

# COMUNE DI PONTEREDERA (prov. PISA)

## Documento preliminare

### Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

*Art. 12 del D. Lgs 152/2006 smi*

*Art. 22 e art. 23 della LRT n. 10/2010 smi*

**Oggetto:** Variante al Regolamento Urbanistico Vigente (ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014)

variante puntuale al Regolamento Urbanistico per **1)** l' ampliamento della superficie aziendale di pertinenza Azienda Vitivinicola Castellani e la realizzazione di un nuovo accesso diretto alla stessa dalla Strada Statale n. 439 bis mediante l'individuazione e l'attuazione di un Piano attuativo a carattere agro-industriale, **2)** la contestuale riduzione di superficie destinata ad intervento diretto a carattere produttivo posta all'interno dell'UTOE 1\_B6 Santa Lucia con conversione in verde privato, **3)** la realizzazione di un canale deviatore del Fosso della Rotina al fine di risolvere delle problematiche di carattere idraulico presenti in tutta l'area sud-ovest della frazione di Santa Lucia

**Proponenti:** CASTELLANI SPA, Castellani Pier Giorgio, Castellani Roberto

**Ubicazione:** località Santa Lucia\_ Comune di Pontedera

#### **Progettisti incaricati:**

Dott. Architetto Chiara Ceccarelli, via dei Magazzini n.13 56025 PONTEREDERA-PISA

Geom. Gino Guerriero, via Torino n. 13/A 56010 VICOPISANO-PISA

**Data:** 18 Ottobre 2019

## INDICE

<b>1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE</b>	<b>pag.3</b>
1.1 Premessa	pag.3
1.2 Riferimenti normativi e legislativi per la V.A.S.	pag.5
1.3 Procedura per la verifica di assoggettabilità	pag.7
<b>2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</b>	<b>pag.9</b>
2.1 Inquadramento urbanistico	pag.9
Documentazione fotografica	pag.12
2.2 Proposta di variante	pag.18
2.3 Descrizione delle linee progettuali da mettersi in atto	pag.22
<b>3. RISPETTO DELLE VARIANTI AI PIANI E AI VINCOLI SOVRAORDINATI</b>	<b>pag.24</b>
3.1 Elementi di conformità al Piano del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)	pag.24
3.2 Vincoli Sovraordinati	pag.26
3.3 Verifica di conformità al PIT/PPR, al PTC, al RU e al Ps comunali vigenti.	
Elementi di coerenza e conformità	pag.27
<b>4. FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA</b>	<b>pag.30</b>
<b>5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE IN RAPPORTO AI CRITERI DI LEGGE</b>	<b>pag.32</b>
<b>6. CONCLUSIONI</b>	<b>pag.38</b>

## 1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE

### 1.1 Premessa

Il Comune di Pontedera è dotato di:

- Piano Strutturale, la cui variante semplificata è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015;
- Regolamento Urbanistico variante di monitoraggio al R.U., approvata in data 17/03/2015 con delibera di C.C. n.8 (2° R.U.);
- Variante al R.U. per Interventi di Rigenerazione Urbana approvata con delibera di C.C. n. 7 del 27/03/2018.

La presente variante al regolamento Urbanistico si configura come una variante puntuale e necessaria al fine di consentire:

1) l'ampliamento della superficie aziendale di pertinenza Azienda Vitinicola Castellani e la realizzazione di un nuovo accesso diretto dalla Strada Statale n.439/bis mediante l'individuazione e l'attuazione di un Piano attuativo a carattere industriale,

2) la contestuale riduzione di superficie destinata ad intervento diretto a carattere produttivo posta all'interno dell'UTOE-1\_B6 Santa Lucia con conversione in verde privato,

3) la realizzazione di un canale deviatore del Fosso della Rotina al fine di risolvere delle problematiche di carattere idraulico presenti in tutta l'area sud-ovest della frazione di Santa Lucia,

il tutto ubicato in località Santa Lucia\_ comune di Pontedera (PI)

Il procedimento per la relativa adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene in base all'art.19 della L.R. 65/2014 *"Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica"* commi 1, 2, 4, 5, 6 e 7 secondo i quali il Comune:

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo n.20, il soggetto istituzionale competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale o della pianificazione urbanistica, comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni allo strumento adottato.

2. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

3. Decorsi i termini di cui ai commi 2 e 3, e fermi restando gli adempimenti previsti dall'articolo 26 della l.r. 10/2010 per gli atti soggetti a VAS, l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale o urbanistica.

4. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

5. Lo strumento approvato è trasmesso ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione.

6. Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

La presente relazione viene, pertanto, redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

## 1.2 Riferimenti normativi e legislativi per la V.A.S.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di un programma (o loro variante) siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

I principali riferimenti legislativi, normativi e regolamentari da prendere in considerazione per la definizione dei contenuti e delle modalità di redazione del presente documento sono la L.R.T. 65/2014, per quanto concerne il procedimento di valutazione di piani e programmi, e la L.R.T. 10/2010 modificata dalla L.R.T. 17/2016, per quanto concerne il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i. all'art. 14 comma 1 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" stabilisce che "Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010 n.10" (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza) e dal decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152 (Norme in materia ambientale).

La Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. all'art.5 comma 3 riporta che "L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali, che nel caso specifico viene anche effettuata per i piani e programmi di cui al comma 3 lettera c). Inoltre l'art.5 bis comma 1 stabilisce altresì che "[...] i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65" e al comma 3 "Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis".

E' da sottolineare che le aree sopra enumerate sono state inserite all'interno del Rapporto Ambientale del R.U. previgente.

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra i contenuti della variante al Regolamento Urbanistico e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare.

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, procede a verificare che la variante non provochi impatti significativi sull'ambiente e quindi emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la variante proposta dalla VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e alla verificata di assoggettabilità a VAS sono:

Soggetto Proponente la Variante:

**Castellani Pier Giorgio, Castellani Roberto;**

Responsabile del procedimento della verifica di assoggettabilità a VAS della variante:

**Dott. Architetto Massimo Parrini Dirigente del Primo Settore;**

Autorità Competente ai sensi dell'art.12 della L.R.T. n.10/2010:

il Comune di Pontedera con delibera di Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando al **"Comitato Tecnico di valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA"** il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;

Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010:

**Giunta Comunale di Pontedera;**

Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010:

[REDACTED]

*L'autorità competente, su proposta dei progettisti redattori del presente Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, individuano, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti ed organismi pubblici per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta.*

### **1.3 Procedura per la verifica di assoggettabilità**

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10 e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di Funzione associata VAS dell'Unione Valdera, individua gli Enti territoriali competenti in materia ambientale, elencati qui di seguito, affinché essi possano, attraverso i loro eventuali contributi, evidenziare aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente.

#### **REGIONE TOSCANA**

Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle Province e dei Comuni, Via di Novoli, 26 56127 FIRENZE

Alla c.a. Arch. Del Bono

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

#### **PROVINCIA DI PISA**

U.O. Strumenti urbanistici e trasformazioni territoriali, P.zza V. Emanuele II, 14 56125 PISA

alla c.a. Dr Giuseppe Pozzana

[g.pozzana@provpisa.pcertificata.it](mailto:g.pozzana@provpisa.pcertificata.it)

#### **ARPAT dipartimento di Pisa**

[arp.at.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:arp.at.protocollo@postacert.toscana.it)

Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico e etnoantropologico di Pisa

Lungarno Pacinotti, 46 56100 PISA

[mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it)

#### **UNIONE DEI COMUNI VALDERA**

[unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:unionevaldera@postacert.toscana.it)

**COMUNI LIMITROFI (Bientina, Vicopisano, Pontedera, Cascina)**

[comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it](mailto:comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it)

[comune.vicopisano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicopisano@postacert.toscana.it)

[pontedera@postacert.toscana.it](mailto:pontedera@postacert.toscana.it)

[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**

[adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it)

**Consorzio 4 Basso Valdarno**

Via S. Martino, 60 56125 PISA

[segreteria@pec.c4bassovaldarno.it](mailto:segreteria@pec.c4bassovaldarno.it)

**Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa**

[geniocivile.costa@regione.toscana.it](mailto:geniocivile.costa@regione.toscana.it)

**ATO 2 Basso Valdarno**

[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)

**A.T.O. Toscana Costa**

Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani, Via Cogorano, 25/1p 57123 LIVORNO

[atotoscanaocosta@postacert.toscana.it](mailto:atotoscanaocosta@postacert.toscana.it)

**ENEL DISTRIBUZIONE SPA**

Lungarno C. Colombo, 54 50136 FIRENZE

[produttori-enelistribuzione@pec.enel.it](mailto:produttori-enelistribuzione@pec.enel.it)

**SOC. TOSCANA ENERGIA**

Via dei Neri, 25 50125 FIRENZE

[toscanaenergia@pec.it](mailto:toscanaenergia@pec.it)

**ACQUE SPA**

Via Bellatalla, 1 56100 OSPEDALETTO (PI)

[info@pec.acque.net](mailto:info@pec.acque.net)

**TELECOM ITALIA SPA**

[telecomitalia@pectelecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pectelecomitalia.it)

**AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST**

[saspv.pisa@uslnordovest.toscana.it](mailto:saspv.pisa@uslnordovest.toscana.it)

Il presente documento preliminare sarà, inoltre, pubblicato sul sito del Comune di Pontedera [www.comune.](http://www.comune.) nella sezione "Amministrazione Trasparente", affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante e possano dare il loro contributo.

Sulla base di quanto pervenuto il procedimento sarà concluso dall'Autorità Competente.

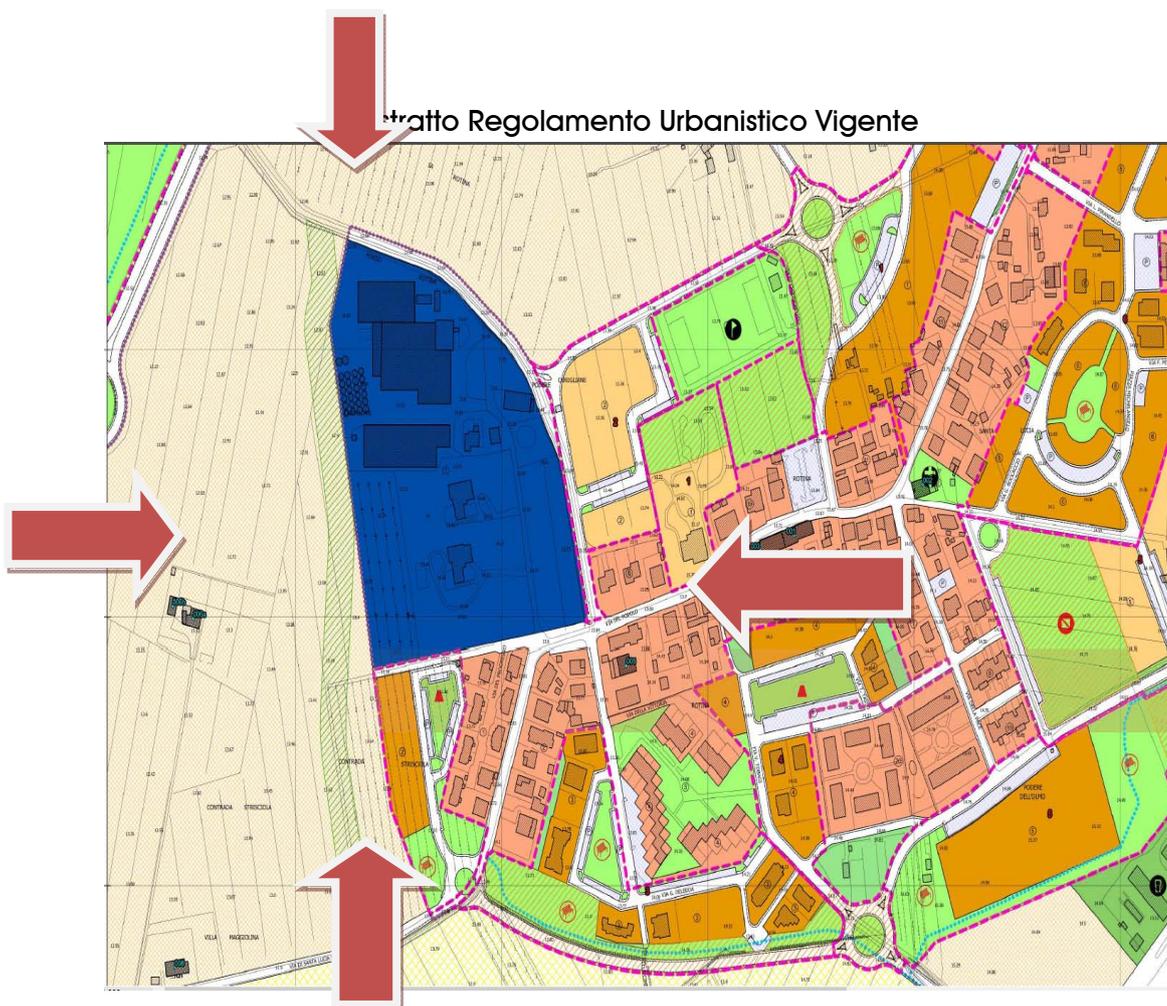
## 2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

### 2.1 Inquadramento urbanistico

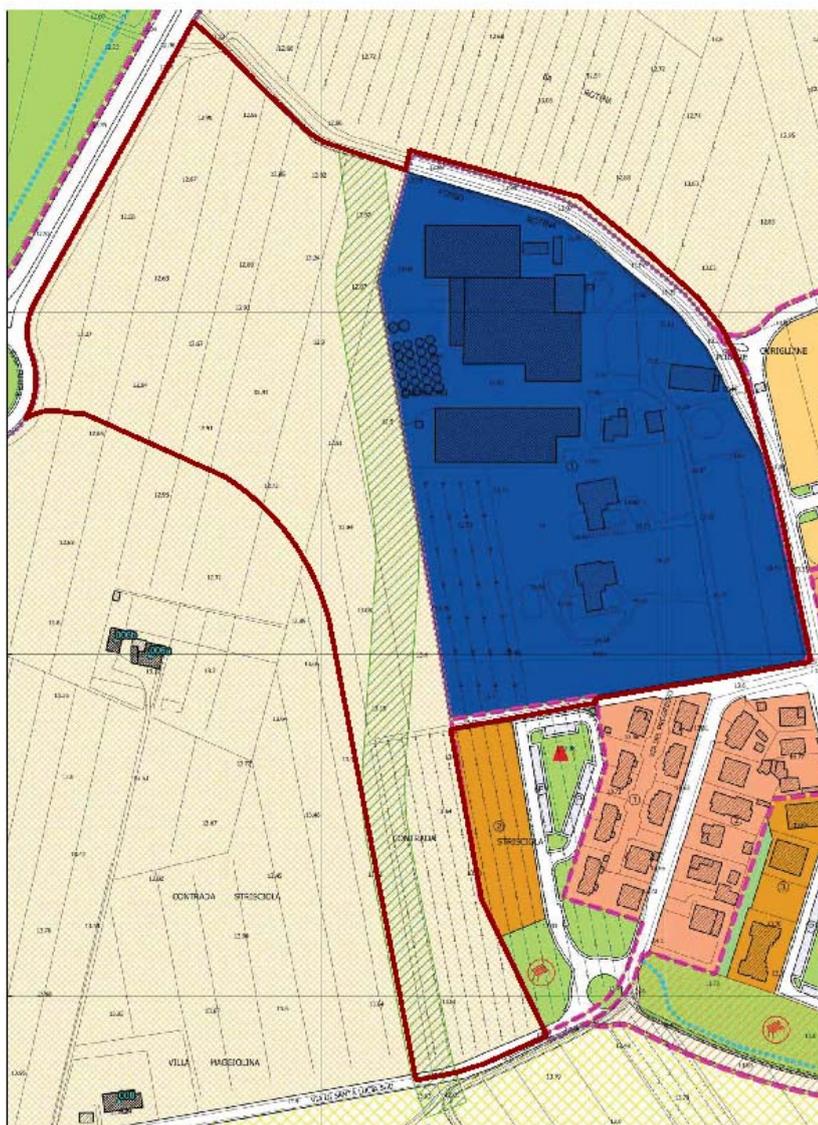
L'area interessata dalla Variante si trova nella frazione di Santa Lucia tra l'edificato esistente, la Via di Santa Lucia Sud, la SRT 439 bis (ex Strada di Patto) e l'attuale tracciato del Fosso Rotina e si estende per una superficie di 119.665,00 mq. All'interno dell'area troviamo alcune abitazioni residenziali con i relativi resedi (attualmente inserite nel comparto produttivo n.1 facente riferimento all'Azienda vitivinicola Castellani zona urbanistica D1a), gli edifici produttivi dell'azienda vitivinicola (zona urbanistica D1a) ed alcuni terreni agricoli (aree agricole periurbane zona urbanistica E1) in buona parte di proprietà dell'azienda vitivinicola Castellani, pervenuti nella loro disponibilità recentemente e per lo più abbandonati dalle coltivazioni. I suddetti terreni agricoli sono interessati dal passaggio di una linea della media tensione e interessati dal vincolo comunale per il passaggio del canale deviatore del fosso Rotina. Essi confinano con la SRT 439 bis (ex Strada di Patto), strada urbana di scorrimento al di là della quale si colloca la zona industriale di Pontedera-Gello.

Per ognuna delle suddette aree sono previste attualmente modalità di intervento distinte: nella zona industriale di completamento si può intervenire con intervento diretto mediante rilascio di PdC secondo i parametri della scheda di RU (zona D1a comparto 1 UTOE SANTA LUCIA); nella zona agricola periurbana come da articoli 11.1 e 51 delle NTA del RU.

Stratto Regolamento Urbanistico Vigente



Estratto Regolamento Urbanistico Vigente  
con individuazione in contorno di colore rosso dell'area in esame.



La zona è fortemente caratterizzata dalla presenza dell'Azienda Vitivinicola Castellani e dal forte transito di mezzi pesanti collegato all'attività di trasformazione, commercializzazione ed esportazione dei prodotti dell'azienda stessa. La strada di accesso attualmente utilizzata per accedere agli stabilimenti è la via di Santa Lucia Sud, una piccola strada a carattere urbano secondario che risulta essere totalmente inadeguata al transito dei suddetti mezzi. Inoltre pur essendo un'azienda di trasformazione dei prodotti agro-alimentari fortemente legata al territorio circostante, la stessa risulta essere stata avviluppata dallo sviluppo, ovvero dalla conurbazione residenziale del borgo di Santa Lucia.; si sono create così delle criticità. L'azienda al tempo stesso è florida, ben piazzata sul mercato internazionale, vanta tecnologie all'avanguardia, propone un sistema di riciclo e raccolta rifiuti ad impatto zero, rappresenta per il territorio che la ospita motivo di orgoglio e fonte di occupazione. In ambito nazionale si classifica tra i primi dieci produttori di vini di qualità tra le aziende di antica tradizione familiare. L'area agricola circostante è fortemente antropizzata; (FOTO n.1) l'area inserita

nella proposta di variante, risulta fortemente condizionata dalla vicinanza delle cantine dell'azienda da una parte (FOTO n.2) e dal passaggio della viabilità di scorrimento e dalla presenza della zona industriale di Pontedera-Gello dall'altra (FOTO n.3/a, 3/b, 3/c, 3/d); i vincoli imposti dall'Enel con il passaggio della linea elettrica e dal comune per la realizzazione dell'opera idraulica legata alla deviazione del fosso della Rotina hanno ulteriormente compromesso la vocazione agricola di questa parte del territorio (FOTO n.4/a, 4/b).

La ex Strada di Patto è al tempo stesso anche una risorsa, nel senso che potendone sfruttare la presenza e realizzando un accesso diretto all'azienda Castellani sulla suddetta strada sarebbe possibile eliminare tutto il traffico pesante dalla piccola e inadeguata strada comunale (FOTO n.5/a, 5/c); porrebbe in comunicazione diretta l'azienda con la limitrofa zona industriale e con le strade adeguate che per la stessa sono state studiate.

L'azienda (FOTO n:6) ha necessità di espandersi per ragioni di mercato logicamente verso la zona industriale (come da proposta di variante vedi tavole allegata n.1 e n.2 ) anziché verso la zona residenziale come attualmente la previsione urbanistica). Per questo appare inadeguata ed inattuabile la possibilità di una espansione aziendale verso il centro abitato, mentre sembra più qualificante creare un "cuscinetto" costituito da un parco verde tra la zona residenziale di Santa Lucia e quella produttiva (FOTO n.5b).

L'area è poi interessata da una zona di pericolosità idraulica in classe R3, pericolosità in buona parte derivante da alcune problematiche di carattere idraulico legate al fosso della Rotina in questo punto. Alcuni studi effettuati da vari enti hanno evidenziato che le suddette problematiche possono essere mitigate, se non del tutto risolte, dalla realizzazione di un canale deviatore del Fosso della Rotina da realizzarsi all'interno delle aree oggetto di variante.

L'intera zona oggetto della presente proposta di variante è quindi caratterizzata dai seguenti degradi:

Degrado urbanistico:	medio
Degrado socio-economico:	medio
Degrado geofisico:	elevato

Documentazione fotografica



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3/a



Foto n.3/b



Foto n.3/c



Foto n.3/d



Foto n.4/a



Foto 4/b



Foto n.5/a



Foto n.5/b



Foto n.5/c



Foto n.6

## 2.2 Proposta di variante

La Variante in oggetto consiste nella estensione del perimetro dell'UTOE SANTA LUCIA per la definizione di una nuova area da destinarsi, tramite piano attuativo a carattere industriale e relativa scheda norma, all'ampliamento della superficie aziendale di pertinenza Azienda Vitivinicola Castellani ed alla realizzazione di un nuovo accesso diretto alla stessa dalla Strada SRT n.439 bis, nella contestuale riduzione di superficie destinata ad intervento diretto di ampliamento aziendale posto all'interno dell'UTOE 1\_B6 Santa Lucia con conversione in verde privato e relativa rettifica della scheda norma, nella realizzazione di un canale deviatore del Fosso della Rotina al fine di risolvere delle problematiche di carattere idraulico presenti in questa area e in tutta la zona sud-ovest della frazione di Santa Lucia. (VEDI tavole allegate n.1 e n.2)

La Variante si pone l'obiettivo di:

- Consentire l'espansione dell'azienda vitivinicola verso la zona industriale, favorendone l'utilizzo delle dotazioni infrastrutturali esistenti e progettate allo scopo,
- Impedire che il futuro ampliamento aziendale vada a saturare lo spazio residuo tra gli stabilimenti esistenti e il centro abitato della frazione di Santa Lucia, andando a creare uno spazio "cuscinetto" tra le due differenti realtà urbanistiche, spazio per altro già occupato da edifici residenziali ed aree pertinenziali con netta prevalenza di verde, (FOTO n.1 e n.5/c)
- Consentire un adeguato accesso alternativo all'azienda vitivinicola Castellani tramite la SRT 439 bis, progettata e nata per l'uso anche di mezzi pesanti; accedere all'azienda direttamente dalla detta strada o Strada di Patto, non vuol dire solo semplificare il percorso dei mezzi pesanti e farli transitare su una viabilità idonea, ma significa liberare totalmente la piccola strada comunale secondaria di Santa Lucia da questa tipologia di traffico veicolare,
- Mettere in sicurezza idraulica l'intera area sud-ovest della frazione di Santa Lucia, andando a realizzare il canale deviatore del fosso Rotina, risolvendo quindi tutte le problematiche idrauliche legate all'attuale percorso in essere; ricondurre l'attuale corso del Rotina per il tratto da deviare, una volta realizzato il nuovo canale, alla stregua di una fossa campestre, declassificando il tratto di corso dismesso dal reticolo idraulico d'importanza regionale.
- Riqualficare un'area agricola abbandonata assai antropizzata che nel complesso risulta essere stata fortemente compromessa dalla realizzazione di una viabilità di forte impatto visivo e veicolare e da una limitrofa zona industriale

Dal punto di vista dimensionale, relativamente alle aree interessate dalla Variante puntuale al RU, si evidenzia quanto segue:

**SUPERFICIE TOTALE INTERESSATA DALLA VARIANTE = MQ 119.665,00**

**DATI URBANISTICI ATTUALI**

**Comparto industriale di completamento zona D1a**

- SF= mq 54.439
- SUL= 50% di SF = 27.219,50 mq (di cui disponibili circa 15.000 mq)

### Verde Privato (zona F3)

- Mq 0

### Strade pubbliche

- Mq 3.720

### Area agricola

- Mq 50.433

### Area vincolata per passaggio fosso Rotina (zona urbanistica G11)

- Mq 11.073

### *DATI URBANISTICI VARIANTE*

#### Comparto industriale di completamento zona D1a

- SF= mq 32.916
- SUL= 50% di SF = 16.458 mq (di cui disponibili circa 4.500 mq)

#### Verde Privato (zona F3)

- Mq 20.854

#### Comparto industriale n. 1 zona D1b

- ST= mq 39.318
- SF= 27.853 mq
- Parcheggio pubblico= mq 0
- Aree di cessione= mq 0
- SUL= 28% di ST = 11.009,04 mq

#### Area agricola/parco agrario

- Mq 24.462

#### Area vincolata per passaggio fosso Rotina (zona urbanistica G11)

- Mq 13.060

#### Strade pubbliche

- Mq 520

Confrontando i dati urbanistici attuali con quelli di variante si evidenzia che:

- la SUL totale massima edificabile rimane pressoché immutata,
- La sommatoria tra ST edificabili rimane pressoché immutata,
- Le varie aree destinate a verde a vario titolo e quella vincolata per la realizzazione del fosso compensano l'area agricola, come risulta dalla tabella inserita all'interno della tavola n.2

La Variante si prefigge quale scopo primario quello di dare una nuova e più consona accessibilità all'area produttiva esistente, consentire un ampliamento alle cantine Castellani localizzandole in un'area più idonea allo scopo, separare la zona produttiva da quella residenziale mediante la realizzazione di un "cuscinetto" verde, mettere in sicurezza idraulica l'intera zona sud-ovest di Santa Lucia, riqualificare l'area agricola esistente con la sua parziale sistemazione a parco agrario.

L'accesso all'area produttiva direttamente dalla rotatoria sulla SRT 439 bis, eliminerebbe tutto il traffico veicolare pesante diretto all'azienda vitivinicola sulla piccola via di Santa Lucia, restituendole vivibilità e salubrità.

La realizzazione di un parco agrario tra la SRT.439 bis e i nuovi edifici produttivi,

l'integrazione degli stessi e delle aree ad essi pertinenti con zone a verde e giardino, la messa a dimora di piante ad alto fusto insieme a vigne, lo studio di fabbricati produttivi con connotati architettonici attenti all'ecologia e più consoni alla ruralità, potrebbero essere elementi di valore culturale e paesaggistico, oltretutto rappresentare un "plus" per il marketing territoriale per il comune e una riqualificazione di questo ingresso alla città. Per migliorare la ecosostenibilità e l'autonomia energetica è prevista l'installazione sui tetti di idonee superfici di pannelli fotovoltaici.

La realizzazione del canale deviatore del fosso Rotina consentirebbe l'attuazione di tutti quegli interventi edilizi che attualmente non sono consentiti a causa della classe di pericolosità idraulica prevalente. E' prevista, nei limiti consentiti dalle normative vigenti, un'integrazione con il paesaggio circostante del canale di nuova realizzazione mediante la piantumazione lungo le sponde a distanza adeguata, di essenze arboree tipiche del paesaggio toscano.

Non è previsto impegno di nuovo suolo in quanto si prevede uno spostamento della zona produttiva dall'asse nord-sud a quello est-ovest liberando suolo precedentemente impegnato in una proporzione quasi identica al nuovo che si va ad occupare.

Esempi di parco agrario a cui fare riferimento,



## **2.3 Descrizione sintetica delle linee progettuali da mettersi in atto**

### **COMPARTO INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E AREE A VERDE PRIVATO**

Per quanto attiene il Comparto industriale di completamento si prevede il non immediato sfruttamento momentaneo delle potenzialità edificatorie residue se non per la realizzazione di un piccolo ampliamento di una porzione del capannone esistente nella zona nord in prossimità dell'attuale fosso Rotina, per un totale di circa 1000 mq di SUL, il tutto in sostanziale conformità alle attuali previsioni urbanistiche.

La potenzialità edificatoria residua pari a un totale di circa 3.500 mq sarà sfruttata, se necessario, in un secondo momento.

Per le aree a verde privato si prevede il sostanziale mantenimento della situazione esistente.

L'attuale viabilità di accesso da Via del Popolo rimarrà in uso all'azienda vitivinicola per gli addetti, impiegati e tutti gli ospiti e/o visitatori in generale compreso i conducenti dei mezzi di piccole dimensioni.

### **COMPARTO AGRO-INDUSTRIALE DI NUOVA ESPANSIONE E NUOVA ACCESSIBILITA'**

Per quanto attiene al nuovo comparto agro-industriale zona D1b, il progetto prevede a oggi l'immediata realizzazione di un edificio o due per le esigenze della ditta Castellani, da posizionarsi in prossimità e/o aderenza all'ampliamento di cui alla zona di completamento per un totale di circa 5000 mq di SUL. Ad esso circostanti saranno realizzate delle aree pavimentate atte al transito e sosta dei mezzi, un parcheggio per l'attesa dei mezzi pesanti al carico e scarico, una zona per la collocazione di cisterne per la conservazione dei vini. Una porzione di area sarà dedicata alla raccolta differenziata dei rifiuti e allo stoccaggio degli stessi atto all'ulteriore miglioramento del SISTEMA RIFIUTI ZERO.

L'accesso all'area avverrà tramite una porzione di strada pubblica che verrà realizzata a cura dell'azienda con dipartenza dall'attuale rotatoria; tramite poi un attraversamento del nuovo fosso Rotina si raggiungerà un viale alberato che permetterà l'accesso al piazzale circostante il nuovo magazzino.

La potenzialità edificatoria residua pari a un totale di circa 5.000 mq sarà sfruttata, se necessario, in un secondo momento.

Al fine di integrare i nuovi insediamenti industriali previsti con il territorio circostante, saranno scelte delle soluzioni architettoniche atte a richiamare il più possibile l'immagine del "rurale". Al fine di mimetizzare l'impatto visivo si prevede la piantumazione di alberi ad alto fusto.

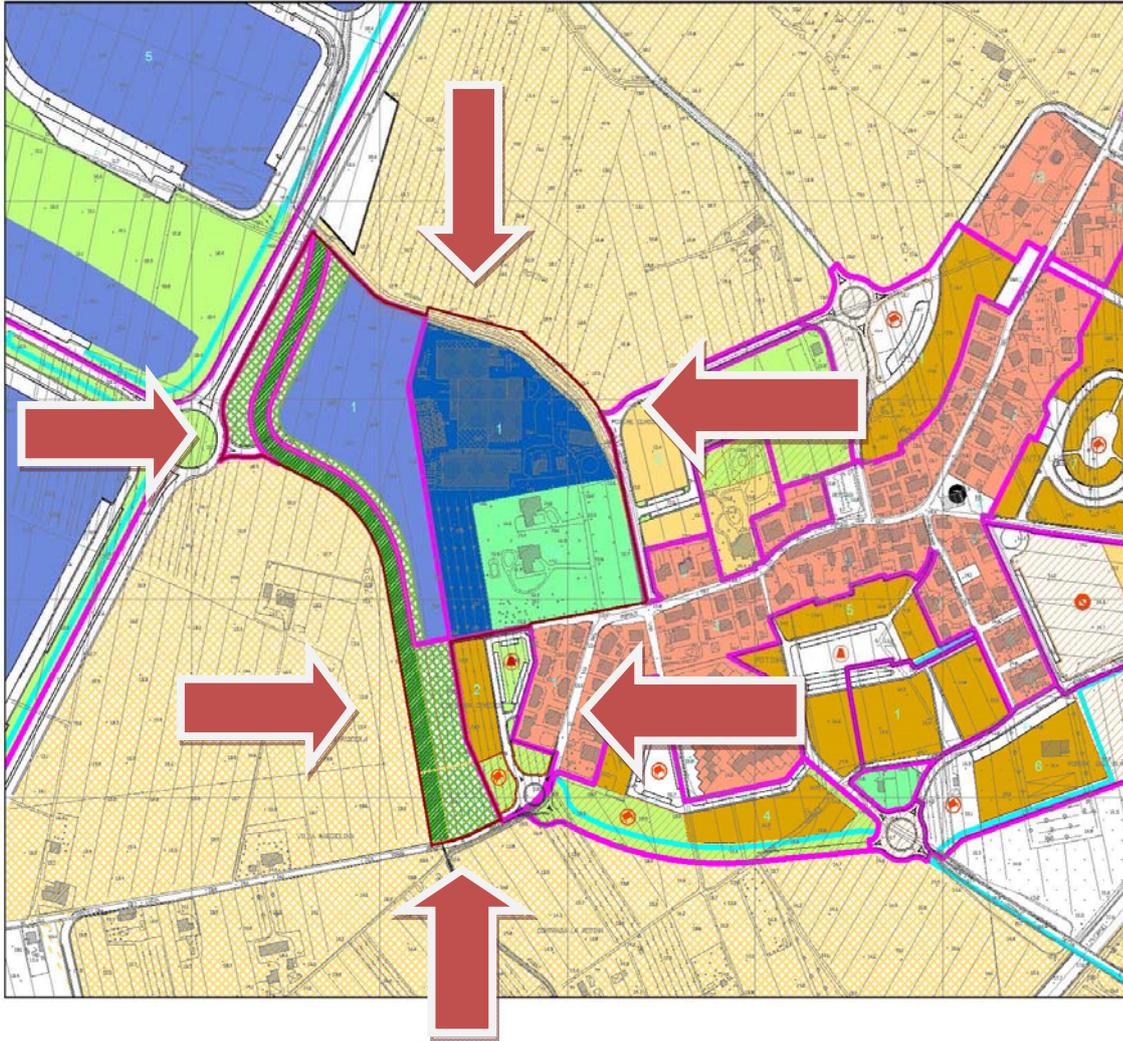
### **PARCO RURALE E NUOVO CANALE DEVIATORE DEL FOSSO ROTINA**

Al fine integrare le infrastrutture interne con la campagna circostante si realizzerà intorno alle stesse un parco "rurale" in cui saranno piantati alberi, cespugli siepi ed essenze arboree tipiche del paesaggio toscano.

Il progetto si pone inoltre l'obiettivo di integrare il nuovo fosso, nei limiti di quanto possibile a livello normativo-gestionale, nella progettazione del verde sino a renderlo parte del paesaggio su un modello integrativo di tipo nord europeo.

Le terre scavate, ai sensi delle normative vigenti, potranno essere in massima parte utilizzate in situ per rimodellamenti morfologici del terreno.

Estratto di Regolamento Urbanistico con riportata la variante  
(contorno di colore rosso)



### 3 RISPETTO DELLA VARIANTE AI PIANI ED AI VINCOLI SOVRAORDINATI

#### 3.1 Elementi di conformità al Piano di gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)

Posteriormente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, è entrato in vigore il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), in attuazione della Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs. n.156/06, D.Lgs. n.49/2010, D.Lgs. n.219/2010 adottato con Del. C.I. Integrato n.231 del 17.12.2015 e approvato con Del. C.I. Integrato n. 235 del 33.03.2016 del Distretto Idrografico Appennino Settentrionale.

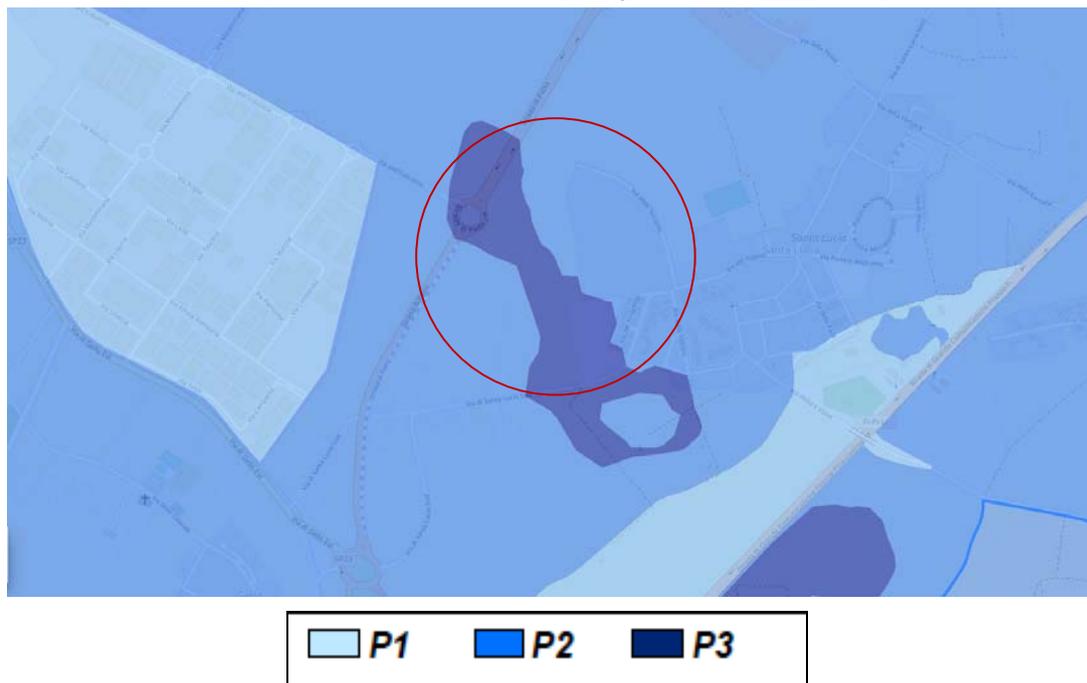
La riforma in corso ha istituito ufficialmente con D.M. del 17 febbraio 2017 le Autorità di Bacino Distrettuali per cui l'ente di riferimento è, ad oggi, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in cui è confluita l'Autorità di bacino del F.Arno.

Con l'adozione del P.G.R.A. e la successiva approvazione è cessata l'efficacia della cartografia e normativa idraulica del P.A.I. del bacino del Fiume Arno e sono entrate in vigore le cartografie e la Disciplina di Piano del P.G.R.A. Le nuove cartografie e la disciplina del P.G.R.A., di fatto, sostituiscono per il Bacino del F.Arno, la cartografia e le norme di piano di bacino stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) relativamente alla pericolosità idraulica.

Si è effettuata pertanto una verifica di conformità e coerenza con il nuovo piano sovraordinato; di seguito si riporta lo stralcio della "Carta pericolosità idraulica" da cui si evince che le aree in esame sono classificate in parte in area a Pericolosità da alluvione Media P2 "aree inondabili da eventi con tempi di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni", per le quali vale l'Art. 9 delle Norme di piano; in parte le stesse ricadono in area a Pericolosità da alluvione Elevata P3 "aree inondabili da eventi con tempi di ritorno frequenti con tempi di ritorno inferiori a trenta anni", per le quali vale l'Art. 7 delle Norme di piano.

Gli studi hanno inoltre evidenziato che le criticità dell'area derivano dalle esondazioni del Fosso della Rotina.

Estratto carta "PGRA" Carta della pericolosità Idraulica,



Come già detto, una buona parte dell'area oggetto della variante, presenta criticità legate ad eventi eccezionali (tempi di ritorno tra 30 e 200 anni). Gli studi idraulici allegati al Piano strutturale comunale hanno evidenziato la presenza di battenti idraulici compresi tra 30 e 50cm. Per quanto riguarda le aree ricadenti in zona P2, non esistono limitazioni alla fattibilità.

Tuttavia le modifiche delle aree contenute nel presente documento, in fase esecutiva, dovranno essere realizzate secondo le condizioni disciplinate agli articoli 7-11 della LR 41/2018.

La restante porzione dell'area ricade in classe di Pericolosità P3, corrispondente a Pericolosità Elevata. Si tratta di un'area soggetta ad esondazione od a sommersione in occasione di eventi straordinari relativamente frequenti con tempi di ritorno inferiori a 30 anni. Gli studi idraulici allegati al Piano strutturale comunale hanno evidenziato la presenza di battenti idraulici d'altezza compresa tra 30e 50cm.

Per quanto riguarda le aree ricadenti in zona P3, non esistono limitazioni alla fattibilità, se non quelle disciplinate agli articoli 7-11 della LR 41/2018.

Per questo motivo sarà predisposto uno studio idrologico ed idraulico interessante il corso della Rotina.

Gli approfondimenti idraulici saranno indirizzati a:

- Definire i battenti idraulici previsti nell'area derivanti dall'esondazione della Rotina. Questo permetterà di progettare la trasformazione in modo da gestire il rischio da alluvione, anche con riferimento alla L.R. 41/018.
- Predisporre il progetto di un nuovo tracciato della Rotina che porterà ad una mitigazione del rischio alluvioni e permetterà un miglior deflusso delle acque superficiali raccolte dal reticolo idraulico esistente. In particolare si prevede di progettare il nuovo tracciato della Rotina in conformità a quanto già previsto dal Consorzio di Bonifica Basso Valdarno (Ex Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa); tale tracciato consente di eliminare le criticità legate all'attraversamento dell'abitato di Santa Lucia, consentendo anche un migliore accesso per le operazioni di manutenzione del corso d'acqua. Gli studi saranno condotti in conformità all'Allegato 3 alla Disciplina di Piano del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale e al DPGR 53/R 2011.

Da quanto sopra descritto e con la realizzazione del nuovo tracciato del Fosso Rotina, le destinazioni urbanistiche della variante (anche quelle ricadenti all'interno dell'area a pericolosità idraulica elevata) risultano coerenti e conformi con il nuovo strumento sovraordinato. La realizzazione del nuovo canale deviatore del Fosso Rotina determinerà un miglioramento della pericolosità idraulica dell'intera zona ed una conseguente variazione nella definizione della pericolosità idraulica dell'area ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011

### **3.2 Vincoli Sovraordinati**

L'AREA OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE RISULTA SOGGETTA AI SEGUENTI VINCOLI:

#### **VINCOLO STRADALE**

L'area indagata risulta parzialmente inserita (per la fascia lungo la SRT 439 bis) nella zona di rispetto stradale per una profondità di ml 30. per la realizzazione del nuovo canale deviatore del Fosso Rotina e per la realizzazione dell'innesto in rotatoria sarà richiesto parere preventivo all'ANAS.

**NON RISULTANO PRESENTI ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI, IVI COMPRESO VINCOLI PAESAGGISTICI.**

l'area indagata non ne risulta soggetta anche in riferimento al PIT/PPR della Regione Toscana approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

### 3.3 Verifica di Conformità al PIT/PPR vigente, al PTC, al RU e al PS comunali.

#### Elementi di coerenza e conformità

Non si evidenziano, per le modifiche da apportare con la variante in esame, sia per l'aspetto localizzativo (all'interno del perimetro del territorio urbanizzato), che dimensionale, incoerenze con gli obiettivi generali, specifici e dimensionali del Piano Strutturale (P.S.) nonché con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PTC – PIT/PPR).

#### A verifica di conformità al PIT/PPR

Con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 la Regione Toscana ha definitivamente approvato la "Variante di implementazione e integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) vigente con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R.)", scegliendo di non separare la questione e le tematiche paesistiche da quelle strutturali e strategiche, ovvero il piano territoriale da quello paesaggistico.

Per la struttura del P.I.T. e per la sua articolazione in Statuto del territorio e Strategia dello sviluppo, i contenuti del P.P.R. sono confluiti nella parte a contenuto Statuario del P.I.T. stesso.

Il P.I.T./P.P.R. all'art. 1 comma 1 *"persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano"*.

La Variante al R.U. in oggetto garantisce la verifica del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, ovvero l'applicazione delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio P.I.T./P.P.R., gli obiettivi, le qualità e le corrispondenti direttive relative all'Ambito di paesaggi 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera entro cui ricade in Comune di Pontedera.

Nello specifico, la variante ha per oggetto aree escluse dalla perimetrazione dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti.

Il nuovo PIT con valenza di PPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015 (quindi quasi un anno dopo l'approvazione del vigente R.U.), non prevede nella zona in esame alcun vincolo ambientale o paesaggistico: le aree oggetto della Variante non interferiscono con alcuno dei beni paesaggistici vincolati per legge (art. 136 e 142 del Codice) e non presentano, in termini di relazioni spaziali e funzionali, elementi di potenziale interferenza o interrelazione con ben i paesaggistici formalmente riconosciuti.

L'area in oggetto ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n.8 PIANA LIVORNO\_PISA\_PONTEDERA.

Non vi sono ricompresi al suo interno aree o beni tutelati per legge; non vi sono siti UNESCO.

Gli indirizzi per le politiche sono disciplinati al capitolo 5 per l'area in oggetto con riferimento all'art.7:

*"al fine di riqualificare le pianure alluvionali, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo. Tale*

*indirizzo risulta prioritario per la fascia a maggiore pressione insediativa compresa tra l'Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno, la zona dell'Interporto di Guasticce, il triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, la pianura pisana tra Coltano e Chiesanuova (caratterizzata dalla presenza di nodi degli agroecosistemi). Tale indirizzo è perseguibile:*

- *evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini;*
- *arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli”.*

Riguardo alle indicazioni di cui sopra la separazione tra la zona industriale a ovest della SRT 439 bis e quella proposta è garantita dal corridoio verde afferente alla realizzazione del fosso e dell'area a parco ad esso laterale. Intorno ai nuovi edifici industriali produttivi sarà realizzata una fascia di verde.

All'art. 11

*“nella programmazione di nuovi interventi è necessario:*

- *evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla superstrada FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;*
- *indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, favorendo progetti di conversione, riqualificazione e riuso delle strutture industriali dismesse o in via di dismissione. Tale indirizzo è prioritario per il porto, il retroporto e l'interporto di Livorno, l'area produttiva lungo il canale piana livorno-pisa-pontedera dei Navicelli, l'area industriale di Pontedera, l'area industriale Solvay di Rosignano.”*

Riguardo alle indicazioni di cui sopra gli edifici saranno studiati e realizzati con particolare attenzione paesaggistica alla loro integrazione nel contesto rurale, protetti da alberi ad alto fusto. Inoltre l'inserimento di un'area a verde privato tra l'abitato di Santa Lucia e gli stabilimenti aziendali esistenti della ditta Castellani SPA garantirà una maggiore separazione visiva tra la zona residenziale e quella produttiva. Gli edifici di nuova realizzazione troveranno collocazione in una zona più idonea per l'installazione di edifici produttivi, avendo migliore connessione alle infrastrutture esistenti. Non saranno volumi fuori scala.

Gli obiettivi di qualità sono disciplinati al capitolo 6.1.

*“Obiettivo 1 \_Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo”*

In particolare riferimento alle direttive 1.2, 1.5, 1.7 i cui obiettivi appaiono verificati dalla Variante proposta.

#### **B\_Verifica coerenza delle previsioni Variante con PTC**

L'area in oggetto ricade all'interno del sistema territoriale PIANURA DELL'ARNO,

subsistema DELLA PIANURA DI PISA E PONTEDERA

La Variante non contrasta con gli obiettivi e le prescrizioni contenuti all'interno del PTC

#### C Verifica coerenza delle previsioni variante con PS e RU

##### PS comunale.

Gli indirizzi di piano per UTOE SANTA LUCIA sono riportati all'art. 14.f., gli interventi proposti non contrastano con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici ivi individuati.

##### RU comunale.

Gli indirizzi di piano per UTOE SANTA LUCIA sono riportati all'art. 59, gli interventi proposti non contrastano con gli obiettivi e gli indirizzi programmatici ivi individuati.

La Variante è coerente con gli obiettivi di Piano contenuti all'interno del Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale comunale, ma non con le previsioni urbanistiche attuali. Infatti la variante comporta una modifica del perimetro dell'UTOE di Santa Lucia e l'inclusione al suo interno di una nuova area di espansione industriale. La coerenza sarà dimostrata una volta approvata la Variante in oggetto.

Si evidenzia che la modifica dell'estensione della nuova area industriale in termini di Superficie Territoriale e in termini di Superficie Utile Lorda compenserà la riduzione di quella di completamento industriale già inserita all'interno dell'UTOE e per la quale si prevede una parziale conversione a area a verde privato.

Per quanto riguarda l'area destinata a nuova espansione industriale: particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, e nel progetto dei fabbricati produttivi che dovranno prevedere delle soluzioni ispirate e integrate con l'ambiente agricolo circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle varie aree urbanistiche sono quelle previste per ciascuna di esse dall'attuale RU vigente.

Nell'ambito dei singoli piani attuativi dovranno essere progettate e realizzate tutte le infrastrutture necessarie e atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio.

#### 4 FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Per quanto riguarda la pericolosità e la fattibilità geologica idraulica e sismica ai sensi dell'Art. 104 della L.R.T. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 53/R/2011, le previsioni dovranno essere adeguate agli strumenti sovraordinati intervenuti posteriormente all'approvazione degli strumenti urbanistici generali comunali, con particolare riferimento al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale approvato con Del. C.I. Integrato n. 235 del 33.03.2016, come indicato al par. 3.1.

Dalla verifica di conformità analizzata gli interventi risultano conformi e coerenti con lo strumento sovraordinato che non apporta variazioni nella definizione della pericolosità idraulica del comparto, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, salvo quanto precisato sempre all'art. 3.1.

In attesa che sia emanato il nuovo Regolamento regionale per le indagini geologiche di supporto agli strumenti urbanistici previsto all'art. 104, c.9 della L.R.T. n.65/2014, è tuttora vigente il D.P.G.R. n. 53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche".

L'adozione della variante potrà essere effettuata a seguito della comunicazione della data e del numero di deposito, entro sette giorni dall'acquisizione completa della documentazione, ai sensi dell'art.4 del regolamento 53/R.

Per quanto riguarda il rispetto della LRT 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla LRT 65/2014" il soggetto proponente in accordo con il Comune di Pontedera e con l'Ente Fiumi e Fossi ha affidato incarico a studio professionale per procedere alla redazione delle indagini idrologiche-idrauliche di supporto alla Variante in oggetto, come già precisato all'art.3.1, al fine di superare le criticità idrauliche presenti all'interno dell'area oggetto di variante.

Finalità dello studio è quello di giungere, attraverso l'esecuzione di indagini geognostiche, studi idrologici-idraulici e la predisposizione di progetti idraulici ad un aggiornamento del quadro conoscitivo, ed alla definizione della pericolosità dell'area secondo gli indirizzi del DPGRT 53R.

##### Aspetti geologici

Le problematiche geologiche dell'area non condizionano in modo rilevante la predisposizione della variante. Gli studi geologici disponibili non evidenziano particolari criticità. Per giungere alla definizione della Pericolosità si procederà all'esecuzione di nuovi rilievi geologici di campagna e alla realizzazione di indagini geognostiche.

##### Aspetti idraulici

Le problematiche idrauliche dell'area condizionano in modo rilevante la trasformazione dell'area prevista dalla variante. Per questo motivo sarà predisposto uno studio idrologico idraulico interessante il corso della Rotina. Gli approfondimenti idraulici saranno indirizzati a:

- Definire i battenti idraulici previsti nell'area derivanti dall'esondazione della Rotina. Questo permetterà di progettare la trasformazione in modo da gestire il rischio da alluvione, anche con riferimento alla L.R. 41/018.

Predisporre il progetto di un nuovo tracciato della Rotina che porterà ad una mitigazione del rischio alluvioni e permetterà un miglior deflusso delle acque superficiali raccolte dal reticolo idraulico esistente. In particolare, si prevede di progettare il nuovo tracciato della Rotina in conformità a quanto già previsto dal Consorzio di Bonifica Basso Valdarno (Ex Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa); tale tracciato consente di eliminare le criticità legate all'attraversamento dell'abitato di Santa Lucia, consentendo anche un migliore accesso per le operazioni di manutenzione del corso d'acqua. Gli studi saranno condotti in conformità all'Allegato 3 alla Disciplina di Piano del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale e al DPGR 53/R 2011.

#### Aspetti sismici

L'indagine prevede una definizione della pericolosità sismica dell'area. Per giungere alla definizione di una carta MOPS dell'area si procederà all'esecuzione di indagini sismiche in sito tipo MASW e HVSR.

#### Elaborati Finali

Al termine del percorso di aggiornamento del quadro conoscitivo dell'area saranno prodotti i

seguenti elaborati, redatti secondo gli indirizzi del 53R:

- Carta della Pericolosità Geologica.
- Carta della Pericolosità Idraulica.
- Carta delle MOPS e della Pericolosità Sismica.
- Carta della Fattibilità.

Detti elaborati saranno accompagnati da:

- Progetto definitivo del nuovo tracciato della Rotina.
- Studio idrologico Idraulico della Rotina.

## 5 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN RAPPORTO AI CRITERI DI LEGGE

A definire la procedura e i criteri per la verifica di assoggettabilità, la L.R.T. 65/2014 all'art. 22 comma 1 recita che *“l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.”*

Tenendo conto della tipologia di Variante semplificata al R.U., per sua natura circoscritta a limitate modifiche e variazioni dello strumento urbanistico riferite ad aree in parte interne al perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi del P.S. vigente, di seguito si riporta per intero l'allegato 1 “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi” della L.R.T. 10/2010 con a fianco l'esame di ogni punto.

### Caratteristiche del Piano o programma tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

*1\_ in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

Le aree oggetto di variante non presentano impatti o modifiche sostanziali, se non quella della ripermetrazione dell'UTOE SANTA LUCIA. Nonostante ciò non è previsto impegno di nuovo suolo in quanto si prevede uno spostamento della zona produttiva dall'asse nord-sud a quello est-ovest; conseguentemente a ciò si viene a liberare del suolo precedentemente impegnato (quello che si destina a verde privato) in una proporzione quasi identica al nuovo che si va ad occupare. Relativamente a potenzialità edificatorie non è previsto alcun un incremento di SUL, in quanto quella prevista all'interno dell'area urbanistica D1a modificata in verde privato viene ridistribuita nella nuova area produttiva zona D1b.

Inoltre le varie aree destinate a verde a vario titolo e quella vincolata per la realizzazione del fosso compensano l'area agricola, come risulta dalla tabella inserita all'interno della tavola 2 e come già evidenziato all'art. 2.2.

*2\_ in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*

La variante non incide su piani o programmi gerarchicamente ordinati in quanto ne rispetta comunque la disciplina. Per quanto attiene il RU essa sarà conforme allo stesso una volta approvata. Inoltre, non essendo presenti vincoli paesaggistici, la variante non è in contrasto con il nuovo PIT/PPR.

*3\_ la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

Essendo le aree oggetto di variante già dotate di tutte le urbanizzazioni necessarie al suo sviluppo, non sono presenti ripercussioni sulle risorse ambientali presenti. Si dettaglia qui di seguito il grado di incidenza della variante sulle risorse essenziali:

SISTEMA ACQUA:

#### Rete idrica

La rete idrica è servita da ACQUE SPA.

Per quanto attiene l'ampliamento dell'attività produttiva previsto alla presente

Variante, l'attività esistente risulta essere già servita dal servizio pubblico e l'ampliamento non rappresenta un particolare aggravio necessitando ad oggi solo nuovi spazi per l'attività. Si evidenzia che il pubblico servizio garantisce già oggi gli usi interni di tipo domestico, mentre quelli di tipo industriali sono coperti da pozzi interni le cui acque vengono regolarmente controllate e certificate.

Qualora dovessero modificarsi le esigenze di carattere domestico o a esso assimilabili, si provvederà a chiedere apposito parere alla società di gestione del patrimonio idrico comunale. Per quelle industriale se necessario sarà richiesto un eventuale potenziamento dei pozzi esistenti.

#### Depurazione Acque Reflue

La rete di depurazione è gestita da ACQUE SPA.

Per quanto attiene l'ampliamento dell'attività produttiva previsto alla presente Variante, l'attività esistente risulta essere già servita e l'ampliamento non rappresenta un particolare aggravio necessitando ad oggi solo nuovi spazi per l'attività.

Qualora dovessero modificarsi le esigenze si provvederà a chiedere apposito parere alla società di gestione della depurazione delle acque reflue.

L'azienda Castellani SPA risulta per altro già servita da un depuratore interno in grado di farsi carico dei reflui aziendali attualmente prodotti. Qualora il numero degli abitanti equivalenti aggiuntivi previsti dall'attuazione della Variante risultassero superiori alle capacità di depurazione dell'impianto esistente si provvederà ad implementare lo stesso.

#### Regimazione Acque piovane

Per quanto riguarda il suolo, la Variante prevede la presenza, accanto ad ampie superfici pavimentate, di numerose aree permeabili. Nel pavimentare le aree si porrà massima attenzione a garantire la permeabilità usando materiali studiati ad hoc tipo asfalti drenanti, permeabili, autobloccanti, ghiaino, rispettando ovviamente i dettami di normative puntuali come ad esempio la legge 230/94 e le normative locali.

In particolare, relativamente al sistema Suolo, in corrispondenza della nuova zona D1b (la zona destinata all'ampliamento delle superfici produttive), l'intervento si sovrapporrà in maniera sostanziale al reticolo idraulico esistente cancellando elementi che concorrono al drenaggio delle acque superficiali. Le nuove strutture previste dalla variante determineranno un incremento nell'impermeabilizzazione del suolo con conseguente diminuzione dei tempi di corrivazione in alveo delle acque meteoriche.

Le modifiche al reticolo idraulico esistente, saranno supportate da uno studio idraulico che prevederà tra l'altro la realizzazione del nuovo tracciato della Rotina. Il nuovo tracciato sarà oggetto di un progetto esecutivo impostato per raggiungere i seguenti obiettivi:

- \_ Favorire la raccolta ed il deflusso delle acque raccolte dal reticolo idraulico superficiale,
- \_ Consentire il deflusso delle acque della Rotina prendendo quale riferimento la portata di deflusso T200,
- \_ Determinare il battente idraulico atteso nell'area al fine di predisporre gli eventuali interventi di mitigazione del rischio idraulico.

Per poter definire e progettare al meglio le opere idrauliche previste dal progetto (attraversamenti stradali, nuova sezione della Rotina, eventuali interferenze tra viabilità esistente ed opere in progetto) saranno eseguite un numero adeguato di indagini geognostiche (sismica a rifrazione e prove Cpt).

Queste permetteranno di definire la successione stratigrafica del sottosuolo ed una adeguata caratterizzazione dei livelli attraversati.

In aggiunta a quanto sopra descritto le acque meteoriche saranno inoltre canalizzate in cisterne di accumulo per successivo reimpiego nelle aree verdi.

#### SISTEMA ARIA:

Non sono segnalati siti di immissione in atmosfera di elementi inquinanti. L'attuazione della Variante consente la riduzione dentro al centro abitato di Santa Lucia della emissione legata ai gas di scarico dei mezzi pesanti che attualmente transitano nella piccola strada urbana, il cui traffico verrà deviato sulla SRT 439 bis. Anche i nuovi edifici a carattere agro-industriale non supereranno il dimensionamento già calcolato. Vale la pena evidenziare che l'attività svolta al loro interno è e sarà attività di trasformazione dei prodotti agro-alimentari trattandosi nello specifico di un'azienda vitivinicola.

#### SISTEMA SUOLO E SOTTOSUOLO:

La zona oggetto di Variante si trova in un'area completamente pianeggiante lambita dal Fosso della Rotina. L'andamento del suddetto fosso determina in questo punto e per tutta la zona sud-ovest di Santa Lucia un rischio idraulico rilevante dovuto principalmente all'inadeguatezza del suo tracciato in questo punto, la Variante, mediante la realizzazione del Canale deviatore del fosso Rotina, consente di mitigare e ridurre il rischio idraulico.

La fattibilità geomorfologia e sismica non sono interessate dalle modifiche.

#### SISTEMA ENERGIA:

Le zone sono già servite da linea elettrica. Le zone sono servite dalla rete del gas metano. La variante inciderà in modo irrilevante sul fabbisogno.

Sulle coperture dei nuovi e dei vecchi fabbricati produttivi saranno installati impianti fotovoltaici in quantità sufficiente per autoconsumo.

Tutta l'illuminazione degli ambienti interni di nuova realizzazione e degli spazi esterni sarà a basso consumo di energia (led e/o soluzioni equipollenti).

La linea elettrica aerea passante all'interno dell'area oggetto di Variante sarà spostata.

#### SISTEMA RIFIUTI:

Le aree oggetto di variante risultano coperte dal servizio di raccolta porta a porta e smaltimento dei rifiuti solidi e urbani.

I rifiuti dell'area produttiva sono differenziati e stoccati separatamente, poi rivenduti o ceduti a aziende che si occupano di riciclo e riuso (materie prime/secondarie) e solo una minima parte di essi viene avviata alle discariche specializzate. Nell'area di nuova espansione verrà allestita una zona dedicata allo scopo di migliorare il SISTEMA "RIFIUTI ZERO" esistente. L'azienda si prefigge lo scopo di strutturare un ottimo sistema all'avanguardia tale che possa essere visitabile da scuole, università, altri produttori del settore vinicolo, per dimostrare la facilità del raggiungimento dell'obiettivo "rifiuti zero" e di quanto questo raggiungimento oltre che di beneficio ambientale sia anche economicamente conveniente.

#### SISTEMA DELLA VIABILITÀ, DEI PARCHEGGI E DELLA MOBILITÀ:

Le aree sono già servite da viabilità comunale, parcheggi pubblici e mobilità. La modifica dell'accessibilità dei mezzi pesanti all'area produttiva e il dirottamento degli stessi sulla SRT 439 bis garantisce il miglioramento della qualità della vita degli abitanti della frazione. La piccola e inadeguata strada urbana sarà liberata da una tipologia di traffico non consona alla sua conformazione e vocazione, a favore di una strada nata al detto scopo.

#### SISTEMA DELLA VEGETAZIONE E DELLA FAUNA:

Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

Le aree in esame poste in zona agricola sono costituite da superfici non coltivate al momento, prive completamente di vegetazione naturale, anche lungo il tratto dell'esistente Fosso della Rotina posto a confine con le stesse.

All'interno della zona attualmente destinata a completamento industriale dal vigente RU si distinguono due zone completamente diverse, la prima che è quella dove sono ubicati gli edifici residenziali (la zona per la quale si prevede la nuova destinazione d'uso a verde privato) è caratterizzata da un'abbondante vegetazione rappresentata da piantumazioni da giardino e da orto; la seconda che è quella dove giacciono le cantine, gli uffici e l'imbottigliamento dei vini Castellani è quasi del tutto priva di vegetazione se non la presenza di alcune aiuole con bordure ed alcune siepi lungo i confini.

A nord dell'area in esame, al di là dell'attuale corso del Fosso della Rotina, esiste sui terreni della proprietà Castellani una coltivazione di vigneti sperimentali; a sud ed ad ovest esistono delle aree incolte e pressoché abbandonate. Il vigneto è stato impiantato agli inizi degli anni novanta per lo studio dei cloni di specie antiche e internazionali al fine di raggiungere migliori qualità del prodotto vinicolo. È intenzione inserire alcune viti all'interno delle aree che verranno interessate dall'ampliamento edilizio dei fabbricati produttivi esistenti (la zona D1b oggetto della proposta della presente Variante) e nelle limitrofe aree a parco agrario, come elemento di ornato ed integrazione con l'ambiente rurale circostante. La vigna potrà essere utilizzata come elemento aggiunto e qualificante del progetto del verde intorno ai nuovi fabbricati.

La Variante si pone quale obiettivo quello di preservare la flora e la fauna esistenti all'interno della sottozona dove sono ubicati gli edifici residenziali e di favorirne uno sviluppo all'interno del parco agrario che sorgerà a cavallo del nuovo tracciato della Rotina.

#### Biodiversità

La diversità biologica o biodiversità in ecologia è la varietà di organismi viventi, nelle loro diverse forme, e dei rispettivi ecosistemi. Essa comprende l'intera variabilità biologica: di geni, specie, nicchie ecologiche ed ecosistemi. Le risorse genetiche sono considerate la componente determinante della biodiversità all'interno di una singola specie. Il territorio e l'ambito in cui sorgeranno le nuove costruzioni, già allo stato attuale, non interviene sulla biodiversità essendo già un'area produttiva da una parte e un'area agricola non coltivata dall'altra, in entrambi i casi assai mono tematizzate in quanto a specie arboree (nell'area agricola è presente solo dell'erba che viene falciata periodicamente, in quella industriale si può dire quasi assente la vegetazione). Non ci sono elementi della

futura attività in grado di interagire negativamente con la biodiversità dell'ambiente naturale che circonda l'area. Non ci sono emissioni in atmosfera né inquinamento acustico derivante dallo svolgimento dell'attività che possa generare un'alterazione della biodiversità legata all'ambito agricolo circostante. I parcheggi che sono l'unica fonte di alterazione dell'ambiente per la presenza dei vari mezzi in arrivo ed in partenza non possono considerarsi elemento di influenza negativa per la biodiversità, trovandosi in prossimità delle attuali strade. Il progetto non comporterà quindi un peggioramento nei confronti della tutela della biodiversità.

La realizzazione di un parco agrario contribuirà ad incrementare la biodiversità.

#### Flora e fauna

La Variante interviene su un'area (ad esclusione di quella occupata dagli edifici residenziali e relativi resedi) priva quindi di essenze vegetali degne di nota; al massimo sono presenti essenze infestanti ed erbacce. Nonostante il progetto preveda la realizzazione di superfici pavimentate e strutture edilizie, con conseguente impatto sull'attuale area rurale, la garanzia di ottenere ampie zone destinate a verde pubblico e privato, comporterà la piantumazione di eccellenti specie di flora ed incrementerà conseguentemente la presenza di fauna, al momento pressoché assente.

#### SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI:

Le aree sono già servite da aree a verde.

Il nuovo ambito produttivo con la realizzazione al suo interno del nuovo Canale deviatore del Rotina, le laterali vie per la manutenzione e con la realizzazione del parco agrario, avranno come scopo quello di indurre i residenti e non solo, ad uno stile di vita sano, grazie alla possibilità di usufruire di ampi spazi verdi privati e pubblici dove poter effettuare differenti tipi di attività sportive, come corsa, percorsi-vita o di gioco.

Eliminare la presenza di mezzi pesanti per le vie urbane equivale a recuperare sicurezza e salute per gli abitanti della frazione.

#### SISTEMA RUMORE:

La variante non provoca impatti sul Piano di Classificazione Acustica vigente.

Classe III per la zona di completamento industriale e la circostante area agricola; classe IV per la fascia laterale alla viabilità statale fino a una profondità di circa 80 ml.

La sopradescritta classificazione acustica è compatibile con la Variante proposta.

#### 4\_problemi ambientali relativi al piano o programma;

L'attuazione della variante non comporta problemi di tipo ambientale. Non emergono effetti correlati al cambio di destinazione urbanistica delle aree in oggetto.

#### SISTEMA PAESAGGISTICO E NATURALE:

La variante non prevede impatti su tali risorse.

La Variante incrementa e salvaguarda le aree a verde esistenti, proponendo la realizzazione di un parco agrario tra la SRT 439 bis e la zona industriale in luogo di una campagna abbandonata e vincolando la zona residenziale con le aree pertinenziali a verde privato.

*5\_ la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

Non si evidenziano effetti e condizioni rilevanti sotto questo tipo di profili.

**Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

*1\_ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

gli impatti ambientali sono nulli e comunque non rilevanti.

*2\_ carattere cumulativo degli impatti;*

la variante non provoca caratteri cumulativi di impatti.

*3\_ natura transfrontaliera degli impatti;*

la variante oggetto del presente documento non provoca caratteri di tipo transfrontalieri di impatti.

*4\_ rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*

le modifiche contenute nella variante non provocano rischi per la salute umana o per l'ambiente.

*5\_ entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*

la variante oggetto del presente documento non provoca aspetti rilevanti dal punto di vista ambientale.

*6\_ valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; dell'utilizzo intensivo del suolo;*

la variante oggetto del presente documento non comporta aspetti rilevanti dal punto di vista ambientale.

*7\_ impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;*

non sono previsti impatti che gravano sulle aree protette e di interesse nazionale, comunitario o internazionale.

## 6 CONCLUSIONI

La variante in questione si ritiene accoglibile poiché, sulla base della ricognizione delle risorse, descritte al punto precedente, in rapporto all'entità della variante stessa, gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non sono alterati rispetto allo stato attuale.

Tenendo conto delle diverse argomentazioni contenute nei capitoli precedenti, la variante semplificata al R.U. in oggetto, di cui all'art. 30 della L.R.T. 65/2014, si ritiene possa essere oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R.T. n. 10/10

Pontedera lì, 18/10/2019

architetto Chiara Ceccarelli

---

geometra Gino Guerriero

---