

**Provincia di Pisa  
Comune di San Giuliano Terme**

**PIANO DI RECUPERO DELL'EX PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
IN LOC. "LA FONTINA" ED AREE LIMITROFE  
VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE**



**E**  
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0008607/2021 del 08/03/2021  
Firmata digitalmente da Monica Luperi

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO DI VARIANTE AL POC  
ai sensi dell'art. 17 LR 65/2014  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS ai sensi degli artt. 22-23 LR  
10/2010 - DOCUMENTO PRELIMINARE**

**Responsabile del Procedimento  
arch. Monica Luperi  
Progettista  
arch. Teresa Arrighetti  
24/02/2021**



## Indice

<b>1. PROCEDIMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>4</b>
1.1. Introduzione.....	4
1.2. Procedimenti.....	4
1.3. Leggi di riferimento.....	5
1.4. Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica L.R. 10/2010.....	6
1.5. Verifica di assoggettabilità di piani e programmi.....	6
1.6. Piano Strutturale.....	7
1.7. Conferenza di copianificazione.....	7
1.8. Procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR .....	7
1.9. Autorità individuate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/2010.....	8
<b>2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>8</b>
2.1. Stato attuale della pianificazione comunale.....	8
2.2. Stato attuale della pianificazione dell'area oggetto del Piano di Recupero.....	9
<b>3. IL PROGETTO E L'ATTUAZIONE DEL PIP.....</b>	<b>11</b>
3.1. PIP La Fontina – procedimenti urbanistici.....	11
3.2. Il progetto.....	11
3.3. Il regolamento di attuazione.....	12
3.4. Stato amministrativo e giuridico .....	13
3.5. Stato attuale.....	13
<b>4. RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>13</b>
4.1. Ricognizione del patrimonio territoriale.....	13
4.2. Quadro conoscitivo dell'area PIP.....	13
4.3. Le criticità e le potenzialità attuali.....	15
<b>5. FINALITA' GENERALI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE POC.....</b>	<b>16</b>
5.1. Contenuti generali della Variante POC .....	16
5.2. Gli obiettivi della Variante POC e del Piano di Recupero del PIP.....	17
5.3. Disciplina generale della nuova Scheda-Norma per il Comparto 2.....	18
5.4. Lineamenti della proposta progettuale: il MasterPlan.....	19
5.5. Sintesi grafica di progetto.....	20
<b>6. PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI E ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE - CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....</b>	<b>21</b>
6.1. Riferimenti per il Documento Preliminare di VAS / Verifica di Assoggettabilità.....	21
6.2. Risorsa idrica.....	21
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC).....	21
b) Misure di mitigazione (da NTA POC).....	21
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	22
6.3. Depurazione.....	22
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	22
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	22
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	23
6.4. Aria.....	23
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	23
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	23
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	23
6.5. Rumore.....	23
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	23
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	24
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	24
6.6. Suolo.....	24
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	24
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	24
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	25
6.7. Integrità fisica del suolo: fattibilità geologica – idraulica - sismica.....	26
a) Stato della risorsa e criticità (da Indagini Geologiche, Studi Idraulici e NTA POC) .....	26
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	28
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	28

6.8. Paesaggio.....	29
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	29
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	31
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	31
6.9. Reti ecologiche - Ecosistemi della flora e della fauna.....	31
a) Stato della risorsa e criticità .....	31
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	32
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	32
6.10. Rifiuti.....	32
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	32
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	33
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	33
6.11. Energia.....	33
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	33
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	33
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	34
6.12. Radiazioni non ionizzanti.....	34
a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC) .....	34
b) Misure di mitigazione (da NTA POC) .....	34
c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero.....	34
<b>7. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO - ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO... 35</b>	
<b>8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....36</b>	
<b>9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....36</b>	

## 1. PROCEDIMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

### 1.1. Introduzione

Il presente Documento Preliminare costituisce Avvio del procedimento di Variante al POC ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e Documento Preliminare di VAS contestuale a Verifica di Assoggettabilità ai sensi degli artt. 22 e 23 della LR 10/2010.

La presente variante al POC è finalizzata alla rigenerazione di un'area strategica per il Comune di San Giuliano Terme. L'area in oggetto, zona D4 "Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani" non ha solamente una valenza verso gli insediamenti di carattere produttivo, ma in coerenza con gli obiettivi e indirizzi del PS, è fortemente connessa al sistema infrastrutturale e di aree dalla forte connotazione pubblica.

Nello specifico viene prevista l'introduzione di una normativa di dettaglio per il Comparto 2 PP – via Pontecorvo che consenta:

- la costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connoti come area multi-funzionale di di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
- l'introduzione di una mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici;
- la riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità, propria dell'area e delle zone al contorno;
- il miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde pubblico e delle connessioni urbano/rurale;
- il rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento;
- la valorizzazione del tessuto urbano circostante e la implementazione delle sinergie di integrazione socio-economica.

In riferimento a quanto sopra verrà pertanto ampliato l'attuale perimetro del comparto 2 PP dell'UTOE 33 e introdotta una nuova Scheda norma, ad integrazione dell'Allegato n. 1 delle NTA, che subordina gli interventi a Piano di Recupero.

Il Piano attuativo dovrà garantire il potenziamento, la qualità e l'efficienza dell'insediamento attraverso la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione ambientale dell'esistente, con particolare riferimento al potenziamento degli standard urbanistici ed all'inserimento di servizi e funzioni connesse all'innovazione tecnologica nonché di attività legate alla ricerca e alla specializzazione professionale.

### 1.2. Procedimenti

Ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della LR 65/2014 l'avvio del procedimento urbanistico è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della LR 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 8 della LR 10/2010 "Semplificazione dei procedimenti":

*"5. Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23."*

Il Piano di Recupero del PIP, in quanto comporta modifica della perimetrazione dell'area produttiva D4 del POC, della UTOE 33 e del perimetro del territorio urbanizzato, costituisce Variante al POC.

Interessando anche territorio non urbanizzato negli strumenti urbanistici vigenti, la Variante al POC non si configura come Variante semplificata, ai sensi del comma 2 dell'art. 30 della LR 65/2014 ed è pertanto soggetta al procedimento ordinario.

Per poter meglio definire i contenuti del successivo Piano di Recupero del PIP in sede attuativa, e garantire maggiore flessibilità, non si segue l'art. 107 "Piani attuativi" comma 3 della LR 65/2014 che consente la variante contestuale ("*3. Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.*"), ma si segue il procedimento ordinario, con Variante al POC per la rettifica della delimitazione della zona e la definizione della Scheda-Norma e successiva redazione di Piano Attuativo.

### **1.3. Leggi di riferimento**

L'Art. 17 comma 3 della LR 65/2014 prevede i seguenti contenuti per l'"Avvio del procedimento":

*"3. L'atto di avvio del procedimento contiene:*

*a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*

*b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*

*c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*

*d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*

*e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;*

*f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e)."*

L'Art. 22 della LR 10/2010 prevede per la "Procedura di verifica di assoggettabilità":

*"1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predisponde 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."*

L'Art. 23 della LR 10/2010 prevede per la "Procedura per la fase preliminare":

*"1. Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente predisponde un documento preliminare contenente:*

*a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*

*b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*

*2. Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente trasmette, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono*

*concludersi entro novanta giorni dall'invio del documento medesimo fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente o proponente e autorità competente.”*

Ai sensi del comma 5 dell'art. 8 della LR 10/2010 “Semplificazione dei procedimenti”, il termine per le consultazioni è definito in novanta giorni.

#### **1.4. Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica L.R. 10/2010**

Ai sensi dell'Art. 5 bis “Atti di governo del territorio soggetti a VAS” comma 3, “Le varianti agli atti di cui al comma 1<sup>1</sup> sono soggette a VAS ai sensi dell’articolo 5, comma 2, lettera b bis)”.

L'articolo 5, comma 2, lettera b bis) della LR 10/2010 introduce anche il concetto di “modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2”, in cui possiamo iscrivere la variante contestuale al PdiR/PIP, per le quali valgono le disposizioni dei commi 3 e 3 ter dello stesso art. 5 della LR 10/2010 che prevedono:

“L’effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall’autorità competente secondo le disposizioni di cui all’articolo 22, della significatività degli effetti ambientali”, ovvero alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.”

Per questi motivi il procedimento corretto da applicare al Piano di Recupero si ritiene sia quello della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della LR 10/2010, da svolgersi contemporaneamente alla fase preliminare di cui all'art. 23, ai sensi del comma 5 dell'art. 8 della LR 10/2010.

In tale procedura, che prevede la predisposizione di “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”, per il PdiR/PIP costituiscono riferimento fondamentale i contenuti della VAS del POC, redatta per la sua approvazione avvenuta con Del. CC n° 54 del 30 ottobre 2019 e successivi adeguamenti del Luglio e Novembre 2020.

#### **1.5. Verifica di assoggettabilità di piani e programmi**

L'Allegato 1 della LR 10/2010 prevede i seguenti contenuti per la Verifica di assoggettabilità a VAS:

“1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- 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;
- 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 programma;
- 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);

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:

<sup>1</sup> Ovvero gli “atti di governo del territorio definiti dall'art. 10 della LR 65/2014” fra i quali è anche il POC.

- 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.

### **1.6. Piano Strutturale**

La superficie totale della UTOE 33 La Fontina (zona artigianale) è di mq 233.000 (da norme P.S.); l'art. 20 delle stesse norme del Piano Strutturale prevede che in sede di pianificazione operativa si possano modificare o rettificare le UTOE, purché tali modifiche non siano superiori al 10% della superficie della UTOE.

Per la UTOE 33 la superficie ammessa in incremento non può superare quindi mq 23.300.

Pertanto se la Variante al POC non prevede una superficie in incremento superiore a mq 23.300 non è necessaria una Variante al PS.

### **1.7. Conferenza di copianificazione**

Si ritiene che la Variante al POC finalizzata a definire una nuova Scheda Norma per la disciplina del Piano di Recupero dell'area PIP della Fontina, pur comportando nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato definito dal POC, non sia soggetta a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 lett. c) della LR 65/2014 in quanto "ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive".

La Variante infatti prevede il permanere delle funzioni produttive, in coerenza con le NTA del POC approvato nel 2020, in specifico l'Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)".

### **1.8. Procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR**

Le procedure per l'Adeguamento/Conformazione al PIT-PPR sono definite dalla Delibera GR n.445 del 24-04-2018 "Schema di Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione" ed in particolare dall'art. 4 "Oggetto della Conferenza paesaggistica" dell'Accordo, sottoscritto il 17 maggio 2018, che recita:

*"1. L'articolo 20 della Disciplina del PIT-PPR individua il campo di applicazione della Conferenza paesaggistica prevista dall'articolo 21 della Disciplina stessa.*

*2. La procedura di conformazione, di cui all'articolo 21, si applica a:*

- a) gli strumenti della pianificazione territoriale;*
- b) i piani operativi comunali;*
- c) le varianti generali agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici, così come definite dalla L.R. n. 65/2014, rispettivamente, dall'art. 93, comma 4 e dall'art. 96, comma 3;*
- d) le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di "variante generale" ai sensi della L.R. n. 65/2014.*

*3. La procedura di adeguamento, di cui all'articolo 21, si applica alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici, finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR (il c.d. "mero adeguamento" di cui all'articolo 31, comma 3, della L.R. n. 65/2014)."*

In base al suddetto articolo dell'Accordo la presente Variante al POC, finalizzata a definire un nuovo Piano

Attuativo, non appare assoggettata alla procedura di conformazione al PIT-PPR approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.3, di cui all'art. 21 della Disciplina, in quanto il POC è conformato al PIT/PPR e la variante parziale al POC non interessa Beni Paesaggistici.

Purtuttavia, dato che le "Conclusioni" della seconda e ultima seduta della Conferenza Paesaggistica, tenutasi il 18-12-2019 ai sensi dell'art.21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (relativa alla conformazione del POC) nell'ultimo paragrafo specificano quanto segue: *"La Conferenza precisa altresì che qualsiasi modifica allo strumento di pianificazione in oggetto dovrà essere sottoposta alle stesse procedure di conformazione attuate in questo procedimento."*, la corretta procedura da seguire dovrà essere verificata e concordata con il Settore "Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio" della Direzione "Urbanistica e Politiche Abitative" della Regione Toscana e con la SABAP Pisa-Livorno

### **1.9. Autorità individuate ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/2010**

Le autorità previste ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/2010 per l'espletamento del procedimento di V.A.S. della presente Variante al POC, ovvero Autorità proponente, Autorità procedente e Autorità Competente, saranno nominate con la Delibera di Avvio del procedimento.

## **2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

### **2.1. Stato attuale della pianificazione comunale**

Il Piano Strutturale di San Giuliano Terme è stato approvato ai sensi della L.R. 5/1995 con delibera consiliare n. 114 del 12.10.1998 e successivamente aggiornato. Con delibere di Consiglio Comunale del 29-10-2015 e n. 49 del 29.09.2016 sono state approvate varianti al P.S. fra cui quella riguardante la disciplina del territorio rurale in adeguamento alla LR 65/2014; l'ultimo adeguamento del P.S. è del 31/7/2017.

La Giunta Municipale con delibera n.250 del 25/11/2019 ha Avviato il Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e per la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 10/2010.

Il nuovo PS contiene la definizione del Territorio Urbanizzato, di cui si riporta l'estratto dell'area interessata.

Il Regolamento Urbanistico di San Giuliano T. è stato approvato ai sensi della Legge Regionale 5/1995 con deliberazione consiliare n. 65 del 07.07.2000 e successivamente aggiornato con delibera C.C. n° 110 del 22.12.2005, n° 41 del 30.05.2006 e n° 60 del 25/07/2012; le relative previsioni di trasformazione hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017.

In data 30/10/2019 con delibera di Consiglio Comunale n° 54 è stato approvato il Piano Operativo Comunale ed a partire dal 6 febbraio 2020 è diventato efficace.

Il POC è stato successivamente modificato come segue:

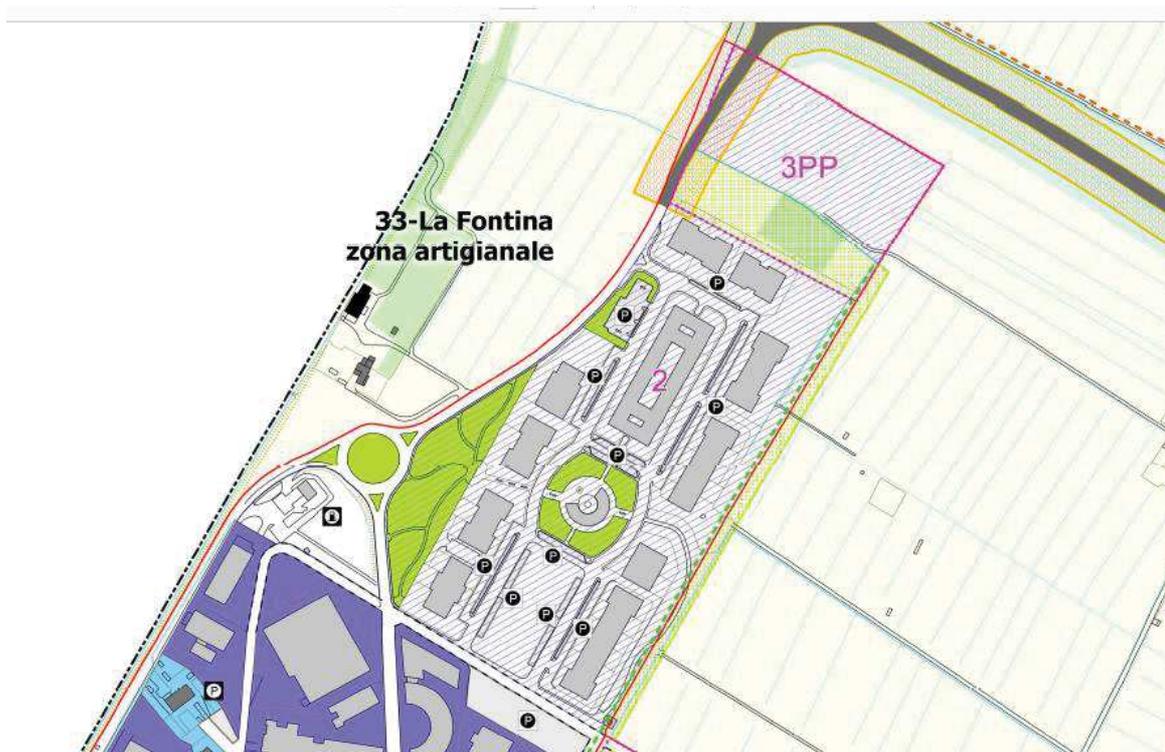
- Adeguamento Luglio 2020, con Deliberazione n° 38 del 30 Luglio 2020 avente per oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto. Pubblicato sul BURT n° 38 del 16/09/2020;
- Adeguamento Novembre 2020, con Deliberazione n° 56 del 30 novembre 2020 avente per oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica errori materiali degli elaborati costituenti il Piano Operativo Comunale vigente, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i." il Consiglio Comunale ha approvato quanto in oggetto. Pubblicato sul BURT n°1 del 7/1/2021.

## 2.2. Stato attuale della pianificazione dell'area oggetto del Piano di Recupero

L'area in oggetto è inserita nella UTOE 33 "La Fontina – Zona artigianale" ed individuata dal POC approvato in zona D4 "Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani", disciplinata dall'art. 21 delle NTA.

L'assetto di questo specifico ambito, definito nell'allegato 1B alle NTA del POC approvato come Comparto n° 2 "PIP - via Pontecorvo" (privo di scheda norma), non è stato modificato rispetto al RUC previgente.

L'area è stata attuata attraverso il PIP, che in quanto piano attuativo era disciplinato da specifiche N.T.A., se pure coerenti con le norme generali per gli insediamenti produttivi allora vigenti.



Estratto cartografia tav. 2K-05 POC approvato 2019/ adeg. 2020

Estratto POC Approvato - ALLEGATO 1A - SCHEDE NORMA U.T.O.E. 24-35 -Adeguamento Nov. 2020

U.T.O.E.33 - LA FONTINA ARTIGIANALE				delibera C.C.	delibera C.C.		
1	D1	via Carducci ex Pontecorvo	ZdR	SN	110/2005		
1.a	D1	via Carducci	ZdR	vedi PDR	110/2005	55/2007	CONVENZIONATO
1.b	D1	via Carducci	via Carducci	vedi NTA			
2	D4	via Pontecorvo	PIP	vedi NTA		74/2002	
3	D4	via Pontecorvo	PUC	SN	127/2010 41/2011		

Il POC approvato contiene una mutata articolazione della norma generale per gli insediamenti produttivi (art. 21 delle NTA), che amplia la gamma di destinazioni d'uso insediabili:

### Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.

4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma. All'interno di tali zone sono ammesse le funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche

legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono inoltre ammesse le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale.

4bis. Nelle zone D sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è ammessa nelle aree specificatamente indicate dalle singole Schede Norma.

Le norme specifiche di riferimento per l'ambito D4 sono le seguenti:

**Zone D4** : In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal P.O.C. per i singoli comparti.

Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei Piani Attuativi è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 m<sup>2</sup>.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$$I_t = 1,5 \quad R_c = 0,4 \quad H_{\max} = 10 \text{ m}$$

La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva.

L'attuale assetto urbanistico dell'ambito deriva anche dalle modifiche introdotte dalla Variante al Regolamento Urbanistico Comunale del 2010, che risultano avere un impatto e relazioni fisico-funzionali rilevanti con l'area PIP.

In particolare la Variante 2010 ha apportato le seguenti modifiche all'area:

- addizione sul lato nord di una ulteriore area a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale (media struttura di vendita); il comparto denominato 3PP ha una scheda-norma che rappresenta anche l'intorno, compresa l'area PIP, ed analizza il contesto introducendo indirizzi per il progetto della viabilità, le connessioni con il sistema insediativo, le relazioni con il verde pubblico e con i percorsi carrabili e ciclo-pedonali (compresa la nuova viabilità di progetto a nord), i coni visuali, la compatibilità paesaggistica; le funzioni ammesse nel Comparto 3PP sono artigianale, industriale, commerciale con superficie di media struttura di vendita max 3.000 mq e terziaria. A seguito di controdeduzione all'oss. n. 192 al POC, l'intervento è sottoposto alle procedure dell'art. 26 LR 65/2014 (conferenza di copianificazione);
- introduzione di una ampia fascia di verde F6 - Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale, di connessione fra il nuovo comparto 3PP e la zona D4 (PIP);
- rettifica del limite urbanistico dell'area D4 del PIP con la rettifica del lato est e l'addizione alla zona D4 dell'area risultante dalla rettifica;
- previsione di un nuovo percorso ciclo-pedonale sul lato est dell'area produttiva che costeggia l'intera area PIP connettendo gli insediamenti produttivi e commerciali da sud a nord, e con via Carducci e via Pontecorvo;
- conferma della destinazione a parcheggio per l'area, oggi libera ed in stato di degrado, collocata fra il PIP e l'insediamento commerciale e produttivo preesistente a sud, attestato su via Carducci.

Il POC approvato il 30-10-2019 non ha apportato varianti all'assetto dell'area rispetto al 2010.

Sull'area del PIP sono state presentate 2 osservazioni di privati che riguardavano aspetti che saranno affrontati nel Piano di Recupero, come i cambi d'uso e i frazionamenti.

Da rilevare anche che è vigente, a servizio del SUAP, la "Tabella guida per le attività produttive compatibili all'interno delle destinazioni d'uso" che definisce fra le altre le attività compatibili con la destinazione artigianale, fra cui vi sono i "Laboratori di produzione e vendita dei propri prodotti" nel settore alimentare, "Acconciatori ed estetisti",

vendite a domicilio e via internet, lavanderie e servizi per animali di affezione.

### 3. IL PROGETTO E L'ATTUAZIONE DEL PIP

#### 3.1. PIP La Fontina – procedimenti urbanistici

Il PIP, redatto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 e oggi regolato dall'art. 118 della L.R. 65/2014, è stato approvato nelle prime stesure con Del. C.C. n° 21 del 07-02-2000 e n° 74 del 2002; l'ultima Variante generale è stata soggetta all'Autorizzazione n° 1 del 29-01-2003; con Del. C.C. n° 31 del 26-03-2009 è stata apportata una variante normativa che ha interessato il comma 3 dell'art. 10 delle NTA del PIP (inserimento della destinazione direzionale in luogo della residenziale per un massimo di mq 120 per comparto); il PIP risulta pertanto avere perso efficacia.

#### 3.2. Il progetto

Il progetto e le N.T.A. del PIP stabilivano il seguente dimensionamento:

Sup. territoriale totale mq 77.824,72

Sup. fondiaria tot mq 47.932,21 Verde pubblico mq 13.651,32

Viabilità/Parcheggi mq 16.241,19 (di cui parcheggi pubblici mq 6.470,42 + viabilità mq 9.770,77)

Indici urbanistici: Rc max 0,5 mq/mq H max ml 8,00 H max centro servizi ml 10,50 Volume tot mc 139.200

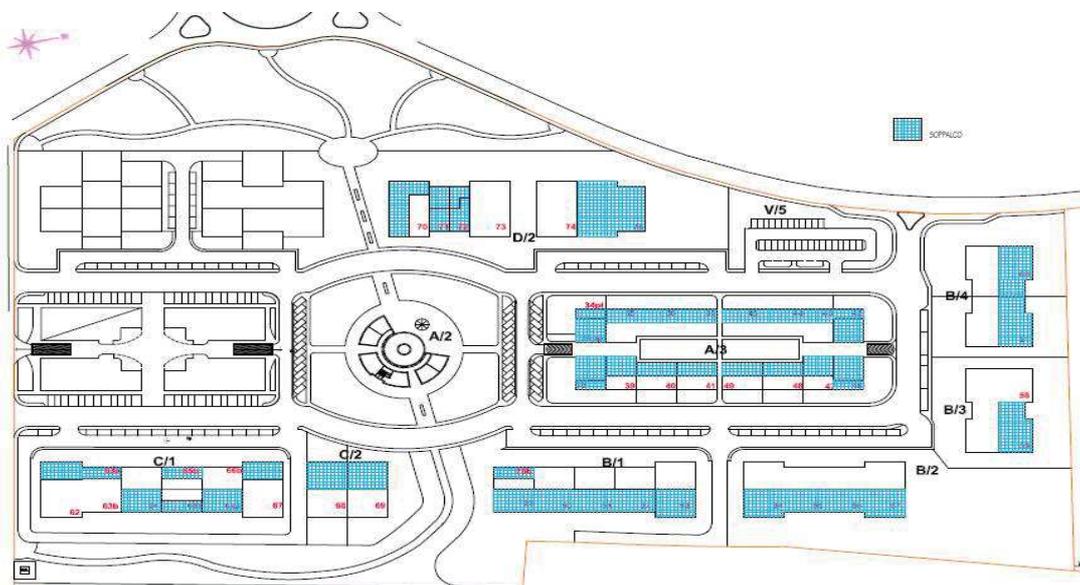
La superficie fondiaria totale era stata suddivisa in quattro comparti nominati A-B-C-D, alcuni suddivisi in lotti, in particolare: comparto A suddiviso in A1, A2 (centro servizi pubblico-privati) e A3; comparto B suddiviso in B1, B2, B3 e B4; comparto C suddiviso in C1 e C2; il comparto D suddiviso in due lotti, D1 e D2, a loro volta suddivisi in D1a, D1b, D2a e D2b, corrispondenti a quattro diversi edifici.

Le N.T.A. prevedevano la possibilità di realizzazione per U.M.I., rappresentate nella tav. 6 del PIP, che suddividevano alcuni edifici in più unità funzionali (vedi immagine).

Le destinazioni d'uso previste per la parte assegnata al consorzio sono l'artigianale ed il commerciale in misura del 10%; per la parte da assegnare a imprese singole erano ammessi anche terziario avanzato e servizi.

In sostituzione della corrispondente superficie residenziale prevista nella prima stesura, con la variante del 2009 alle NTA del PIP si ammetteva anche una quota di direzionale pari a mq 1.560 totali, divisi in 13 unità funzionali da mq 120 ciascuna, collocate in alcune delle U.M.I.

Per la viabilità interna alla zona produttiva era prevista una sezione-tipo di ml 12,00 di larghezza totale, di cui ml 9,00 per le due carreggiate e ml 1,50 per lato per i marciapiedi.



UMI del PIP approvato

Il PIP prescriveva la quantità minima di standard urbanistici come previsti dal DM 1444/68 art. 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", comma 1:

*1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.*

Di fatto il progetto superava ampiamente gli standard minimi, prevedendo per verde e parcheggi pubblici una superficie totale di ca. mq 20.122.

I parcheggi privati di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942, nella misura di mq 1 per mc 10,00 di costruzione, dovevano essere realizzati nei lotti.

Le NTA del P.I.P non davano indicazioni per i parcheggi necessari per le destinazioni commerciali e direzionali, rimandando al DM 1444/68 art. 5 comma 2:

*2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765<sup>2</sup>).*

All'approvazione del PIP nel 2003 non erano ancora vigenti le norme relative ai parcheggi di relazione per il commerciale, inserite nella normativa regionale dal Codice del Commercio (L.R. 28/2005<sup>3</sup>) e dal relativo regolamento di attuazione, D.P.G.R. del 1-4-2009, n° 15/R.

### **3.3. Il regolamento di attuazione**

Il PIP "La Fontina" è stato approvato in via definitiva con la Variante del 2003 ed è stato attuato negli anni successivi attraverso l'applicazione del "Regolamento per la cessione di aree destinate ad insediamenti di attività produttive in loc. La Fontina - PIP" approvato con Del. C.C. n° 21 del 07-02-2000 e successivamente modificato con Del. C.C. n° 53 del 12-06-2000, n° 22 del 23-04-2001 e n° 52 del 07-09-2001.

Avendo durata di 18 anni, il PIP in quanto Piano Attuativo è decaduto il 24-03-2019.

Il regolamento prevedeva che il 70% delle aree complessive fosse assegnata a consorzi senza scopo di lucro formati da piccole e medie imprese con almeno venti soci utilizzatori ed imprese artigiane con preferenza per attività già esistenti nel territorio comunale; qualora all'interno del consorzio fossero state presenti imprese commerciali, a queste non poteva essere concesso più del 10 % dell'intera superficie assegnata al consorzio.

Il PIP è stato realizzato in via prevalente dal Consorzio CO.PA.PI., composto da imprese facenti riferimento alla C.N.A., al quale è stata assegnata una superficie fondiaria pari all'80% ca. della sup. fondiaria totale: tutti i lotti, esclusi l'A1 e il D1, sono stati assegnati ad imprese appartenenti al Consorzio CO.PA.PI.

Il regolamento prevedeva inoltre che il restante 30% fosse assegnato a singole piccole e medie imprese private e cooperative, imprese artigiane e del terziario avanzato; in questa parte potevano essere collocate, attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e attività di somministrazione nei limiti del 10% della superficie.

All'interno della quota del 30% era incluso il centro servizi in cui dovevano essere collocati anche servizi pubblici.

I lotti A1 e D1 sono stati assegnati ad imprese singole; il lotto A1 non è stato attuato.

Il limite del 10% delle superfici da destinarsi ad attività commerciale non si applicava ai prodotti che l'art. 11-bis del Regolamento Regionale n. 4 del 26/07/1999, allora vigente (in attuazione della LR n. 28/1999 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del DLgs 31 marzo 1998, n. 114", abrogato con LR 23 luglio

<sup>2</sup> L' art. 18 della L.765/67 corrisponde all'art. 41-sexies della L.1150/1942, successivamente modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989.

<sup>3</sup> Oggi sostituito dalla L.R. 23 novembre 2018 n. 62 "Codice del Commercio"

2009, n. 40, art. 70) individuava come quelli per cui era ammesso "l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio" (macchine per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas, igienici e per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto).

### **3.4. Stato amministrativo e giuridico**

Per lo stato amministrativo e giuridico del PIP si rimanda all'Informativa redatta il 10-09-2020 dalla Responsabile del Servizio arch. Monica Luperi, con l'arch. Michela Luperini e la dott.sa Alessandra Matteini.

### **3.5. Stato attuale**

Il PIP "La Fontina", approvato nel 2003, ha visto la sua attuazione prevalentemente negli anni fra il 2002 e il 2006 (con l'eccezione del lotto D1b completato dopo il 2012).

Ad oggi risultano realizzati tutti gli edifici previsti escluso il lotto A1, per il quale il progetto è stato redatto ma non è mai stato richiesto il Permesso di Costruire, in quanto sono venute meno le motivazioni all'attuazione da parte dei soggetti promotori. Il progetto per il lotto A1 prevedeva anche la realizzazione di un parcheggio sotterraneo. Il lotto A1 è quindi ad oggi libero da edifici.

L'edificio C1 risulta completato ed utilizzato solo per circa 1/3 del suo volume; della porzione prevalente più a nord sono state realizzate solo le strutture ed i tamponamenti.

Anche parte degli altri edifici risulta sottoutilizzata o non utilizzata.

Le opere di urbanizzazione sono state interamente realizzate, compresa l'ampia area di verde pubblico collocata fra via Carducci, via Pontecorvo e l'insediamento produttivo, i parcheggi pubblici e privati interni all'area e la viabilità, anche se ad oggi risultano necessari interventi di manutenzione.

Nel lotto A2 destinato a servizi si è insediata la GeSTe s.r.l., società in house del Comune di San Giuliano che gestisce servizi territoriali per la collettività; è presente anche un servizio di ristorazione ed altri spazi per commercio ed uffici non pienamente utilizzati: ad oggi il centro servizi non ha assolto a quella funzione di polarità dell'insediamento produttivo che era stata prospettata.

Attualmente l'insediamento risulta quindi non completamente attuato e sotto-utilizzato nelle parti attuate: dopo la realizzazione di una buona parte degli edifici e delle opere di urbanizzazione da parte del Consorzio, con l'insediamento iniziale di una serie di attività artigianali e/o commerciali (di cui alcune ancora insediate nell'area) l'area è entrata in una fase di crisi - non ancora superata - essendo calata progressivamente la richiesta di spazi per attività produttive in senso stretto ed essendo sopravvenuta la più generale crisi economica.

Il consorzio CO.PA.PI. nel 2016 risultava in fase di liquidazione con procedura di concordato attivata.

Numerosi sono stati gli interventi dell'Amministrazione Comunale per risolvere problemi di degrado segnalati dai cittadini e dagli operatori, relativi alla raccolta rifiuti, all'illuminazione e alla manutenzione degli spazi a verde.

## **4. RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

### **4.1. Ricognizione del patrimonio territoriale**

Per la ricognizione del patrimonio territoriale si fa riferimento alle indagini e studi condotti per il POC di San Giuliano Terme, approvato nel 2020, ed all'avvio del nuovo Piano Strutturale.

Le singole risorse patrimoniali sono analizzate in dettaglio nella parte relativa allo stato delle risorse ed alla verifica degli impatti della presente Variante.

### **4.2. Quadro conoscitivo dell'area PIP**

Nel corpo della relazione sono già stati richiamati i principali materiali disponibili, che costituiscono il Quadro Conoscitivo di base per il Piano di Recupero. Se ne riporta l'elenco con i principali contenuti:

- materiali del PIP approvato (varianti 2002-2003): cartografie, Relazione generale, N.T.A., Regolamento di Attuazione
- materiali scritti, grafici e tabellari della proposta di Variante 2012 (redatta dalla scrivente): cartografie di ricognizione dello stato attuale e dello stato di progetto del PIP: progetti degli edifici e sistemazione delle aree libere pubbliche e private, aree di verde pubblico e privato, aree di pertinenza, superfici permeabili, aree di parcheggio pubblico e privato; tabelle dimensionali dello stato attuale e dei progetti approvati, suddivise per destinazioni d'uso; verifiche delle quantità di standard attuati e degli standard necessari in relazione a diverse ipotesi di variante; ipotesi di progetto per le aree a parcheggi pubblici e privati;
- POC approvato 2019: cartografie ed elaborati scritti;
- Rapporto Ambientale del POC approvato 2019;
- materiali della sperimentazione regionale sulla Rigenerazione Urbana: pubblicazione "Spazi Urbani" e pubblicazione relativa ai risultati dello studio sull'area di rigenerazione "La Fontina", redatta dagli arch.tti Massimo Carta e Francesco Monacci, Lotto n. 1, in particolare l'ambito "Fontina 2";
- stato amministrativo e giuridico del PIP di cui all'Informativa redatta il 10-09-2020 dalla Responsabile del Servizio arch. Monica Luperi, con l'arch. Michela Luperini e la dott.sa Alessandra Matteini;
- materiali cartografici completi del PIP approvato (varianti 2002-2003) da Uffici Tecnici Comunali;
- progetti approvati dal 2012 ad oggi, stato di fine lavori, varianti; stato di fatto: utilizzo degli edifici ed attività insediate (destinazioni d'uso, superfici, tipologia di attività) da Uffici Tecnici Comunali;
- stato delle reti di urbanizzazione primaria e disponibilità delle risorse da Rapporto Ambientale del POC approvato;
- dati economici e sulla domanda da associazioni di categoria, in particolare CNA;
- esempi di riqualificazione di aree produttive italiani ed europei;
- eventuali approfondimenti sulle risorse ambientali che presentano le maggiori criticità presso gli enti gestori.



### **4.3. Le criticità e le potenzialità attuali**

Per configurare corretti interventi di riqualificazione è necessario in primo luogo individuare i punti di forza e di debolezza dell'insediamento esistenti derivanti dal quadro conoscitivo e dalle analisi condotte, in modo da valorizzare i primi ed applicare i necessari correttivi ai secondi.

Fra i punti di forza, che costituiscono le risorse e le potenzialità capaci di innescare nuove opportunità ed i necessari processi rigenerativi, si possono individuare:

1. la collocazione geografica in stretta relazione ai territori di Pisa e di San Giuliano;
2. qualità del contesto paesaggistico;
3. la posizione all'interno di una maggiore porzione territoriale dedicata ad insediamenti produttivi, commerciali e terziari;
4. la presenza di una linea TPL proveniente da Pisa e dal parcheggio scambiatore di via Paparelli in prossimità dell'insediamento;
5. la accessibilità carrabile attuale dalle vie Carducci, Pontecorvo e Puccini e la prossimità con la nuova viabilità di progetto (tangenziale nord-est), qualora fosse realizzata;
6. la struttura insediativa ed edilizia dell'insediamento, nato da un progetto unitario connotato da razionalità del disegno urbano e da uniformità delle caratteristiche edilizie dei fabbricati;
7. il corretto disegno della viabilità;
8. la presenza di un elemento nodale di centralità (il lotto A2), che si distingue per collocazione e per forma;
9. la previsione e l'attuazione di adeguate e ben distribuite aree a standard;
10. la presenza di notevoli dotazioni di verde pubblico e di superfici permeabili interne ai lotti;
11. le previsioni urbanistiche per l'intorno: il nuovo comparto 3PP a nord, la fascia di verde di connessione fra questo e il PIP, la porzione di terreno aggiunta e la previsione di pista ciclabile sul lato est;
12. la superficie inutilizzata e libera a sud, fra il PIP e l'insediamento consolidato;
13. il lotto A1, libero e non attuato;
14. la presenza di attività produttive, commerciali e direzionali attive;
15. previsioni urbanistiche di riqualificazione per l'insieme degli insediamenti produttivi della Fontina.

Fra i punti di debolezza, che costituiscono le criticità da risolvere e da convertire – ove possibile – in opportunità, si individuano:

1. complessiva mancanza di qualità urbana dell'insieme degli insediamenti della Fontina dedicati ad insediamenti produttivi, commerciali e terziari;
2. mancanza di fermate delle linee TPL interne all'insediamento; mancanza di collegamenti con San Giuliano ;
3. mancanza di identità e di riconoscibilità dell'area produttiva in relazione all'intorno, alla qualità degli accessi, dei percorsi interni e degli spazi pubblici, che determinano una percezione di isolamento dell'insediamento;
4. incompletezza e frammentazione delle connessioni ecologico-ambientali con il contesto territoriale; mancanza di definizione dei margini di relazione con il territorio aperto e con i tessuti urbanizzati circostanti;
5. degrado della testata sud e degli accessi dall'insediamento consolidato, per la irregolarità del tessuto insediativo preesistente e la presenza di aree libere indefinite;
6. assenza di relazioni fisico-funzionali con il tessuto produttivo consolidato a sud;
7. disegno irregolare dei lotti nelle parti retrostanti la viabilità pubblica;
8. frammentazione delle aree di pertinenza;
9. utilizzo non pienamente qualificante delle ampie aree di verde pubblico disponibili;

10. mancata acquisizione ed inserimento funzionale nel comparto PIP delle aree limitrofe aggiunte dalla variante 2010 sul lato est, compresa la pista ciclabile;
11. utilizzo improprio delle aree contermini per piazzali di deposito, in particolare oltre il bordo nord-est, che alterano le corrette relazioni con il territorio agricolo circostante;
12. difficoltà di circolazione lenta ciclo-pedonale all'interno dell'insediamento, mancanza di accessibilità e percezione di insicurezza;
13. degrado funzionale dovuto a inutilizzo, sotto-utilizzo o mancata realizzazione di edifici;
14. rigidità dell'apparato normativo e prescrittivo delle N.T.A. e del "Regolamento di attuazione" del PIP, che non consentono la necessaria flessibilità fisica e funzionale;
15. incapacità del centro servizi (lotto A2) di svolgere la funzione di nodo qualificante dell'insediamento;
16. incapacità dell'insediamento di adattarsi ai cambiamenti socio-economici più generali in atto e di rispondere alle nuove esigenze risultanti dall'indebolimento dei processi produttivi tradizionali.

## **5. FINALITA' GENERALI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE POC**

### **5.1. *Contenuti generali della Variante POC***

Il presente Documento preliminare costituisce avvio della variante al POC e del relativo procedimento di VAS finalizzati alla previsione di una nuova specifica disciplina di dettaglio del comparto n° 2 "D4 via Pontecorvo PIP" della UTOE 33 "La Fontina (zona artigianale)" con l'introduzione nell'Allegato 1b del POC di una specifica Scheda Norma e l'ampliamento del perimetro del comparto, al fine di meglio connettere le azioni urbanistiche e edilizie previste nel comparto con le aree limitrofe e ad esso funzionalmente collegate, fra cui il comparto 3PP (confinante con il comparto 2 sul lato nord-est, che all'interno prevederà l'aggregazione di medie strutture di vendita ed ampi spazi destinati a parcheggi e verde.

L'AC difatti ritiene oggi necessario avviare il procedimento di modifica alla vigente disciplina urbanistica con l'introduzione di una nuova disciplina, che prevederà sia una nuova delimitazione del Comparto 2 – ricomprendendo nel nuovo Comparto sia l'area già oggetto di Piano per Insediamenti Produttivi in loc. "La Fontina" sia alcune aree limitrofe ad esso funzionalmente legate (parcheggi e verde di connessione) - sia l'ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse, aggiungendo alla destinazione artigianale - prevalente - le destinazioni terziarie, commerciali, nonché funzioni connesse all'innovazione tecnologica e legate alla cultura.

In particolare l'A.C. ha individuato nel Piano di Recupero – piano attuativo disciplinato dalla L. 457/78 e dall'art. 108 e succ. della L.R. 65/2014 – lo strumento urbanistico di dettaglio adeguato a pianificare nuovamente l'area, finalizzato alla riqualificazione delle aree e dei fabbricati in coerenza con la situazione attuale e con le tendenze dello sviluppo socio-economico del contesto di riferimento.

Si tratta infatti di agire su un'area edificata, dove è presente un patrimonio edilizio esistente di valore socio-economico e dove sono presenti fenomeni di degrado fisico-funzionale e delle urbanizzazioni.

Le necessità rilevate per l'area sono quelle della trasformazione e della valorizzazione, possibili se il comparto produttivo implementa la propria qualità e la capacità di accogliere le domande di insediamento che oggi non riguardano più solo attività artigianali ma in prevalenza attività commerciali, direzionali e per servizi, fra cui palestre, centri benessere e simili, nonché attività produttive e direzionali legate all'innovazione tecnologica, che necessitano di spazi diversi da quelli progettati per il PIP, sia sotto il profilo edilizio e che riguardo agli spazi esterni ed alla organizzazione urbana, alla mobilità ed alle connessioni.

Le modifiche introdotte nelle N.T.A. del POC approvato vanno in questa direzione, ampliando le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D ed aggiungendo alla destinazione artigianale prevalente le destinazioni terziarie e

commerciali, le funzioni connesse all'innovazione tecnologica, all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca ed alla specializzazione professionale nonché le funzioni legate alla cultura, al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali.

La rigenerazione del comparto - che deve assumere sia connotazioni di tipo fisico sia di tipo socio-economico - ha quindi come finalità principale quella di riqualificare sia le caratteristiche urbanistico-edilizie e funzionali sia quelle dell'ambiente urbano, per valorizzare le attività ed il patrimonio edilizio esistente ed elevare la capacità di accogliere nuove attività e funzioni, garantendo l'adeguatezza degli standard pubblici e privati, la sostenibilità economica e la realizzabilità degli interventi.

Risulta inoltre necessario integrare maggiormente il Comparto 2 con il Comparto 3PP ad esso adiacente.

La modifica della delimitazione del comparto e l'introduzione di una nuova disciplina comportano modifiche alla cartografia del Piano Operativo Comunale e l'introduzione di una nuova Scheda-Norma, propedeutica alla successiva attuazione con Piano di Recupero, e conseguentemente è necessaria specifica Variante al POC.

## **5.2. *Gli obiettivi della Variante POC e del Piano di Recupero del PIP***

La variante al POC, necessaria per dare una nuova configurazione al Comparto e prevederne la riqualificazione tramite Piano di Recupero, si pone una serie di obiettivi che vengono di seguito sintetizzati.

**OBIETTIVO 1** - Costruzione di una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica; implementazione dell'attrattività e della capacità dell'insediamento di adattarsi ai cambiamenti socio-economici e culturali più generali in atto e di rispondere alle nuove esigenze risultanti dall'indebolimento dei processi produttivi tradizionali; superamento della percezione di isolamento.

**OBIETTIVO 2** - Introduzione della possibilità di mixité funzionale che consenta il pieno utilizzo delle aree e degli edifici anche da parte di utenza diversificata ed in orari ampliati; massima integrazione di funzioni e fruizioni; integrazione sociale fra funzioni diverse nel rispetto dell'ambiente circostante.

**OBIETTIVO 3** - Riqualificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità; potenziamento delle reti di accessibilità ciclo-pedonale interna ed esterna e del trasporto pubblico locale; raggiungimento della completa accessibilità interna all'area, sia degli spazi e dei percorsi sia degli edifici.

**OBIETTIVO 4** - Miglioramento del livello qualitativo delle aree a verde anche attraverso il ridisegno e la razionalizzazione; recupero delle connessioni ecologiche - superficiali e profonde - fra l'area produttiva e l'intorno territoriale.

**OBIETTIVO 5** - Implementazione della disponibilità delle aree a parcheggio e della loro qualità ambientale e paesaggistica per rispondere alle esigenze quantitative e qualitative delle nuove funzioni insediabili.

**OBIETTIVO 6** - Rafforzamento e potenziamento del centro servizi (lotto A2) e del lotto A1 quali poli multi-funzionali attrezzati, accessibili, inclusivi e qualificanti l'ambito e le aree limitrofe, anche con l'inserimento di dotazioni infrastrutturali innovative.

**OBIETTIVO 7** - Miglioramento progressivo delle dotazioni e delle prestazioni ambientali delle aree e degli edifici.

**OBIETTIVO 8** - Miglioramento dei margini e delle connessioni urbano/rurale e urbano/urbano attraverso la progettazione dei margini verso il territorio agricolo e delle testate nord e sud.

**OBIETTIVO 9** - Rafforzamento e valorizzazione della struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento e del disegno urbano; riqualificazione delle caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici e delle aree di pertinenza; valorizzazione delle attività e del patrimonio edilizio esistente; maggiore flessibilità tipologica e capacità di accogliere nuove funzioni.

**OBIETTIVO 10** - Sviluppo socio-economico anche attraverso la valorizzazione del tessuto urbano circostante e la

implementazione delle sinergie di integrazione socio-economica; miglioramento delle connessioni fisico-funzionali con l'intorno.

### **5.3. Disciplina generale della nuova Scheda-Norma per il Comparto 2**

La Disciplina generale della nuova Scheda-Norma da inserire in variante al POC per la nuova configurazione del Comparto 2, propedeutica alla definizione del Piano di Recupero dovrà risultare coerente sia con il POC approvato, sia con alcune parti delle norme del PIP approvato pre-vigente.

I principali contenuti della Disciplina della nuova Scheda-Norma sono indicativamente i seguenti:

1. Ampliamento dell'attuale delimitazione dell'ambito produttivo D4, Comparto 2, con la annessione all'ambito di una fascia aggiuntiva sul lato est (di profondità da definire nelle successive fasi progettuali). La modifica sul lato est comporta un incremento di Territorio Urbanizzato, la cui superficie totale in ogni caso non può superare mq 23.300, massimo consentito per non rendere necessaria una Variante al Piano Strutturale, corrispondente al 10% della superficie della UTOE. (vedi punto 1.6). La fascia aggiuntiva sul lato est dovrà essere destinata in parte ad ampliare gli i singoli lotti, per favorire l'inserimento di nuove funzioni e di spazi aperti pertinenziali aggiuntivi; in parte nella fascia incrementata dovranno essere collocate dotazioni aggiuntive di parcheggi pubblici e di relazione e spazi verdi, con funzione di riqualificazione ambientale del Comparto e di connessione con il territorio rurale.
2. Inserimento nel Comparto soggetto a Piano Attuativo dell'area per parcheggio esistente sul lato sud, in fregio alla via Metastasio, che verrebbe così riqualificata insieme all'intero Comparto e costituirà una ulteriore dotazione infrastrutturale per l'intero ambito produttivo de La Fontina.
3. Individuazione sul lato est ampliato di un nuovo corridoio infrastrutturale comprendente una viabilità carrabile ed un percorso ciclo-pedonale, che favoriscano le connessioni fra il Comparto 2, il Comparto 3, l'ambito produttivo de La Fontina ed il territorio urbanizzato e rurale circostante. La viabilità carrabile e lenta dovrà essere corredata da verde e alberature ad alto fusto e costituire un margine definito e paesaggisticamente qualificato dell'insediamento, in relazione sia con il territorio urbanizzato a ovest sia con il territorio rurale a est.
4. Inserimento nell'apparato normativo della Scheda-Norma delle destinazioni d'uso previste dal POC approvato per le zone D, ovvero le funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono inoltre ammesse le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale. All'interno del Comparto 2 la destinazione d'uso prevalente resta quella artigianale ma saranno ammesse destinazioni integrative per attività direzionali e per servizi e l'ampliamento della destinazione commerciale.
5. Modalità di attuazione con Piano di Recupero esteso a tutto il Comparto; possibilità di attuazione per U.M.I. Il Piano di Recupero ha la finalità di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, attraverso la riqualificazione urbanistica e la rigenerazione dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
6. Inserimento della possibilità di frazionamenti dei fabbricati esistenti anche contestuali con il cambio d'uso e della possibilità di incrementare le superfici utili dei singoli edifici anche attraverso l'introduzione di nuovi orizzontamenti.
7. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo e con il territorio agricolo limitrofi. Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate piantumazioni di specie arboree ad alto fusto e di specie arbustive, nel

rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Ambiente.

8. Gli standard pubblici saranno verificati a livello di Piano Attuativo. All'interno dei singoli lotti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dal Piano di Recupero.
9. Normativa per gli interventi sull'esistente in assenza di Piano di Recupero.

#### **5.4. Lineamenti della proposta progettuale: il MasterPlan**

Sulla base delle finalità e degli obiettivi delineati, sono state preliminarmente prefigurate alcune ipotesi progettuali, che si ritengono capaci di dare efficacia al Piano di Recupero, di risolvere le principali criticità e di avviare un processo di rigenerazione e di sviluppo dell'area.

Le ipotesi progettuali sono state sintetizzate in un MasterPlan, che esemplifica le possibili azioni in attuazione del Piano di Recupero che dovrà interessare l'intero Comparto 2 nella sua nuova configurazione dimensionale.

I temi progettuali prefigurati dal MasterPlan sono i seguenti:

##### Lotto A1

Completa riconfigurazione del lotto A1 che diventa il nuovo ingresso all'area capace di innescare nuova attrattività. Nella parte sud del lotto: realizzazione di un edificio di elevata qualità architettonica, ambientale e funzionale, per realizzare un polo innovativo qualificante l'insediamento. Connessione con la rigenerazione del centro servizi A2. Nella parte nord del lotto (fronte interno): parcheggi privati e di relazione e verde di corredo.

##### Lotto A2

Rigenerazione fisico-funzionale del centro servizi (lotto A2). Adeguamento dell'edificio esistente ed eventuale potenziamento (completamento dell'edificio circolare esistente/ampliamento a corona sull'esterno con strutture leggere e/o temporanee) per l'inserimento di funzioni innovative e/o di dotazioni ambientali e infrastrutturali.

##### Rete ciclabile e pedonale

L'asse portante della rete è costituito dalla nuova pista in sede propria già prevista dal POC sul margine est del comparto. Il tracciato ad est è integrato da connessioni trasversali.

##### Mobilità e accessibilità

Realizzazione di una nuova strada carrabile sul bordo est. La nuova strada assume un ruolo di collegamento fondamentale con il comparto 3PP a nord e consente inoltre l'accesso alle aree di parcheggio da ritrovare nelle pertinenze degli edifici ad essa adiacenti. Nuovo accesso fra i lotti B1 e B2 dove una viabilità verso il retro degli edifici è già presente.

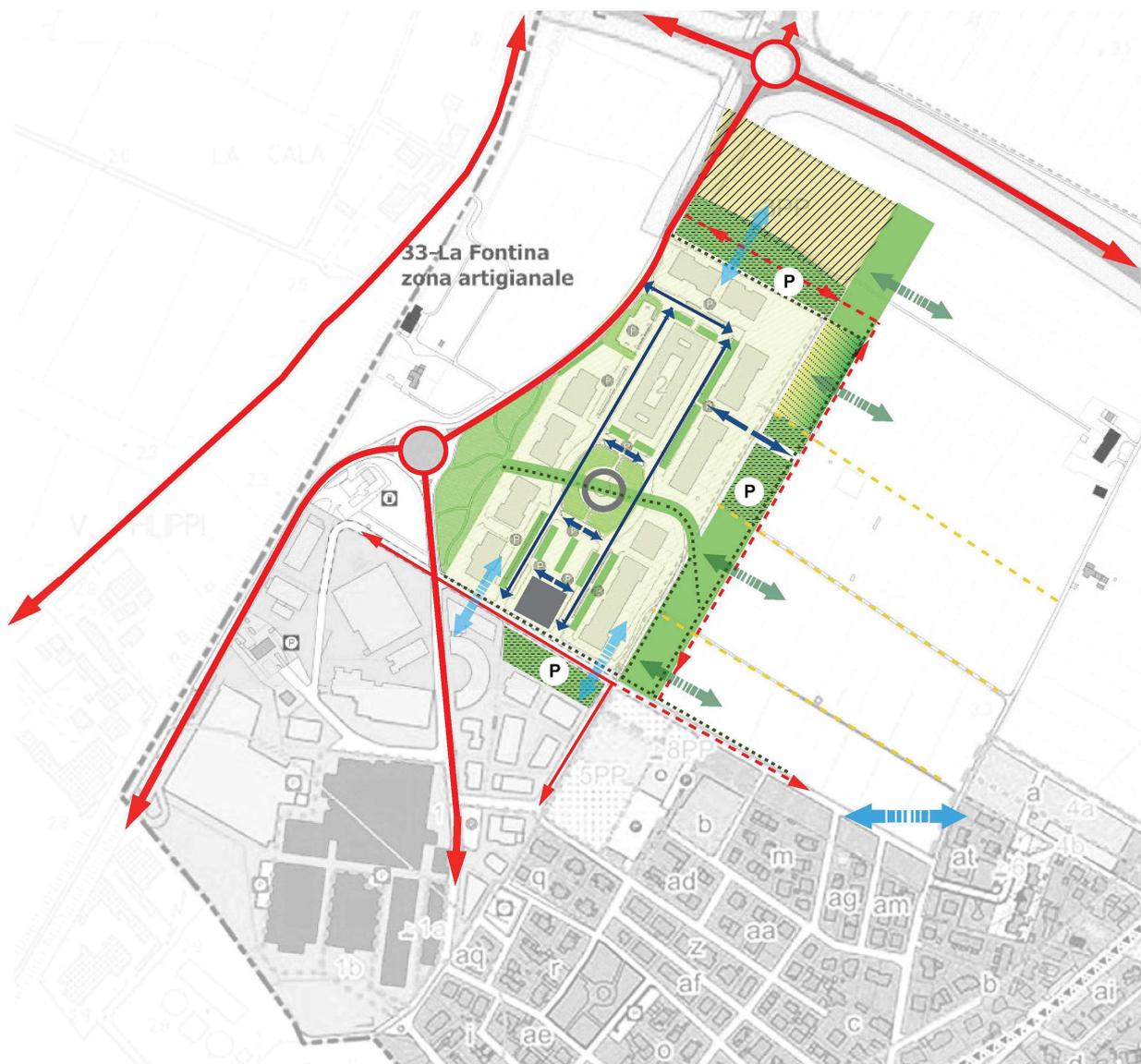
##### Area di parcheggio a sud

Realizzazione di un parcheggio multi-piano di elevata qualità architettonica ed ambientale, integrato con verde verticale (vedi esempio a lato).



### 5.5. Sintesi grafica di progetto

La rappresentazione grafica ha il solo scopo di illustrare sinteticamente gli obiettivi della Variante al POC e della nuova Scheda-Norma per il Comparto 2, le azioni principali del MasterPlan, in particolare per quanto riguarda le relazioni e le connessioni ambientali e funzionali con l'intorno, rurale e urbanizzato nonché con gli ambiti produttivi – esistenti e di progetto – presenti nell'ambito territoriale di riferimento del Comparto 2, oggetto della presente Variante al POC.



## **6. PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI E ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE - CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

### **6.1. Riferimenti per il Documento Preliminare di VAS / Verifica di Assoggettabilità**

L'area del PIP è stata oggetto della V.A.S. del POC approvato nel 2020, il cui Rapporto Ambientale è stato recentemente aggiornato in particolare per quanto riguarda lo Stato dell'Ambiente.

La Variante POC ed il Piano di Recupero sono improntato, come si evince dagli obiettivi e dalle azioni esposti nei paragrafi precedenti, al miglioramento della qualità ambientale, al risparmio di risorse, alla promozione della mobilità sostenibile, alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Pur tuttavia vi sono alcune risorse rispetto alle quali possono esservi possibili impatti derivanti dalla attuazione della Variante POC e del successivo Piano di Recupero, per criticità segnalate anche dalla VAS del POC.

Gli impatti prevedibili a seguito della attuazione della Variante al POC e del Piano di Recupero per il PIP La Fontina sono valutati in relazione al Rapporto Ambientale del POC.

Il Rapporto Ambientale del POC non contiene gli indicatori per il monitoraggio, pertanto non è possibile in questa fase quantificare gli impatti.

Per la mitigazione degli impatti sulle risorse si prevede di applicare le relative misure previste dalle NTA del POC, che sono di seguito declinate per le risorse interessate e per gli impatti previsti.

Alla luce delle criticità emerse nella valutazione preliminare degli impatti delle trasformazioni, il Piano di Recupero dell'area ex-PIP La Fontina e delle aree limitrofe prevederà una serie di azioni tese alla tutela delle risorse ed alla riqualificazione dell'area e del suo contesto, definite di seguito come "Misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero".

### **6.2. Risorsa idrica**

#### **a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

La rete idrica del Comune, come si evince dal contributo di Acque SpA Servizi Idrici, è approvvigionata da sorgenti e pozzi e interconnessioni (anche di altri Comuni) e in minima parte da prelievi dagli impianti adduttrici della soc. ASA di Livorno. I prelievi da sorgenti sono il 70% della risorsa idrica principale. Viene sottolineato come elemento di criticità che la rete presenta tubazioni realizzate da diversi decenni pertanto è fisiologico l'insorgere di perdite idriche superiori alla media. Viene evidenziata la necessità di monitorare e mantenere sotto controllo la dinamica delle perdite in rete e l'andamento delle portate medie immesse in rete ed i minimi notturni. Un punto di fragilità è rappresentato anche dalla mancanza di dati recenti a livello comunale sulla qualità dell'acqua.

Le azioni che prevedono un incremento del dimensionamento comportano, in ogni caso, impatti sulla risorsa acqua, in particolare sul sistema degli approvvigionamenti, sulla depurazione e sulle reti di distribuzione e fognaria, relazionati ad un aumento delle utenze da servire. L'entità del dimensionamento previsto per il PO di San Giuliano non può comportare impatti significativi, data l'entità ridotta, ma la descrizione dello stato della risorsa e del sistema di adduzione descritto dall'Ente gestore comporta una presa di responsabilità, che prescinde dall'attuazione del PO.

Il sistema acquedottistico, pur garantendo la distribuzione agli utenti, mostra un livello di perdite elevato a causa dello stato delle condutture, che deve trovare una soluzione, in quanto comporta lo spreco di una risorsa pubblica, di un bene comune limitato.

#### **b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

a) L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

b) Per poter incrementare in modo ambientalmente sostenibile il numero di utenze nel Comune di San Giuliano è necessario prevedere intervento di sostituzione/riqualificazione della parte strutturale della rete in modo da non sprecare la risorsa idrica ed incrementare la sua disponibilità nel macrosistema.

c) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- la previsione di forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile;
- è necessario mettere in atto un monitoraggio delle perdite;
- per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.

### ***c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero***

Si prevede un moderato aumento dei consumi in relazione all'aumento delle superfici utili dei fabbricati esistenti e dei frazionamenti, che possono comportare l'insediamento di nuove attività produttive, commerciali e terziarie; si tratta di un incremento non rilevante, legato al migliore utilizzo dell'esistente e che non comporta modifiche delle reti esistenti; il P. di R. fa proprie le norme ambientali del POC e del suo RA in merito al risparmio idrico; l'aumento delle superfici di pertinenza di alcuni fabbricati favorisce la realizzazione di impianti di raccolta delle acque piovane per le reti duali, che possono essere inserite come condizione alla realizzazione degli interventi.

## **6.3. Depurazione**

### **a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

Il sistema fognario comunale è costituito da più assi principali di fognatura nera che hanno come recapiti finali i depuratori di San Jacopo (40.000 abitanti equivalenti) e La Fontina, presenti nei comuni limitrofi.

Sul primo asse confluiscono le reti delle seguenti località: Campo, Mezzana, Colignola, Ghezzeno, La Fontina e sul secondo asse località: Agnano e Asciano le quali attraversano il collettore e confluiscono al depuratore di La Fontina.

il depuratore di La Fontina non presenta capacità residua di depurazione e il depuratore di San Jacopo non ha alcuna capacità residua di depurazione, vista anche la prescrizione della Provincia (determinazione 692 del 16/02/2012) di non autorizzare ulteriori allacci fognari.

Dal contributo di Acque emerge inoltre la presenza di acque parassite.

Acque comunica che sono programmati e in parte avviati interventi di miglioramento delle reti fognarie e implementazione dei depuratori centralizzati presenti sul territorio.

### **b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

Le previsioni del PO sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo. Per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di trattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio.

Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.

Si prescrive per le nuove utenze, che non possono essere servite da impianto di depurazione, la previsione di impianti di fitodepurazione.

**c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero può comportare un incremento delle utenze per l'aumento delle attività produttive e la realizzazione di nuovi edifici.

Data l'assenza di capacità residua di depurazione del depuratore di La Fontina e del depuratore di San Jacopo, è necessario in sede di Piano di Recupero individuare soluzioni alternative quale condizione alla trasformabilità; è necessario anche verificare le fognature bianche in quanto la VAS del POC segnala la presenza di acque parassite in fognatura; l'incremento delle superfici verdi e permeabili previsto dal P. di R. diminuisce la quantità di acque piovane che convogliano in fognatura, migliorando l'efficienza delle reti.

Il progetto prevede ampie aree verdi che possono essere utilizzate anche per la depurazione.

**6.4. Aria**

**a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

Dalla VAS si evince che non sono disponibili dati recenti sulla qualità dell'aria a livello comunale.

**b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

a) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni in atmosfera.

b) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio a livello comunale degli inquinanti dispersi in aria.

**c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

Il potenziamento dell'insediamento dell'ex PIP conseguente all'attuazione del Piano di Recupero potrà portare un incremento del traffico automobilistico, per cui potrebbe essere utile promuovere rilevamenti della qualità dell'aria; l'implementazione delle alberature prevista dal P. di R. potrà mitigare in parte le emissioni.

Inoltre il P. di R. prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali che favoriranno la mobilità sostenibile e non inquinante nonché l'utilizzo del TPL.

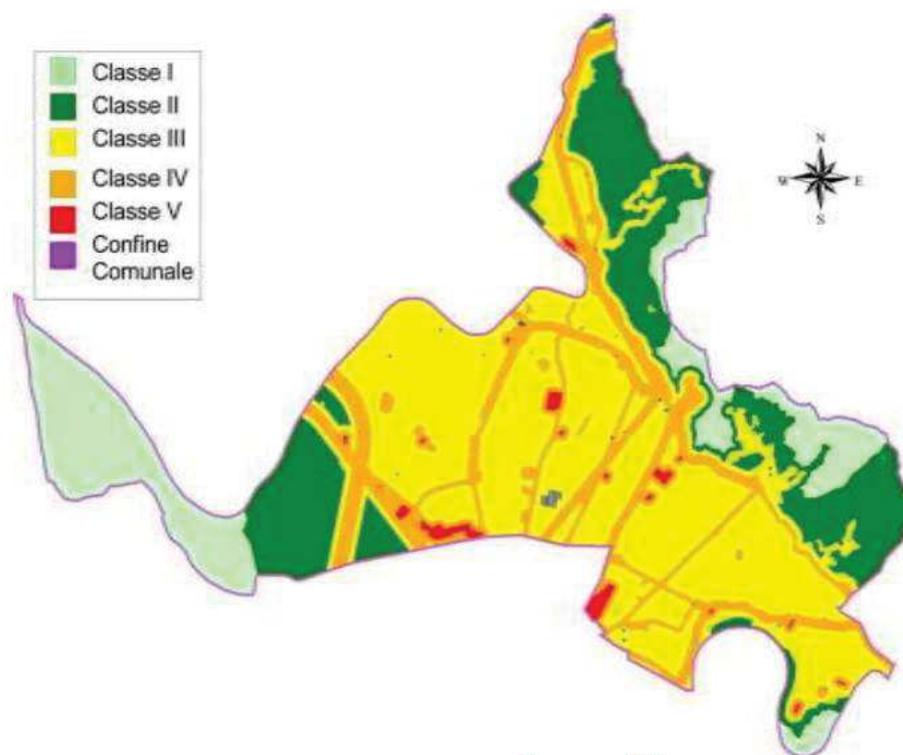
Fra le azioni del Piano c'è la accessibilità dei percorsi pubblici e privati, dei parcheggi e delle aree verdi e la individuazione di spazi per il bike-sharing ed il car-sharing.

**6.5. Rumore**

**a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica redatto ai sensi della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (L. 447 del 1995), di discipline di settore (es: D.P.R. 459/98 G.U. del 18/11/1998 – "Inquinamento da traffico ferroviario") e secondo i criteri forniti dalla Regione Toscana, conformemente ai limiti stabiliti dal D.P.C.M. del 1 marzo 1991.

## Cartografia del Piano Comunale di Classificazione Acustica



L'area del PIP è in Classe V "Aree prevalentemente industriali", ovvero "Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni".

Il Piano di zonizzazione acustica comprende un'analisi del clima acustico del territorio comunale effettuata nel 2004 a campione, su strade o luoghi, più o meno importanti, ma rappresentativi dal punto di vista della rumorosità di intere aree omogenee.

I risultati mostrano la presenza di un elevato inquinamento acustico nelle zone attorno alle strade interessate da intenso traffico (peso 2), sia nel periodo notturno (valori superiori a 63 dB(A)) che nel periodo diurno (valori superiori a 69 dB(A)).

In sintesi il PCCA evidenzia una certa compromissione del clima acustico comunale ed individua siti critici da sottoporre a risanamento.

La Fontina non è fra questi, ma vi sono criticità per via del Brennero SS 12, via Puccini, via dei Condotti.

**b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

c) il Piano di zonizzazione acustica deve essere verificato per valutarne la coerenza con le previsioni di PO.

**c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

Nonostante le trasformazioni del POC siano le stesse, in termini di entità, di quelle previste dal vigente PS e dal RU vigente al momento di redazione del Piano di zonizzazione acustica, nel POC sono state effettuate delle delocalizzazioni, quindi il piano zonizzazione acustica potrebbe non essere perfettamente adeguato.

## 6.6. Suolo

**a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

Il PO persegue l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, quindi l'impatto delle trasformazioni previste sulla risorsa suolo è assai ridotto.

**b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

Ogni intervento previsto dal Piano (POC) sarà realizzato nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto territoriale. Gli interventi mirano a perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, che concorrono alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali.

***c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero***

L'attuazione del Piano di Recupero nella soluzione prefigurata dal MasterPlan 2 comporta l'uso di suolo oggi inedificato e permeabile, sia internamente all'attuale perimetro del TU del POC (con l'edificazione parziale del lotto A1, oggi inedificato), sia sul bordo est, dove si prevede di portare all'interno del TU una fascia di territorio oggi agricolo di profondità da definire (indicativamente variabile fra ml 30 e ml 40 di profondità, per una superficie minima di mq 12.000 ca. ed una massima di mq 16.000 circa).

Parte delle aree che saranno inserite nel TU saranno destinate a verde; inoltre le nuove previsioni potranno essere compensate e mitigate dall'innalzamento della qualità ambientale dell'intero insediamento e delle aree verdi, dall'implementazione delle alberature e delle superfici permeabili che saranno – ove possibile – estese e migliorate nella loro efficienza, dall'utilizzo di verde negli edifici, ad esempio nel parcheggio multipiano (pareti verticali e copertura), dall'incremento dell'equipaggiamento vegetale lungo le strade, dalla progettazione dei parcheggi con superfici permeabili ed equipaggiamento vegetale.

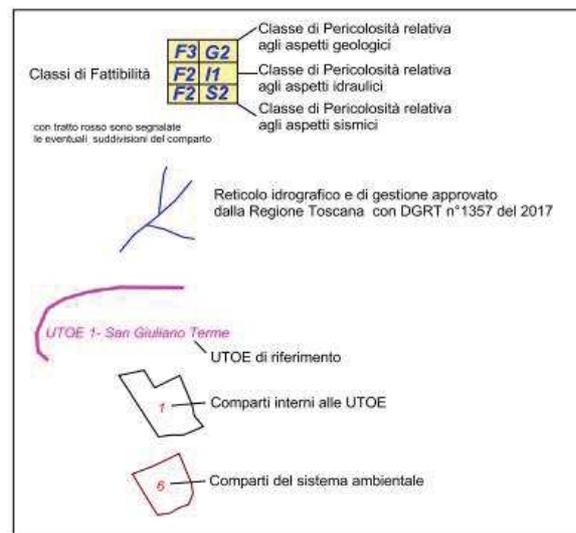
**6.7. Integrità fisica del suolo: fattibilità geologica – idraulica - sismica**

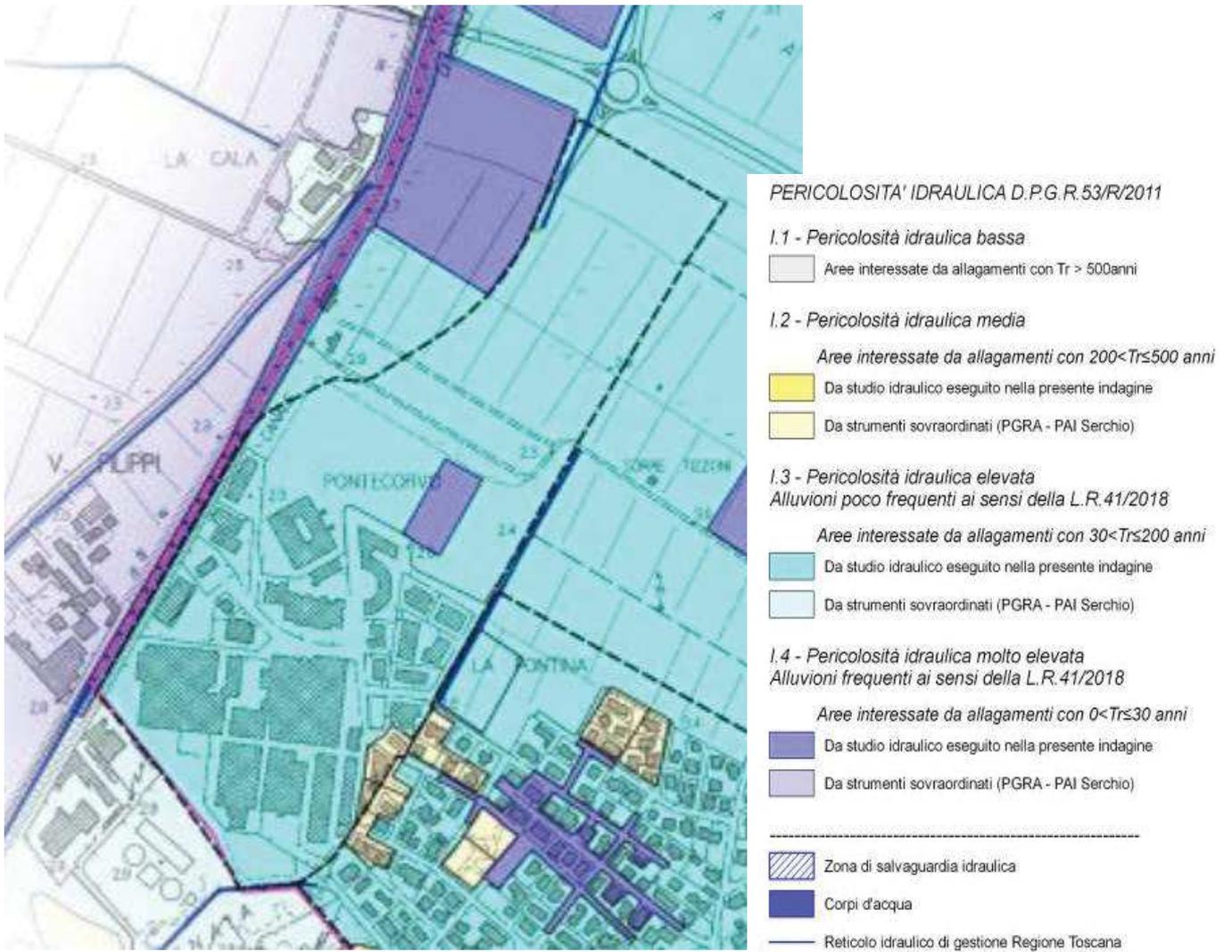
**a) Stato della risorsa e criticità (da Indagini Geologiche, Studi Idraulici e NTA POC)**



POC - Carta della fattibilità geologica L5

LEGENDA





POC - Carta della pericolosità idraulica H1

LEGENDA



Acque (Catasto) e idrografia CTR Fonte: RT

**U.T.O.E. n. 33 – LA FONTINA (zona artigianale)**  
**limitazioni e prescrizioni di fattibilità geologica del COMPARTO N.2**  
**(senza scheda urbanistica)**

DPGR 53/r

Pericolosità	Classe	Note	Fattibilità
Geologica	G3	Subsidenza	F3
Idraulica	I3/I4	Tr200 – da studio idraulico	F4
Sismica	S3	Subsidenza	F3

Normative sovraordinate

PGRA	P2
L.R. 21/2012	Piccola zona a verde ubicata a sud

Battenti Tr200 (cm) - fonte: studio idraulico

Battente minimo	0
Battente massimo	263
Battente medio	12

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate e dal DPGR 53/R, di cui all'Art.39 delle NTA, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche puntuali del sito.

**Fattibilità geologica e sismica condizionata (F3):**

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate oltre che alla caratterizzazione geotecnica del terreno, anche alla individuazione degli spessori e della variazione laterale dei depositi alluvionali.

In merito alla problematica da subsidenza, il progetto delle nuove edificazioni deve valutare la necessità di proporre misure di attenuazione del rischio quali accorgimenti costruttivi e fondazioni speciali.

**Fattibilità idraulica limitata (F4):**

L'intera area è già edificata, ed il battente massimo di 263 cm si registra in corrispondenza della zona a verde presente a sud del comparto. Per il resto dell'area i battenti sono esigui, con una media di circa 12 cm.

La quota di sicurezza dovrà essere definita a partire dal battente idrico indicato per l'area di intervento all'interno dello studio idraulico rappresentato nelle cartografie di riferimento e dettagliato nel "grid" a disposizione sul sito comunale. A tale battente dovrà essere aggiunto un idoneo franco di sicurezza che non potrà essere inferiore a 20 cm.

Gli interventi non devono comportare l'aggravio delle condizioni di rischio al contorno, mediante opere di compensazione da dimensionare ed ubicare in funzione del volume di acqua spostato dagli interventi in progetto.

La compensazione è richiesta solo per i volumi sottratti alla naturale esondazione per eventi con Tr fino a 200 anni.

**b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

- Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- Dovranno essere evitate fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

**c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

In relazione alla pericolosità idraulica ed alla fattibilità geologica del Comparto, tenendo conto che l'area è già quasi totalmente edificata e che la fattibilità idraulica interessa solo una modesta porzione a sud, le criticità possono essere superate nel rispetto delle prescrizioni date.

Il Piano di Recupero terrà conto della necessità di individuare gli spazi per la realizzazione delle prescritte opere di compensazione.

Per quanto riguarda il reticolo idraulico superficiale, la progettazione delle aree a verde e parcheggi sulla fascia est dovrà garantire il mantenimento dell'efficienza del corso d'acqua presente, che fa parte del reticolo idrografico regionale, rispettando le norme previste dagli studi geologici ed idraulici del POC.

## **6.8. Paesaggio**

### **a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

#### *L'Ambito di paesaggio del PIT-PPR*

L'Ambito di paesaggio al quale appartiene il Comune di San Giuliano Terme è il n. 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario.

#### *Obiettivi di qualità e direttive della scheda d'ambito, disciplina d'uso*

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.

#### *Direttive correlate*

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/oda riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.



### **b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

1. Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.

2. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.

3. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

4. Gli interventi dovranno:

- essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
- essere tali da costituire elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado.

5. Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante.

### **c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

L'ambito oggetto del Piano di Recupero non è interessato direttamente da Beni Paesaggistici, ma si colloca territorialmente fra due infrastrutture lineari oggetto di vincolo, ovvero la SS12 e l'acquedotto mediceo, che hanno rapporti di intervisibilità attiva e passiva con l'area produttiva.

La presenza dei due beni paesaggistici, che è stata anche alla base della progettazione originaria del PIP, mette al centro del progetto di recupero il tema dei margini dell'ambito e rende necessario tutelare e riqualificare le visuali, da e verso l'ambito. Per gli studi paesaggistici del Piano di Recupero si farà riferimento alle indagini condotte nel Rapporto Ambientale del POC e nella Scheda-Norma del Comparto 3PP.

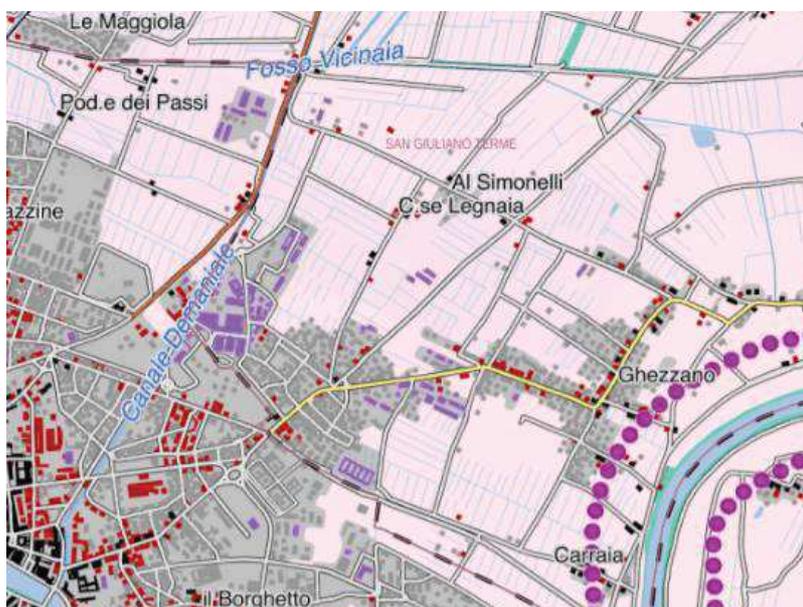
I contenuti paesaggistici sono considerati fondativi nella redazione del Piano di Recupero, che vede fra gli obiettivi e le azioni prioritari e prevalenti quelli finalizzati all'innalzamento della qualità paesaggistica, alla riqualificazione dei margini ed alla qualità ambientale.

## **6.9. Reti ecologiche - Ecosistemi della flora e della fauna**

### **a) Stato della risorsa e criticità**

Invariante II PIT/PPR

 matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata



L'area circostante l'attuale territorio urbanizzato è classificata dalla Invariante II del PIT/PPR "Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata".

#### *Descrizione*

Pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi si trovano estremamente frammentati ad opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture lineari.

#### *Valori*

La matrice di pianura urbanizzata svolge un complessivo ruolo di barriera ecologica alla scala regionale, soprattutto relativamente alla rete forestale, pur con elementi relittuali di elevato interesse naturalistico e con buona idoneità per alcune specie focali. Tale valore naturalistico è legato alla densa tessitura agraria tipica di tali aree, con locale elevata ricchezza di elementi vegetali lineari e puntuali, alla elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide, naturali e artificiali.

#### *Criticità*

La principale criticità è legata ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. Ai processi di artificializzazione delle pianure agricole si possono anche associare fenomeni di alterazione del reticolo idrografico minore e della qualità delle acque superficiali e di falda.

A livello regionale le matrici agricole di pianura urbanizzata costituiscono rilevanti elementi di barriera ecologica con effetto cumulativo dell'urbanizzato concentrato, di quello diffuso e della rete infrastrutturale.

#### *Indicazioni per le azioni*

Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari.

#### **Indicazioni per le azioni**

Conservazione degli agroecosistemi di pianura urbanizzata frammentati e a rischio di scomparsa (ad es. piana fiorentina-pratese-pistoiese, piana lucchese e medio-basso Valdarno), mediante il mantenimento e la ricostituzione dei livelli minimi di permeabilità ecologica, il recupero delle attività agricole e la riduzione dei processi di consumo di suolo.

#### ***b) Misure di mitigazione (da NTA POC)***

Si recepiscono tutte le norme riportate dal PIT-PPR per la II invariante – I caratteri ecosistemici del paesaggio.

a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.

b) Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

#### ***c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero***

A fronte di un modesto incremento dell'uso di suolo, il Piano di Recupero prevede la riqualificazione dei margini dell'insediamento in relazione al territorio rurale, la implementazione delle dotazioni di verde e l'equipaggiamento vegetale della viabilità carrabile e dei percorsi ciclo-pedonali.

### **6.10. Rifiuti**

#### ***a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)***

Nel Comune la gestione della raccolta e smaltimento dei rifiuti è affidata alla società Geofor S.p.a..

Il sistema di raccolta è il porta a porta attivo su tutto il territorio attivo dal 2011.

Antecedentemente al 2011, la raccolta differenziata dei rifiuti avveniva mediante l'utilizzo di isole ecologiche

dislocate su tutto il territorio comunale, come previsto dall'art. 47 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, oggi di fatto superato dal nuovo sistema di raccolta, organizzato per i diversi gruppi di rifiuto.

Rifiuto Differenziato	% certificata
Anno 2016	78,02

I centri di raccolta a servizio dei residenti del comune di San Giuliano Terme, per il conferimento di alcune tipologie di rifiuto (oli esausti, batterie, ingombranti ecc.) sono localizzati nel Comune Pisa in via di Pindemonte (cogestione Comuni di Pisa e San Giuliano Terme) e nel Comune di Calci in località il Paduletto (cogestione Comuni di Calci – Vicopisano e San Giuliano Terme).

Recentemente, è stato aperto anche il centro di raccolta in località Albavola Madonna dell'Acqua.

Rifiuti speciali (D.Lgs 152/2006, art. 184 comma 3): il RA non riporta dati specifici ma rimanda alle sezioni regionali del Catasto Rifiuti attraverso le Camere di Commercio.

#### **b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

a) Dovrà essere proseguita la campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, caldeggiando il bio-compostaggio domestico.

b) Per nuove attività produttive, anche in caso di conversioni di attività, deve essere richiesto un parere preventivo all'Ente gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto ed alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.

c) Gli interventi previsti dal PO devono essere realizzati tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata, di compostaggio singolo o condominiale e di prelievo dei rifiuti da parte dell'Ente gestore.

Le azioni del Piano prevedono un incremento nella produzioni di rifiuti, che non comporta impatti significativo in un settore in cui il Comune è virtuoso, ma nuove trasformazioni, ancorché limitate, devono rappresentare l'occasione per confermare gli ottimi risultati per nuove sperimentazioni.

#### **c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero**

Incremento modesto della quantità di rifiuti prodotti.

Nel Comparto saranno previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti.

### **6.11. Energia**

#### **a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)**

Non sono disponibili dati aggiornati significativi.

La previsione di aumento dei consumi energetici dovuti ad incrementi di dimensionamento rappresenta l'occasione per un intervento di compensazione, attraverso la promozione di soluzioni progettuali sostenibili, finalizzate alla riduzione dei consumi energetici e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Rientra infatti tra le azioni oggetto del Piano operativo il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente favorendo la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

#### **b) Misure di mitigazione (da NTA POC)**

a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

b) Dovranno essere attuate le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare:

- riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti

rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una “cultura del risparmio”;

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;

- dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;

- l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle “ Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

- gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;

- i nuovi edifici dovranno tendere ad avere consumo energetico quasi zero entro il 2020;

- tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà essere aumentata la presentazione energetica del tessuto edilizio esistente;

- dovranno essere rispettate le norme prescritte dal D. Lgs. 192/2005 (prestazioni energetiche degli edifici).

### ***c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero***

Il Piano di Recupero conterrà numerose misure per l'implementazione delle prestazioni ambientali delle aree e degli edifici, in particolare di quelli di nuova costruzione o da riqualificare anche sotto il profilo energetico.

Sarà incentivata anche la produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili, in particolare con l'utilizzo delle coperture piane degli edifici produttivi.

Il progetto prevederà inoltre la promozione di misure di riduzione dell'inquinamento atmosferico ed incentivi all'utilizzo di fonti di riscaldamento e raffrescamento non inquinanti, l'utilizzo e la condivisione delle energie da fonti rinnovabili, spazi per la ricarica dei mezzi elettrici.

L'ambito potrebbe inoltre costituire il luogo privilegiato per la promozione di smart-grid.

## **6.12. Radiazioni non ionizzanti**

### ***a) Stato della risorsa e criticità (da RA POC)***

Per quanto riguarda gli elettrodotti non sono disponibili dagli Enti gestori le DPA.

### ***b) Misure di mitigazione (da NTA POC)***

a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

b) Le DPA (fasce di rispetto), fornite dagli Enti Gestori, costituiscono vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere.

### ***c) Impatti previsti e misure di mitigazione specifiche adottate dal Piano di Recupero***

L'area non è interessata da elettrodotti.

## **7. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO - ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

Gli enti e gli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico e gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano, saranno definiti in sede di Avvio del Procedimento.

A titolo indicativo si riporta l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale individuati per la consultazione del POC con Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 30.03.2017:

- Regione Toscana (uffici competenti);
- Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio civile Toscana Nord sede di Lucca;
- Provincia di Pisa (nei suoi vari dipartimenti);
- Provincia di Lucca;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- Segretariato regionale Ministero beni e attività culturali e turismo per la Toscana;
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Autorità di Bacino del Fiume Serchio;
- Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- Comuni limitrofi (Calci, Cascina, Lucca, Pisa, Vecchiano, Vicopisano);
- A.R.P.A.T. Uffici di Pisa;
- Azienda U.S.L. 5 Pisa;
- Enel Distribuzione S.p.A.;
- Toscana Energia S.p.a.;
- Geofor S.p.a.;
- Acque S.p.a.;
- ATO.

Ai fini della più ampia collaborazione da parte dei soggetti rappresentanti il territorio comunale, il presente documento può essere trasmesso anche a:

- Associazioni Sindacali;
- Associazioni di categoria del mondo produttivo industriale e artigianale, turistico, commerciale e dei servizi;
- Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale;
- Comitato cittadino Pari Opportunità;
- Consulta del volontariato ed Associazioni di volontariato;
- Ordini Professionali.

Per quanto riguarda il termine per gli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 della LR 10/2010, si riporta il comma 5 dell'art. 8 della LR 10/2010 "Semplificazione dei procedimenti":

*"5. Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di*

*cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23.”*

## **8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Le attività di informazione e partecipazione verranno svolte secondo il programma del Garante dell'informazione e partecipazione del Comune di San Giuliano Terme, con modalità simili a quelle svolte per il POC ma in forma più ridotta, sia per la minore entità della Variante rispetto al POC, sia per le misure di prevenzione legate alla pandemia di Covid19.

### **a) Attività di informazione**

Tutte le fasi del procedimento relativo alla Variante P.O.C., saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, complete di tutti elaborati scritto-grafici depositati presso gli uffici del Settore 2 Tecnico, Assetto ed Opere Pubbliche - Servizio Urbanistica consultabili.

### **b) Attività di partecipazione**

Potrà essere svolta una assemblea pubblica, anche con modalità in remoto tramite piattaforma da definire, aperta alla cittadinanza attiva, ai portatori di interesse, agli enti e alle istituzioni, alle categorie economiche, ai sindacati dei lavoratori, ai professionisti, alle associazioni di volontariato e a tutti gli altri soggetti interessati.

Tutti i materiali saranno pubblicati sul sito, sui media tradizionali e digitali e sulle pagine social a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

## **9. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Con il Provvedimento del Sindaco numero 3 del 12 gennaio 2017 è stato nominato Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di San Giuliano Terme il dott. Alessio Pierotti, dell'ufficio di staff del Sindaco.

La nomina avrà durata, salvo diversa decisione, fino alla scadenza del mandato del Sindaco.