

**DOCUMENTO PRELIMINARE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.
ART. 12 DEL D. LGS 152/2006 SMI
ART. 22 DELLA LRT N. 10/2010 SMI**

Ubicazione: Comune di Casciana Terme Lari
Via Sicilia
Proprietà: Casa Build SRL
Progetto e D.L.: Arch. Monica Neri

Indice

Introduzione	pag. 3
1. RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI PER LA V.A.S.	pag. 5
2. ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	pag. 6
3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	pag. 6
4. INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE PROCEDURA E PARTECIPAZIONE	pag. 7
5. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO.	pag.8
6. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE	pag.13
7. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE	pag.17
8. VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE	pag.20
9. INDIVIDUAZIONE DELLA ANALISI DELLE RISORSE.	pag.22
9.1.Sistema acqua	
9.2. Sistema aria e inquinamento acustico	
9.3. Sistema energia	
9.4. Sistema PAESAGGIO	
9.5. Sistema Radiazioni non ionizzanti	
9.6. Qualità della vita e salute umana	
10. VALUTAZIONE DELLE COERENZE	pag. 35
10.1 Piano di indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico	
10.2 Piano Territoriale di Coordinamento.	
10.3 Piano Strutturale	
10.4 Regolamento Urbanistico	
11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.	pag. 44

Le integrazioni di cui al verbale della seduta del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale sono riportate in colore blu alle pagine: 3,7,15,16,17,21

INTRODUZIONE

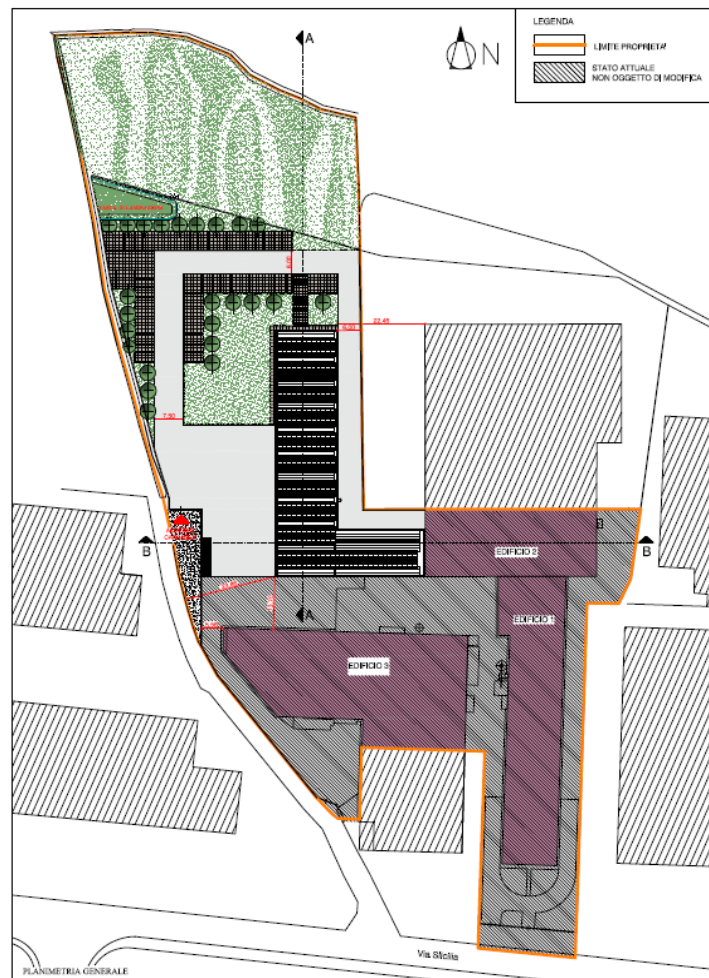
La variante al R.U. vigente riguarda la modifica di un'area posta nell'U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO-COMMERCIALE DI PERIGNANO, più precisamente in prossimità di Via Sicilia n.70, attualmente compresa in zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) in zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale) con l'obiettivo di ampliare un edificio esistente a destinazione artigianale, questo per il sopravvenire di nuove esigenze lavorative della ditta Casabath s.r.l. che si occupa della produzione di mobili da bagno e dei relativi piani, lavabi e vasche in resina.

L'area in oggetto è ricompresa in parte nel "Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo e commerciale (TUP2) e in parte fuori dal territorio urbanizzato, come da Piano strutturale vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27/03/2019. Quest'ultima area era stata già oggetto di parere favorevole dalla conferenza di copianificazione del 05/05/2017 attivata per l'approvazione del Piano Strutturale stesso. L'edificazione in zona D2 è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (ai sensi dell' art. 21.1.5 della N.T.A. del R.U.), ma, poiché parte dell'ampliamento ricade in zona D2 e le previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico risultano scadute, l'Amministrazione Comunale di Casciana Terme Lari ha deciso, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 20/11/2019 avente per oggetto "Variante ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 106/2010 3e dell'art. 35 della L.R. 65/2014. Avvio delle procedure. Atto di indirizzo" di dare avvio alla procedura di variante urbanistica semplificata di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010.

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, a meno dei casi previsti all'art. 25 comma 2 , nel caso in oggetto si fa riferimento alla lettera c) "*ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive*".

Per quanto riguarda il dimensionamento del Piano Strutturale la variante non comporta modifiche in quanto l'area in oggetto era già ricompresa in area edificabile D2.

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



Planimetria generale progetto ampliamento

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

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

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

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

La Legge Regionale n. 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. all'art. 5 comma 3 riporta che "L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali, che nel caso specifico viene anche effettuata per i piani e programmi di cui al comma 3 lettera (c).

Inoltre l'art. 5 bis comma 1 stabilisce altresì che "[...] i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65" e al comma 3 "Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis".

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

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

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- Soggetto Proponente la Variante
- Responsabile del Procedimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010
- Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010

2. ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Premesso che con Legge regionale Toscana. 22 novembre 2013 n. 68 è stato istituito, a far data dal 1° gennaio 2014, il Comune di Casciana Terme Lari mediante fusione dei Comuni di Casciana Terme e di Lari:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 30/11/2017 è stato adottato il Piano Strutturale con successiva Deliberazione n. 20 del 27/03/2019 il Consiglio Comunale lo ha approvato;
- l'estinto Comune di Casciana Terme è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/09/2008 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26/03/2009 e successive varianti;
- l'estinto Comune di Lari è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 10/12/2004 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2010 e successive varianti.

3. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

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

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

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

- a) Caratteristiche del progetto di variante urbanistica tenendo conto dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali relativi al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- b) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate,tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

4. INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

Il documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- *Soggetto Proponente*: Casa Build SRL;
- *Autorità Procedente*: Consiglio Comunale di Casciana Terme Lari;
- *Autorità Competente*: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata;
- *Responsabile del Procedimento*: Arch. Nicola Barsotti

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto da consultare:

- Regione Toscana – Direzione Generale – Governo del Territorio;
- Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici;
- Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici - Settore Ufficio Tecnico Del Genio Civile Di Area Vasta Di Livorno-Lucca-Pisa;
- Provincia di Pisa –Dipartimento del Territorio;
- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (per deposito indagini geologiche)
- Unione Valdera (Autorità competente - Comitato Tecnico Unione Valdera)
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT Dipartimento Provinciale di Pisa;
- Consorzio 4 Basso Valdarno
- A.S.L. n.5 di Pisa – Zona Valdera
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- A.I.T. - Autorità idrica Toscana
- ATO Toscana Costa
- Comando Vigili del Fuoco di Pisa
- Geofor S.p.a.
- Acque S.p.a.
- Toscana Energia S.p.a.
- Enel Distribuzione
- Telecom Italia
- Terna S.p.a.

-
- Comuni limitrofi: Pontedera, Ponsacco, Capannoli, Terricciola, Chianni; Santa Luce, Orciano Pisano, Fauglia, Cascina e Crespina Lorenzana.

5. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO.

L'area in esame è ubicata nella zona commerciale produttiva di Perignano in prossimità di via Sicilia. Nel Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari è identificato nel Sub-sistema Urbano della Piana del Fosso Zannone - Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2).

Nel R.U. vigente dell'ex Comune di Lari l'area è compresa nel SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA, SUBSISTEMA INSEDIATIVO DELLA PIANURA, U.T.O.E. A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO-COMMERCIALE DI PERIGNANO

Il territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale è contiguo e in continuità con quello di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale.

L'insediamento si sviluppa nel secondo dopoguerra lungo la Via Livornese SP 12 in seguito al trasferimento in questa zona di molti mobilifici presenti nel territorio di Ponsacco, espandendosi successivamente verso Nord. Attualmente le attività commerciali sono in prevalenza ubicate lungo l'asse della Via Provinciale Livornese, mentre tutte le parti interne hanno una prevalenza di carattere produttivo. La zona oggetto di variante si trova fra Via Sicilia e la Fossa Nuova e contiene la maggior parte delle previsioni di crescita per lo più rimaste non attuate. Nel R.U. dell'estinto Comune di Lari l'area è compresa in zona "D2" area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale ed è rappresentata nella TAV. n. 4e del Regolamento Urbanistico e normata dai seguenti articoli delle N.T.A: Art. 21e) U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo-commerciale di Perignano, 21-e)1. Prescrizioni urbanistiche. 21-e)2. Prescrizioni ambientali. Parametri urbanistici.

Zona Produttiva Commerciale Perignano - foto aerea



Area oggetto d'intervento.

La variante al R.U. riguarda la modifica di un'area di sup. pari a 4.617 mq attualmente compresa in zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) a zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale).

L'area in oggetto, di fatto già destinata alla realizzazione di edifici produttivi, ha le caratteristiche morfologiche adeguate alla futura destinazione, il terreno a giacitura pressoché pianeggiante, attualmente è incolto. L'intervento si è reso necessario per poter ampliare l'attività artigianale della Ditta Casabath esistente da tempo e che si sviluppa interamente su capannoni contigui, che si attestano in parte su Via Sicilia n.c. 70 e si sviluppano verso nord-ovest.

Il terreno oggetto di variante è una porzione dell'appezzamento di proprietà, la parte dello stesso appezzamento di terreno posta a nord è destinata a strade e parcheggi a servizio dei comparti di espansione produttiva commerciale per una superficie pari a 2.761 mq, a nord di quest'ultima resta in zona D2 un piccolo residuo di terreno della sup. di 64 mq.



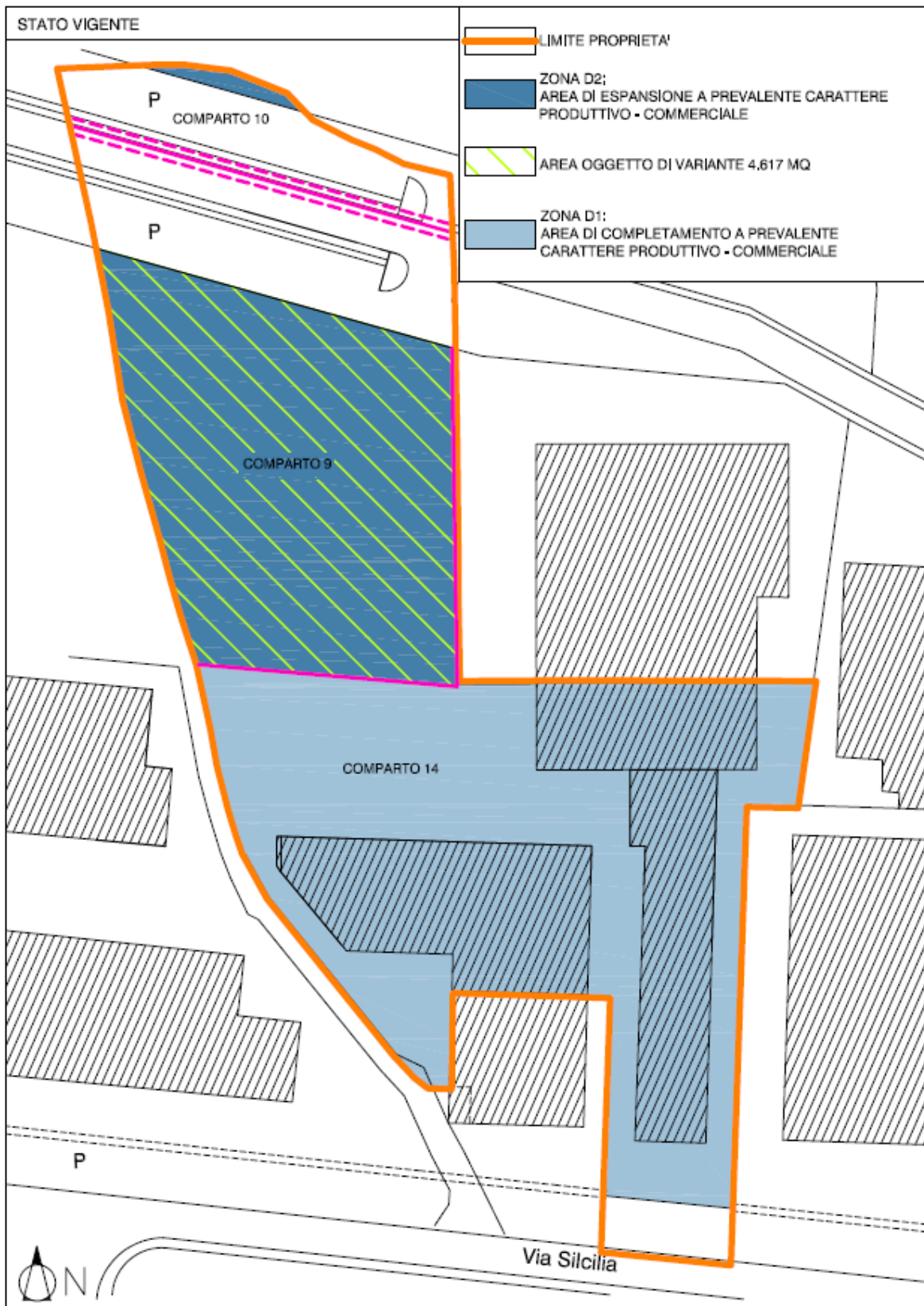
Foto area

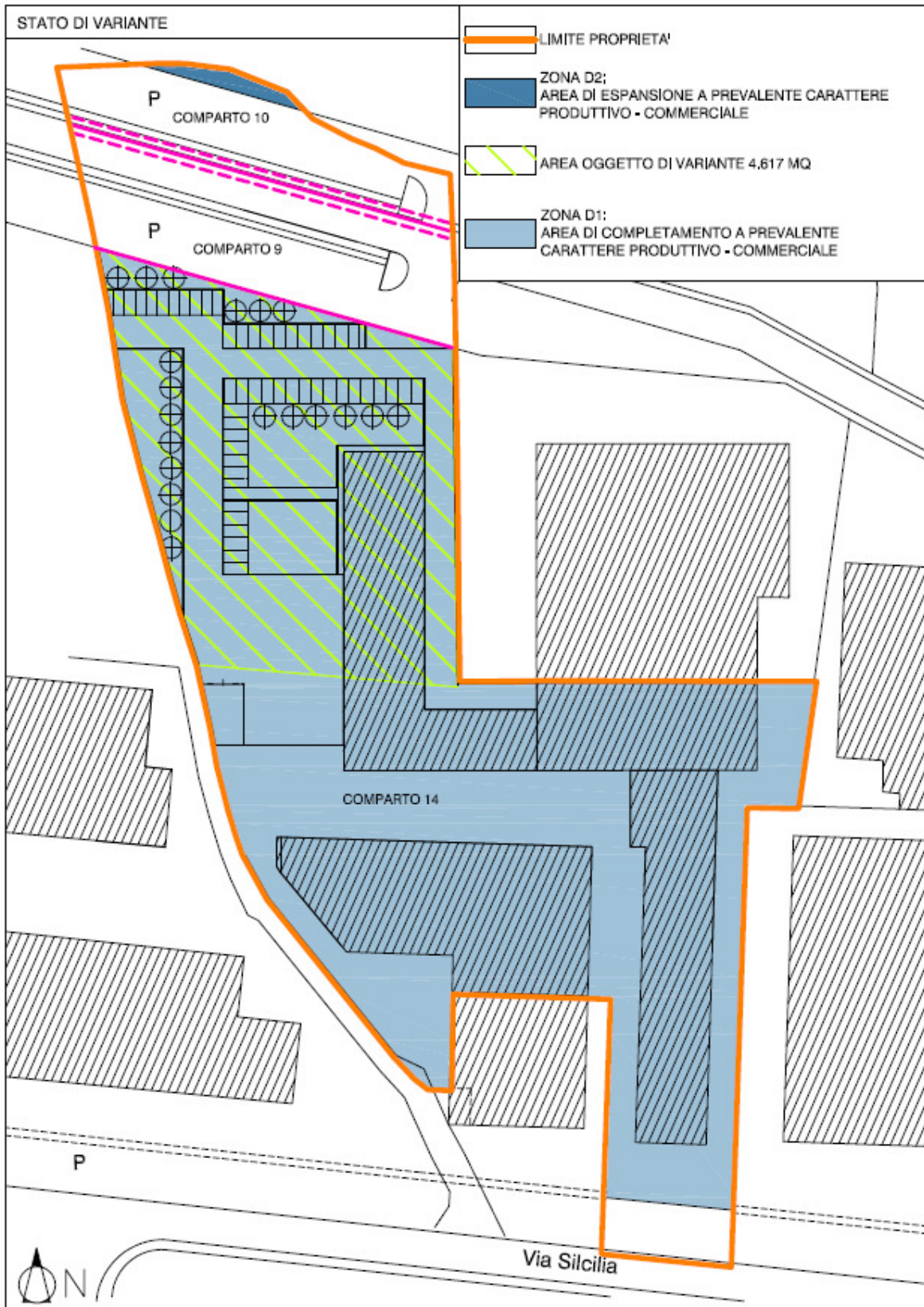
Il ciclo di lavorazione della ditta Casabath consiste nella produzione di mobili da bagno in legno e dei relativi piani in resina per lavandini, ecc. I componenti in legno vengono realizzati partendo dalla materia prima acquistata allo stato semilavorato. La ditta Casabath in virtù di nuove esigenze lavorative realizzerà un ampliamento al fabbricato esistente “compartimento montaggio-imballaggio”, ampliando lo stesso e creando due nuovi compartimenti, uno adibito a magazzino e l’altro adibito a deposito mobili realizzati



foto area oggetto di intervento







6. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO STATO VIGENTE

-Parametri urbanistici

UTOE DI PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	25.808	60%	50%	12 ml
2	12.506	60%	50%	12 ml
3	62.899	60%	50%	12 ml
4	20.834	60%	50%	12 ml
5	15.100	60%	50%	12 ml
6	46.421	60%	50%	12 ml
7	21.797	60%	50%	12 ml
8	2.213	60%	50%	12 ml
9	3.804	60%	50%	12 ml
10	108.028	60%	50%	12 ml
11	55.545	60%	50%	12 ml
12	151.117	60%	50%	12 ml
13	144.028	60%	50%	12 ml
14	42.349	60%	50%	12 ml
15	23.068	60%	50%	12 ml
16	78.939	60%	50%	12 ml
17	16.900	60%	50%	12 ml
18	5.340	60%	50%	12 ml
Totale	836.696			

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

Numero	Superficie	Superficie	Verde	Parcheggi	Aree da	Strade	S.U.L. Max	R.C.	Altezza
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35%	50%	12 ml
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35%	50%	12 ml
9	25.897	19.037	0	4.547	2.313	0	35%	50%	12 ml
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35%	50%	12 ml
Totale	244.792	174.063	18.009	28.135	24.585	0			

- Estratto N.T.A. art. 21 norme di riferimento zone D1 e D2**21.1.4. Zone D1: aree di completamento produttivo.**

1. Corrispondono alle aree già destinate dai precedenti strumenti urbanistici ad attività produttive e commerciali, in buona parte collocate a nord-est della via Livornese in continuità con le strutture commerciali dell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e commerciale di Perignano, ed in parte nell'U.T.O.E. di Lavaiano e de La Capannina. Sono caratterizzate dalla presenza di manufatti già destinati ad attività commerciali legate prevalentemente al settore del mobile e dell'arredamento.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono produttive, commerciali ,direzionali, turistico ricettive e artigianali di servizio, oltre a residenze strettamente legate all'attività produttiva, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..
3. Le Tabelle relative alle U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la utilizzazione dei lotti liberi o parzialmente liberi. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo e commerciale i cui lotti di pertinenza risultino saturi alla luce dei nuovi parametri urbanistici sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme.
4. Nell'ambito delle zone D1 sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale per la custodia delle attività produttive nella misura massima del 20% della S.U.L. prevista per ogni lotto di intervento e comunque per la realizzazione di una sola Unità Abitativa per ogni lotto di intervento fino ad un massimo di mq. 130 di S.U.L..
5. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale sono possibili tutti gli interventi previsti all'art. 14 delle presenti Norme.
6. In caso di Ristrutturazione Urbanistica di fabbricati finalizzata ad una destinazione d'uso conforme a quella di zona qualora la S.U.L. attuale dell'immobile sia inferiore agli indici di zona possono essere raggiunti i parametri indicati nelle tabelle relative alle U.T.O.E., qualora essi siano uguali o superiori è possibile riutilizzare tutta la S.U.L. esistente se compatibile con gli altri parametri urbanistici, H, RC, nonché Dc, Df, Ds, Dz.
7. In tutti i casi di Ristrutturazione Urbanistica è fatto obbligo di predisporre Piani di Recupero di riqualificazione delle aree di intervento in modo che risultino definiti i rapporti

con il contesto urbano circostante interno ed esterno alle stesse, affinché il risultato finale contribuisca al miglioramento complessivo dell'assetto urbano esistente.

8. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero dovranno essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito dalla L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive.

9. Dovranno altresì essere reperiti standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 in funzione della destinazione d'uso prevista. In caso di impossibilità a reperire gli standards in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'A.C. potrà consentire la monetizzazione delle aree a verde o la loro realizzazione in aree vicine individuate dal R.U.

10. Nell'ambito dei suddetti Piani di Recupero, l'A.C. potrà altresì consentire deroghe all'H max. e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standards pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità.

11. Qualora nella stesura dei progetti si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.

12. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

21.1.5. Zone D 2: aree di espansione produttiva.

1. Corrispondono alle aree ancora libere da trasformare attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, in buona parte nell'U.T.O.E. di Perignano, di La Capannina e di Lavaiano.

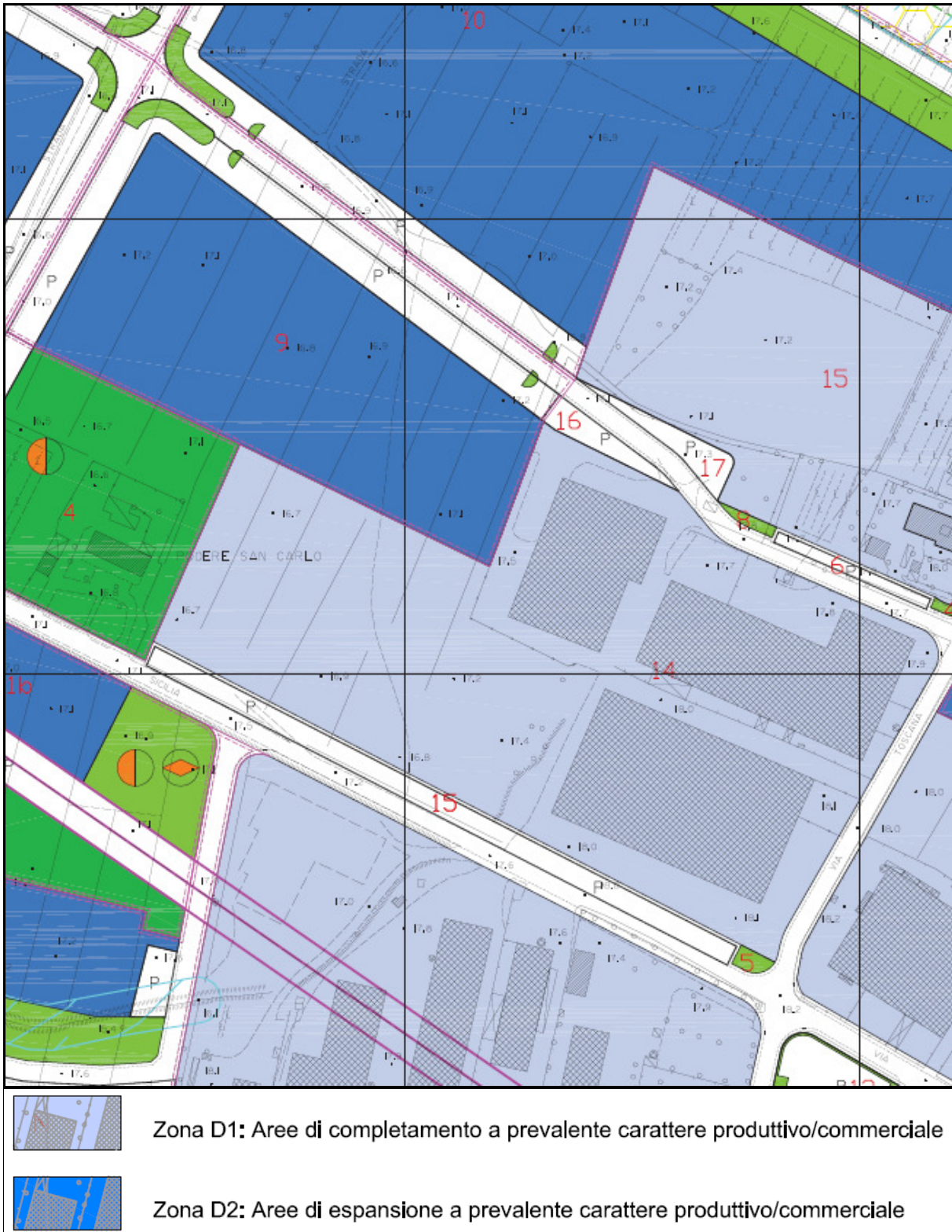
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive e commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, come definite all'art. 6 delle norme del presente R.U..

3. La carta 1:2000 e le tabelle relative alle singole U.T.O.E. allegate alle presenti Norme contengono i parametri urbanistici per la redazione dei Piani Attuativi nonché i perimetri dei comparti per la stesura degli stessi.

4. I Piani Attuativi dovranno prevedere gli standards pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, in base alle destinazioni d'uso previste, ricomprendendo in questi ultimi quelli già individuati nelle carte del R.U., nonché i criteri per la realizzazione dei parcheggi privati ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e delle altre disposizioni normative di carattere regionale in materia di attività commerciali e turistico-ricettive. Per l'approvazione dei Piani Attuativi valgono le procedure previste all'art. 11 delle presenti Norme.
5. Nell'ambito delle zone D2 sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale per la custodia delle attività produttive nella misura massima del 20% della S.U.L. prevista per ogni lotto di intervento e comunque per la realizzazione di una sola Unità Abitativa per ogni lotto di intervento fino ad un massimo di mq. 130 di S.U.L. .
6. Qualora nella stesura dei Piani Attuativi si preveda l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili sarà consentito un incremento dell'indice di edificabilità del 10%.
7. Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio gli interventi di bioarchitettura ammessi all'incentivo, le modalità attuative, i controlli sull'attuazione degli stessi e le eventuali sanzioni in caso di non attuazione o attuazione incompleta o interrotta degli interventi stessi.

-Estratto di R.U. vigente:

TAV. 4e: R.U. ZONE OMOGENEE – PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE EST



7. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO STATO DI VARIANTE

-Parametri urbanistici

UTOE DI PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE

Zone D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo - commerciale

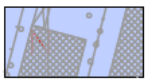
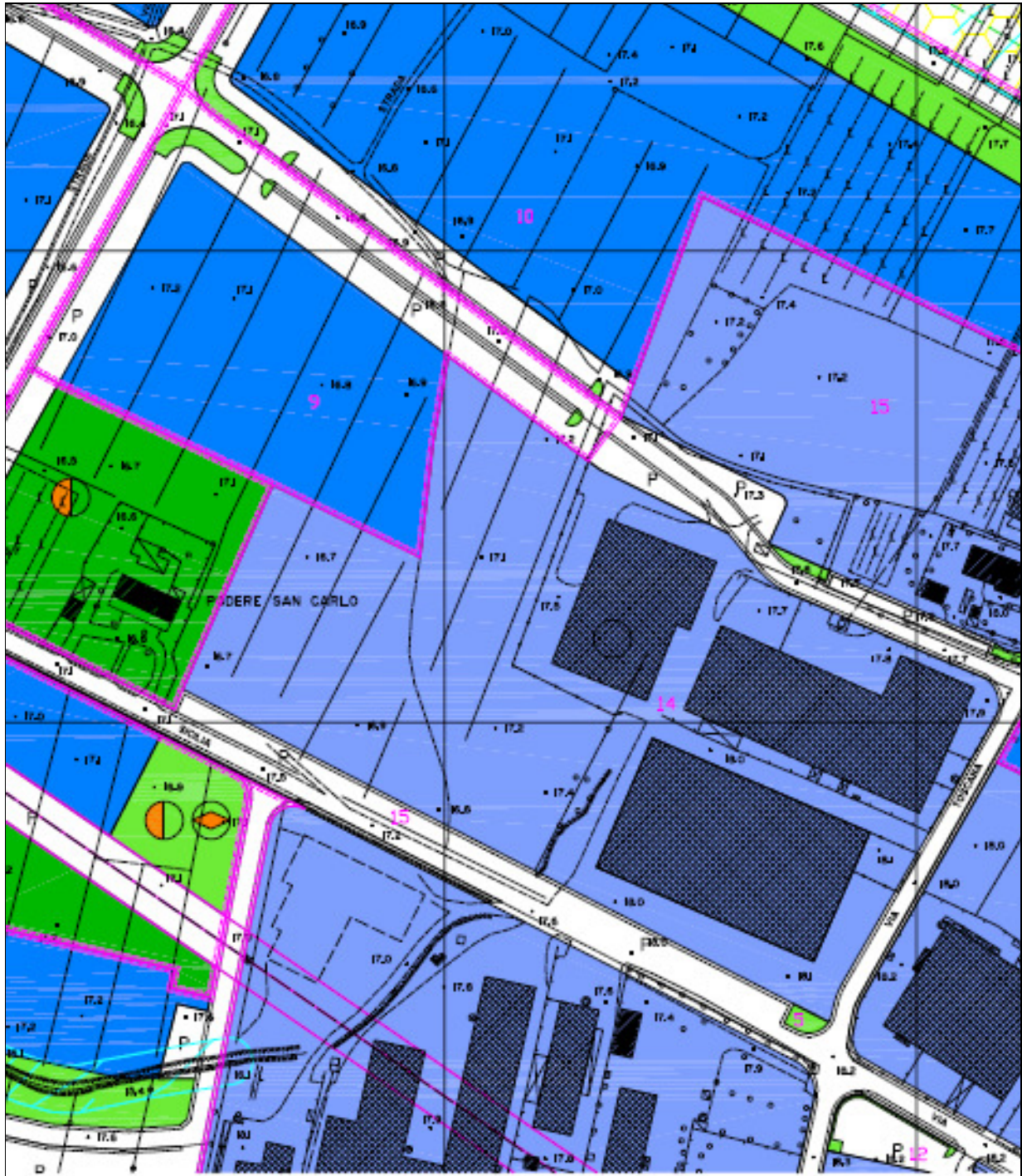
Numero comparto	Superficie Fondiaria	S.U.L. Max S.U.L./S.T	R.C. S.C./S.F.	Altezza Massima
1	25.808	60%	50%	12 m
2	12.506	60%	50%	12 m
3	62.899	60%	50%	12 m
4	20.834	60%	50%	12 m
5	15.100	60%	50%	12 m
6	46.421	60%	50%	12 m
7	21.797	60%	50%	12 m
8	2.213	60%	50%	12 m
9	3.804	60%	50%	12 m
10	108.028	60%	50%	12 m
11	55.545	60%	50%	12 m
12	151.117	60%	50%	12 m
13	144.028	60%	50%	12 m
14	46.966	60%	50%	12 m
15	23.068	60%	50%	12 m
16	78.939	60%	50%	12 m
17	16.900	60%	50%	12 m
18	5.340	60%	50%	12 m
Totale	841.31			

Zone D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo - commerciale - Soggette a P.I.P. - P.P.

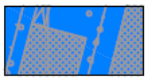
Numero	Superficie	Superficie Verde	Parcheggi	Aree da Strade	S.U.L. Max	R.C.	Altezza
7	90.125	72.102	0	12.153	5.870	0	35% 50% 12 m
8	64.770	39.543	9.535	6.473	9.219	0	35% 50% 12 m
9	21.280	14.420	0	4.547	2.313	0	35% 50% 12 m
10	64.000	43.381	8.474	4.962	7.183	0	35% 50% 12 m
Totale	240.175	169.446	18.009	28.135	24.585	0	

-Estratto di R.U. di variante:

TAV. 4c: R.U. ZONE OMOGENEE – PERIGNANO ZONA INDUSTRIALE EST



Zona D1: Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale



Zona D2: Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale

8. VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

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

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

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

La proposta di variante interessa un ambito limitato nella Zona produttiva commerciale di Perignano, Casine Spinelli. La variante riguarda la trasformazione da zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) di sup. pari a 4617 mq. in zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale).

L'intervento, per dimensioni e collocazione, assume rilevanza unicamente a livello comunale e la variante costituisce ambito di riferimento (quadro di riferimento) unicamente per la successiva realizzazione con intervento diretto dell'edificio a destinazione artigianale.

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

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

La variante comporta esclusivamente la modifica della superficie fondiaria dei due comparti contigui nel R.U., in particolare per il Comparto 14 - zona D1 aumenta di 4167 mq. e passa da 42.349 mq. a 46.966 mq. e per il Comparto 9 - zona D2 diminuisce della stessa misura passando da 19.037 mq. a 14.420. mq senza modificare viabilità, accessi, parcheggi.

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

La variante non comporta variazioni per quanto riguarda i principi dello sviluppo sostenibile, in quanto non si prevede una modifica sostanziale di destinazione urbanistica, in quanto l'area ad oggi incolta, sarà destinata alla realizzazione di un edificio artigianale, come nelle previsioni del R.U.

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

La risorsa ambientale sulle quali è prevedibile un eventuale impatto in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito è il suolo in quanto sarà realizzata una nuova edificazione, **che consiste comunque in un ampliamento di dimensioni limitate in un area attualmente costituita da terreno incolto e già compreso nel Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti in area a destinazione artigianale;**

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

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

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

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

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

❖ **carattere cumulativo degli impatti;**

Nella parte successiva (9. Individuazione della analisi delle risorse) è contenuta una verifica degli effetti sulle risorse ambientali (suolo, acqua, aria, flora e fauna) e territoriali (approvvigionamento idrico; energia; smaltimento liquami; rifiuti; clima acustico). La proposta di variante interessa l'ambito limitato di una zona a carattere produttivo artigianale . Gli effetti ambientali e territoriali derivanti non risultano rilevanti e pertanto non si ravvisano caratteri di cumulabilità. Non è necessaria la realizzazione di servizi a rete in quanto già esistenti nell'area di proprietà.

❖ **natura transfrontaliera degli impatti;**

La proposta di variante riveste carattere di livello locale.

❖ **rischi per la salute umana o per l'ambiente**

Gli effetti sulle risorse tra cui aria suolo acqua flora e fauna non sono da ritenersi significativi. L'attuazione dell'intervento previsto non comporta impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.

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

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

❖ **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

- **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;**

- **del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004. Non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

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

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. Non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.

9. INDIVIDUAZIONE DELLA ANALISI DELLE RISORSE.

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

9.1. Sistema acqua

Si riportano di seguito gli studi effettuati dal Geol. Graziano Graziani.

Gli elementi più significativi di drenaggio superficiale della zona sono senza dubbio il Fiume Cascina, che scorre 2.0 Km ad est, il Fiume Arno, il cui argine golenale sinistro si trova a circa 6.0 Km di distanza in direzione nord-est e la Fossa Nuova, posta 400 metri a nord (le distanze si riferiscono ai punti più vicini). L'idrografia minore è invece costituita da una fitta serie di fossette campestri ad andamento preferenziale NE-SO, che non verrà modificata dalla Variante.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno classifica questa porzione di territorio a pericolosità idraulica media (P.2 – alluvioni poco frequenti), in genere corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni.

Lo Studio Geologico (ed idraulico) di supporto al nuovo Piano Strutturale comunale prevede invece, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, la classe di pericolosità media (I.2), attribuibile alle zone allagabili per eventi con $200 < Tr \leq 500$. Anche la carta dei battenti idraulici (vedere in allegato) mostra come questo settore non sia coinvolgibile da alcun fenomeno esondativo per Tr pari a 200 anni.

La differenza fra le due classificazioni è da collegare, con ogni probabilità, al non adeguamento della cartografia del Bacino agli esiti delle recenti verifiche idrauliche.

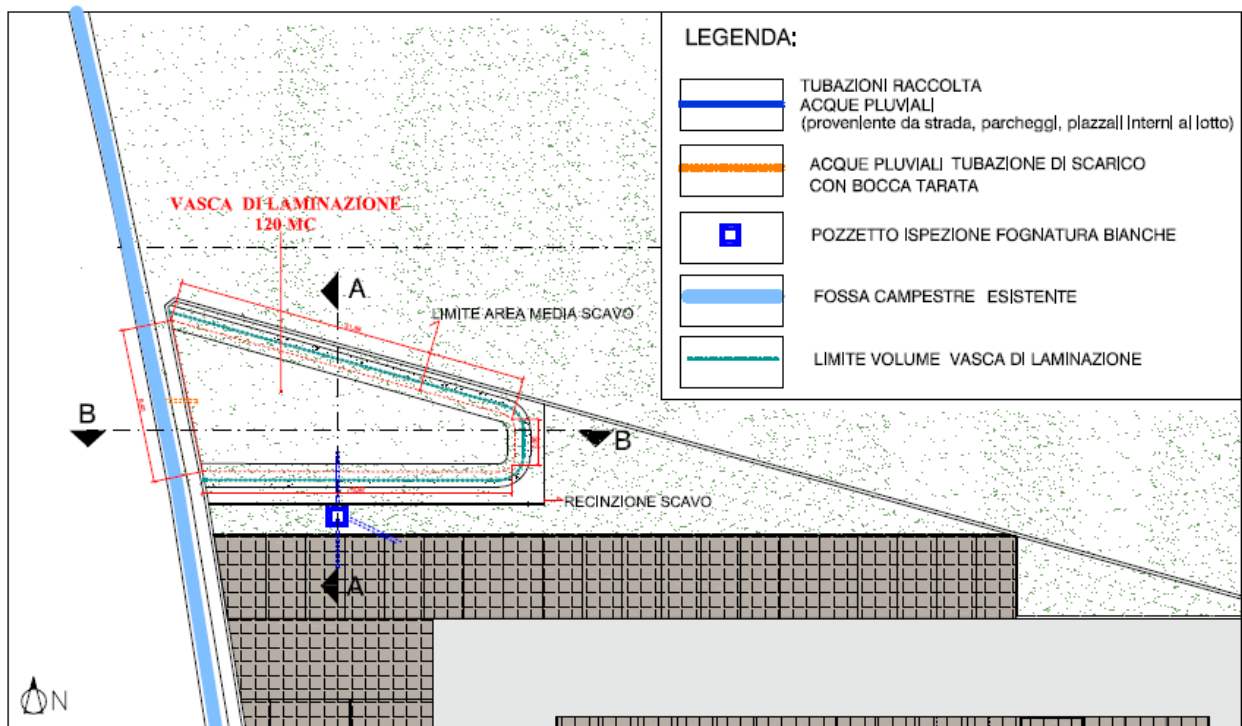
-pericolosità idraulica: il comparto di via Sicilia è soggetto ad allagamenti con tempi di ritorno compresi fra i 200 e i 500 anni. In tali condizioni, la normativa di riferimento impone una *pericolosità idraulica media (I.2)*, confermando la previsione già esistente;

fattibilità idraulica: si ripropone, anche in questo caso, la *fattibilità con normali vincoli (F. 2)*, senza la necessità di prevedere interventi di messa in sicurezza e compensazione dei volumi. Il rialzamento del piano campagna, necessario per il raggiungimento delle quote dei capannoni già esistenti, consentirà un'ulteriore mitigazione del livello di rischio.

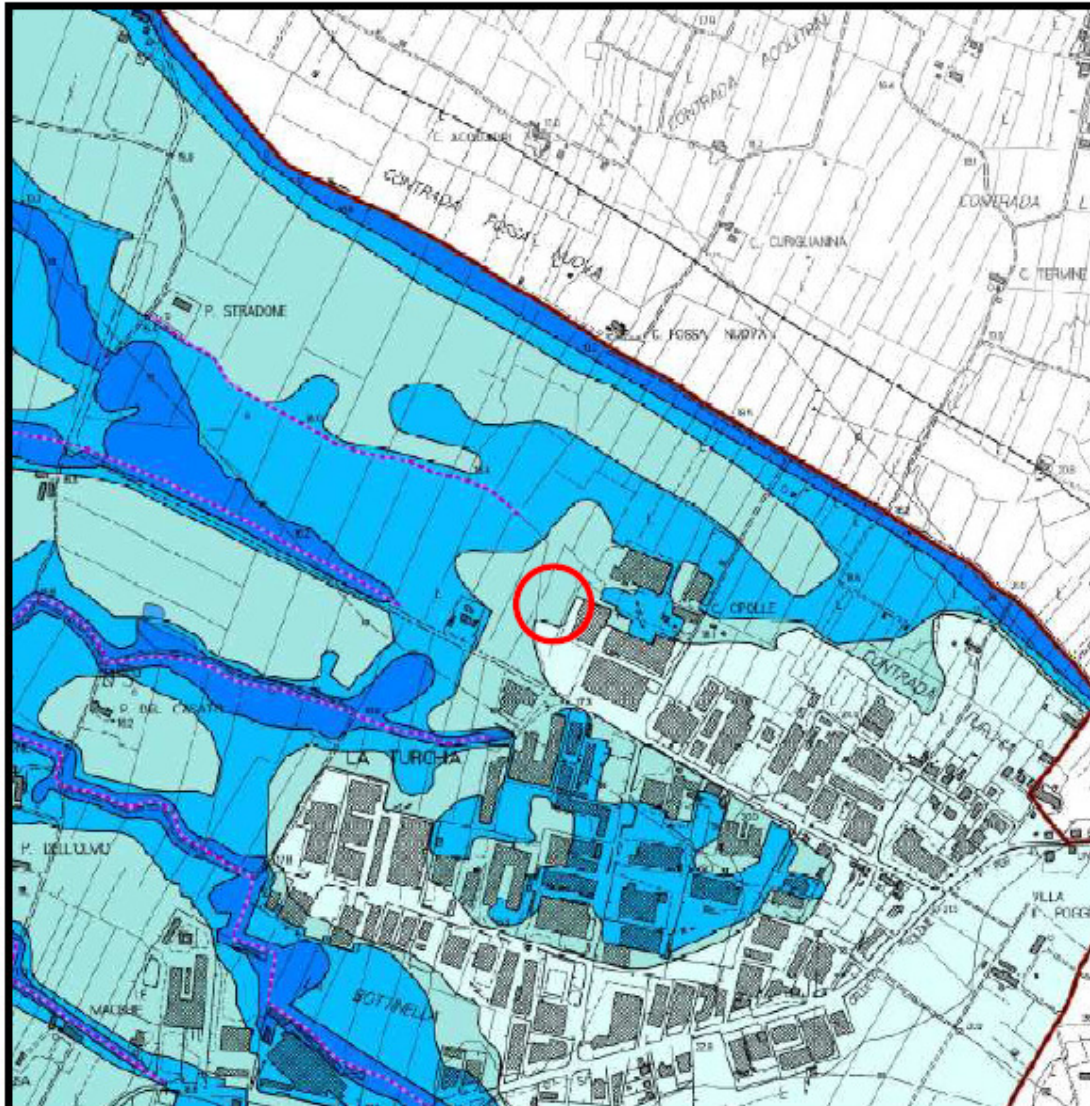
Il progetto di variante contempla comunque una significativa modifica nella permeabilità dei suoli in quanto, oltre al capannone, verranno realizzate aree asfaltate e con autobloccanti dove attualmente è presente il verde. Per tale motivo, per non alterare l'assetto idraulico di questa porzione di pianura, dovranno essere seguite le specifiche dell'art. 98 del Regolamento Urbanistico comunale riguardante lo smaltimento delle acque meteoriche. In particolare, dovrà essere garantita l'invarianza idraulica attraverso lo stoccaggio temporaneo delle acque, con un loro graduale rilascio nella rete drenante superficiale ben sviluppata nell'intorno.

A tale scopo, il progetto prevede la realizzazione di una vasca di laminazione della capacità di 120 mc, in adiacenza all'area di trasformazione, dove far confluire tutte le acque dei pluviali e dei piazzali. Il volume della vasca è stato calcolato prendendo in considerazione una pioggia oraria ventennale pari a 50 mm (ricavabile dai dati pluviometrici), applicando gli opportuni coefficienti riduttivi. Di seguito un estratto dell'elaborato grafico riguardante la vasca.






L'intervento diretto dovrà inoltre rispettare le prescrizioni dettate dalla *L.R. n° 41/2018*, anche se, in questo caso, siamo già in presenza di una situazione di sicurezza idraulica.



Vasca di laminazione

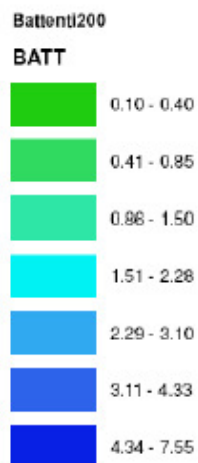


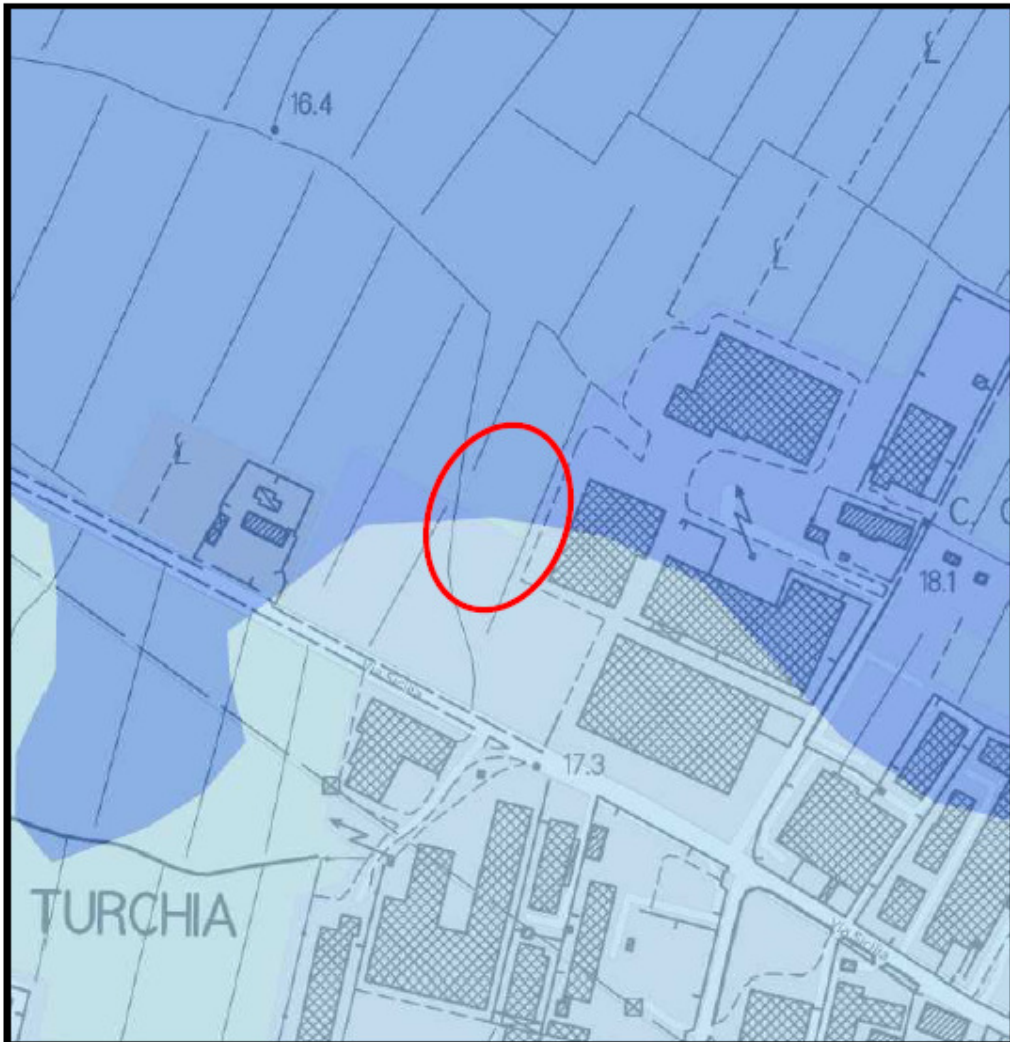
CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA
(stralcio dello Studio Geologico di supporto al P.S.)
1:10000

-  I.1 - Pericolosità idraulica bassa
-  I.2 - Pericolosità idraulica media
-  I.3 - Pericolosità idraulica elevata
-  I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata
-  I.3 - Pericolosità idraulica elevata per criteri morfologici

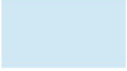




CARTA DEI BATTENTI $T_r = 200$ ANNI
(stralcio dello Studio Geologico di supporto al P.S.)
1:5000



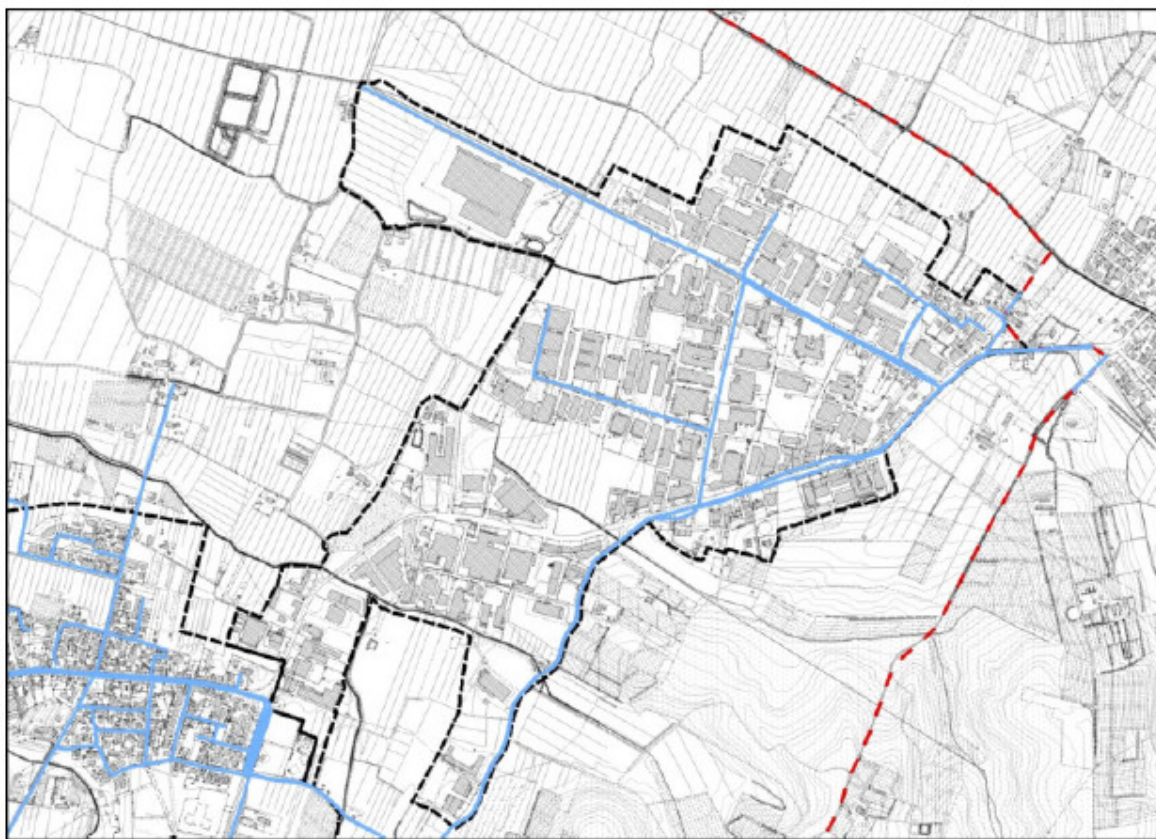


Distretto Idrografico dell' Appennino Settentrionale
PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI
1:5000

-  P1 - pericolosità bassa (alluvioni rare e di estrema intensità)
-  P2 - pericolosità media (alluvioni poco frequenti)
-  P3 - pericolosità elevata (alluvioni frequenti)

Acquedotto

La zona oggetto di variante è coperta dalla rete dell'acquedotto. Il servizio idrico integrato è affidato alla società Acque spa, responsabile del funzionamento e della manutenzione degli impianti



Copertura della rete acquedottistica dell'insediamento a carattere produttivo/commerciale di Perignano

Fognature

Il Comune di Casciana Terme Lari è servito da sistemi fognari distinti per località, per quanto riguarda Perignano è servita da fognatura mista che convoglia i reflui nel depuratore di Perignano.



Copertura della rete delle fognature insediamento a carattere produttivo/commerciale di perignano

9.2. Sistema aria e inquinamento acustico

Emissioni in atmosfera

Come evidenziato nell'AUA, le modifiche degli impianti esistenti riguardano l'installazione nuovo condotto emissivo relativo al capannone esistente e lo spostamento dell'impianto di aspirazione relativo al condotto emissivo della lavorazione alluminio.

Nella fase di realizzazione dei piani in resina ed in particolare per la pulizia e la preparazione degli stampi metallici, saranno migliorate le condizioni di lavoro dedicando a queste lavorazioni una zona separata, appositamente predisposta con parete aspirante "aperta" costituita da n°2 cabine aspiranti uguali, ciascuna dotata di apparati elettromeccanici aspiranti regolati da inverter, convogliate in un unico camino. Il nuovo impianto andrà a generare una nuova emissione, il condotto emissivo finale sarà portato sopra il colmo del tetto in conformità alle vigenti normative; lo stesso sarà dotato di un punto di prelievo per i campionamenti, con accesso in sicurezza.

Tutte le emissioni esistenti rimarranno invariate rispetto a quello autorizzato con AUA n. 5740 del 15/04/2019.

Inquinamento acustico

Sono stati adottati, sin dalla fase progettuale, tutti gli accorgimenti necessari a contenere l'esposizione al rumore, ed è stata redatta la valutazione preventiva delle prestazioni acustiche passive come risulta dalla Relazione sui requisiti acustici passivi ai sensi del D.P.C.M. 5/12/1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici e della L. n. 447 del 26.10.1995 "legge quadro sull'inquinamento acustico".

Come risulta dall'AUA il nuovo impianto non rientra nella categoria degli Impianti a ciclo produttivo continuo rispetto dei limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio e rientra nei limiti individuati da d.p.c.m. 14 novembre 1997 (art. 4, commi 1 e 2, DPR 227/2011).

9.3. Sistema energia

DATI TECNICI E COSTRUTTIVI DELL'EDIFICIO

Climatizzazione	invernale	estiva	u.m.
Volume lordo climatizzato dell'edificio (V)	5509,00	0,00	m ³
Superficie esterna che delimita il volume climatizzato (S)	2490,66	0,00	m ²
Rapporto S/V	0,45		
Superficie utile energetica dell'edificio	753,00	0,00	m ²
Valore di progetto della temperatura interna	18,0	26,0	°C
Valore di progetto dell'umidità relativa interna	50,0	50,0	%

INFORMAZIONI GENERALI E PRESCRIZIONI

Utilizzazione di fonti di energia rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione, le modalità e le decorrenze di cui all'allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

Verifica della copertura di almeno il 50,0 % del fabbisogno derivante da fonti rinnovabili per la produzione sanitaria, riscaldamento e raffrescamento pari a 60,7 %

Tipologia impianto	Pompa di calore "Nuova Pompa Di Calore"		
	Riscaldamento	ACS	Raffrescamento
Energia primaria rinnovabile (kWh anno)	16429,992	0,000	0,000
Fabbisogno totale di energia primaria (kWh anno)	32877,199	0,000	0,000
Percentuale di copertura del fabbisogno annuo	49,974 %	0,000 %	0,000 %
Tipologia impianto	Fotovoltaico		
	Riscaldamento	ACS	Raffrescamento
Energia primaria rinnovabile (kWh anno)	2233,434	0,000	0,000
Percentuale di copertura del fabbisogno annuo	26,476 %	68,623 %	0,000 %

Impianti termici

Tipologia:

Impianto tipo VRV con unità interne di tipo canalizzato e canali microforati metallici

Sistema di generazione:

N. 2 POMPE DI CALORE TIPO MITSUBISHI PUHY-YP (Una per area esposizione magazzino e una per area laboratorio e unità interne di tipo canalizzabile tipo PEFY-P200 E PEFY- P250

-Sistema di termoregolazione:

Cronotermostato ambiente

- Sistema di distribuzione del vettore termico:
sistema a giunti con tubazioni in rame
- Sistemi di produzione e di distribuzione dell'acqua calda sanitaria:
boiler elettrico all'interno dei singoli bagni con accumulo da 30 litri

Tipologia di generatore	Pompa di calore
Descrizione	Nuova Pompa Di Calore
Uso	Riscaldamento
Tipologia	Elettrica
Combustibile utilizzato	Elettricità
Tipo pompa di calore (ambiente esterno/interno)	Aria esterna/Acqua impianto
Potenza termica utile	37,5
Potenza elettrica assorbita	7,5
Coefficiente di prestazione (COP)	5,0
Valore minimo prescritto dal regolamento	3,3
Verifica requisiti minimi	VERIFICATO

Tipologia di generatore	Scalda acqua
Descrizione	Nuovo Scaldacqua
Uso	ACS
Combustibile utilizzato	Elettricità
Fluido termovettore	Acqua
Valore nominale della potenza termica utile	1,0
Rendimento termico utile al 100% della potenza:	
– <i>Valore di progetto</i>	95,0 %
– <i>Valore minimo prescritto dal regolamento</i> <i>90 + 2 * Log(1,0) %</i>	90,0 %
– <i>Verifica rendimento</i>	VERIFICATO

Impianti fotovoltaici

Descrizione:	Nuovo Fotovoltaico 15 KWP
Orientamento rispetto al SUD (Y) - Azimut:	0,000 °
Inclinazione orizzontale dei pannelli (β):	17,000 °
Tipo riflessione ambientale:	Coefficiente di riflessione standard (albedo)
Coefficiente di riflessione:	0,200

Energia irraggiata sul piano dei moduli
[kWh/m²]

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
E	64,95	87,91	122,34	152,66	189,00	188,64	210,95	184,22	144,84	109,76	78,58	63,21

Totale Irradiazione: 1597,056 kWh/m²

Caratteristiche dei pannelli fotovoltaici

Tipo di modulo fotovoltaico:	Silicio multi cristallino
Grado di ventilazione dei moduli:	Moduli non ventilati
Superficie di captazione:	120,000 m ²
Kpv:	0,130
Fpv:	0,700
Potenza di picco Wpv:	15,600 kW

Energia elettrica prodotta (Eel,pv,out) [kWh]

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
Eel,pv	709,27	959,93	1335,99	1667,00	2063,85	2059,93	2303,57	2011,66	1581,68	1198,63	858,08	690,28

Totale Energia prodotta: 17439,857 kWh

Impianti solari termici

Non è previsto un impianto solare termico perché, visto l'esiguo uso di A.C.S, questa viene prodotta mediante boiler elettrici e la parte di rinnovabile è garantita da un impianto fotovoltaico (vd impianto elettrico).

Il sistema di climatizzazione sarà in pompa di calore che di per se viene, in quota parte, assimilata alle energie rinnovabili, la copertura del 65% di rinnovabile è soddisfatta grazie all'integrazione con il fotovoltaico.

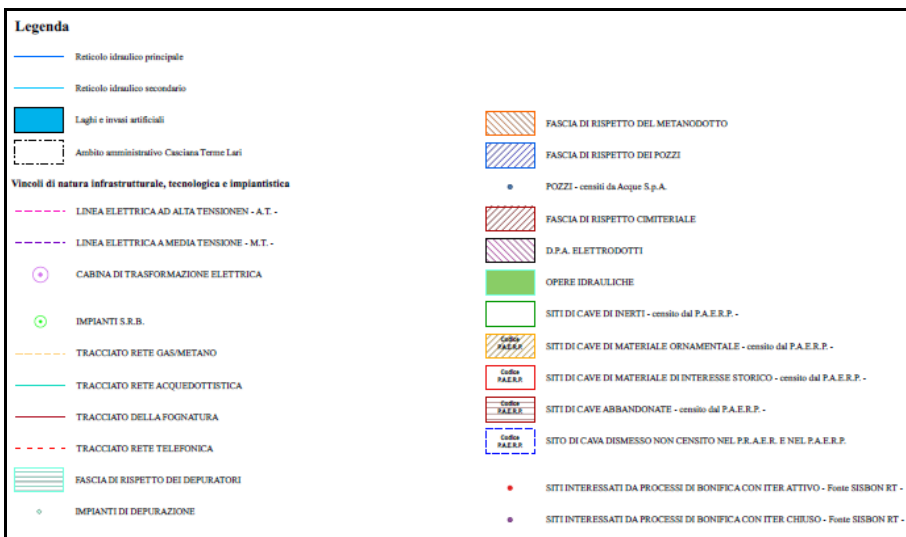
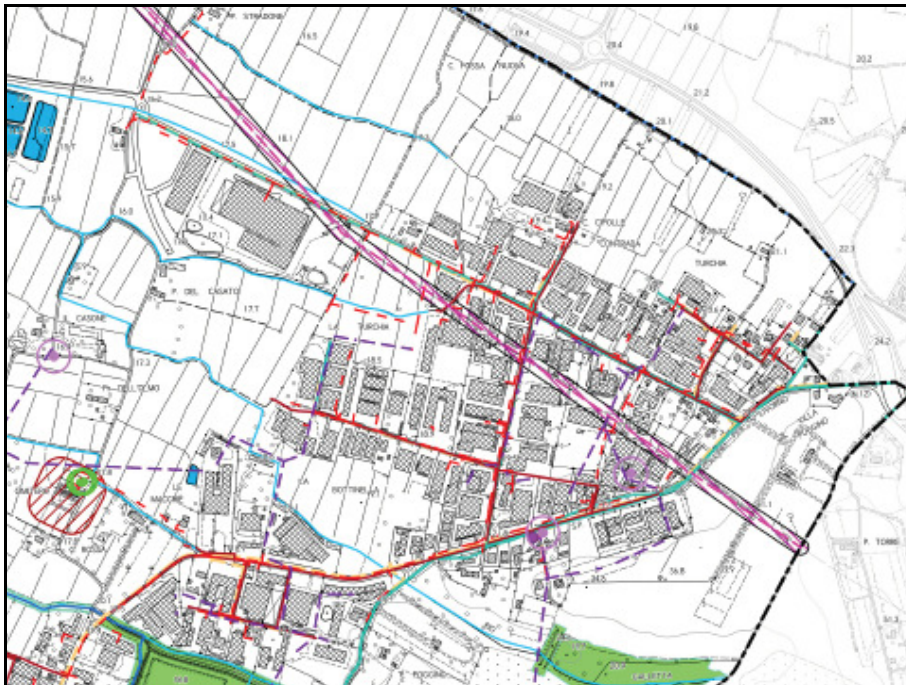
9.5. SISTEMA RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Nell'area interessata dal progetto non sono presenti elettrodotti.

La stazione radio base per telefonia cellulare più vicina, è quella presente in prossimità del Cimitero di Perignano. Tali stazioni sono periodicamente oggetto di rilevazioni Arpat che evidenziano emissioni minori alla soglia di attenzione dettata dalla normativa vigente, .

9.6. QUALITÀ DELLA VITA E SALUTE UMANA

L'intervento non esercita, visto quanto sopra riportato, anche potenzialmente o indirettamente, impatti significativi sull'ambiente. Conseguentemente quindi, non si ravvisa alcun effetto negativo sulla salute umana.



10. VALUTAZIONE DELLE COERENZE

L'intervento in oggetto è coerente in linea generale con le previsioni e gli obiettivi del Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.), approvato con D.C.R. T. n. 37 del 27.03.2015, con valenza di Piano Paesaggistico; del Piano Territoriale di coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa, approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2006 e variante Aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014, Pubblicazione: B.U.R.T. n°8 del 26.02.2014. A livello comunale è coerente con il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 27/03/2019 e con il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 10/12/2004 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2010 e successive varianti.

10.1 Piano di indirizzo Territoriale - Piano Paesaggistico

Al precedente par. 9.3 è stata analizzata la coerenza della variante con l'aspetto paesaggistico del P.I.T.

Estratti dal Documento di Piano:

❖ La nozione di territorio alla base del Pit.

"Il territorio toscano è l'insieme delle propensioni soggettive, dei funzionamenti collettivi, e delle tante e multiverse "capacità" individuali e sociali che esso contiene ed esprime. Per tutto questo il territorio è l'integrazione esistenziale e funzionale di almeno due "sostanze". La prima. Il nostro territorio è il patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana. Ma è anche un "veicolo" essenziale con cui la nostra comunità regionale partecipa alla comunità universale dell'umanità e si integra nei suoi destini. La seconda. E' un fattore costitutivo del capitale sociale di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà geografica. Perciò, quale che sia la titolarità dei suoli e dei beni immobili che vi insistono, il territorio – nelle sue componenti fisiche così come in quelle culturali e funzionali – è comunque e pregiudizialmente il nostro patrimonio pubblico: che pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e messo in valore. E che, su questa base, va reso capace di accogliere, sostenere e armonizzare l'iniziativa e la progettualità del privato che, con il lavoro e con l'impresa, fonda sul territorio le proprie aspettative di reddito e le proprie capacità di innovazione. Perciò, piani e strategie dell'azione pubblica, da un lato, e l'intraprendere innovativo del progetto privato, dall'altro, diventano l'endiadi essenziale cui sono affidati il valore di quel capitale sociale, la sua tutela e la sua trasmissibilità."

❖ La presenza "industriale" in Toscana.

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

La variante in oggetto permette l'ampliamento, l'innovazione tecnologica di un'azienda leader nel campo della produzione di mobili e accessori per bagni. - **COERENTE** -

10.2 Piano Territoriale di Coordinamento.

Estratto Norme tecniche art. 17 :

17.6 Il sistema della produzione di beni e di servizi

17.6.1 Il sistema funzionale della produzione di beni è espresso:

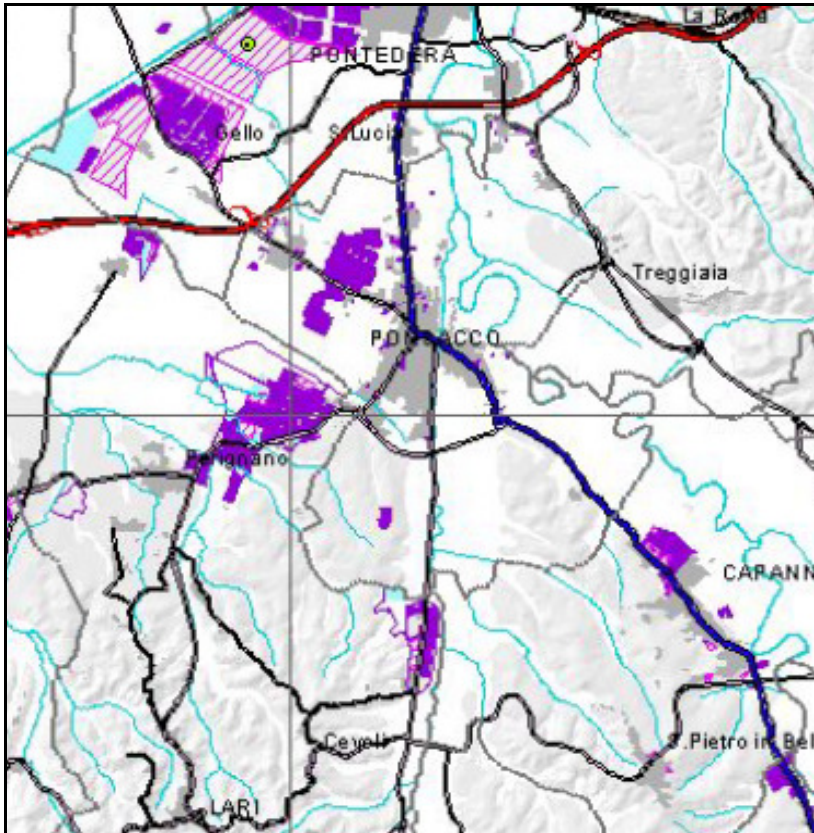
- dalle attività allocate nelle aree di interesse comprensoriale e rappresentate
 - a livello sovraprovinciale da:
 - la Piaggio di Pontedera con il suo grande indotto anche sui Comuni limitrofi;
 - la produzione del vetro con la Saint Gobain in Pisa
 - la cantieristica e dalle attività ad alto contenuto innovativo tecnologico dell'area presso il Canale dei Navicelli in Pisa
 - le centrali geo-termo-elettriche e le stazioni- nodo di trasformazione
 - l'industria per l'estrazione del sale
 - l'industria chimica e farmaceutica
 - a livello provinciale
 - dal sistema di imprese del Distretto del Cuoio per la concia della pelle e per le calzature (S.Croce S.A., S.Miniato, Castelfranco Di Sotto, S.Maria a M.te)
 - dal comparto farmaceutico,
 - dal comparto produttivo e commerciale del legno e del mobile diviso tra i territori di Cascina, Lari, Ponsacco,
 - dagli impianti di recupero e riciclaggio de rifiuti
- - dalle attività allocate ed allocabili nelle aree d'interesse sovracomunale
- - dalle attività insediate o insediabili nelle aree d'interesse locale integrate
- - dalle attività insediate o insediabili nelle aree d'interesse locale.

Il sistema è rappresentato nella **Tav. Q.C.5** delle aree produttive.

17.6.2 All'interno dei singoli sistemi territoriali provinciali si individuano nello specifico:

nel Sistema territoriale della Pianura dell'Arno:

- A) il Subsistema produttivo dell'area Pisa-Pontedera che interessa i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Calcinaia, Vicopisano, Buti, Bientina, Pontedera e Ponsacco costituito da:
 - Aree produttive d'interesse comprensoriale
 - 1. Aree produttive di Gello di Pontedera
 - 2. Aree produttive/commerciali del settore del mobile, complementi di arredo e del legno; di Ponsacco, Cascina e Lari
 - 3. Aree per l'artigianato e per il commercio di Navacchio (Cascina)
 - 4. Aree per l'artigianato, artigianato di servizio e per il commercio di Ospedaletto di Pisa e Cascina e di Montacchiello (Pisa);
 - 5. Aree per industria, la cantieristica, artigianato ed artigianato di servizio di Porta a mare e Canale dei Navicelli, in Comune di Pisa;
 - Aree produttive d'interesse sovracomunale
 - 1. Aree per artigianato di servizio e per il commercio di Ghezzano di S.Giuliano Terme;
 - 2. Aree produttive afferenti la viabilità n.439 di Bientina, Calcinaia e Vicopisano;
 - 3. Aree produttive del padule del Bientina dei Comuni di Bientina e di Buti



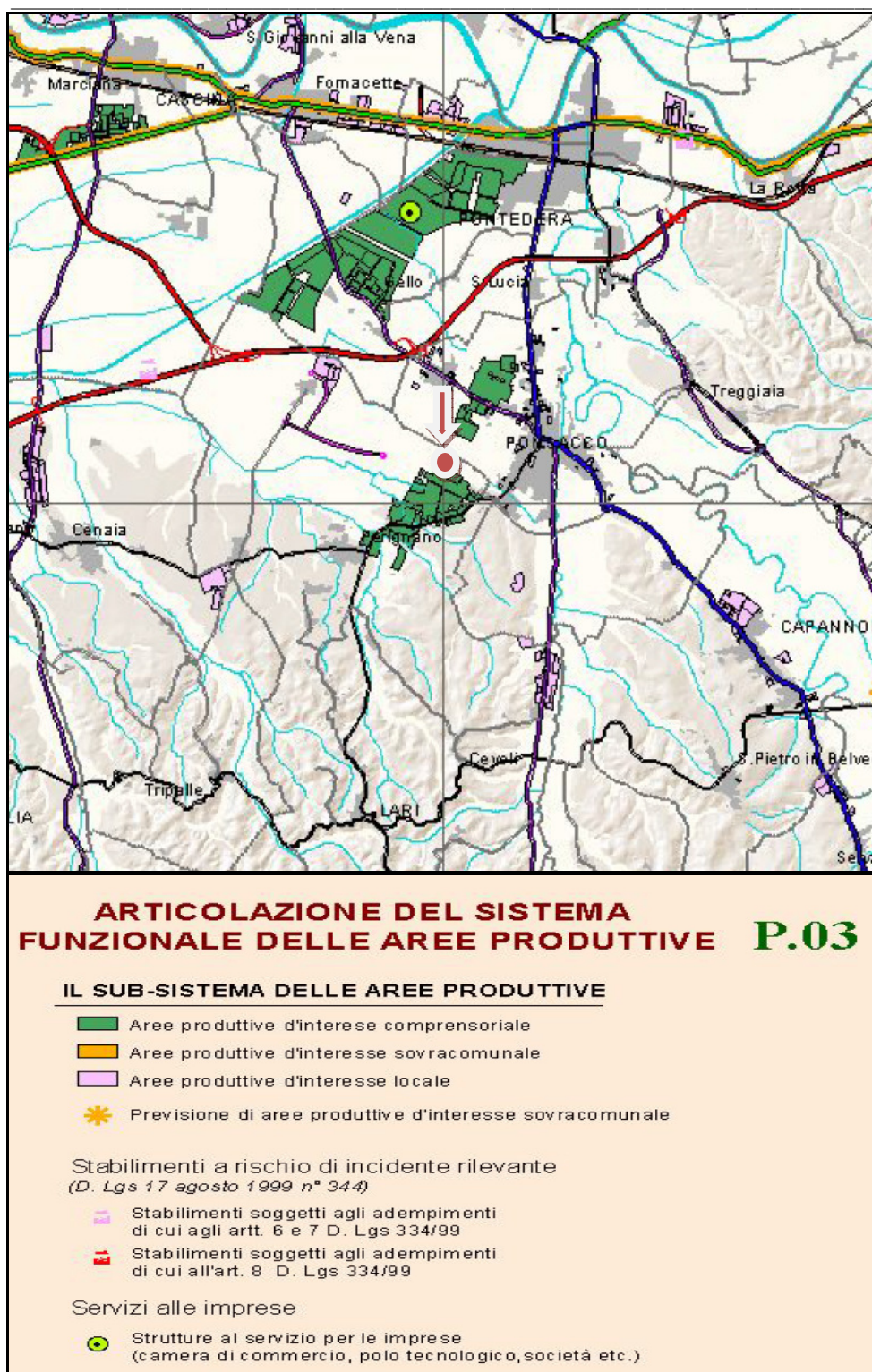
IL SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE DI BENI E SERVIZI

**Q.C.
05a**

IL SISTEMA DELLE AREE PRODUTTIVE

*Stato di attuazione delle aree a destinazione
o a servizio della produzione
(previsione degli strumenti urbanistici vigenti)*

- Aree produttive attuate
- Aree produttive non attuate previste dai Regolamenti Urbanistici vigenti (R.U.) (L.R. 03 gennaio 2005 n° 1)
- Aree produttive non attuate previste dai Piani Regolatori Generali vigenti (P.R.G.) (L. 17 agosto 1942 n° 1150)
- Aree produttive con stato di attuazione da definire
- Aree a servizio per la produzione
- Perimetri delle U.T.O.E. a destinazione produttiva e/o mista previsti dai Piani Strutturali approvati
- Perimetri delle U.T.O.E. a destinazione produttiva e/o mista previsti dai Piani Strutturali adottati



La variante rispetta le previsioni del P.T.C. in quanto prevede l'ampliamento dell'attività di produzione di mobili e accessori per bagni nelle Aree produttive/commerciali del settore del mobile, complementi di arredo e del legno di Ponsacco, Cascina e Lari. - COERENTE-

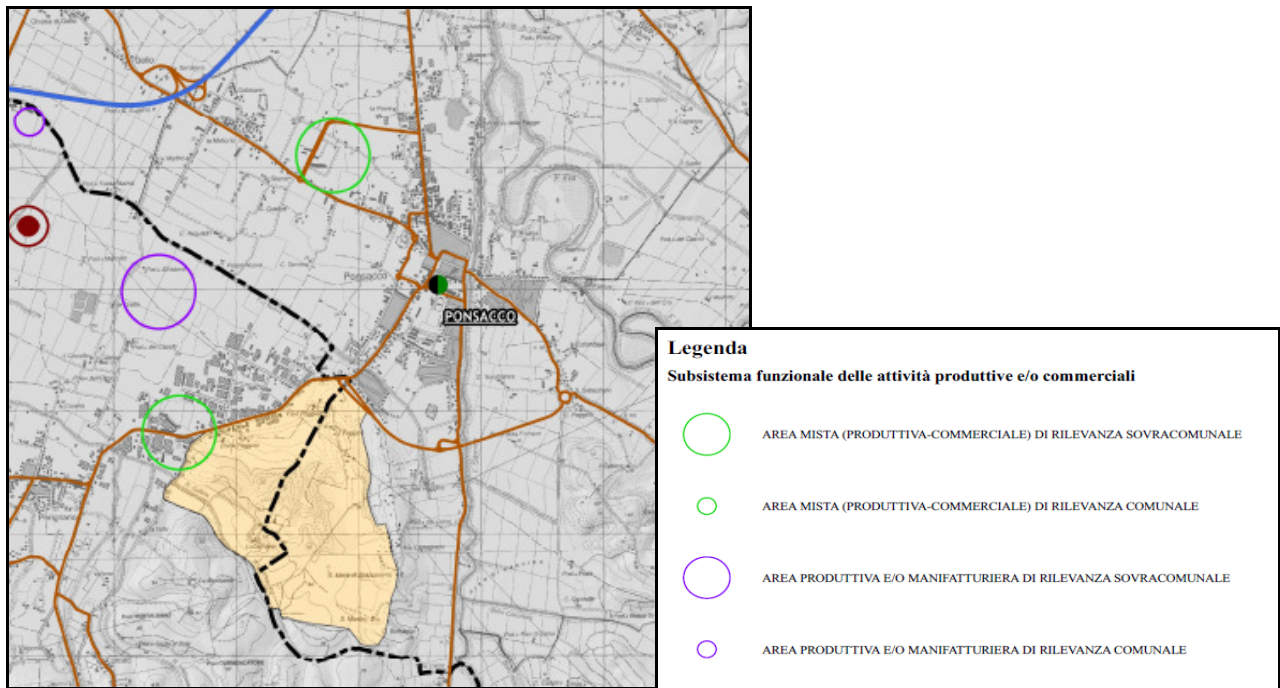
10.3 Piano Strutturale

❖ Obiettivi a scala sovracomunale - Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali

" Il Sub-sistema funzionale delle attività produttive e/o commerciali conferma le previsioni di sviluppo di Perignano in quanto strategiche per il Comune di Casciana Terme Lari e per l'intero territorio della Valdera. Le previsioni di Perignano, di Gello-Pontedera e Ponsacco sono sorte in anni recenti nell'ambito della copianificazione infrastrutturale citata all'art. 20.2 fra i Comuni di Lari, Ponsacco Pontedera e Provincia di Pisa: questo polo ben servito dalle reti infrastrutturali di livello superiore deve costituire un polo produttivo regionale e nell'ottica della pianificazione di area vasta può favorire anche forme di perequazione territoriale finalizzata a ridurre la dispersione insediativa a carattere produttivo per singoli Comuni e anche all'interno di un singolo Comune. Il polo produttivo della Valdera dovrà ospitare anche un moderno scalo merci ferroviario ben collegato con il centro intermodale di Guasticce e il porto di Livorno. Il polo produttivo della Valdera già dispone di servizi alle imprese di livello sovracomunale; tale filiera si servizi formativi, di ricerca dovrà essere favorita dai processi di pianificazione territoriale e urbanistica come elemento strategico per lo sviluppo del polo produttivo della Valdera anche attorno a filiere diverse da quelle attuali."

Strategie: Sistemi e Subsystemi Funzionali

SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA SOVRACOMUNALE



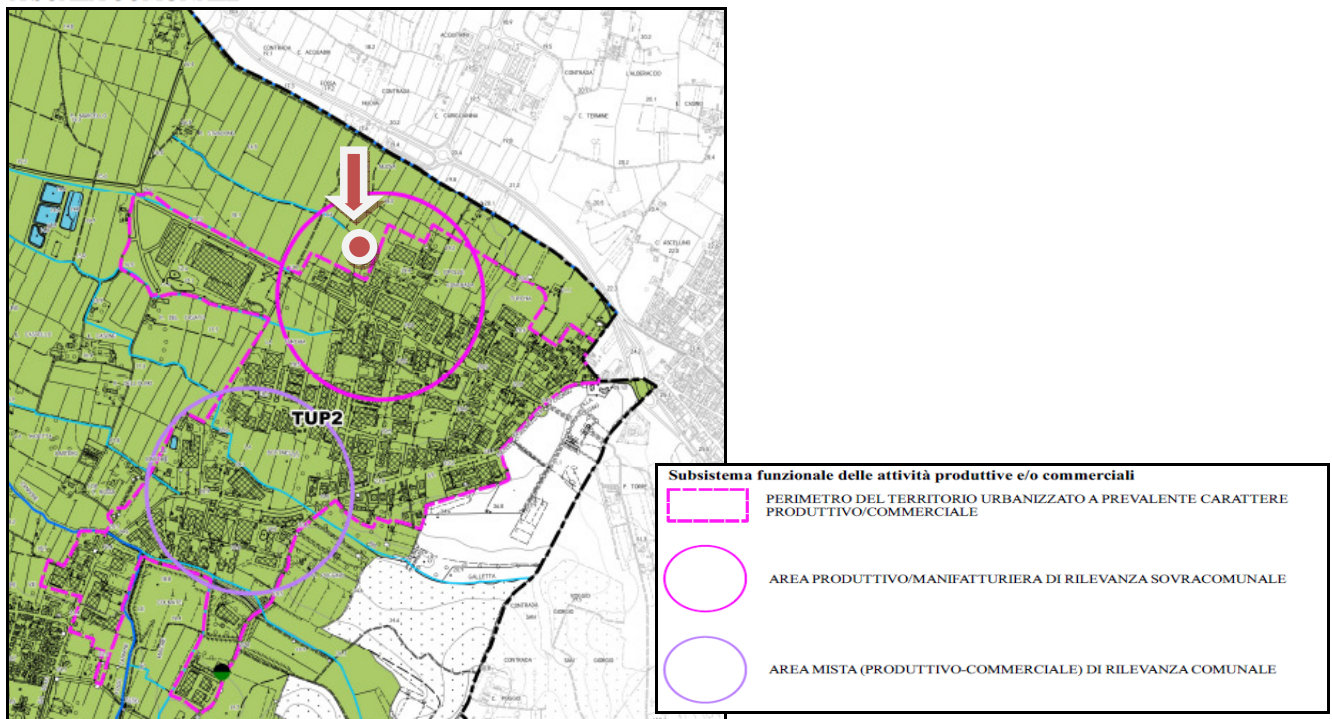
La variante rispetta le previsioni del P.S. in quanto prevede l'ampliamento dell'attività di produzione di mobili e accessori per bagni nelle Aree indicate come di interesse produttivo sovracomunale nel settore del mobile, complementi di arredo e del legno. - COERENTE-

❖ **Obiettivi a carattere specifico del Territorio urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale (TUP2).**

".. Il polo produttivo commerciale di Perignano costituisce, assieme a quello di Gello in Pontedera e a quello di Ponsacco oltre la Fossa Nuova il polo produttivo della Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie regionali come la S.G.C. FI-PI-LI, il vicino aeroporto Galileo Galilei e il porto di Livorno. Per tali ragioni il Piano Strutturale conferma le previsioni nella parte Nord del territorio urbanizzato anche se tali previsioni risultano in parte attualmente inattuata, in quanto l'area produttiva e artigianale di Perignano viene assunta come polo produttivo e commerciale per eccellenza di carattere sovracomunale. A tale scopo vengono ridotte le previsioni di altre piccole zone produttive poste all'interno di altri centri urbani; Per le aree poste su Via Sicilia gli interventi saranno comunque convenzionati sia con Piani Attuativi ovvero attraverso Progetti Unitari Convenzionati. Per tale asse si pone un problema di forte riqualificazione della viabilità, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili ed elementi di arredo urbano di qualità in modo da favorire anche per questa parte come per Via Toscana, altra strada di collegamento, un effetto simile a quello della Via Livornese. In ogni caso per questo polo produttivo le strategie devono essere concertate con gli altri Comuni limitrofi considerato che i Comuni della piana intorno all'Arno hanno tutti aree industriali di una certa consistenza oltre che attività produttive importanti e possono operare come un unico polo produttivo non lontano dal porto di Livorno e dal centro intermodale A. Vespucci."

Strategie: Sistemi e Subsistemi funzionali

SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE A SCALA COMUNALE

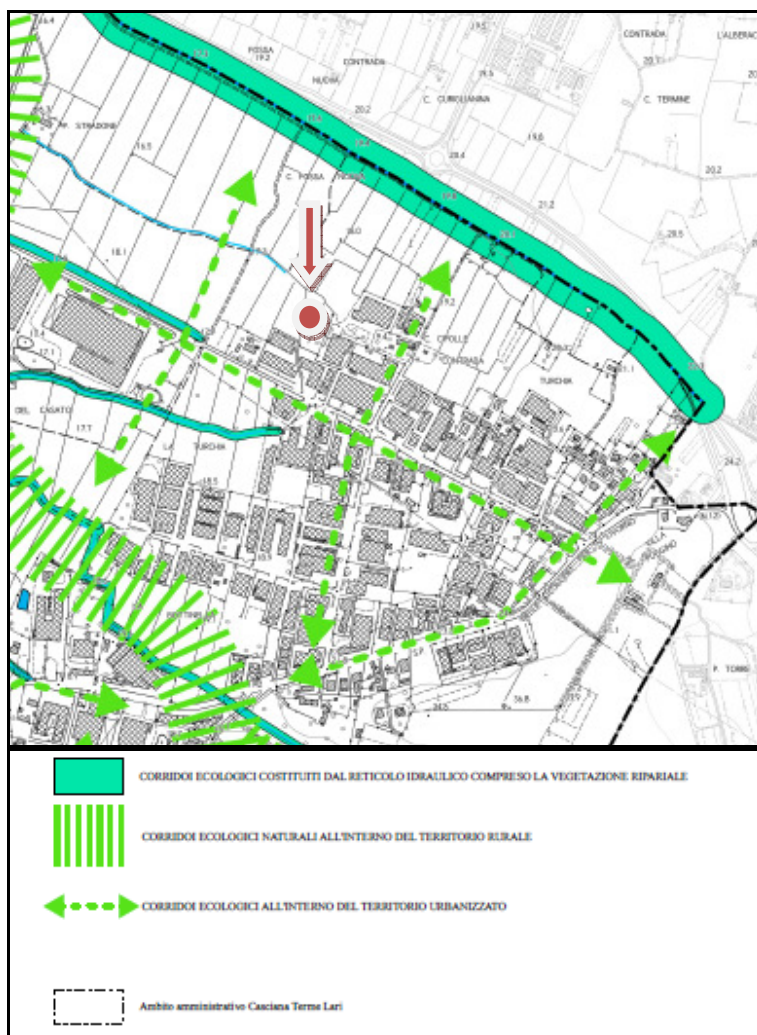


Statuto del territorio: Le Invarianti Strutturali del Patrimonio Territoriale comunale

I - I CARATTERI IDRO-GEOMORFOLOGICI DEI BACINI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

II - I CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI

Territorio comunale Nord



La variante proposta è **coerente** con le invarianti strutturali.

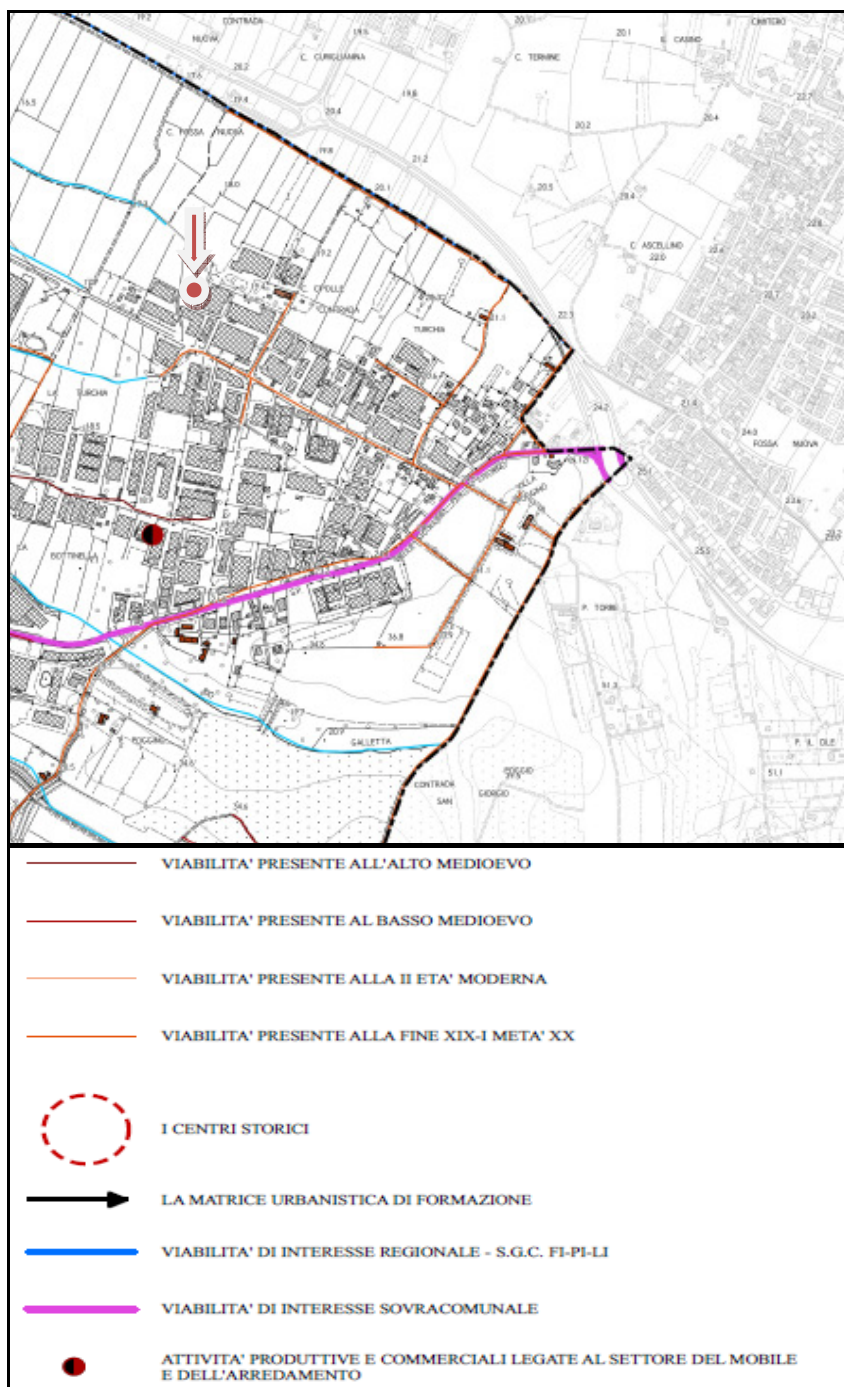
Statuto del territorio: Le Invarianti Strutturali del Patrimonio

Territoriale comunale

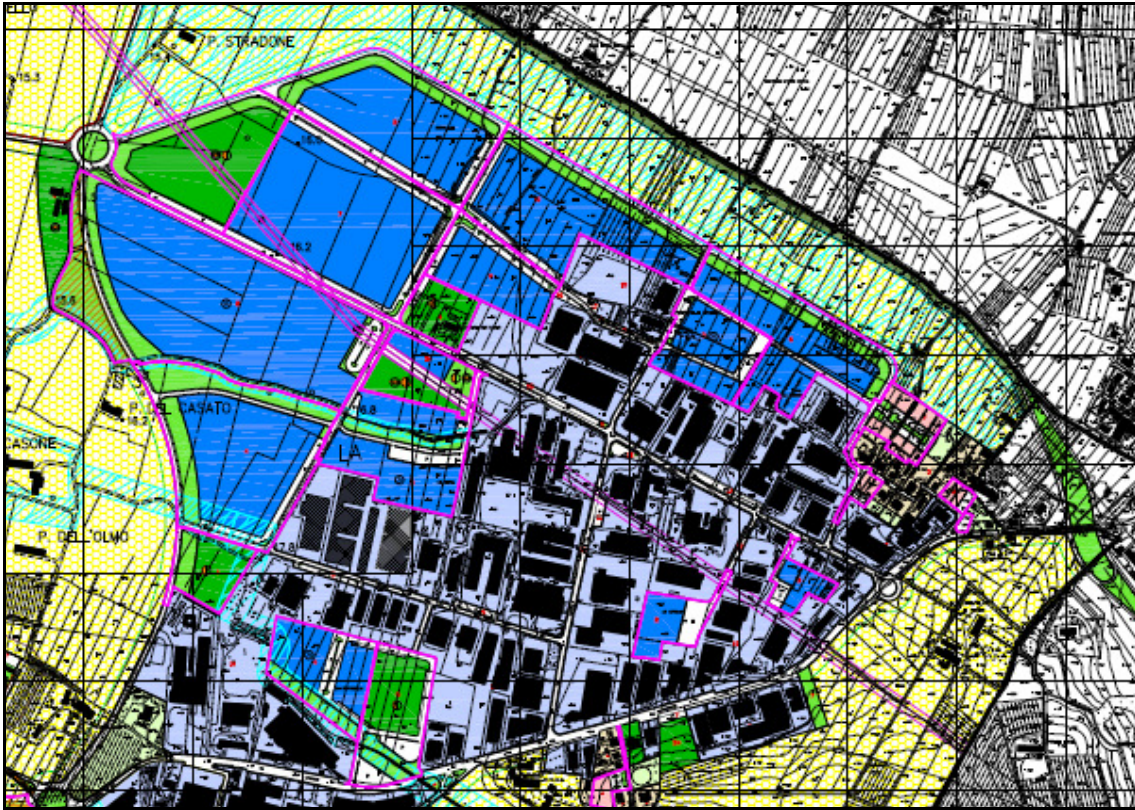
III - IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI

IV - I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Territorio comunale Nord



10.4 Regolamento Urbanistico



Estratto R.U. vigente

Prescrizioni: "Pur non costituendo condizione esclusiva l'U.T.O.E. dovrà ospitare e dare la precedenza in termini di insediamenti alle attività della filiera del mobilio e dell'arredamento, essendo stata assunta nel Piano Strutturale l'attività legata all'arredamento come Invariante Strutturale e identificativa dello Statuto dei Luoghi..... I nuovi insediamenti da attuare prevalentemente con Piani Attuativi dovranno contribuire a riqualificare anche parti della zona esistente attualmente in stato di disordine urbanistico e ambientale.... Per quanto riguarda le prescrizioni ambientali Qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, all'interno di zone soggette a piano attuativo, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia

- COERENTE-

11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

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

Vista la natura e le previsioni del progetto di realizzazione dell'ampliamento di un edificio a destinazione produttiva che comporta la variante di un'area di sup. pari a 4.617 mq da zona D2 (area di espansione a prevalente carattere produttivo-commerciale) a zona D1 (area di completamento a prevalente carattere produttivo-commerciale). si ritiene che dalla attuazione del piano non ci si debba attendere impatti negativi come previsto nel presente elaborato.

In sintesi l'intervento in oggetto:

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

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