

Documento preliminare

Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Art. 12 del D. Lgs 152/2006 smi
Artt. 22 e 23 della LRT n. 10/2010 smi

oggetto: **RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA ai sensi dell'art. 35 della L.R.T. 65/2014** mediante Sportello Unico per le Attività Produttive per nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato per estensione della sottozona D2a "Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti", necessaria per l'adeguamento funzionale, logistico e di aree di sosta all'attività della Costruzioni Novicrom s.r.l. su proprietà di CN Immobiliare s.r.l.

richiedente: **CN IMMOBILIARE SRL**

Sede legale: Via Don Luigi Sturzo 51/53, Pontedera (PI) CAP 56025
P.IVA: 01857840506

ubicazione: Località La Bianca, Pontedera (PI) CAP 56025

Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO
2. RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI PER LA V.A.S.
3. ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA
6. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE
7. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE
8. VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE
9. ANALISI DELLE RISORSE
 - 9.1. Analisi geomorfologica e geologica
 - 9.2. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici
 - 9.3. Analisi pericolosità sismica
 - 9.4. Fattibilità sismica
 - 9.5. Analisi idraulica e idrogeologica
 - 9.6. Fattibilità idraulica
 - 9.7. Analisi risorsa aria e inquinamento acustico
 - 9.8. Risorsa socio - economica
10. VALUTAZIONE DELLE COERENZE
 - 10.1. Piano di indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico
 - 10.2. Piano Territoriale di Coordinamento
 - 10.3. Piano Strutturale
 - 10.4. Regolamento Urbanistico
11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

La variante al R.U. vigente riguarda la modifica di un'area posta nell'U.T.O.E. Pontedera Est, ubicata in zona La Bianca e più precisamente ad ovest della zona industriale, nello spazio intercluso tra gli edifici delle fabbriche e la Strada Statale 439.

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area è inserita all'interno della *sottozona F1b – Aree destinate a parco* – (Art. 12.2 N.T.A.), mentre l'area industriale adiacente è in *Sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti* - (Art. 10.4 N.T.A.).

L'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al foglio 5 e comprende le particelle 262, 427, 430, 434, 436.

L'area in oggetto è stata acquistata dalla Società CN Immobiliare s.r.l., proprietaria anche delle aree adiacenti poste ad est in cui è ubicato l'impianto produttivo industriale utilizzato da Novicrom srl. L'obiettivo di questa acquisizione è la realizzazione di un'area di sosta necessaria per l'adeguamento funzionale e logistico dello stabilimento, per compensare la carenza di aree di sosta nell'area privata dello stabilimento industriale, oltre che nelle aree pubbliche della zona industriale, dotando lo stabilimento Novicrom di uno spazio aggiuntivo esterno necessario allo sviluppo produttivo.

In merito al nuovo impegno di suolo non edificato fuori del territorio urbanizzato si evidenzia che ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. n. 65/2014, la variante non è soggetta alla conferenza di copianificazione, in quanto le previsioni, pur comportando impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, sono riconducibili alla fattispecie degli interventi di "ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive". Peraltro, tale previsione è stata valutata nell'ambito della conferenza di copianificazione del 23/11/2023 relativa alla formazione del Piano Operativo del Comune di Pontedera.

Il presente documento preliminare illustra i contenuti della variante al Regolamento Urbanistico e fornisce le informazioni necessarie alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della stessa (articolo 22 L.R. n° 10/2010 ss.mm. ii.) e le informazioni necessarie a determinare l'esclusione o meno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Tali informazioni riguardano le caratteristiche della Variante, le caratteristiche degli effetti attesi dall'attuazione della stessa e delle aree potenzialmente coinvolte, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della citata L.R. n° 10/2010 e ss.mm.ii..



- Foto aerea con individuazione dell'area -

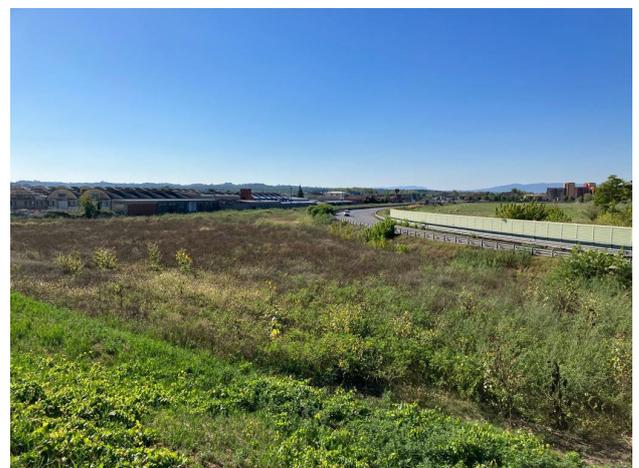


Foto dell'area

2. RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI PER LA V.A.S.

Normativa Comunitaria

La Direttiva Europea 2001/42/CE rappresenta un importante passo avanti nel contesto del diritto ambientale europeo. Ponendosi l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione di determinati piani e programmi durante la loro elaborazione e prima della loro adozione, la VAS si delinea come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito di piani e programmi nazionali, regionali e locali in modo che queste siano affrontate e prese in esame fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale.

In altre parole, la VAS assolve al compito di verificare la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità delle proposte programmatiche e pianificatorie, a differenza della VIA che si applica a singoli progetti di opere. L'elaborazione delle procedure individuate nella **Direttiva 2001/42/CE** rappresenta uno strumento di supporto nelle scelte di pianificazione, fornendo alternative rispetto al raggiungimento di un obiettivo mediante la determinazione dei possibili impatti delle azioni prospettate.

Tra le novità introdotte dalla Direttiva si segnala: il criterio ampio di partecipazione, tutela degli interessi legittimi e trasparenza nel processo decisionale che si attua attraverso il coinvolgimento e la consultazione in tutte le fasi del processo di valutazione delle Autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dei piani e dei programmi e del pubblico in qualunque modo interessato dall'iter decisionale; la funzione di monitoraggio, finalizzata a controllare e contrastare gli effetti negativi imprevisti derivanti dall'attuazione di un piano o programma e adottare misure correttive al processo in atto.

Normativa nazionale

La normativa italiana ha recepito la Direttiva 2001/42/CE attraverso il Decreto Legislativo n.152/2006, attuazione della Legge n. 308/1994, La seconda parte del D.Lgs. n. 152/2006, che riguarda fra l'altro l'adozione delle procedure di VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, a seguito della proroga data dal Governo Italiano con Decreto Legge n. 300/2006.

Normativa regionale

La valutazione integrata di piani e programmi è stabilita dall'art. 14 della L.R.T. n. 64/2015. La legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10 ha stabilito "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza". La legge regionale n. 6 del 17 febbraio 2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/1999, alla L.R. 56/2000, alla L.R. 61/2003 e alla l.r. 1/2005 e successivamente L.R. 65/2014 e L.R. N.15 del 25/2/2016." costituiscono il riferimento normativo per le valutazioni ambientali. Il presente Documento preliminare è redatto in riferimento a quanto richiesto all'art. 22 della legge regione toscana

12 febbraio 2010, n. 10 e secondo quanto richiesto all'allegato n.2 della suddetta legge e comprende una descrizione dei piani e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione dei piani.

3. ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Pontedera è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI), approvato con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 43 del 16/04/2024;
- Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e successiva Variante di Rigenerazione Urbana approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 23 marzo 2018.

4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il documento preliminare è un atto "preventivo" necessario per determinare l'eventuale necessità di approfondimento degli effetti ambientali e per consentire l'attivazione di forme di consultazione, sin dall'attività preliminare di elaborazione della variante, tra l'autorità "precedente" e l'autorità "competente" oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

Il comma 3 del art. 5 della L.R. n° 10/2010 stabilisce che "l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione (...) della significatività degli effetti ambientali" anche per i "piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che finiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti".

L'allegato 1 della L.R. n° 10/2010 definisce i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi. Essi sono:

- 1) Caratteristiche del progetto di variante urbanistica tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

- problemi ambientali relativi al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- 2) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - 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;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

La proposta di variante urbanistica ha come oggetto l'estensione della zona D2a (insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti) su una porzione della nuova area acquisita, la quale ricopre una superficie pari a 13.255 mq, attualmente ricadente in zona F1b (aree destinate a parco).

Il cambio di destinazione urbanistica da F1b a D2a esclude una fascia di ampiezza di 16 metri adiacente al confine stradale della SS 439, la quale sarà destinata a zona F1a (aree destinate a verde e attrezzature pubbliche) per l'eventuale realizzazione di un'opera idraulica per il risanamento del reticolo idrografico dell'UTOE Pontedera est. Il cambio di destinazione urbanistica da F1b a D2a esclude anche una porzione di terreno posta a nord dell'area in oggetto, sulla quale è prevista la realizzazione di un'eventuale idrovora a servizio dell'opera idraulica, anch'essa destinata a zona F1a (aree destinate a verde e attrezzature pubbliche).

L'area in oggetto ha le caratteristiche morfologiche adeguate alla futura destinazione, il terreno è pressoché pianeggiante, con una lieve pendenza del 0,2% nella direzione nord sud ed attualmente è incolto. Da un'analisi attenta del contesto paesaggistico, supportata anche da uno studio idraulico e geologico, si ritiene che la previsione in tale area di uno spazio dedicato alla sosta e movimentazione di mezzi per l'attività produttiva dello stabilimento Novicrom, non abbia un impatto negativo sull'ambiente e sul paesaggio circostante. Ai fini del corretto inserimento paesaggistico del progetto, si prevedono accorgimenti tali da ottenere

un intervento che mitighi l'impatto visivo del costruito e ne diventi parte integrante del paesaggio. È importante inoltre sottolineare che il progetto in previsione rispetta la distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine, come prescrive l'art. 3 della l.r.t. 41/2018.



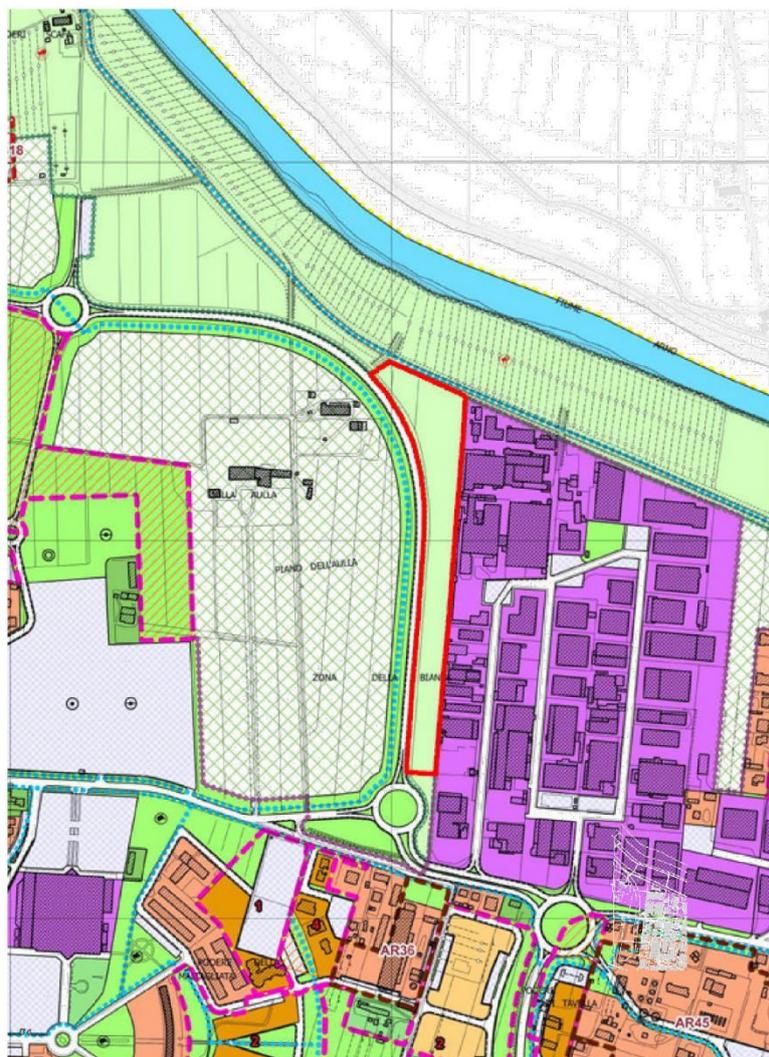
- Planimetria con individuazione area oggetto di richiesta di variante urbanistica -



Planimetria di progetto

6. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE

Estratto R.U. vigente "Tavola 3b – Pontedera Centro"



- Area oggetto di richiesta di variante al R.U.
- Sottozona F1b - Aree destinate a parco (art. 12.2 N.T.A.)

Art. 12.2 - Sottozona F1b Parti del territorio destinate a parco

1. Le zone F1b rappresentano le aree da destinare a parco ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3. individuate nelle Tavv. 3 e 4 con apposita simbologia specifica.
2. I parametri dimensionali e urbanistici di eventuali manufatti di servizio nonché le caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle stesse saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica, di pubblica utilità o pubblico interesse, fermo restando il rispetto del quadro legislativo e normativo vigente.
3. Il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica, di pubblico interesse o pubblica utilità e, più in generale, la sistemazione delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche, può essere sia d'iniziativa pubblica o

privata o mista e dovrà essere eseguito con uno studio preventivo di fattibilità relativo all'intero comparto F1b d'interesse e del suo intorno, in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

4. Le aree coincidenti con le golene dei fiumi sono assolutamente inedificabili, salvo sistemazioni a terra per attività di tempo libero, ovvero interventi riconducibili alla realizzazione di opere di sistemazione e regimazione idraulica, ovvero infrastrutture quali ponti e loro accessori. Fermo restando il contenuto dei successivi commi 9 e 10, alla SUL dei manufatti eventualmente esistenti nelle aree golenali alla data di adozione del primo R.U. si applica il dettato dei commi 1 e 2 dell'art 80.

5. Gli interventi in area F1b possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla pubblica amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il comune e propedeutica all'intervento, che determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione delle opere e/o dell'area e ne garantisca le finalità sociali e/o l'uso pubblico.

6. Nelle aree a parco potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. Se realizzate quale sussidio e accessorio di manufatti pubblici o di pubblica utilità, tali strutture saranno consentite purché complessivamente la loro SUL non sia superiore al 5% di quella totale dell'intervento. Se realizzate su area aperta e senza altri manufatti pubblici o di pubblica utilità, la loro SUL complessiva non deve essere superiore al 5% della superficie territoriale ST del relativo comparto e comunque mai superiore a 100 mq. In ogni caso dovrà essere posta cura affinché la loro realizzazione sia organica e funzionale con la funzione dell'attrezzatura pubblica e/o con l'ambiente e lo stato dei luoghi.

7. Le aree F1b all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al comune e, dove indicato, attrezzate a cura degli stessi soggetti attuatori secondo gli accordi convenzionali con il comune contenuti nei piani particolareggiati così come stabilito all'art. 20. Nell'ambito della disciplina perequativa l'indice attribuito alle aree da cedere alla P.A. viene trasferito nella parte restante del comparto, ovvero su altro comparto edificabile tra quelli individuati dal R.U.

8. Le opere pubbliche o di pubblica utilità nelle aree F1b e nelle aree perequative all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo d'iniziativa privata, si applica la stessa disciplina indicata ai commi 2, 3, 5 e 6.

9. Per quel che concerne gli edifici esistenti all'interno delle aree F1b per ragioni di unitarietà urbanistica, i proprietari degli stessi al momento della redazione del progetto di opera pubblica e/o del piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, possono chiedere all'A.C. che venga individuato comparto di tipo F3 nel quale collocare l'edificio, coincidente con il resede catastale dell'edificio al momento della adozione del primo R.U. (19 aprile 2005), salvaguardando la funzionalità e l'accesso, ma senza creare alcuna limitazione all'utilizzo della restante area F1b.

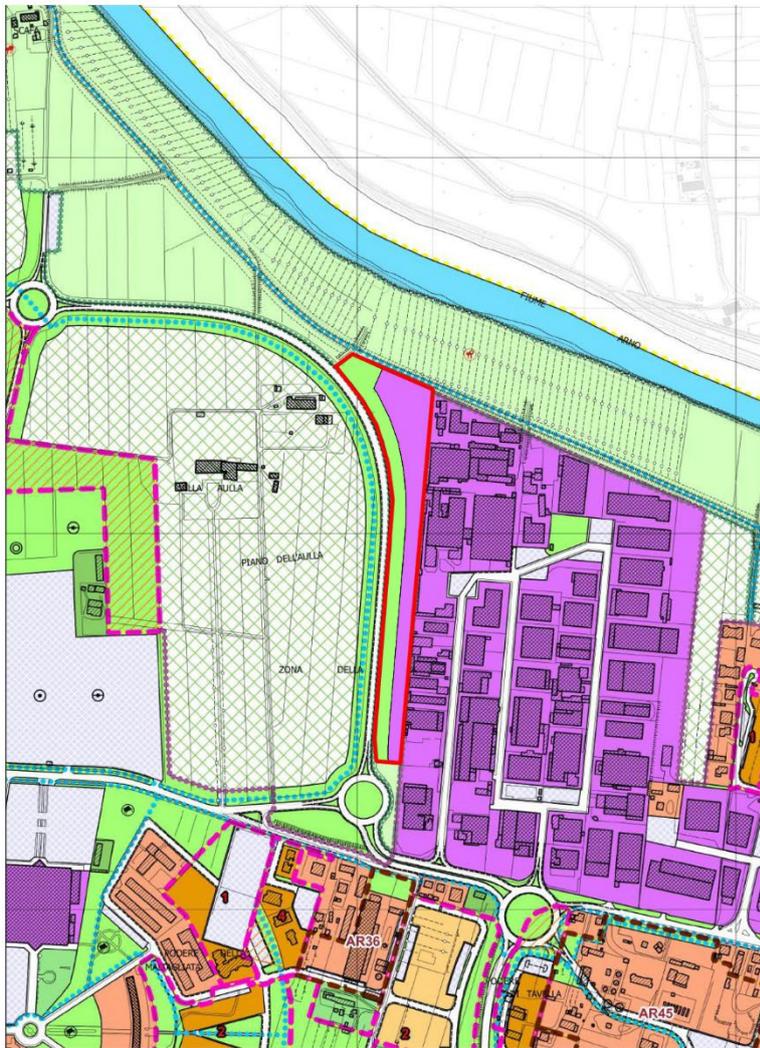
10. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27, tutto senza aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.

11. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

7. REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE

Estratto R.U. variante "Tavola 3b – Pontedera Centro"

Art. 10.4 - Sottozona D2a Parti del territorio a prevalente carattere commerciale totalmente o parzialmente edificate munite delle opere di urbanizzazione primaria.



 Area oggetto di richiesta di variante al R.U.

 Sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianali esistenti - art. 10.4 N.T.A.

 Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche - art. 12.1 N.T.A.

1. *Corrispondono alle aree destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività artigianali e commerciali, attuate nella loro maggior parte e munite delle opere di urbanizzazione e dove le destinazioni d'uso ammissibili sono produttive-artigianali, commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, vendita all'ingrosso), direzionali, turistico ricettive e di servizio.*
2. *Le tabelle relative alle U.T.O.E. allegata alle presenti norme contengono i parametri urbanistici per l'utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi.*
3. *Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27.*

Art. 12.1 - Sottozona F1a Parti del territorio destinate a verde ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o pubblico interesse

1. *Rappresentano le aree da destinare ad uso pubblico, di pubblica utilità o pubblico interesse comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3, con l'esclusione dei parchi che sono individuati dal presente R.U. all'interno della sottozona F1b. Fanno parte della zona F1a le sedi delle Associazioni (centri civici, sociali e culturali), centri sportivi e ricreativi, attrezzature sanitarie) e degli Enti di culto riconosciuti e meglio descritte nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 35/2010.*
2. *Nella sottozona F1a trovano collocazione gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici, le attrezzature pubbliche e i servizi pubblici, scuole, asili, strutture sociali e sanitarie, in taluni casi già individuati con apposita simbologia nella cartografia, sebbene con mero carattere di indirizzo localizzativo non vincolante. I parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica o d'interesse pubblico e/o pubblica utilità e in base ai criteri e ai parametri di legge vigenti.*
3. *Il progetto per l'esecuzione dell'opera pubblica, di pubblico interesse o pubblica utilità e, più in generale, la sistemazione delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche, può essere sia d'iniziativa pubblica o privata o mista e dovrà essere eseguito con uno studio preventivo di fattibilità relativo all'intero comparto F1a d'interesse e del suo intorno, in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano e ambientale esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.*
4. *Gli interventi in area F1a possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla pubblica amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il comune e propedeutica all'intervento, che determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione delle opere e/o dell'area e ne garantisca le finalità sociali e/o l'uso pubblico.*
5. *All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche potranno trovare ubicazione esercizi pubblici e piccole strutture commerciali come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali. Tali strutture saranno consentite purché complessivamente la loro SUL non sia superiore al 25% di quella totale dell'intervento e la loro realizzazione sia organica e funzionale con la funzione dell'attrezzatura pubblica.*

6. Le aree F1a collocate all'interno di comparti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al comune e, nei casi previsti dal R.U., comprensive delle opere realizzate a cura degli stessi soggetti attuatori secondo i progetti contenuti nel piano urbanistico attuativo convenzionato con il comune così come stabilito all'art. 20 delle N.T.A. Anche in questi casi i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione, anche in funzione della destinazione d'uso dell'opera pubblica o di pubblica utilità, fermo restando il rispetto del quadro legislativo e normativo vigente e il parere vincolante dell'A.C.

7. Per quel che concerne gli edifici esistenti all'interno delle aree F1a per ragioni di unitarietà urbanistica, i proprietari degli stessi al momento della redazione del progetto di opera pubblica e/o del piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, possono chiedere all'A.C. che venga individuato comparto di tipo F3 nel quale collocare l'edificio, coincidente con il resede catastale dell'edificio al momento della adozione del primo R.U. (19 aprile 2005), salvaguardando la funzionalità e l'accesso, ma senza creare alcuna limitazione all'utilizzo della restante area F1a.

8. Per quel che concerne gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e demolizione edilizia, così come definiti all'art. 27.

9. In relazione al parametro della S.U.L. massima ammissibile in ogni comparto, essa può essere incrementata nei limiti e con le modalità previste dallo specifico regolamento comunale, nel quadro delle norme vigenti in materia, ove la realizzazione degli edifici preveda l'uso di materiali propri della architettura bioclimatica, uso di fonti rinnovabili e una idonea e coerente composizione architettonica.

8. VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

L'obiettivo del documento preliminare è fornire le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dovuti dall'attuazione degli interventi previsti. Ai fini della suddetta verifica preventiva e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue:

1. Caratteristiche del progetto di variante urbanistica tenendo conto dei seguenti elementi:

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

L'intervento, per dimensioni e collocazione, assume rilevanza unicamente a livello comunale e la variante costituisce ambito di riferimento unicamente per la successiva realizzazione di un'area esterna

di pertinenza allo stabilimento industriale destinata ad aree di sosta e movimentazione al fine di dotare lo stabilimento Novicrom di uno spazio aggiuntivo esterno necessario allo sviluppo produttivo.

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

La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta relazioni di rilievo con gli obiettivi generali dei piani gerarchicamente ordinati.

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

La variante è pertinente sul piano ambientale e coerente con i principi dello sviluppo sostenibile, in quanto l'area sarà dotata di spazi verdi con piantumazione di essenze autoctone tipiche della macchia mediterranea. Inoltre, sono previste opere idrauliche di compensazione, come di seguito descritte.

- *problemi ambientali relativi al piano o al programma;*

La risorsa ambientale sulle quali è prevedibile un eventuale impatto in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito è il suolo in quanto sono previste movimentazioni di terreno per la realizzazione del parcheggio e delle collinette che delimiteranno l'area riservata al parcheggio con parziale impermeabilizzazione del suolo. Questo dà luogo ad un maggiore volume edificatorio dovuto al rialzamento del piano campagna attuale fino alla quota dei piazzali di accesso, ovvero da quote variabili (da nord verso sud) comprese tra +14,25 e +13,80 m slm a quote di progetto comprese rispettivamente tra +14,33 e +14,11 m slm, comportando quindi un aggravio delle condizioni idrauliche al contorno, in termini di volumi sottratti alla libera esondazione sul suolo. Grazie alla realizzazione di un cavo, ovvero un'area in scavo rispetto al piano campagna attuale, in grado di immagazzinare un volume d'acqua pari ad almeno 747 m³ si ottiene la compensazione del volume sottratto all'esondazione. In questo modo si ottiene il raggiungimento "dell'invarianza idrologica", ovvero una compensazione in termini di volumi idrici.

- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;*

La proposta di variante non comporta interventi o interessamento di aree in relazione a piani o programmi inerenti all'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente.

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

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*

L'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di variante comporta la realizzazione di un intervento edilizio il cui carattere risulta irreversibile. Gli altri impatti non risultano rilevanti. La probabilità di attuazione è legata all'iniziativa della proprietà.

- *carattere cumulativo degli impatti;*

La proposta di variante interessa l'ambito limitato di una zona a carattere produttivo artigianale. Non si ravvisano caratteri di cumulabilità.

- *natura transfrontaliera degli impatti;*

La proposta di variante riveste carattere di livello locale.

- *rischi per la salute umana o per l'ambiente;*

L'attuazione dell'intervento previsto non comporta impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.

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

Gli impatti prevedibili hanno carattere locale all'interno della sfera comunale. Non sono attesi effetti significativi sul traffico locale.

- *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;*

Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

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

Si rileva che la variante urbanistica interessa beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004 perché ricade in parte nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del fiume Arno, che scorre a nord dell'area; pertanto, a supporto del progetto sarà predisposta Relazione Paesaggistica ai sensi del DM 12/12/2005 che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio dell'Unione Valdera.

La variante urbanistica n

on coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.

9. ANALISI DELLE RISORSE

Analizzando l'area oggetto di variante al Regolamento Urbanistico, sono state individuate le risorse da analizzare, secondo le disposizioni della L.R. n° 65/2014 e della L.R. n° 10/2010.

Si riportano di seguito gli studi effettuati dal geologo Roberto Maggiore per quanto concerne l'analisi geomorfologica, geologica e sismica, gli studi effettuati dall'ingegnere Valentina Altieri per quanto concerne l'analisi idraulica e idrogeologica.

9.1. Analisi geomorfologica e geologica

L'area oggetto di studio si trova nella parte orientale della pianura di Pisa, più precisamente nella zona artigianale situata ad est del centro abitato di Pontedera (Tav.1).

La pianura di Pisa lega la sua evoluzione a quella del principale corso d'acqua che la attraversa: il Fiume Arno, cui l'area di interesse si pone in sinistra idrografica ad una distanza di circa 250 metri. L'origine dei terreni presenti è di natura alluvionale, nati cioè per effetto del rimodellamento fluviale conseguente l'evoluzione meandriforme del fiume Arno con i suoi processi di erosione/deposizione.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è completamente pianeggiante ed attualmente lasciata verde, con assenza di fenomeni di dissesto in atto, ovvero cedimenti, ristagni superficiali di acqua o altre forme di erosione osservabili alla scala del rilevamento.

Come si evince dalla geologia della zona e negli stralci riportati di seguito della Carta Geologica al PS Intercomunale, l'area oggetto di studio ed in un suo congruo intorno, sorge su terreni interessati da "Depositi Alluvionali recenti, terrazzati e non terrazzati costituiti da litologie prevalentemente fini limose ed argillose.

Nel complesso quindi il lotto oggetto di variante si inserisce su di un'area stabile, sub-pianeggiante e non interessata da dissesti in atto.

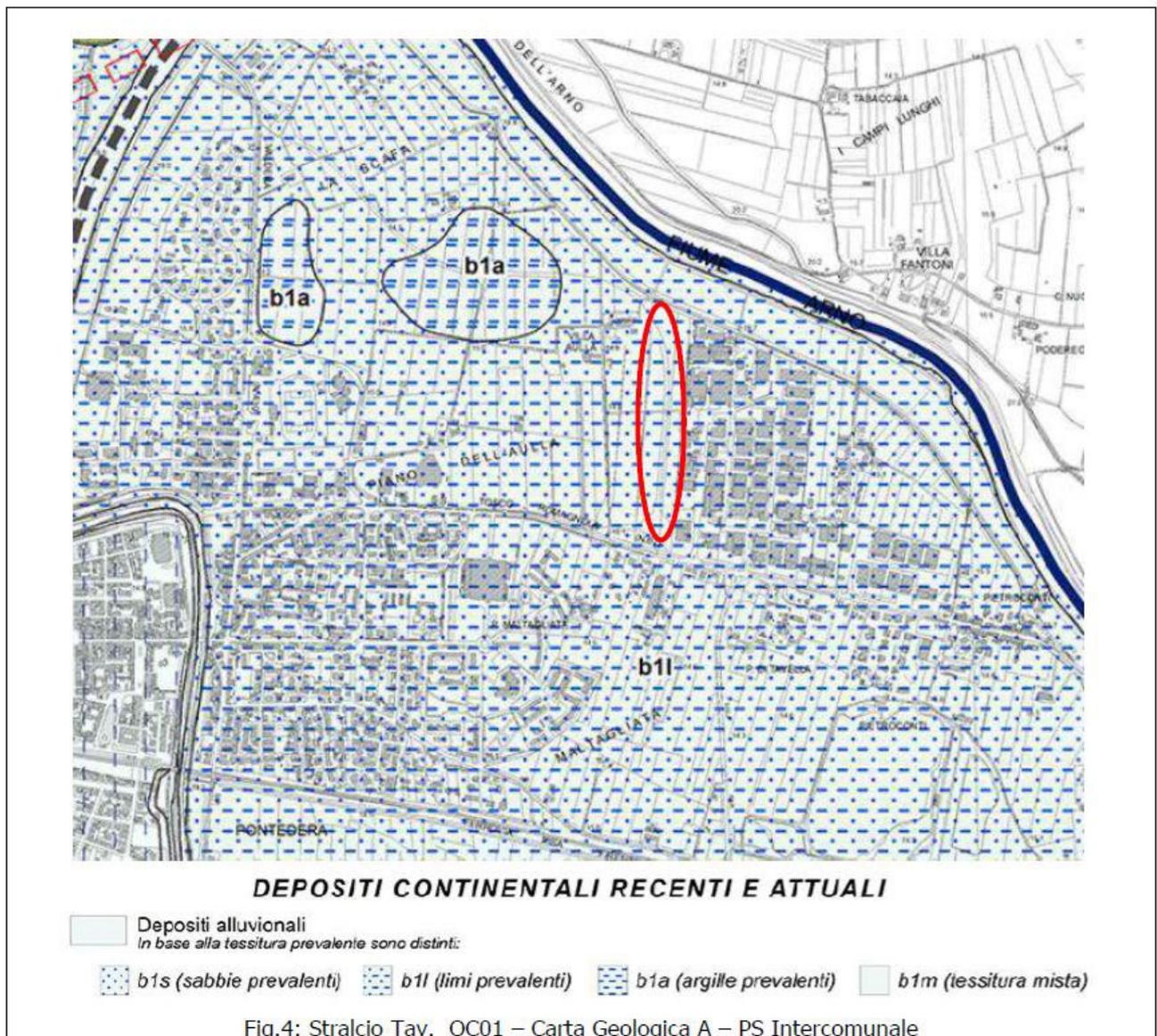
L'area oggetto di variante, dal punto di vista delle caratteristiche geomorfologiche, ricade in:

- Classe di Pericolosità Geomorfologica "G.3" – Media – P.S.

- Classe di Pericolosità Geologica “G.2” – Media – P.S. Intercomunale
- Non ricade nelle Aree a Pericolosità Geomorfologica – P.A.I. Arno
- Non ricade nelle Aree a Pericolosità Geomorfologica – P.A.I. “Dissesti Geomorfologici

Sulla base delle caratteristiche morfologiche della zona di studio, delle considerazioni esposte sopra e delle definizioni date dal DPGRT 5/R 2020, è possibile confermare ed attribuire all’area oggetto di variante le seguenti Classe di Pericolosità:

- “Classe di pericolosità geologica media - G.2”.



9.2. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Ai sensi del DPGR 5/R nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esecuzione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia. Le indagini saranno commisurate a quanto stabilito dal D.M. 17.01.2018 - NTC Norme Tecniche per le costruzioni e dal D.P.G.R. n. 1/R del 19.01/2022 - "Regolamento di attuazione dell'articolo 181 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65" e si collegano alla valutazione degli aspetti sismici.

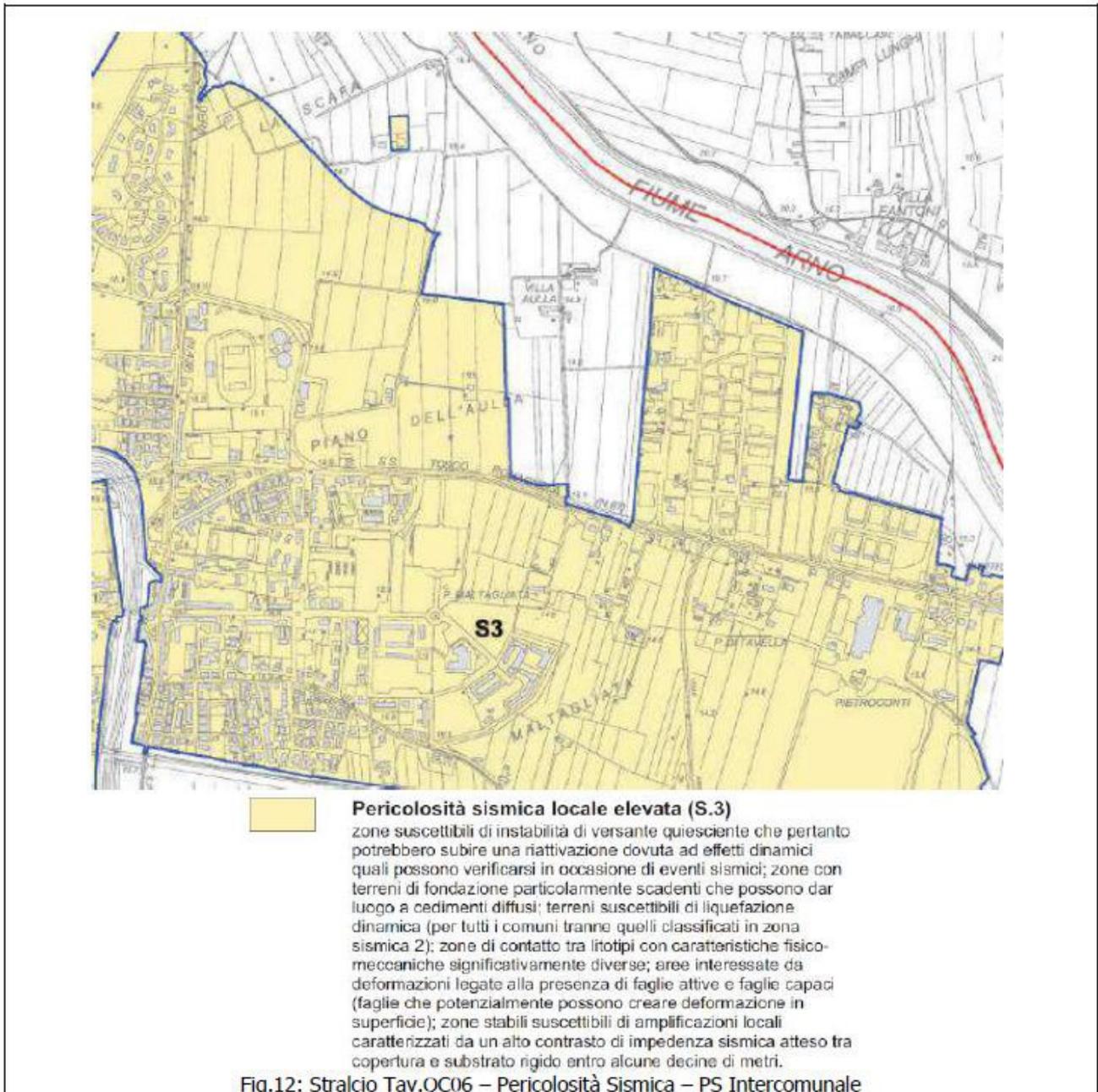
9.3. Analisi pericolosità sismica

La zona oggetto di Variante si ubica di poco al di fuori della parte urbanizzata, in adiacenza ad aree classificate in "Pericolosità Sismica elevata – S.3", ovvero in "Zone suscettibili di amplificazione sismica locale – 2001".

Considerato che l'area oggetto di variante non appare significativa per effettuare ex-novo uno studio di Microzonazione sismica di Livello 1, visto le caratteristiche geologico-litologiche delle zone limitrofe urbanizzate del tutto simili alla zona di intervento è possibile confermare il medesimo grado di "Pericolosità sismica locale elevata – 3".

Ai sensi DPGR 5/R 2020, è possibile confermare ed attribuire all'area oggetto di variante le seguenti Classe di Pericolosità:

- "Area a Pericolosità sismica locale elevata (S.3)".



9.4. Fattibilità sismica

Ai sensi del DPGR 5/R nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- ...nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino

significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.

Il rischio sismico determinato ai sensi del DPGR 5/R è di tipo medio-basso.

Relativamente agli aspetti sismici non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità. La caratterizzazione sismica in sede di intervento diretto farà riferimento ad opportuni approfondimenti dettati dalla normativa vigente sovracomunale (DPGR 36/R/2011 e NTC 2018).

9.5. Analisi idraulica e idrogeologica

Dal punto di vista idrologico l'area di studio appartiene alla porzione occidentale del bacino idrografico del fiume Arno.

La rete idraulica secondaria di questa porzione di territorio, collocata in adiacenza alla zona commerciale denominata "La Bianca", è caratterizzata essenzialmente da fossi e fosse campestri che drenano le acque verso l'asta idrica principale identificata dal Fiume Arno.

Dal punto di vista idrogeologico, i depositi affioranti, trattandosi di litologie prevalentemente coesive limo-argillose, presentano una permeabilità primaria bassa dell'ordine di 10^{-6} / 10^{-7} m/s.

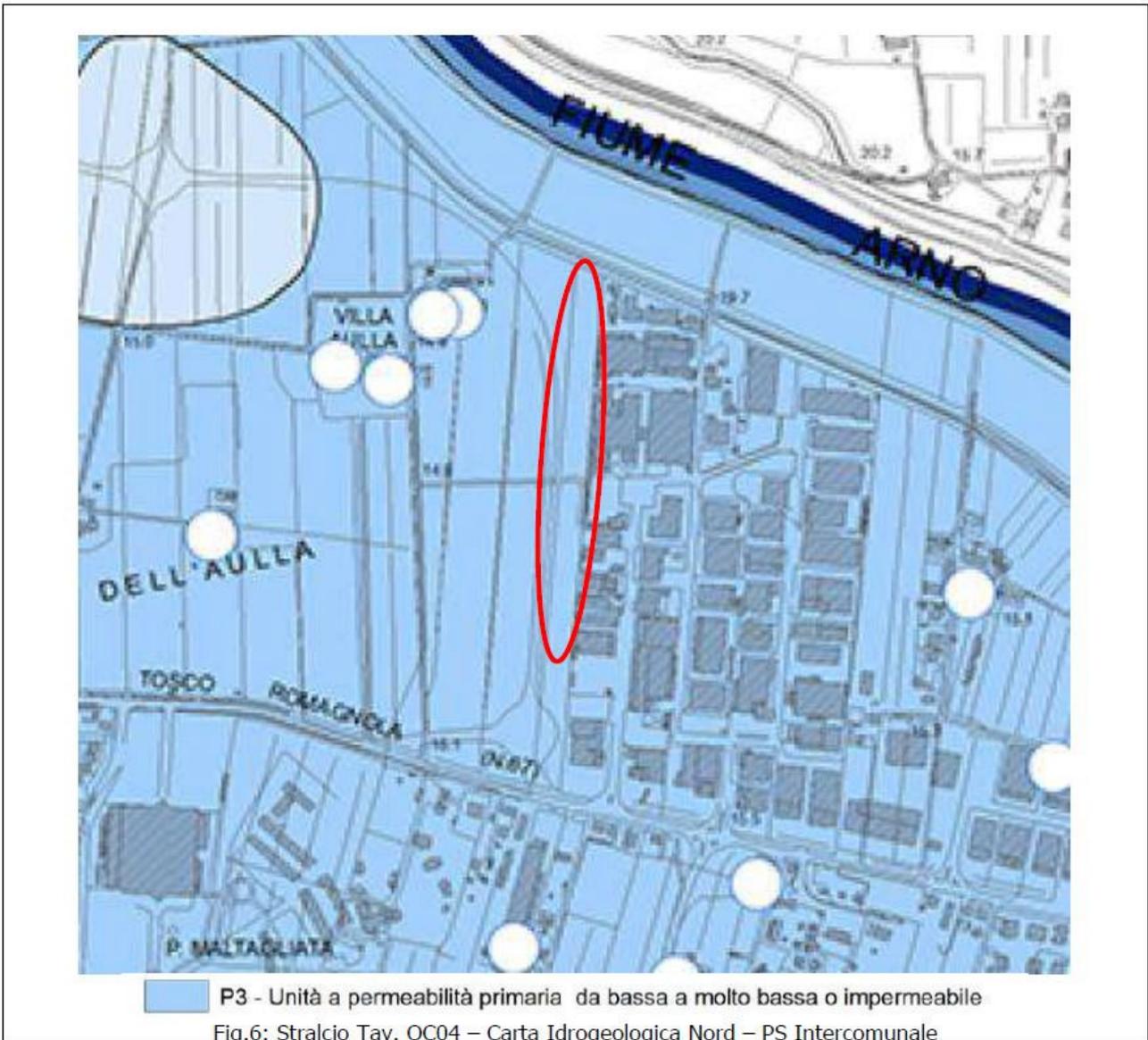
L'acquifero artesiano profondo si trova invece nei livelli sabbiosi e ghiaiosi posti alla profondità di oltre - 50,0 m, come si può dedurre dal pozzo (n. 192679) preso in considerazione ubicato nelle vicinanze del lotto di studio.

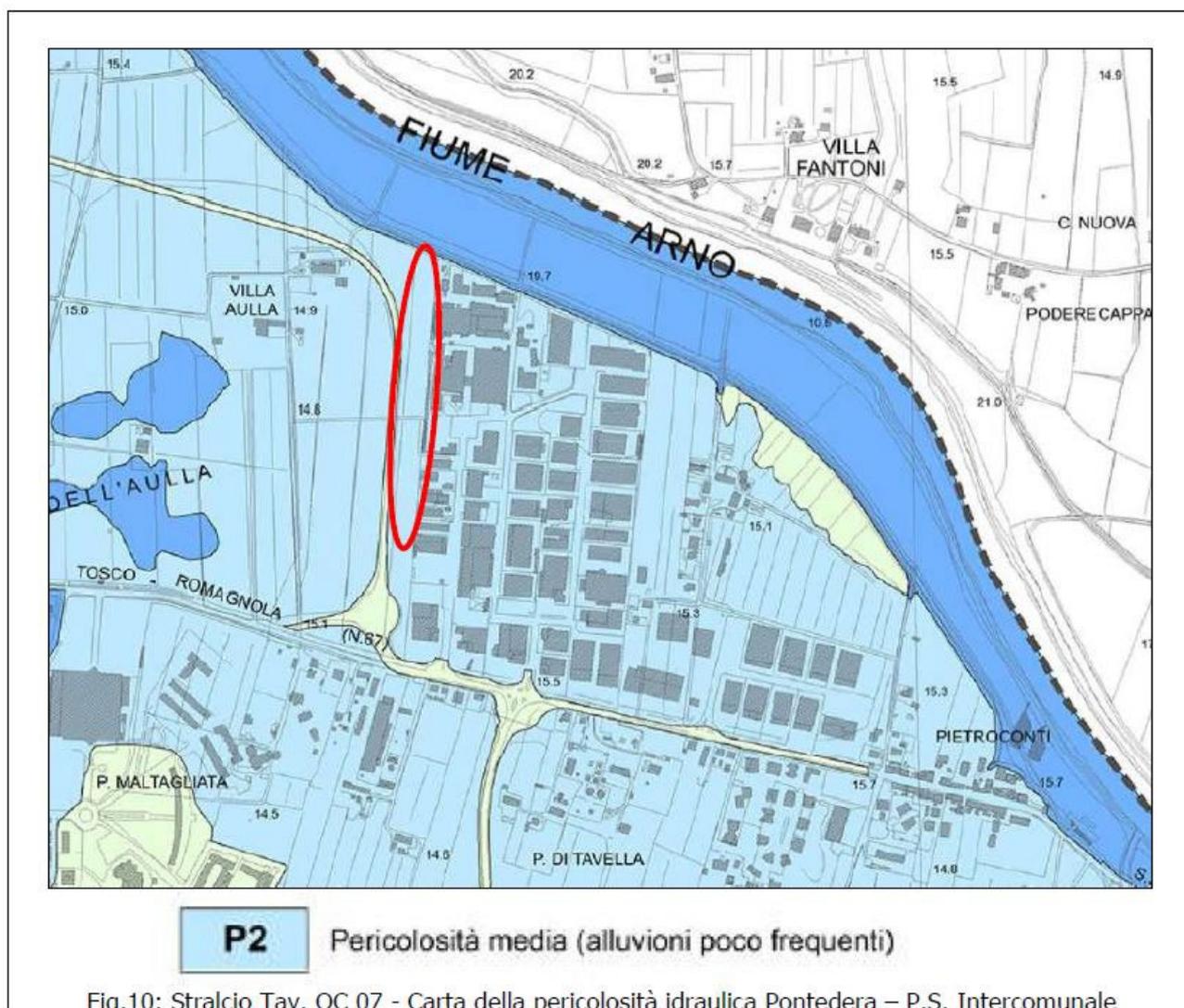
In corrispondenza delle indagini effettuate nel lotto è stata rilevata la presenza di acqua di falda alla profondità di -2,6 m da p.c..

L'intervento in esame modificherà in parte l'idraulica superficiale, essendo previsti aumenti di superfici impermeabili, mentre non interferirà con quella sotterranea.

L'area oggetto di variante, dal punto di vista delle caratteristiche idrauliche, ricade in:

- Classe di Pericolosità Idraulica "I.3b" - Media – P.S.
- Classe di Pericolosità Idraulica "P2" - Media – P.S. Intercomunale
- Classe di Pericolosità da alluvione media "P2", "comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni" – P.G.R.A.
- Aree a pericolosità per alluvioni "poco frequenti" – L.R. 41/R del 2018





9.6. Fattibilità idraulica

L'area oggetto di variante è ubicata in corrispondenza di un'area a "Pericolosità da alluvioni P2" pertanto la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti.

In quest'area gli interventi ammessi, le relative modalità e la gestione del rischio sono dettate dalla L.R. 41/2018.

Per quanto concerne i parcheggi, questi sono disciplinati all'art 13 comma 4 lett. b) della L.R. 41/2018 che stabilisce quanto segue "Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati parcheggi in superficie, a condizione

che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali". Con nota n. AOOGR / AD Prot. 0196947 del 05/06/2020 la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Parere ha emesso un parere proprio in merito all'applicazione della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuovi parcheggi, con particolare riferimento alle "Direttive tecniche" del D.G.R.T. 31/20 paragrafo 3.3 dove sono forniti criteri per la valutazione della fattibilità delle trasformazioni che, come nel caso in questione, prevedano come condizione di attuazione che non sia superato il rischio medio R2.

Il paragrafo 3.3 stabilisce che: *"Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento."*

Anche il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del D.L. 11 giugno 1998, n.180), definisce il rischio medio R2, come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

È importante tuttavia sottolineare, che se da un lato le misure di messa in sicurezza idraulica da adottare debbano tendere a fronteggiare il "massimo grado" di sicurezza, è nel contempo fondamentale non pregiudicare la sicurezza delle aree contermini, che potrebbero invece subirne gli effetti negativi indotti a seguito della modifica delle condizioni idrauliche al contorno.

Per tale ragione, la gestione del rischio alluvioni è stata perseguita coniugando da un lato la sicurezza idraulica del futuro parcheggio, dall'altro il non aggravio delle aree limitrofe prospicienti già densamente urbanizzate, oltre alla vicina viabilità della SR N.439, per proteggere l'incolumità di persone, edifici ed infrastrutture.

Nello specifico, fronteggiare il battente atteso pari a 2 metri con un rialzamento consistente del terreno, portando la quota attuale da +13,80 m s.l.m. a +15,80 m s.l.m., comporterebbe un marcato peggioramento degli elementi al contorno, poiché sarebbe di fatto impossibile bilanciare i volumi sottratti all'esondazione (stimati in circa 12'500 mc) con opere di compenso efficaci.

In buona sostanza al fine di poter destinare l'area quale nuovo parcheggio si ritiene sia maggiormente efficace e più affidabile l'installazione di un sistema di allarme collegato a impianto semaforico che segnali l'impossibilità di ingresso al parcheggio, con apposita cartellonistica recante l'indicazione che l'uso del parcheggio non è consentito in caso di emissione di allerta meteo arancione o rossa per reticolo minore e principale da parte del Centro Funzionale della Regione Toscana o dalla Protezione Civile (come riportato anche nella citata nota n. AOOGR / AD Prot. 0196947 del 05/06/2020 emessa dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo).

Un ulteriore accorgimento tecnico-costruttivo, di efficacia comprovata, è inoltre la realizzazione di un sistema di confinamento dell'area di parcheggio con guard-rail, recinzioni o simili, in grado di impedire il galleggiamento e lo spostamento incontrollato degli automezzi in caso di evento alluvione improvviso.

Misure compensative

Secondo quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia di salvaguardia del rischio idraulico, in linea generale, per ogni trasformazione del territorio che provochi un aggravio delle condizioni idrauliche al contorno (sottrazione di volume alla libera esondazione delle acque scolanti) è necessario prevedere opere e/o misure mitigative per garantire il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini, rivolte al raggiungimento "dell'invarianza idrologica", ovvero in termini di volumi idrici.

Nel caso in esame, il parcheggio in progetto dà luogo ad un maggiore volume edificatorio dovuto al rialzamento del piano campagna attuale fino alla quota dei piazzali di accesso, ovvero da quote variabili (da nord verso sud) comprese tra +14,25 e +13,80 m s.l.m. a quote di progetto comprese rispettivamente tra +14,33 e +14,11 m s.l.m., comportando quindi un aggravio delle condizioni idrauliche al contorno, in termini di volumi sottratti alla libera esondazione sul suolo. Tenuto conto che, l'altimetria dell'area di nuova trasformazione urbanistica è stata oggetto di rilievo topografico di dettaglio, è stato possibile stimare in maniera analitica i volumi complessivamente sottratti all'esondazione a seguito della realizzazione del nuovo parcheggio, compreso l'arginello perimetrale previsto dal vincolo paesaggistico.

Ragionando in termini volumetrici, mediante il software QGIS si è provveduto a estrarre il DTM da dati LIDAR sulla base del perimetro delle aree allagabili allo stato attuale e allo stato di progetto. È stato così calcolato il volume sotteso alla quota corrispondente al piano del nuovo parcheggio da +14,33 a

+14,11 m slm (variabile da nord verso sud) e all'arginello perimetrale di altezza pari a 0,60- 1 metro dal piano campagna, calcolando così il volume sottratto in caso di allagamento nelle aree disponibili.

Con tale procedura si è ottenuto un volume sottratto pari a 690 mc. Il volume di compenso del volume sottratto all'esonazione viene quindi ricavato realizzando un cavo, ovvero un'area in scavo rispetto al piano campagna attuale, in grado di immagazzinare un volume d'acqua pari ad almeno 747 m³, nel rispetto quindi di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lettera a) che riporta: "il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque". Per successive approssimazioni si è determinata la quota media di fondo dell'area di compenso, da raggiungere mediante scavi di riprofilatura capace di assicurare un volume di compenso maggiore o uguale al volume sottratto. Ne è risultata una quota media del fondo pari a 1,45 metro rispetto al piano campagna attuale, che porta ad un volume di compenso pari a 747 metri cubi.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione geologica redatta dal Geologo Roberto Maggiore e la Relazione di Fattibilità idraulica redatta dall'ingegnere Valentina Altieri, allegata alla presente Richiesta di Variante Urbanistica.

9.7. Analisi risorsa aria e inquinamento acustico

L'impatto sulla risorsa aria è positivo per la presenza di nuovi spazi verdi ed alberati che produrranno un incremento delle fonti naturali di contrasto all'inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'inquinamento acustico sono stati adottati accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, tra cui le piantumazioni arboree che fungono da barriera per i rumori provenienti dalla Strada SS 439.

9.8. Risorsa socio - economica

L'impatto socio – economico è positivo perché il cambio di destinazione urbanistica da F1b a D2a permette allo stabilimento Novicrom di estendere l'area di sosta e movimentazione necessaria allo sviluppo produttivo dell'azienda, con ripercussioni positive sul piano economico.

10. VALUTAZIONE DELLE COERENZE

L'intervento in oggetto è coerente in linea generale con le previsioni e gli obiettivi del Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato con D.C.R. T. n. 37 del 27.03.2015, con valenza di Piano Paesaggistico; del Piano Territoriale di coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa, approvato con D.C.P. n. 100 del

27.07.2006 e variante Aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014, Pubblicazione: B.U.R.T. n°8 del 26.02.2014.

A livello comunale è coerente con il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2004 e successiva variante semplificata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 16 del 22 aprile 2015 e con il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 e successive varianti.

10.1. Piano di indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico

Estratti dal Documento di Piano:

5.3 La presenza "industriale" in Toscana.

"Questo Pit ha molto cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo. Abbiamo non a caso inserito tra virgolette quell'aggettivo: "industriale". L'equivalente sostantivo inglese, probabilmente, non ne avrebbe avuto bisogno: perché esprime ciò che intendiamo con "industriale". Cioè, tutta quella "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive. Quell'operosità "manifatturiera", insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo. In questa prospettiva, non stupisca la innovativa attenzione che questo Piano dedica sia a quelle che potremmo definire le "filieri brevi" del processo produttivo e distributivo. Nelle quali, cioè, si accorcia la distanza tra produttore e consumatore con opportune strategie organizzative e gestionali. Sia alla modernizzazione dei sistemi distributivi più tradizionali. I quali, riorganizzandosi e strutturandosi con modalità integrate di management e di marketing territoriale, acquisiscono nuove capacità attrattive e competitive. E un nuovo ruolo di interlocutori organizzati per il sistema manifatturiero."

La variante in oggetto permette l'ampliamento di un'azienda leader nel campo della produzione di componenti meccanici → **COERENTE**.

10.2. Piano Territoriale di Coordinamento

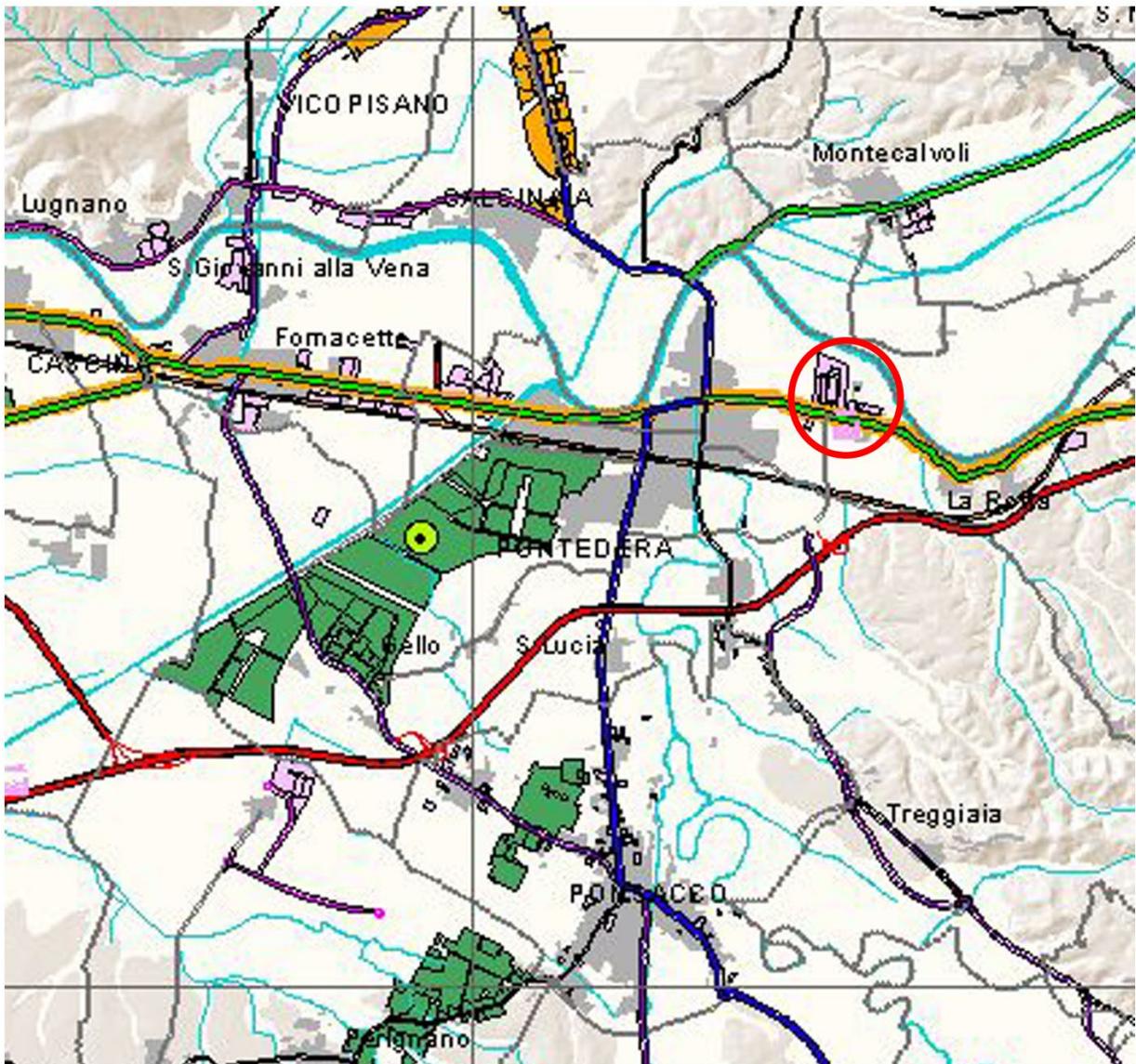
Estratto Norme Tecniche di Attuazione:

54.2.2 La previsione, sia di ampliamenti di aree produttive esistenti, che di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi alle imprese dovrà essere commisurata a:

- la domanda generata da processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte dallo sviluppo di taluni settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree ancora disponibili nello strumento urbanistico o in atti di concertazione e di programmazione di livello sovracomunale comunque denominati o con le aree dismesse rese disponibili;
- la domanda generata da processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività (incremento della disponibilità degli spazi);
- la domanda generata da esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle singole attività per ottimizzare la produttività;
- la domanda generata dalla necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per l'insorgere di diseconomie in relazione alla distanza della presente localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi;
- la domanda di nuovi servizi alle imprese, servizi distributivi, servizi ricreativi/sportivi, servizi di ristoro, ecc.;
- la necessità di riqualificare l'area nel suo complesso, anche per incrementare le superfici a verde e a parcheggi.

La richiesta di variante è generata dalla necessità di sviluppo dell'attività produttiva, con incremento di superfici a verde e di parcheggi. → **COERENTE**.

ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE



ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE P.03

IL SUB-SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE

- Aree produttive d'interesse comprensoriale
- Aree produttive d'interesse sovracomunale
- Aree produttive d'interesse locale
- ★ Previsione di aree produttive d'interesse sovracomunale

Viabilità di supporto ai sistemi locali (art 37 del PIT)

- ~ viabilità di supporto ai sistemi locali
- ~ di accesso e interne all'ambito metropolitano

- Estratto P.T.C. – Articolazione del sistema funzionale delle aree produttive –

10.3. Piano Strutturale Intercomunale

Estratto Relazione Illustrativa:

2.4 STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali

[OB12] Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

La richiesta di variante è generata dalla necessità di maggiori spazi esterni per lo sviluppo dell'attività produttiva. → **COERENTE.**

10.4. Regolamento Urbanistico

Estratto Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 63 UTOE 1B10 A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE DE LA BIANCA

Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B10 a prevalente carattere commerciale de La Bianca si trova ad Est dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Pontedera Est e a Nord della S.S. 67 Tosco-Romagnola, che comprende una zona che dalla sua prevalente destinazione artigianale, ha assunto nel corso degli anni una connotazione spiccatamente commerciale, dove trovano collocazione attività commerciali piccole, medie e grandi, ma anche quelle artigianali, direzionali e turistico-ricettive, non sufficientemente governata con una pianificazione razionale e adatta.

...4. Alla luce degli studi idrologico-idraulici condotti a supporto del piano strutturale e nel Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, parte delle zone dell'U.T.O.E. risultano a rischio medio- elevato per potenziali esondazioni del fiume Arno e per tutti gli interventi che prevedano nuovo impegno di suolo dovranno essere condotti studi idrologico-idraulici che ne verifichino e ne superino le condizioni di rischio, e la loro progettazione impone valutazioni del livello di rischio locale, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.

La richiesta di variante è corredata da studi geologici, idrologici e idraulici con relativi studi fattibilità, allegati alla presente richiesta → **COERENTE.**

11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Quanto analizzato nella presente relazione ha evidenziato quali effetti si potranno creare e/o quali criticità sono già presenti sul territorio su cui insiste il progetto.

Vista la natura e le previsioni del progetto di realizzazione di un'area esterna privata adibita alla sosta di auto e alla movimentazione di mezzi atti allo svolgimento dell'attività produttiva dello stabilimento Novicrom, che comporta l'estensione della zona D2a (Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti) su un'area di superficie pari a 13.255 mq attualmente ricadente in zona F1b (aree destinate a parco), si ritiene che dall'attuazione del progetto non ci si debba attendere impatti negativi.

In sintesi l'intervento in oggetto:

- ha le caratteristiche morfologiche adeguate alla futura destinazione ed è coerente con quanto previsto negli obiettivi dei Piani sovraordinati;
- le infrastrutture urbane già presenti sono sufficienti e potranno assorbire senza particolari problematiche l'attivazione della nuova area di progetto, senza comportare alterazioni di alcun tipo;
- la soluzione progettuale che verrà adottata perseguirà obiettivi di sostenibilità ed un'attenzione alla componente ambientale, mantenendo un'ampia superficie a verde.

Si conclude che i contenuti della variante risultano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi generali e non comportano impatti significativi apprezzabili; pertanto, si ritiene che la variante in oggetto possa essere oggetto di esclusione dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R.T. n. 10/2010.