



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "POLITICHE TERRITORIALI"

2° SERVIZIO "TERRITORIO E AMBIENTE"

PIANO ATTUATIVO COMPARTO 5 DI TIPO D1b UTOE PONTEDERA – GELLO. AVVIO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010 E CONTESTUALE AVVIO DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014

Pontedera (Pi), ottobre 2022

1. Premessa

Il presente Documento tratta la proposta di variante semplificata al Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015 per l'attuazione del comparto n. 5 di tipo D1b *“Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria”* dell'UTOE 1B9 Pontedera-Gello. Per effetto della legge regionale n. 31/2020, il termine di efficacia del piano originale è stato differito al 31 dicembre 2022. L'Amministrazione Comunale ha inserito la previsione urbanistica del comparto di cui trattasi nella *“Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la reiterazione di interventi attuativi all'interno dl territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014”*, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 giugno 2020 (pubblicata sul BURT n. 31 del 29/07/2020), al fine di consentire di potare a termine taluni procedimenti relativi a interventi di trasformazione urbana presenti nel RU e circoscritti nel perimetro del territorio urbanizzato transitorio (rif. art. 224 L.R. n. 65/2014).

L'istanza di piano attuativo in comparto 5 UTOE 1B9 Pontedera Gello in variante al Regolamento Urbanistico, previo espletamento della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), è stata presentata in data 13/09/2022, prot. n. 36466/2022, dal sig. Alessandro Marrese in qualità di procuratore della società PRELIOS SGR S.P.A. con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17, che ha la disponibilità, in forza di specifici contratti preliminari stipulati con i soggetti proprietari delle aree, della quasi totalità delle aree incluse nel compendio immobiliare oggetto di intervento ricompreso dal vigente Regolamento Urbanistico comunale in Zona D, Sottozona D1B - Parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria, Comparto 5 - UTOE 1B9 Pontedera Gello, la cui disciplina è contenuta agli artt. 10, 10.2, 22 e 62 delle correlate Norme Tecniche di Attuazione.

L'area interessata dalla variante della superficie di circa 295.525 mq è rappresentata per intero o in parte al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n. 21 dalle particelle 124, 125, 126, 127, 130 ,145, 146, 149, 151, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 359, 36, 38, 41, 42, 43, 44, 47, 60, 61, 79, 80, 81, 82, 87, 88, Acqua e Strada, al Foglio di mappa n. 31 dalla particella 254, 255, 278, 301, 306, 504 e Strada, al Foglio di mappa n. 32 dalle particelle 165, 199, 316, 317, 331, 336, 36, 42, 83, 87, 1028, 1030, 597, 605, 606, 608, 609, 612, 751, 752, 763, 764, 765, 766, 768, 769, 770, 771, 772, 776, 777, 781, Acqua e Strada.

Le modifiche rientrano tra le disposizioni procedurali stabile al Capo I della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in quanto hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalle disposizioni transitorie dall'art. 224.

L'ambito d'intervento risulta in oltre modo copianificato ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 con la Conferenza di Copianificazione del 13 maggio 2019 relativa alla formazione del PSI dell'Unione Valdera (ambito PO2a).

Si rileva altresì che l'ambito ricompreso nella presente variante urbanistica non interessa beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, inoltre a seguito del nuovo accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

L'intervento proposto consentirà di giungere ad un nuovo assetto di parte del territorio urbanizzato dell'UTOE 1B9 Pontedera Gello tramite una riorganizzazione dello spazio, delle aree a standard, delle aree fondiarie e della viabilità interna e una diversa distribuzione dei fabbricati senza variazione alcuna delle destinazioni urbanistiche, dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente RU e senza riduzione di standards, consentendo invero una razionalizzazione e miglioramento dell'assetto planivolumetrico ed una più fluida ed agevole mobilità all'interno del comparto.

L'estensione territoriale del comparto n. 5 è inferiore alla soglia dimensionale di 40 ettari e pertanto non sussiste la necessità di sottoporre l'intervento a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA); il soggetto proponente ha assunto la determinazione di sottoporre l'intervento a VAS onde verificare i potenziali impatti cumulativi, in applicazione dei disposti di cui all'Allegato A, punto 4.1 del DM 52/2015, il quale dispone che "la VAS risulta essere, infatti, il contesto procedurale più adeguato a una completa e pertinente analisi e valutazione di effetti cumulativi indotti dalla realizzazione di opere e interventi su un determinato territorio".

La previsione è coerente con la proposta di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 73 del 08/06/2020 e non contrasta con le misure di salvaguardia (art. 64) e le norme transitorie e finali (art. 65) della Disciplina di Piano del PSIV adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 29 luglio 2020.

Inoltre la proposta d'intervento risulta coerente i seguenti obiettivi generali del PSIV:

- **Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti**
 - **Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete**
 - [OB2] Miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie).
- **Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale**
 - **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.

2. Descrizione della proposta progettuale e parametri urbanistici

L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un edificio da adibire a deposito merci ed attività di logistica unitamente a manufatti edilizi preordinati alla gestione delle emergenze tecniche della stazione di pompaggio del sistema antincendio e alla cabina elettrica di connessione con la rete pubblica di distribuzione e nella realizzazione di una guardiania e di tornelli di ingresso carraio e pedonali. Nel suo complesso, l'edificio contemplato nella proposta

di Piano Attuativo (PA) sarà dotato di n. 56 baie di carico, alle quali potranno accostarsi veicoli di diversa dimensione (furgoni, mezzi pesanti di lunghezza superiore ai 15 metri) e un numero di 4 rampe di carico per portoni a raso.

Per quanto concerne i parametri urbanistici del nuovo edificio logistico previsto nella proposta di PA, si dà atto che il medesimo risulta essere caratterizzato nei termini qui di seguito riportati:

- SUL in progetto: mq. 56.712,50 (< mq. 206.868,00 = mq. 295.525,00 x 70%), di cui:
 - mq. 54.000,00 da adibire a magazzino (piano terra);
 - mq. 2.700,00 per la localizzazione di uffici e mezzanino rustico (piano primo);
 - mq. 12,5 per la realizzazione di guardiania;
- Superficie Coperta: mq. 54.012,50 (< mq. 54.246,85 = mq. 154.991 x 35%), di cui:
 - mq. 54.000,00 per magazzino (piano terra);
 - mq. 12,50 per la guardiania;
- Altezza massima = ml. 15 (inferiore all'altezza massima ammissibile, così come determinata – relativamente agli edifici a destinazione logistica - per effetto della variante semplificata approvata con deliberazione C.C. n. 41 del 29.07.2020);
- Dotazione parcheggi privati pertinenziali (cfr. art. 5.9, comma 6 delle NTA) = mq. 4.177,80 (> mq. 1.701,38 = 1 mq. x 10 mc nella misura del 30% della SUL in progetto);
- Dotazioni di standard urbanistici (cfr. art. 62 NTA di RU):
 - Verde pubblico: fabbisogno richiesto = 76.324,00 mq. (< 98.256,00 mq. in progetto);
 - Parcheggi pubblici: fabbisogno richiesto = 37.940,00 mq. (< 37.940,00 mq. in progetto);
- Strade: 4.338,00 mq. in progetto (26.270,00 mq previsti per Zone D1b comparto 5 - cfr. art. 62 NTA di RU).

La Variante semplificata correlata al Piano Attuativo non genererà alcun incremento dei parametri urbanistico-edilizi (i.e. SUL, SC, H max) e/o riduzioni della dotazione di standards già espressamente assegnati al Comparto in oggetto dal sopracitato art. 62 delle NTA del RU, concernendo, peraltro, previsioni urbanistiche interne al perimetro del territorio urbanizzato, sussistendo, dunque, i presupposti di procedibilità previsti dal citato art. 30 LR 65/2014.

L'assetto progettuale dedotto nella proposta di PA scaturisce dalla necessità di consentire una più funzionale attuazione del Comparto, in accordo con le esigenze di organizzazione del nuovo insediamento logistico/produttivo, rilevandosi, da un lato, che i profili di variante al vigente strumento urbanistico riguardano esclusivamente l'assetto viario e la distribuzione delle aree fondiari interne al Comparto e, dall'altro lato, che gli stessi profili di variante non comportano né variazione alcuna delle destinazioni urbanistiche ammesse dallo stesso RU, né dei parametri urbanistici ed edilizi già espressamente conferiti al Comparto dal vigente RU.

La proposta di Variante semplificata correlata al Piano Attuativo si sostanzia nella mera modifica cartografica della distribuzione delle aree interne al Comparto 5, prevedendo, nello specifico:

- a) l'eliminazione del tracciato di viabilità pubblica che suddivide trasversalmente la porzione nord-est del Comparto e del relativo anello stradale di collegamento, prevedendo la realizzazione della sola viabilità pubblica di accesso all'area di insediamento;

- b) la concentrazione in un'unica zona delle superfici fondiarie previste dal RU nella suddetta porzione nord-est del comparto;
- c) la conseguente redistribuzione delle aree a standard (parcheggi pubblici e verde) nel rispetto delle quantità previste dal vigente RU. In base alle risultanze degli studi idraulici ed alla conseguente necessità di reperire aree di compensazione idraulica, per i parcheggi pubblici è stata prevista una prevalente localizzazione nell'area sud-est del Comparto, in luogo del lotto precedentemente destinato ad area per nuova edificazione. Tale ipotesi di localizzazione potrà essere, peraltro, oggetto di approfondimento e verifica nella fase di redazione definitiva della Variante Urbanistica contestuale al Piano Attuativo, ferme restando le quantità minime prescritte dal vigente RU;
- d) Inoltre, in sede di istruttoria del Piano Attuativo e contestuale Variante urbanistica sarà valutato lo stato di conservazione dell'edificio denominato "Casella del preposto", attualmente repertoriato dal vigente RU a parte integrante del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico ed ambientale, in modo tale da verificare l'eventuale necessità di modifica dell'attuale e correlata categoria di intervento di cui all'art. 28.3 delle NTA del vigente RU.
- e) Infine, nella fase finale di redazione della Variante Urbanistica, saranno corretti ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, errori materiali alle NTA del vigente RU concernenti l'errato rapporto di copertura (SC/ST anziché SC/SF) dell'UTOE Pontedera Gello riscontrati negli anni di operatività del RU.

Completano la proposta progettuale i seguenti elaborati:

- Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010;
- Doc. 1– Relazione tecnico urbanistica di variante
- Doc. 2– Relazione geologica
- Doc. 3– Relazione geotecnica-sismica
- Doc. 4– Relazione idrologica e idraulica – Studio di fattibilità
- Doc. 5– Studio viabilistico
- Doc. 6– Configurazione urbanistica in variante
- Doc. 7– Elaborato grafico planivolumetrico;



Stato vigente



Proposta di variante

3. Disposizioni procedurali di raccordo con la VAS

La Valutazione Ambientale Strategica codificata a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE rappresenta un percorso volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di una sua variante siano prese in considerazione in modo adeguato gli effetti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

L'intervento, al fine di verificare i potenziali impatti cumulativi, è soggetto a valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i. ed a tale scopo il proponente ha predisposto il Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.152/2006 e dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 (Allegato "B" alla deliberazione di Giunta Comunale) il quale unitamente all'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare, sarà trasmesso per via telematica all'autorità competente per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

Il Documento preliminare nello specifico contiene:

- a) le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, avvierà le consultazioni trasmettendo il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisire i contributi. I contributi sono inviati all'autorità procedente e all'autorità competente entro trenta giorni dall'avvio della consultazione. La consultazione si concluderà entro quarantacinque giorni dall'invio del documento medesimo, salvo quanto diversamente comunicato dall'autorità competente.

Le figure che intervengono nel procedimento di VAS sono:

- Proponenti: PRELIOS SGR S.P.A.;
- Autorità competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Pontedera;
- Responsabile del Procedimento: arch. Marco Salvini del 2° Servizio "Territorio e Ambiente" del 1° Settore "Politiche Territoriali" del Comune di Pontedera;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione del Comune di Pontedera dott.ssa Cinzia Ciampalini.

Per la natura dell'atto, si ritiene ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 6 del Regolamento della funzione associata VAS dell'Unione Valdera, di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) che dovranno essere consultati per lo svolgimento del procedimento di VAS:

REGIONE TOSCANA

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

DIREZIONE AMBIENTE E ENERGIA – Settore VIA-VAS

DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE – GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE

regionetoscana@postacert.toscana.it

PROVINCIA DI PISA

SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA, PARTECIPAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

VIABILITÀ, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

protocollo@provpisa.pcertificata.it

UNIONE VALDERA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRUTTURALE

FUNZIONI URBANISTICHE ASSOCIATE

POLIZIA LOCALE - CORPO UNICO

PROTEZIONE CIVILE

unionevaldera@postacert.toscana.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

U.O.M. ARNO

adbarno@postacert.toscana.it

CONSORZIO DI BONIFICA N. 4 BASSO VALDARNO

segreteria@pec.c4bassovaldarno.it

AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST

ZONA VALDERA

direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

ARPAT

DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI PISA

arpat.protocollo@postacert.toscana.it

AUTORITÀ IDRICA TOSCANA N. 2

BASSO VALDARNO

protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

ATO RIFIUTI TOSCANA COSTA

atotoscanacosta@postacert.toscana.it

ACQUE SPA

info@pec.acque.net

TERNA SPA

info@pec.terna.it

E-DISTRIBUZIONE SPA

INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA

AREA CENTRO NORD

ZONA DI LIVORNO PISA – UOR Pontedera Volterra

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

TIM SPA

WOA/CENTRO.C.PM Focal Point Lottizzazioni

aoltoscanaovest@pec.telecomitalia.it

GEOFOR SPA

geofor@legalmail.it

SNAM RETE GAS

snamretegas@pec.snamretegas.it

2I RETE GAS

DIPARTIMENTO TERRITORIALE GAS CENTRO

AREA GAS MASSA

2iretegas@pec.2iretegas.it

ENI SPA Refinig & Marketing

eni@pec.eni.com

ANAS

STRUTTURA TERRITORIALE TOSCANA

anas.toscana@postacert.stradeanas.it

COMANDO VIGILI DEL FUOCO – PISA

com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it

COMUNI LIMITROFI: Comune di Calcinaia, Comune di Santa Maria a Monte, Comune di Montopoli in Val d'Arno, Comune di Palaia, Comune di Capannoli, Comune di Ponsacco, Comune di Casciana Terme-Lari, Comune di Cascina.

Per la valutazione degli effetti attesi del piano attuativo si rimanda al **Documento preliminare di VAS** allegato alla deliberazione di Giunta Comunale quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B".

4. Informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante

Per quanto riguarda l'individuazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014 è individuata con decreto sindacale n. 28 del 26 novembre 2019 la dott.ssa Cinzia Ciampalini.

Il Garante dispone di apposita pagina web nel quale sono indicati l'indirizzo di posta, il programma delle attività di informazione e partecipazione e dove sono costantemente aggiornate le attività in itinere. Il percorso di informazione seguirà le procedure di confronto previste dalla normativa regionale per quanto riguarda la formazione di piani e programmi. In particolare quelle previste dalla L.R. n. 65/2014, in tema di governo del territorio, e dalla L.R. n. 10/2010, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS. Successivamente all'avvio sarà pubblicata sulla pagina web del Garante, una comunicazione con una sintesi dei contenuti propri della presente deliberazione per garantire la divulgazione del procedimento urbanistico avviato (rif. Linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'art. 36, comma 5, L.R. 65/2014 e dell'art. 17 del DPGR 4/R/2017).

5. Conclusioni

Per i contenuti esposti, si ritiene che la Giunta Comunale possa avviare il procedimento di variante semplificata al RU per l'attuazione del comparto n. 5 di tipo D1b UTOE 1B9 Pontedera Gello ai sensi della L.R. n. 65/2014.

La documentazione predisposta sarà trasmessa oltre che alla Regione Toscana, Provincia di Pisa e all'Unione Valdera anche al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera (Autorità Competente) che, in collaborazione con l'autorità procedente, avvierà le consultazioni trasmettendo il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i contributi.

Il Responsabile del Servizio "Territorio e Ambiente"

arch. pianificatore Marco SALVINI