

ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Pisa - Settore Supporto tecnico

Via Vittorio Veneto, 27 - 56100 - Pisa

N. Prot: Vedi segnatura informatica cl.: **PI.01.25.30/141.2** del **28/05/2025** a mezzo: PEC/ma

- a **COMUNE DI PONTEDERA**
Servizio Territorio e Ambiente
PEC: pontedera@postacert.toscana.it
- p.c. **UNIONE VALDERA**
Servizio pianificazione strutturale
PEC: unionevaldera@postacert.toscana.it

Oggetto: Valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano Attuativo Comparto 5 di tipo D1B UTOE 1B9 Pontedera-Gello con contestuale Variante Semplificata al regolamento urbanistico ex art 252-ter della L.R. n.65/2014.

In riferimento alla VS richiesta di contributo (ns. Prot. n. 36106 del 30/04/2025) circa il procedimento indicato in oggetto, per quanto di competenza, riferiamo quanto segue.

Premessa

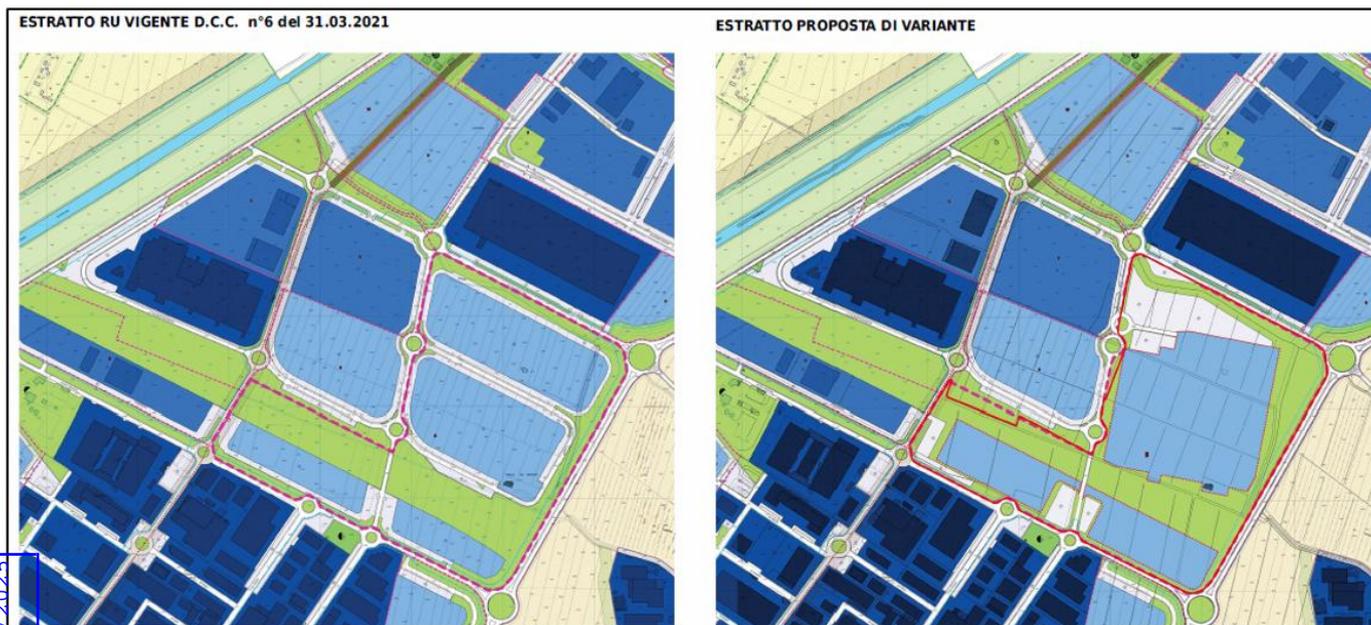
La variante in oggetto è localizzata nel Comune di Pontedera (Pi), nell'area libera posta al margine nord-est della zona industriale di Gello, tra via dell'Industria, via Alberto Carpi e la strada comunale "di Patto" e prevede la realizzazione di tre fabbricati principali da adibire a deposito merci ed attività di logistica oltre alla costruzione di altri manufatti edilizi per le attività di emergenza tecnica come la stazione di pompaggio del sistema antincendio e la cabina elettrica di connessione con la rete pubblica di distribuzione.

Ad oggi le aree, per un'estensione di circa trenta ettari, sono caratterizzate da colture a seminativo e presentano per lo più una morfologia pianeggiante. Insistono sulla stessa due edifici allo stato di rudere (originaria matrice rurale) di cui il principale, denominato "Casella del Preposto", è di antica formazione in quanto già presente nel catasto storico ottocentesco.

L'area di intervento è interamente classificata nella Zona "D1b-nuovi insediamenti produttivi" Comparto n. 5, ricadente all'interno dell'UTOE a prevalente carattere produttivo denominata "Pontedera - Gello 1B9";

La proposta di Variante semplificata correlata alla nuova proposta di Piano Attuativo si sostanzia principalmente nella modifica cartografica con una ripermimetrazione delle aree del comparto e una loro nuova diversa distribuzione della viabilità pubblica, ottimizzazione degli standard urbanistici,

diversa configurazione dei lotti edificabili ed un incremento della percentuale del rapporto di copertura.



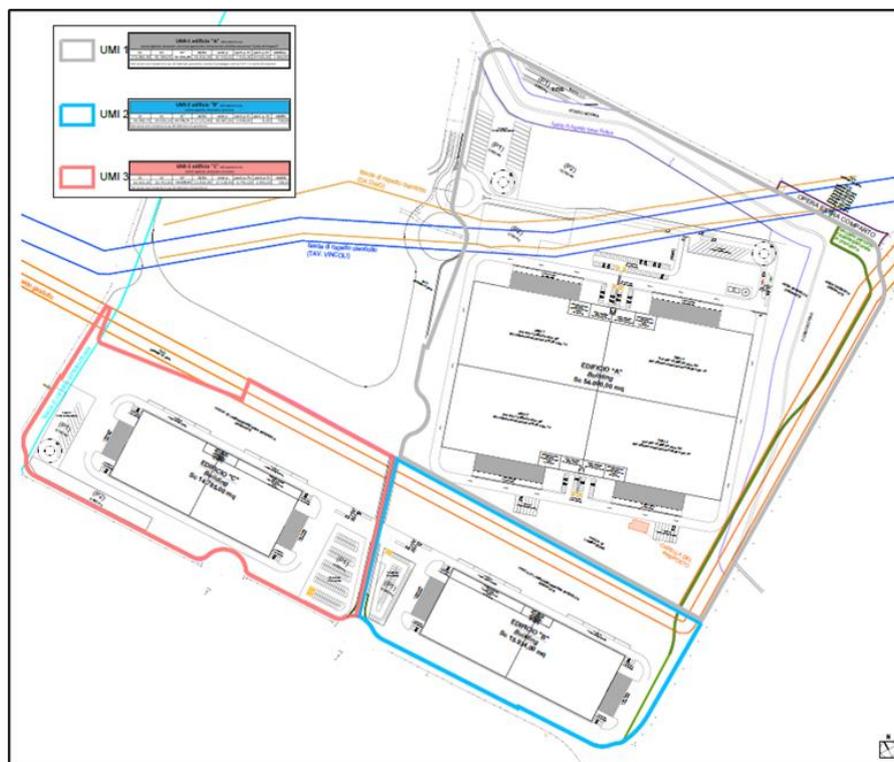
LEGENDA

-  Sottozona D1b - Nuovi insediamenti a carattere produttivo
-  Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche
-  Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

 PERIMETRO VARIANTE

Rispettivamente estratto da Regolamento Urbanistico Vigente e proposta di variante (da documentazione).

Piano Attuativo sarà articolato in tre stralci funzionali/Unità Minime di Intervento (UMI).



Planimetria generale di progetto e suddivisione in UMI (da documentazione).

E
 UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
 Unione Valdera
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0029732/2025 del 29/05/2025
 Firmatario: FABRIZIO FRANCESCHINI

2. Inquadramenti geologico ed idrogeologico

L'area in progetto è ubicata nella pianura di estuario del Fiume Arno, alla quota topografica di circa 12,5-12,7mslm, in una zona pianeggiante costituita da terreni alluvionali fluviali di decantazione prevalentemente argillosi.

Di seguito viene riportata la stratigrafia generale del sito in m da p.c.

- 0÷2/3: coltri di colmata e riporti;
- 2/3÷20/24: limi argillosi;
- 20/24÷36/46: livelli prevalentemente argillosi con passaggi sabbiosi;
- 36/46÷50/53: livelli prevalentemente ghiaiosi sabbiosi con ciottoli;
- 50/53÷75/82: alternanze di banchi argillosi ed argille sabbiose.

Nel sito è presente una falda freatica superficiale sospesa con il livello freatico di massima piena posto a breve distanza dal piano campagna; la profondità del pelo libero è di circa 2-3 m da p.c.; il primo acquifero significativo confinato è collocato nei livelli ghiaiosi sabbiosi.

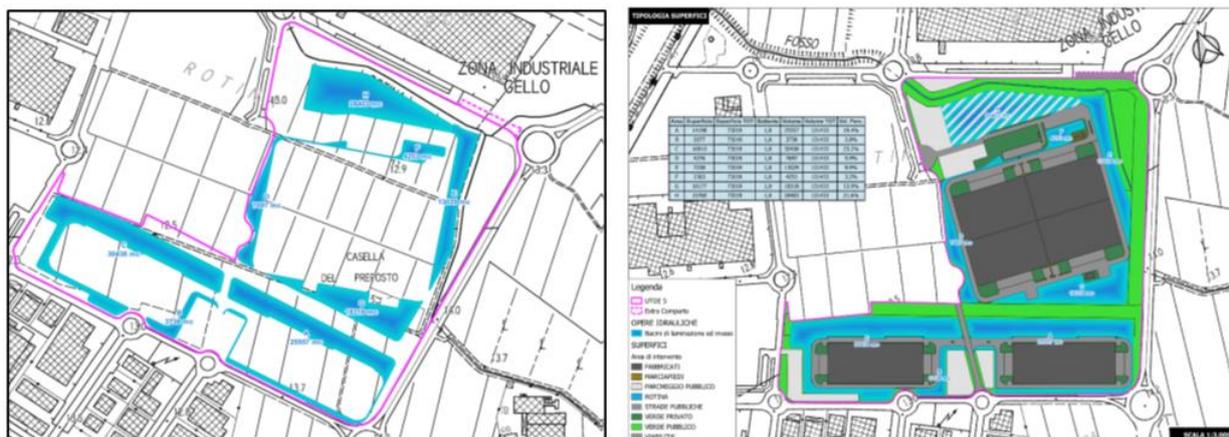
Dal punto di vista della pericolosità idraulica in documentazione viene riportato che nella zona industriale Gello contigua all'area in progetto e posta sul medesimo piano topografico, il territorio rientra nella classe P1 dove sono previste alluvioni rare con TR=200 anni.

Il pavimento del piano terra dei tre magazzini in progetto sarà impostato alla quota media di 14,3m slm, per cui anche durante la massima inondazione, con il tempo di ritorno di 200 anni dove si prevede un tirante massimo di circa un metro, viene stimato un rischio idraulico effettivo relativamente basso, grazie ad un franco di oltre mezzo metro rispetto al livello di piena.

Nella relazione Idrologica ed idraulica riportata in documentazione, è stata individuata una configurazione di volumi di invaso pari a 60.250 m³ necessari a garantire sia l'invarianza idraulica dell'area interessata dal progetto che la riduzione della pericolosità all'interno della stessa.

Sono state previste 7 aree per una superficie complessiva di circa 87.200 m² in cui è prevista una depressione di circa 1.8 m con scarpa 1:1, garantendo un franco di circa 20 cm con una volumetria complessiva disponibile pari a 131.250 m³, pari ad oltre il doppio di quanto strettamente necessario.

L'intervento in oggetto non andrà a determinare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei con deterioramento del loro stato qualitativo in quanto le acque restituite al reticolo secondario saranno di natura meteorica (con trattamento delle acque di dilavamento dei piazzali), o quantitativo in quanto non si prevedono derivazioni.

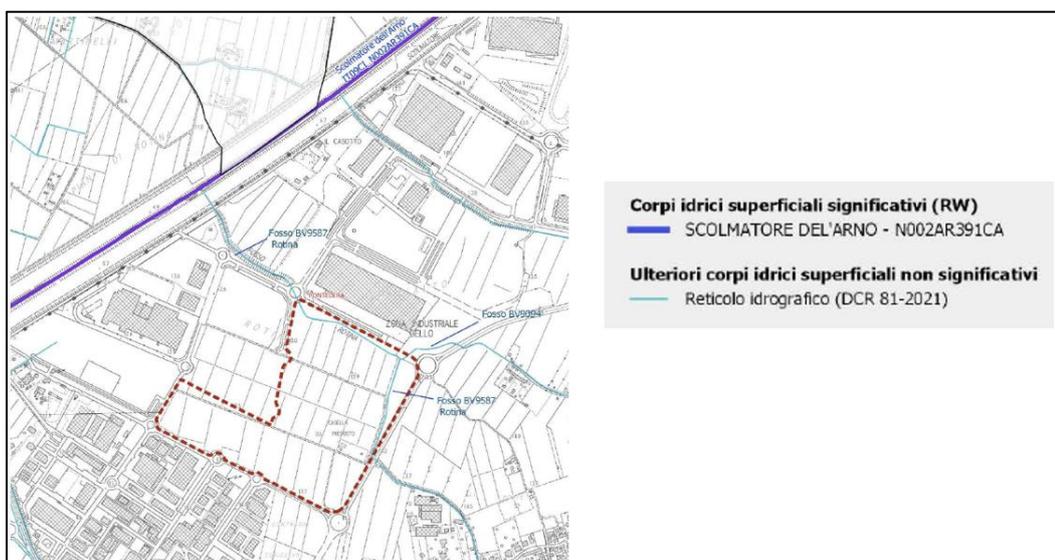


Aree di invaso (da documentazione).

3. Relazione ambientale

Nella relazione ambientale riportata in documentazione, in riferimento alla tutela della risorsa idrica, è stato fatto riferimento a:

- per lo stato ecologico e chimico delle acque superficiali dei corpi idrici significativi afferenti al sito (Canale Scolmatore riferito al Fossa Chiara mas_2005), quanto riportato nel documento “Monitoraggio ambientale corpi idrici superficiali: fiumi, laghi, acque di transizione Triennio 2019-2021” (Arpat) e “Monitoraggio ambientale corpi idrici superficiali: fiumi, laghi, acque di transizione anno 2023 – anno intermedio Triennio 2022-2024” (Arpat);



Corpi idrici superficiali significativi e non significativi (da documentazione).

- per lo stato chimico dei corpi idrici sotterranei significativi afferenti al sito (IT0911AR023 e IT0911AR023-1), quanto riportato nel documento “Monitoraggio Corpi Idrici Sotterranei - Risultati 2019-2021” (Arpat).

In documentazione viene specificato che non sono prevedibili impatti sui corpi idrici superficiali e sotterranei e/o il deterioramento sia del loro stato qualitativo, perché le acque restituite al reticolo secondario saranno di natura meteorica di dilavamento dei piazzali, di cui è previsto il trattamento, che del loro stato quantitativo, in quanto non si prevedono derivazioni.

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
 Unione Valdera
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0029732/2025 del 29/05/2025
 Firmatario: FABRIZIO FRANCESCHINI

L'area oggetto di studio è attualmente sprovvista di urbanizzazione primaria, ma è ubicata in un ambito territoriale servito da rete acquedottistica e fognaria.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo impianto di rete idrica che sarà allacciato alla canalizzazione esistente e la realizzazione della rete di fognatura nera che si collegherà mediante stazione di sollevamento al collettore esistente lungo la strada A. Carpi.

Non sono previsti scarichi nel suolo di tipo industriale e/o artigianale.

Circa eventuali procedimenti ambientali di bonifica, all'interno o nelle vicinanze dell'area di Variante non risulta presente nessun sito attivo o chiuso.

La previsione del progetto proposto comporta un significativo consumo di suolo perché interessa una superficie territoriale totale di circa 290.000 mq, di cui circa 90.000 mq costituiscono SUL (Superficie Utile Lorda); tuttavia, tali previsioni (e relativo dimensionamento) sono state definite e quindi già valutate nella loro entità e distribuzione/localizzazione in sede di R.U.

Le terre e rocce di scavo prodotte in fase di cantiere per la realizzazione delle opere previste saranno gestite ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e DPR 120/2017) e qualora si dovessero presentare problematiche inerenti al ritrovamento di terreni e/o acque inquinanti, saranno attivate le procedure di messa in sicurezza e bonifica del D.Lgs. 152/06.

4 Valutazioni

Rapporto Ambientale presentato in documentazione contiene valutazioni in merito ad infrastruttura acquedottistica e fognaria, smaltimento dei reflui, effetti sulle risorse idriche, superficiali e sotterranee, consumi idrici e pericolosità idraulica.

5 Conclusioni

Per quanto di competenza ed in relazione alla presente fase del procedimento, nella quale non sono riportate informazioni di dettaglio circa la realizzazione delle opere citate, si esprime **parere favorevole** alla documentazione presentata.

Al fine di tutelare l'ambiente durante le attività di cantiere e le operazioni di ripristino dei luoghi si raccomanda di seguire le indicazioni generali di buona pratica tecnica riportate nelle "*Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale*" revisione Gennaio 2018.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono distinti saluti.

Il Responsabile Settore Supporto Tecnico

Dr Fabrizio Franceschini¹

¹Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993