

Comune di PONTEDERA (PI)

loc. GELLO - UTOE5



il soggetto proponente:

Prelios SGR S.p.A.

in nome e per conto del FIA "Thesan"

Progetto

Insedimento produttivo

Titolo del documento :

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA DI VARIANTE

Data emissione: 21/07/2022

REV.INT.: 01

n° Tavola

NOTE:

001



COMUNE DI PONTEDERA

(Provincia di Pisa)

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO RELATIVA AL COMPARTO N. 5 UTOE 1B9 E CONTESTUALE VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO, ai sensi degli artt. 30 e 107 LR 65/2014 e s.m.i.



SOGGETTO PROPONENTE:

Prelios SGR S.p.A. in nome e
per conto del FIA "Thesan"
Via Valtellina n. 15/17, 20159 Milano

PROFESSIONISTI INCARICATI:



Architetti Associati Ciampa

*Variante urbanistica: Architetti Associati Ciampa
Arch. Mauro Ciampa*



VAS: Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studio viabilistico: Ing. Luca Della Santina

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

A cura di: Architetti Associati Ciampa-Arch. Mauro Ciampa

Luglio 2022

Relazione

1. Finalità ed obiettivi della richiesta di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, contestuale all'approvazione di Piano Attuativo relativo al Comparto 5 – UTOE Pontedera / Gello 1B9

La Variante al RU è relativa all'area individuata come Zona "D1b-nuovi insediamenti produttivi" – Comparto n. 5, a sua volta ricompresa all'interno dell'UTOE a prevalente carattere produttivo denominata "Pontedera – Gello 1B9".

La Variante semplificata si rende necessaria per consentire una più funzionale attuazione del Comparto in oggetto, in accordo con le esigenze di organizzazione del nuovo insediamento logistico / produttivo¹ in progetto manifestate dal soggetto proponente e futuro attuatore del comparto.

Le modifiche allo strumento urbanistico riguardano esclusivamente l'assetto viario e la distribuzione delle aree fondiari interne al comparto, e non comportano variazione delle destinazioni urbanistiche ammesse dal RU né dei parametri urbanistici e funzionali conferiti al comparto.

Poiché ricorrono i presupposti di cui all'art. 30 della LR 65/14, in particolare l'area è interna al territorio urbanizzato e le previsioni della variante correlata al Piano Attuativo (di seguito anche solo "PA") non comportano incremento al dimensionamento previsto e/o diminuzione degli standard, la Variante si configura quale **Variante semplificata**, da approvarsi contestualmente al Piano Attuativo in conformità ai disposti di cui all'art. 107, comma 3 della LR 65/2014, secondo l'iter procedurale di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

2. Procedimento

Ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/14, in base al quale "*le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo*", l'iter approvativo del PA è soggetto alla suddetta disposizione legislativa, unitamente ai disposti dell'art. 32 della medesima LR 65/2014 che regola il procedimento di adozione e di approvazione delle varianti semplificate.

In tal senso il Piano Attuativo sarà corredato dalla Variante urbanistica semplificata al RU, ai sensi art. 30 L.R. 65/14, corredata da VAS ai sensi art. 21 della L.R. 10/10.

La procedura prevista è la seguente:

- Avvio del procedimento di VAS (Documento preliminare);
- Adozione da parte dell'AC del Piano Attuativo con contestuale Variante ai sensi art. 107 L.R. 65/14, nonché del Rapporto Ambientale;
- Pubblicazione Piano Attuativo, Variante al RU e Rapporto Ambientale per eventuali osservazioni/contributi (30 giorni dalla pubblicazione sul BURT per la Variante e 60 per il Rapporto Ambientale);

¹ Ai sensi dell'art. 10, comma 1 delle NTA di RU, la funzione logistica è individuata tra quelle di possibile attivazione in sito. In tal senso, viene ivi disposto – relativamente agli ambiti classificati in zona omogenea D ("*parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e commerciale*") - quanto segue: "*1. Corrispondono alle aree destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo e/o commerciale e/o logistico*".

- Dichiarazione di Sintesi e conclusione procedimento VAS;
- Approvazione del Piano Attuativo e della Variante con controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute;
- Avviso di approvazione e pubblicazione sul BURT.

La Variante al RU è corredata da VAS ai sensi art. 21 L.R. 10/10-in quanto, come riportato nell'art. 70 delle N.T.A. di R.U. "VALUTAZIONI A SCALA DI DETTAGLIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI", il Piano Attuativo in oggetto rappresenta un Piano Attuativo di effetto locale rilevante (perché riguarda la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006) e dunque necessita di approfondimenti in merito alle analisi di sostenibilità ambientale già svolte nell'ambito della VAS di R.U.

La Variante è correlata dalle specifiche indagini geologiche ed idrauliche, in conformità alla normativa vigente.

3. Contenuti di Variante

La Variante semplificata al RU consiste nella modifica cartografica della distribuzione delle aree interne al Comparto 5 e, nel dettaglio, prevede:

- l'eliminazione del tracciato di viabilità pubblica che suddivide trasversalmente la porzione nord-est del comparto e del relativo anello stradale di collegamento, prevedendo la realizzazione della sola viabilità pubblica di accesso all'area di insediamento;
- la concentrazione in un'unica zona delle superfici fondiari previste dal RU nella suddetta porzione nord-est del comparto;
- la conseguente redistribuzione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde) nel rispetto delle quantità previste dal RU. In base alle risultanze degli studi idraulici ed alla conseguente necessità di reperire aree di compensazione idraulica, per i parcheggi pubblici viene prevista una prevalente localizzazione nell'area sud-est del comparto, in luogo del lotto precedentemente destinato ad area per nuova edificazione. Tale ipotesi di localizzazione potrà essere oggetto di approfondimento e verifica nella fase di redazione definitiva della Variante Urbanistica contestuale al Piano Attuativo, ferme restando le quantità minime prescritte dal vigente RU.

Inoltre, in sede di Piano Attuativo e contestuale Variante urbanistica sarà valutato lo stato di conservazione dell'edificio denominato "Casella del preposto" e classificato dal RU quale *Patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale* in modo da verificare l'eventuale necessità di modifica della categoria di intervento art. 28.3 delle NTA di RU.

La variante non incide sul dimensionamento massimo stabilito dal RU per il comparto, né sui parametri urbanistici ed edilizi (SUL, SC, H max) definiti all'art. 62 delle NTA del RU.

Di conseguenza, si prevede la modifica delle Tav. 4d, 4h e 4i del vigente RU.

4. Descrizione delle attività di cui è previsto l'insediamento

In conformità con la destinazione urbanistica del vigente RU (*cf.* art. 10, comma 1 delle correlate NTA), il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un edificio da adibire a deposito merci ed attività di logistica. L'attività che si svolgerà nell'area è legata alla funzione logistica, ovvero al processo di pianificazione, implementazione e controllo del flusso e dello stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti e delle relative informazioni dal punto d'origine al punto di consumo: gestione e conduzione di magazzini, movimentazioni interne di magazzino con mezzi di sollevamento, carico e scarico, picking, controlli qualitativi e quantitativi: pertanto sarà prevalentemente un magazzino, con pochi punti con permanenza continuativa di persone limitata agli uffici e spogliatoi, appositamente attrezzati.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio con destinazione logistica, della superficie coperta pari a 54.000,00 mq, per complessivi 56.700 mq di SUL. Sono poi presenti i manufatti edilizi delle emergenze tecniche della stazione di pompaggio del sistema antincendio (tank con pertinente locale tecnico) e la cabina elettrica di connessione con la rete pubblica di distribuzione. A completamento sono da segnalare la guardiania e i tornelli di ingresso carraio e pedonali.

Per lo svolgimento dell'attività è ipotizzato l'impiego degli addetti organizzati su più turni lavorativi, che seguiranno le operazioni di controllo e magazzinaggio sia in entrata che in uscita; gli addetti all'attività di magazzino sono stimati in 84 (solo periodo diurno 6-22), su due turni di lavoro; mentre l'attività relativa all'ufficio, sarà svolta da circa venti addetti.

Il progetto prevede la realizzazione di 56 baie di carico, alle quali potranno accostarsi veicoli di diversa dimensione (furgoni, mezzi pesanti di lunghezza superiore ai 15 metri), e un numero di 4 rampe di carico per portoni a raso.

La destinazione dell'attività rientra nella categoria funzionale "industriale/artigianale" in quanto il servizio di logistica non sarà svolto ad uso di un unico soggetto commerciale.

5. Vincoli, zone di rispetto e condizionamenti alla pianificazione di natura geologica idraulica.

Nell'area non sono presenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/04.

Il comparto è attraversato da un oleodotto e da un gasdotto; pertanto, l'assetto urbanistico di progetto dovrà tenere conto delle relative fasce di rispetto ai sensi della normativa vigente.

In relazione alla presenza, al margine del comparto, del Fosso Rotina ed ai livelli di pericolosità idraulica individuati dalla pianificazione vigente, i nuovi insediamenti dovranno garantire la sicurezza idraulica ed il non aggravio del rischio per le aree limitrofe. La variante sarà pertanto corredata da un dettagliato studio idraulico (al quale si rinvia) al fine di individuare le condizioni di fattibilità degli interventi e le misure di sicurezza/compensazione da mettere in atto.

6. Strumenti urbanistici sovraordinati

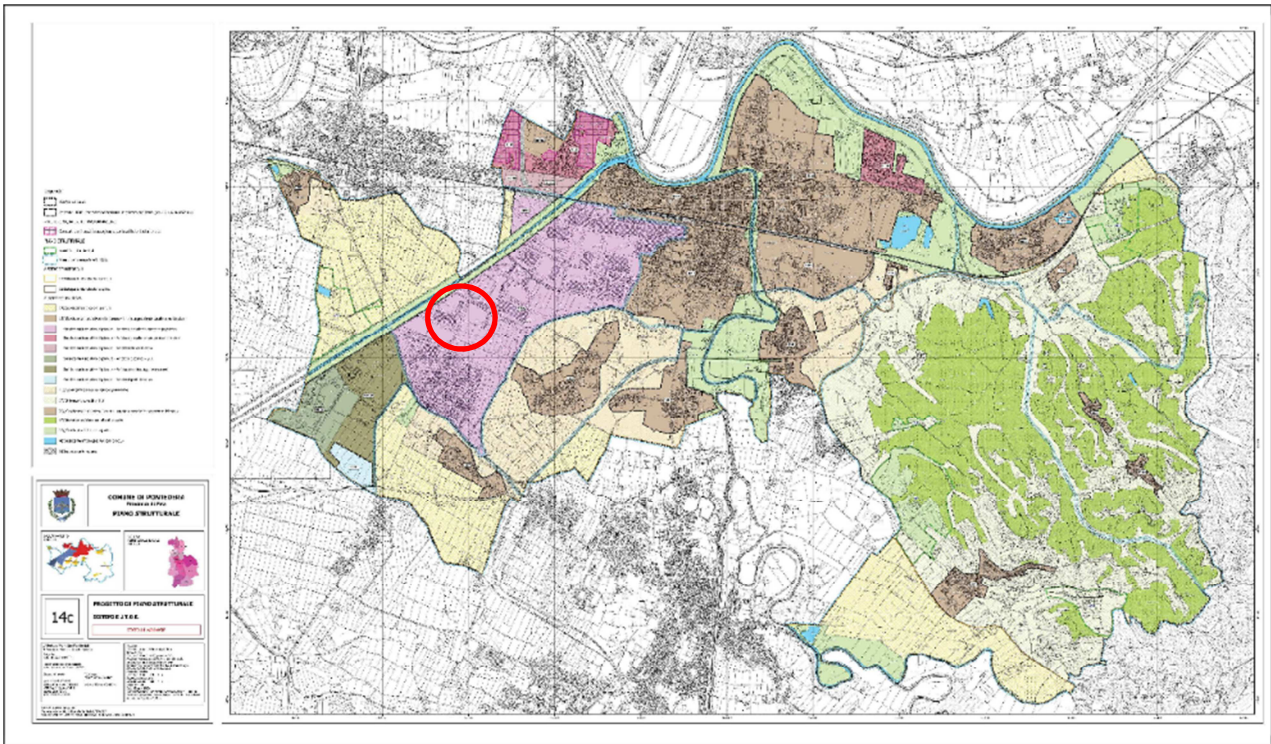
La Variante proposta è coerente con il Piano Strutturale vigente e con il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera adottato con DCC 40 del 29/07/2020.

In particolare:

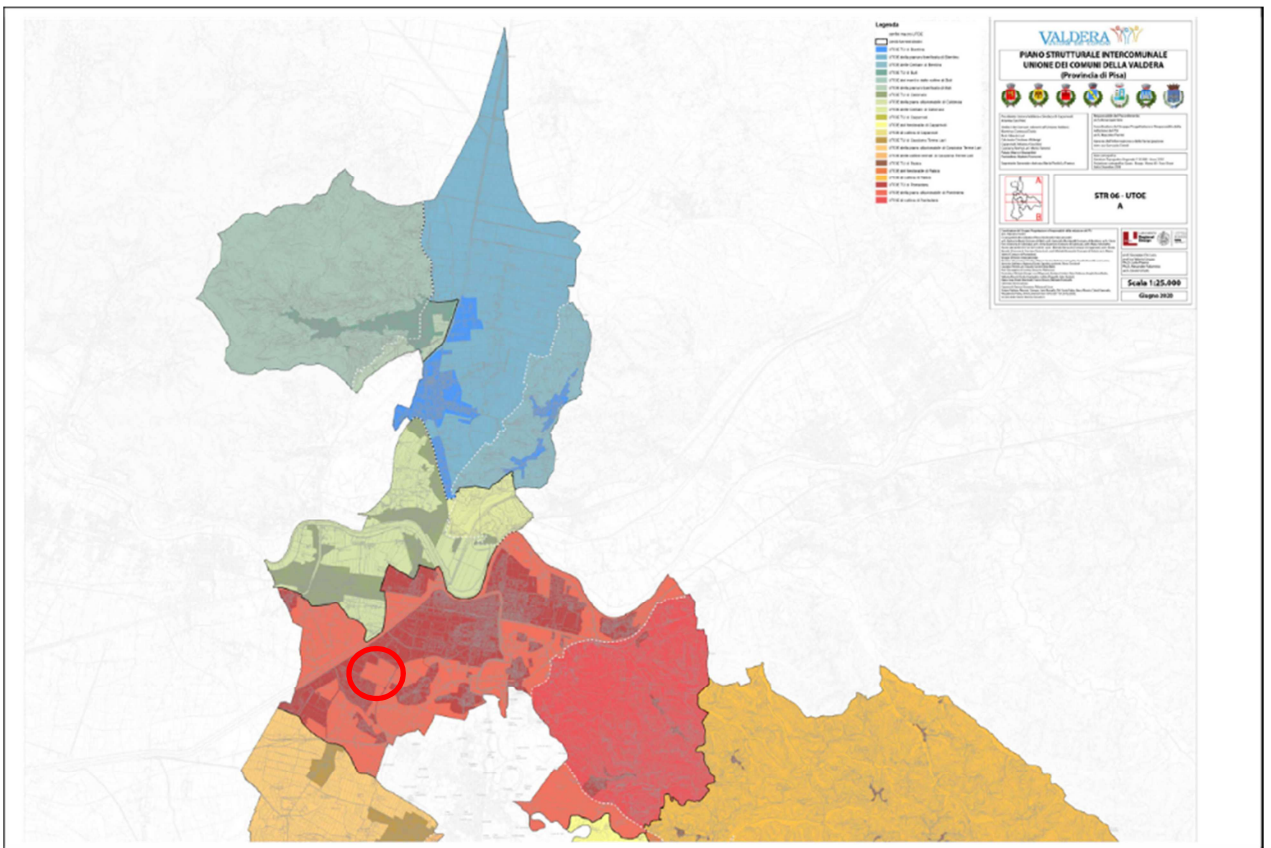
- Per quanto riguarda il PS vigente l'area è ricompresa nell'UTOE "a prevalente carattere produttivo Pontedera – Gello" e la Variante proposta non incide né sul dimensionamento, né sulle funzioni previste nel RU, che costituisce attuazione del PS.
- Per quanto riguarda il PSIV adottato l'area è ricompresa nell'UTOE della Piana Alluvionabile di Pontedera, all'esterna del perimetro del territorio urbanizzato;
- L'area è ricompresa tra le aree soggette a conferenza di copianificazione, ai sensi art.25 LR 65/14, quali potenziali previsione di trasformazioni (cfr Tav. SPR 07).

In particolare l'area è individuata con la sigla PO2A per le quali sono ammesse destinazioni d'uso industriali artigianali, commerciali a dettaglio turistico ricettive, direzionali e di servizio e commerciale all'ingrosso per un dimensionamento complessivo di 272.704 mq di SE ed un indice territoriale del 70%.

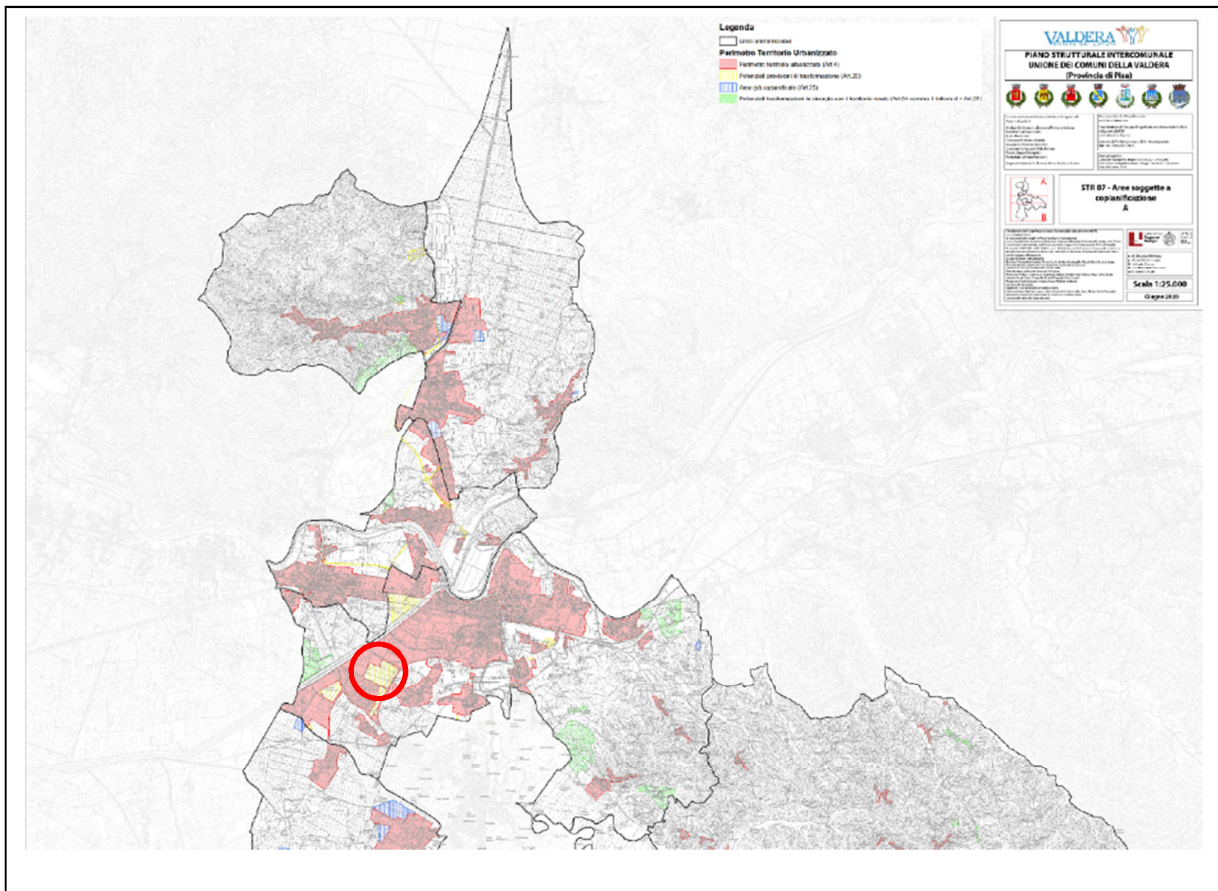
Piano Strutturale vigente Tav. 14c_Progetto di Piano Strutturale: Sistemi e UTOE



Piano Strutturale Intercomunale Valdera Tav. STR 06 UTOE

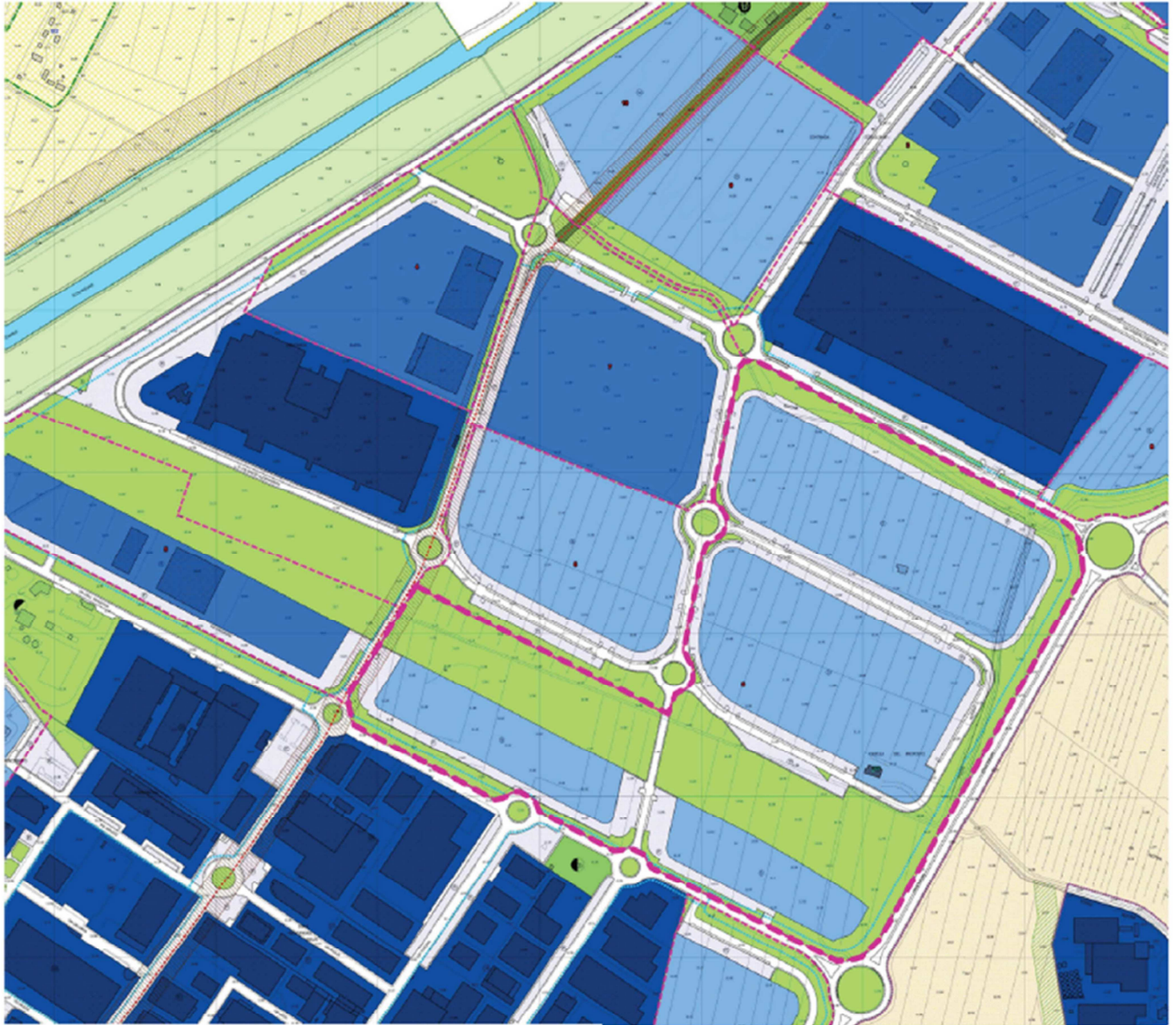


Piano Strutturale Intercomunale Valdera Tav. STR 07: Aree soggette a copianificazione











Estratto RU Vigente

ESTRATTO RU VIGENTE D.C.C. n°6 del 31.03.2021

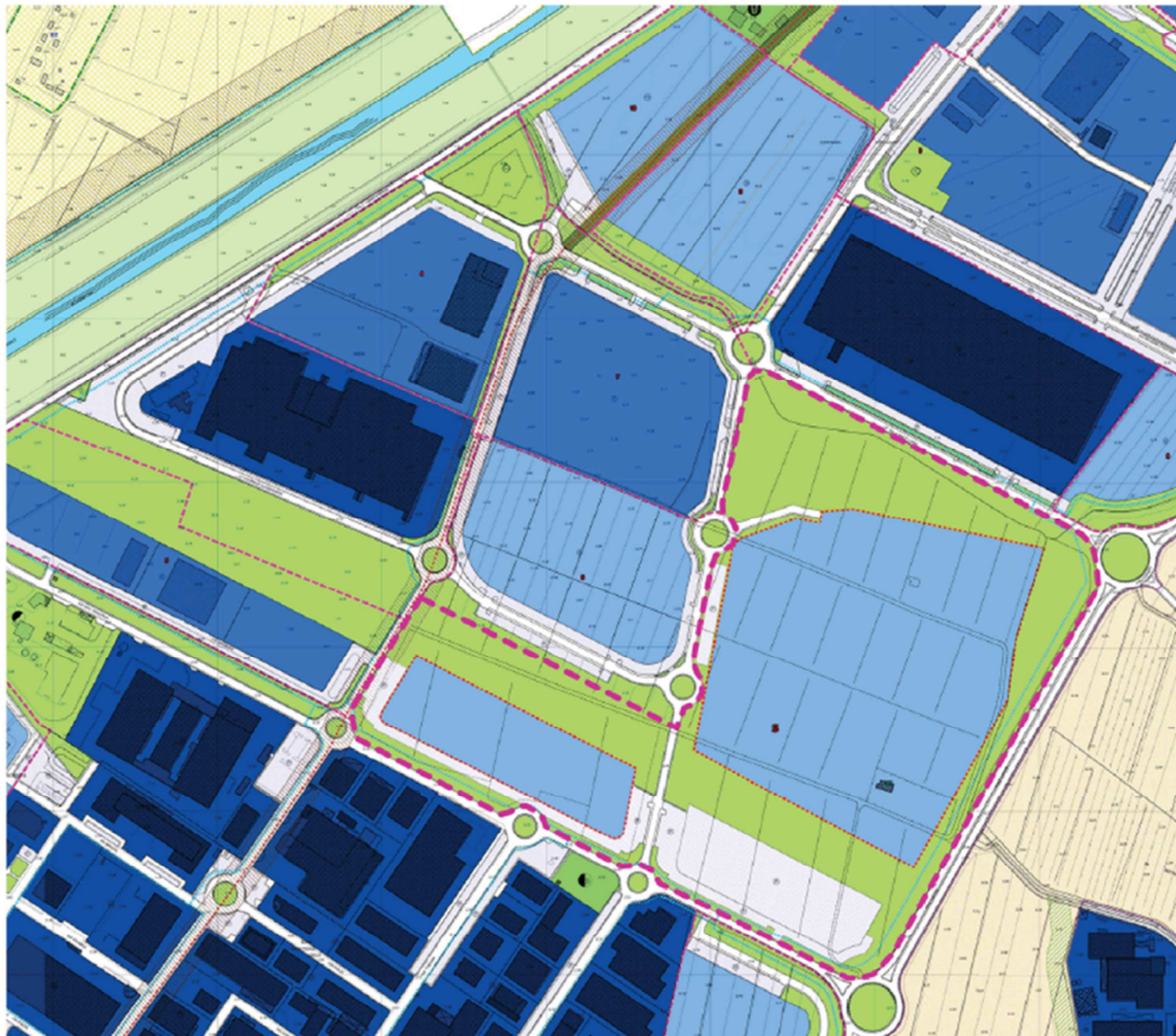


LEGENDA






-  Settore D1B - Rischi insediamenti a carattere produttivo
-  Settore F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche
-  Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- Vincoli**
-  Settore G2 - Corsie infrastrutturali di progetto (ferrovie Lucca - Pontedera e Livorno - Pontedera)
- Patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico e ambientale**
-  Edifici di valore storico, architettonico e ambientale regolamentati nell'Allegato C alle NTA
-  Aree di sedime edificato di valore storico, architettonico e ambientale
- Interventi di trasformazione**
-  Comparti soggetti a piano attuativo o intervento diretto convenzionato (DDC)
- Interventi di rigenerazione urbana**
-  Aree di Trasferimento (AT) regolamentate da apposite schede - norma nell'Allegato A alle NTA
-  Raccordo ferroviario area produttiva ed ecologica di Gello
-  Piste ciclabili, percorsi pedonali, rete escursionistica

Estratto RU – Proposta di Variante

ESTRATTO PROPOSTA DI VARIANTE



LEGENDA

-  Settore D18 - Rischi insediamenti a carattere produttivo
-  Settore F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche
-  Zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- Viccoli**
-  Settore G2 - Corridoi infrastrutturali di progetto (Ferrovia Lucca - Pontedera e Livorno - Pontedera)
- Patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico e ambientale**
-  Edifici di valore storico, architettonico e ambientale regolamentati nell'Allegato C alla RTA
-  Aree di sedime edificato di valore storico, architettonico e ambientale
- Interventi di trasformazione**
-  Compiti soggetti a piano attuativo o intervento diretto concertato (IDC)
- Interventi di rigenerazione urbana**
-  Aree di Trasferimento (AT) regolamentate da apposite schede - norma nell'Allegato A alla RTA
-  Raccordo ferroviario: area produttiva ed ecologica di Gelo
-  Piste (kiddi), percorsi pedonali, rete escursionistica