

# COMUNE DI **SAN GIULIANO TERME**

PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.O.C.  
PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a.  
SCHEDA NORMA N.1 - UTOE N. 26 - PALAZZETTO VIA DI PALAZZETTO N. 5,7,9

proponente

**SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI spa**  
amministratore unico **MATTEO TODISCO**

Sede: Via del Brennero, n. 48, 56123 Pisa cod. fisc./p. iva 01339740506  
www.chimicafedeli.it - info@chimicafedeli.it

progettazione urbanistica, architettonica e coordinamento

**Redbox**

**LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO**  
**MASSIMO DEL SEPIA ARCHITETTO**  
**MANRICO LOGLI ARCHITETTO**

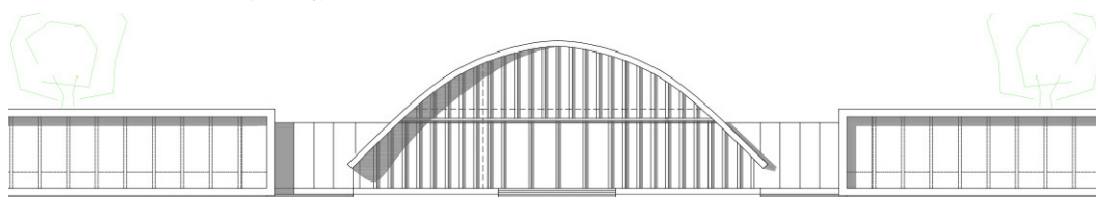
coordinatore

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PISA); tel. 050.541830  
e\_mail: redboxfuture2021@gmail.com

**STUDIO YAWL GEOMETRI ASSOCIATI - PARRINI MICHELE**

coordinatore

Via Isidoro Nord 21/g, 56021 Cascina (PISA)  
e\_mail: geoparrini@yawl.it



consulenza urbanistica e VAS

**MARCO MANCINO ARCHITETTURA DEL TERRITORIO**

Corso Italia 156, 56125 Pisa

strutture, sostenibilita', impianti, requisiti acustica e sicurezza

**BST INGEGNERIA srl**

Viale Italia 395, 57128 Livorno

geologia

**FABRIZIO ALVARES GEOLOGO**

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PI)

studi idraulici

**STEFANO PAGLIARA PROF. INGEGNERE**

Via Borsellino 14, 56123 Pisa

mobilità

**TAGES SOCIETA' COOPERATIVA**

Via Giosuè Carducci 64/c, 56010 San Giuliano Terme (PI)

agronomia

**ALESSANDRO FARNESI AGRONOMO**

Via le Rene 107/c 56017 Pisa

coordinatore sicurezza e assistenza alla direzione lavori

**CLAUDIO BULLERI PERITO INDUSTRIALE**

Via Ravizza 22/b, 56121 Pisa

urbanistica - editing

**ARIANNA NASSI O DI NASSO**

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme (PI)

collaborazione

**ROBERTO DELLA CROCE ARCHITETTO, GIACOMO PETRI INGEGNERE,  
LORENZO SPERA INGEGNERE, SANDRO GHEZZANI ARCHITETTO**

Urbanistica

Architettonico

Strutture

Impianti

Acustica

DATA  
**2021**  
GIUGNO

REV.  
**00**

**VARIANTE SCHEDA 26.1 P.O.C.**  
RELAZIONE PROPOSTA DI PdR E CONTESTUALE  
VARIANTE AL P.O.C.

**A.1**

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC  
PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE  
DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a.  
SCHEMA NORMA N. 1 – UTOE N. 26 - PALAZZETTO

**RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA**

**Indice**

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI</b>	<b>3</b>
<b>PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI</b>	<b>4</b>
Piano Strutturale	4
Piano Operativo	5
<b>PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO</b>	<b>7</b>
Contenuti	7
Obiettivi	7
Verifica della dotazione di standards e spazi pubblici	8
<b>PROPOSTA DI VARIANTE</b>	<b>8</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>12</b>
<b>ENTI E SOGGETTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO</b>	<b>12</b>
<b>ANALISI DI COERENZA</b>	<b>13</b>
<b>ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b>	<b>14</b>
<b>ELABORATI DEL PROCEDIMENTO</b>	<b>15</b>



## INTRODUZIONE

La presente relazione riguarda la procedura di “PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA SOCIETA' CHIMICA FEDELI s.p.a. SCHEDE NORMA N. 1 – UTOE N. 26 – PALAZZETTO”.

Nella relazione sono indicati i principali obiettivi del Piano di Recupero e della contestuale variante ai sensi della L.R. 65/2014 che interessa la vigente Scheda 26.1 Palazzetto del Piano Operativo Comunale (POC), le azioni ed i relativi effetti attesi. Il tutto in rapporto alle caratteristiche del quadro conoscitivo di riferimento con analisi della coerenza con gli strumenti di pianificazione.

E' riportato inoltre l'elenco degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico e di quelli competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi. Il tutto conformemente a quanto riportato nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. 10/2010.

## RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI

Il procedimento di approvazione del Piano di Recupero e contestuale variante alla Scheda 26.1 Palazzetto si riferisce a quanto previsto ex art. 107, c. 3 della L.R. 65/2014 che prevede nello specifico *“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”*.

Nello specifico trattasi di Variante Semplificata al Piano Operativo, secondo quanto previsto ex art. 30 c. 2 per il quale *“Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato”*.

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale per piani e programmi è costituito dalla LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio", nonché dalla LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di "valutazione di incidenza" e seguenti modifiche (LR 11/2010, LR 69/2010, LR 6/2012), le quali, in attuazione della normativa statale, disciplinano le procedure per la VAS relative a piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

L'ambito di applicazione della VAS è definito ex art. 5. Al comma 2 si individuano i piani da sottoporre a VAS, in particolare per il piano in analisi *“piani e i programmi elaborati per i settori della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli”*.

Risulta opportuno specificare che il legislatore regionale, successivamente all'approvazione della l.r. 12 febbraio 2010, n. 10, è intervenuto novellando il testo con la l.r. 25 febbraio 2016, n. 17, integrando la norma originaria con l'art. 5 bis del testo vigente, che si riporta:

Art. 5 bis

- Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. [...]

3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis.

Il riferimento alla fase di verifica di assoggettabilità a VAS è relativo all'art. 22 della LR 10/2010.

## PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

### Piano Strutturale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC 114 del 12.10.1998. Con DGC n. 250 del 25.11.2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014.

Secondo il Piano Strutturale vigente, l'area ricade nell'UTOE 26 PALAZZETTO che prevede i seguenti indirizzi normativi.

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Area sottoposta a **ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione funzionale e ambientale**; si prevede la **riconversione delle strutture produttive esistenti** ad altre destinazioni con riduzioni di volume.
- Saranno possibili **operazioni di demolizione e ricostruzione** secondo le forme stabilite dal R.U. da attuarsi attraverso un **P.P che stabilisca gli eventuali arretramenti** dell'insediamento rispetto alla nuova viabilità di interesse sovracomunale; nei fabbricati sulla strada di Lungomonte, il R.U. dovrà prevedere il recupero edilizio a pari volumetria.
- Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare la tipologia, le superfici utili, nonché le altezze massime consentite.
- Gli standard di parcheggio dovranno essere valutati sia in relazione alla destinazione d'uso non residenziale che alla presenza di eventuali servizi collegati a tale destinazione.

- Valorizzazione delle relazioni con gli spazi aperti della piana agricola e l'area lungo la sponda del fosso Del Monte;
- Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione alla nuova sede stradale prevista sull'attuale tracciato di via di Palazzetto.

## Piano Operativo

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo (POC) ai sensi della LR. 65/2014 approvato con DCC 54 del 30.10.2019.

Secondo le previsioni del POC, l'area è inserita nella Scheda 26.1 Palazzetto con destinazione urbanistica correlata ad una zona (D1) artigianale di riqualificazione a fronte della presenza, allo stato attuale, di volumi ex produttivi dismessi.

L'attuazione delle previsioni della citata Scheda è mediante Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata e gli interventi ammessi di riqualificazione funzionale comprendono anche la ristrutturazione urbanistica (E3) con eventuale incremento di superficie fino al 10%.

In relazione agli Orientamenti per la formazione del progetto, la Scheda prevede l'arretramento dei fabbricati dal fronte strada per la localizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggio e la rilocalizzazione della polveriera in area compatibile.

Di seguito si riporta la Scheda 26.1 citata.

<b>U.T.O.E. n. 26 PALAZZETTO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D1 – Zona artigianale di riqualificazione	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 40.565 mq	Volume esistente: 28.583 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, attività di servizio all'artigianato, servizi di interesse pubblico	
<b>5. Interventi ammessi</b>	All'interno del comparto è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con demolizione e ricostruzione. In funzione delle esigenze di riqualificazione produttiva, potrà essere consentito un incremento di superficie utile del 10% rispetto alla situazione esistente. Non potrà essere superata l'altezza massima dei manufatti esistenti.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 20% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero unitario esteso a tutto il comparto. Il Piano dovrà prevedere l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto alla strada pubblica e la realizzazione di una fascia di rispetto inedificata di almeno 30 m di profondità rispetto al ciglio della strada. Tale spazio potrà essere utilizzato per la localizzazione degli spazi a verde ed a parcheggio.	

	<p>Contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuato lo spostamento della polveriera esistente ad una distanza tale da non condizionare la sicurezza delle attività interne al comparto e della circolazione stradale. Il trasferimento della polveriera potrà avvenire anche in aree agricole all'esterno del comparto individuato, purché siano verificate le necessarie condizioni di sicurezza.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che preveda anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti presenti.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

### Contenuti

Il progetto di Piano di Recupero prevede la demolizione dei volumi a destinazione produttiva dismessi e la loro sostituzione con edifici di nuova concezione realizzati con i più alti standard di efficienza energetica sia sotto il profilo impiantistico, sia in relazione ai materiali da costruzione. Il tutto inserito all'interno di uno specifico progetto del verde in grado di dialogare ed integrarsi con il contesto di inserimento.

Una parte della superficie di recupero sarà destinata alla realizzazione del centro direzionale che rappresenterà la nuova sede della Soc. Chimica Fedeli Spa – Gruppo Todisco con apposita dotazione di parcheggi privati per utenti e visitatori.

Un'altra parte ospiterà il centro polivalente realizzato mediante un edificio in grado di ospitare eventi correlati alle attività del centro direzionale e focalizzati essenzialmente sulla chimica di base.

Gli interventi di recupero sono inoltre complementari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che riguardano un intervento sul fronte strada di via di Palazzetto che permetterà di ottenere un allargamento della sede stradale in corrispondenza del comparto, la realizzazione di parcheggi pubblici e relativo verde di corredo, oltre ad una piazzetta che potrà essere posta in diretta connessione con le funzioni del centro polivalente.

### Obiettivi

Complessivamente l'intervento si basa sull'implementazione delle seguenti strategie:

- a) **sotto il profilo urbanistico:** attuazione delle previsioni di recupero del PS e del POC e riqualificazione del contesto ex produttivo dismesso con la realizzazione di un insediamento direzionale, di un centro polivalente e delle opere a standard pubblico soprattutto relative a viabilità e sosta.
- b) **sotto il profilo ambientale:** rigenerazione di un sito dismesso e degradato con la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, da inserire in un progetto complessivo di messa in sicurezza idraulica e di riqualificazione del verde in diretta connessione con i valori agroecosistemici del contesto di inserimento.



## Verifica della dotazione di standards e spazi pubblici

L'area di recupero e riqualificazione ricade all'interno dell'UTOE n.26 Palazzetto per la quale è previsto che "gli standard di parcheggio dovranno essere valutati sia in relazione alla destinazione d'uso non residenziale che alla presenza di eventuali servizi collegati a tale destinazione" e che "Non sono attualmente presenti superfici destinate a standard urbanistici. Il recupero dei volumi esistenti dovrà essere collegato alla realizzazione di una quantità minima di standards in funzione delle destinazioni insediate."

Secondo le previsioni vigenti della Scheda 26.1 del POC per gli standard urbanistici è previsto che "dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 20% dell'area."

Il progetto di piano di recupero prevede un conteggio secondo i parametri ai sensi del DM 1444/68, ovvero:

Superficie territoriale: 40.725 mq;

Superficie fondiaria: 36.125mq;

**Superficie a standard: 4.600mq**

Superficie Utile Lorda (SUL): 5.450 mq

## **PROPOSTA DI VARIANTE**

La realizzazione degli interventi contenuti nel quadro progettuale del Piano di Recupero comporta necessariamente la contestuale approvazione di variante al vigente POC consistente nella modifica e aggiornamento di una parte della disciplina specifica contenuta nella Scheda 26.1 del POC. Le modifiche si rendono necessarie sia al fine di dare attuazione all'intervento in precedenza descritto sotto il profilo delle strategie di recupero e riqualificazione, sia al fine di adattare alcuni aspetti correlati alle previsioni vigenti al mutato quadro di riferimento in termini di obiettivi della trasformazione.

Per ciò che riguarda la proposta di variante alla Scheda 26.1, in sintesi, in relazione alla destinazione urbanistica del comparto, si prevede di inserire anche la Zona F4 a Servizi (per dare specifica attuazione alle previsioni correlate alla realizzazione del centro polivalente), mentre per quanto riguarda le funzioni ammesse, vengono superate le previsioni relative alle Attività artigianali verso il Direzionale e Servizi di interesse generale a carattere privato.

Sotto il profilo degli interventi ammessi, vengono mantenute le previsioni vigenti, eccetto il riferimento alla riqualificazione “produttiva” che viene superata dalle destinazioni proposte in variante, che vengono articolate in due Unità Minime di Intervento riferite alle previsioni direzionali e di servizio.

Per quanto riguarda gli Standard urbanistici, la variante prevede una riduzione del 10% della quota da cedere e l’inserimento della specificazione relativa al reperimento degli stessi in fregio a via di Palazzetto.

In relazione ai vincoli sovraordinati, con la variante viene inserito nella Scheda anche il riferimento alla Fascia di rispetto stradale di Via di Palazzetto.

Per quanto riguarda gli orientamenti per la formazione del progetto, la variante lascia invariato quanto in vigore eccetto la realizzazione della fascia di rispetto inedificata, prevista di 10 m di profondità rispetto al ciglio della strada, coerentemente con il dimensionamento degli standard di cui sopra.

Vengono infine eliminati i riferimenti, in quanto superati e non attuabili per effetto della definitiva dismissione dell’attività artigianale, allo spostamento della polveriera esistente ad una distanza tale da non condizionare la sicurezza delle attività interne al comparto e della circolazione stradale.

*Riepilogo Sinottico.*

U.T.O.E. n. 26 PALAZZETTO	SCHEMA NORMA del comparto n. 1			
	VIGENTE		PROPOSTA DI VARIANTE	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D1 – Zona artigianale di riqualificazione		D1 – Zona artigianale di riqualificazione  <u>Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.</u>	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell’area: 40.565 mq	Volume esistente: 28.583 mc	Superficie dell’area: 40.565 mq	Volume esistente: 28.583 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, attività di servizio all’artigianato, servizi di interesse pubblico		Attività artigianali, attività di servizio all’artigianato, servizi di interesse pubblico  <u>Direzionale e Servizi di interesse generale a carattere privato. Attività a Servizi connesse alla destinazione principale, come meglio descritto di seguito: Centro polivalente, comprendente i seguenti spazi: - Sala polifunzionale per eventi</u>	

		<p>culturali, convegni, conferenze, bar, ristoro.</p> <p>- <u>spazi polivalenti per mostre temporanee.</u></p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>All'interno del comparto è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con demolizione e ricostruzione. In funzione delle esigenze di riqualificazione produttiva, potrà essere consentito un incremento di superficie utile del 10% rispetto alla situazione esistente. Non potrà essere superata l'altezza massima dei manufatti esistenti.</p>	<p><u>Si ammettono i seguenti interventi, attivabili mediante distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I.):</u></p> <p><u>U.M.I. 1: Nuova costruzione di edifici direzionali.</u></p> <p><u>U.M.I.: Nuova costruzione di centro polivalente.</u></p> <p><u>Nella U.M.I. 1 dovranno essere ricomprese le opere di urbanizzazione primaria.</u></p> <p>All'interno <del>del comparto</del> <u>di entrambe le U.M.I.</u> è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con demolizione e ricostruzione. In funzione delle esigenze di riqualificazione <del>produttiva</del>, potrà essere consentito un incremento di superficie utile del 10% rispetto alla situazione esistente. Non potrà essere superata l'altezza massima dei manufatti esistenti.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 20% dell'area.</p>	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al <math>\geq 10\%</math> dell'area.</p> <p><u>Gli standard a verde e parcheggi pubblici dovranno essere reperiti e realizzati in fregio a via di Palazzetto.</u></p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<p>L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità</p>	<p>L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità</p>
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero unitario esteso a tutto il comparto. Il Piano dovrà prevedere l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto alla strada pubblica e la realizzazione di una fascia di</p>	<p>Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero unitario esteso a tutto il comparto. Il Piano dovrà prevedere l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto alla strada pubblica e la realizzazione di una fascia di</p>

	<p>rispetto ineditata di almeno 30 m di profondità rispetto al ciglio della strada. Tale spazio potrà essere utilizzato per la localizzazione degli spazi a verde ed a parcheggio. Contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuato lo spostamento della polveriera esistente ad una distanza tale da non condizionare la sicurezza delle attività interne al comparto e della circolazione stradale. Il trasferimento della polveriera potrà avvenire anche in aree agricole all'esterno del comparto individuato, purché siano verificate le necessarie condizioni di sicurezza.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che preveda anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti presenti.</p>	<p>rispetto ineditata di almeno <math>\geq 10</math> m di profondità rispetto al ciglio della strada. Tale spazio potrà essere utilizzato per la localizzazione degli spazi a verde ed a parcheggio. <del>Contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuato lo spostamento della polveriera esistente ad una distanza tale da non condizionare la sicurezza delle attività interne al comparto e della circolazione stradale. Il trasferimento della polveriera potrà avvenire anche in aree agricole all'esterno del comparto individuato, purché siano verificate le necessarie condizioni di sicurezza.</del></p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che preveda anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti presenti.</p>
<p><b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b></p>		

**Legenda:**

- parti aggiunte
- parti invariate
- ~~parti cancellate~~

Non è prevista la ripermetrazione grafica/cartografica del comparto indicato nella citata Scheda.

La variante, che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale e sarà approvata con il procedimento ex art. 107, c. 3 della L.R. 65/2014 .

L'approvazione e l'efficacia del Piano di Recupero è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante semplificata contestuale.

## **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

La procedura di variante ed il Piano di Recupero in oggetto sono stati predisposti sulla base delle conoscenze e della documentazione che compone il quadro conoscitivo di riferimento che è costituita dal quadro delle conoscenze qualitative e quantitative di cui al Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS e dagli approfondimenti specifici in merito agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici afferenti all'area interessata dall'intervento.

L'indagine geologica è stata impostata partendo dall'analisi del quadro conoscitivo disponibile, svolgendo le necessarie indagini geologiche in attuazione delle disposizioni di cui al D.P.G.R. n.5/R/2020 e delle direttive di cui alla Delibera n.31 del 20/01/2020, facendo riferimento alle indagini geologiche a supporto del P.O.C., nonché di una campagna di indagini eseguite in situ. Per l'aggiornamento dei dati è stata eseguita una campagna di indagini geognostiche, geotecniche e sismiche in conformità anche alle disposizioni di cui al regolamento regionale DPGR 36/R al fine di verificare la situazione geologico-morfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica locale, per determinare la pericolosità dell'area e la fattibilità della previsione.

Lo studio idrogeologico-idraulico si è concentrato principalmente sulle problematiche relative al reticolo idrografico minore per la definizione della pericolosità, analizzando un intorno più ampio relativo al Fosso del Monte.

Sono poi stati affrontati studi degli aspetti geomorfologici e geotecnici e di quelli sismici.

Lo studio idraulico ha affrontato l'analisi dei dati pluviometrici per la verifica dell'invarianza idraulica delle trasformazioni nonché il non aggravio della situazione per le proprietà limitrofe con l'obiettivo di definire le quote di sicurezza e di dimensionare le opere di mitigazione idraulica.

Il quadro conoscitivo è stato altresì integrato con l'analisi degli aspetti ambientali e territoriali con il Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS di Valutazione Integrata redatto ai sensi della L.R. 10/2010, al fine di individuare i potenziali effetti generabili in fase di attuazione delle previsioni del Piano di Recupero sui vari sistemi e di indicare quindi le misure di mitigazione da adottare e da inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

## **ENTI E SOGGETTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO**

In reazione all'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico ed a quelli competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano, si fa riferimento all'elenco contenuto nel Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS del procedimento:

1. Regione Toscana (uffici competenti);

2. Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio civile Toscana Nord sede di Lucca;
3. Provincia di Pisa (nei suoi vari dipartimenti);
4. Consorzio 4 Basso Valdarno;
5. Autorità di Bacino del Fiume Arno;
6. Autorità di Bacino del Fiume Serchio;
7. A.R.P.A.T. Uffici di Pisa;
8. Azienda U.S.L. 5 Pisa;
9. Enel Distribuzione S.p.A.;
10. Toscana Energia S.p.a.;
11. Geofor S.p.a.;
12. Acque S.p.a.;
13. ATO.

## ANALISI DI COERENZA

La valutazione di coerenza, inserita anche nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS in relazione alle analisi di quadro programmatico viene svolta mediante il confronto tra gli obiettivi del procedimento di Piano di Recupero e contestuale variante e tra i corrispondenti riferiti agli altri pertinenti piani sia di livello sovraordinato che settoriali.

Il giudizio di coerenza è da considerarsi qualitativo e nel complesso delle strategie, delle previsioni e delle norme di ogni strumento di pianificazione richiamato. La coerenza condizionata indica che sono presenti circostanze specifiche a seguito del completamento delle quali è possibile raggiungere un livello di piena coerenza.

Obiettivi	PIT	PTC	PGRA	PS	RU	PCCA
1 - <b>sotto il profilo urbanistico:</b> attuazione delle previsioni di recupero del PS e del POC e riqualificazione del contesto ex produttivo dismesso con la realizzazione di un insediamento direzionale, di un centro polivalente e delle opere a standard pubblico soprattutto relative a viabilità e sosta.	C	C	CC	C	CC	C
2 - <b>sotto il profilo ambientale:</b> rigenerazione di un sito dismesso e degradato con la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, da inserire in un progetto complessivo di messa in sicurezza idraulica e di riqualificazione del verde in diretta connessione con i valori agroecosistemici del contesto di inserimento.	C	C	CC	C	CC	C

### Legenda

C	Coerente
NC	Non Coerente
CC	Coerenza Condizionata

In sintesi si verificano circostanze di coerenza con il Piano Strutturale, con il PTC e il PIT approvati successivamente e con tutti i piani di settore che insistono sull'area interessata. La coerenza con il POC è condizionata all'approvazione del piano di recupero in variante, così come la coerenza con il PAI/PGRA è condizionata alla realizzazione delle opere in sicurezza ed invarianza idraulica.

## **ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

In relazione alle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del presente procedimento è prevista la pubblicazione dei relativi atti all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet istituzionale del Comune.

Il Comune individuerà il Garante dell'informazione e della partecipazione.

## ELABORATI DEL PROCEDIMENTO

Gli elaborati che formano parte integrante e sostanziale del presente procedimento di variante al POC contestuale al Piano di Recupero sono i seguenti:

### **A VARIANTE SCHEDA 26.1 P.O.C.**

- A.01 Relazione proposta di PdR e contestuale variante al P.O.C.
- A.02 Scheda norma 26.1 POC (vigente/proposta variante)
- A.03 Schema grafico proposta di variante al POC

### **B PIANO DI RECUPERO**

- B.01 Relazione tecnico illustrativa
  - B.02 Norme Tecniche di Attuazione
  - B.03 Relazione studio idraulico
  - B.04 Relazione geologica di fattibilità
  - B.05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
  - B.06 Relazione agronomica
  - B.07 Consistenza edilizia-urbanistica
- Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale
- B.08 Documentazione fotografica
  - B.09 Schema di convenzione  
Elaborati grafici Stato attuale
  - B.10 Inquadramento territoriale
  - B.11 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli
  - B.12 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana
  - B.13 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio
  - B.14a Rilievo plani-altimetrico
  - B.14b Rilievo plani-altimetrico
  - B.15a Rilievo sezioni ambientali
  - B.15b Rilievo sezioni ambientali
  - B.16 Planimetria generale, prospetti ambientali, consistenza attuale
  - B.17 Analisi del degrado
  - B.18 Studio idraulico stato attuale  
Elaborati grafici Stato di progetto
  - B.19 Planimetria urbana



- B.20 Planimetria generale
- B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard
- B.23 Planivolumetrico
- B.24 Sistemazioni esterne: progetto del verde
- B.25 Opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione del rischio
- B.26 Studio idraulico stato di progetto
- B.27 Edificio Direzionale – piante, prospetti-sezioni
- B.28 Centro Polivalente – piante
- B.29 Centro Polivalente – prospetti-sezioni
- B.30 Adeguatezza architettonica e congruità paesaggistica -Rendering
- B.31 Stato sovrapposto -piante, prospetti

## **C OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- C-URB 01 Relazione opere di urbanizzazione
- C-URB 02 Computo Metrico estimativo
- C-URB 03 Elenco Prezzi Unitari
- C-URB 04 Pareri Enti  
Elaborati grafici Stato attuale
- C-URB 05 Enel, gas metano, acquedotto, fognatura bianca, telecom  
Elaborati grafici Stato di progetto
- C-URB 06 Enel, telefonia, gas, acquedotto
- C-URB 07 Fognatura bianca
- C-URB 08 Illuminazione pubblica
- C-URB 09 Planimetria area pubblica, sezioni e particolari

## **D VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

- D.01 Documento Preliminare verifica di assoggettabilità a VAS
- D.02 Sistema Mobilità