

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO (art. 30 LR 65/2014).
MODIFICHE ALLA SCHEDA DI INTERVENTO N. 45 DELL'ALLEGATO I ALLE NTA

In data 26/02/2025

Presenti:

Si No

-X- ---- Arch. Cortese Antonio

-X- ---- Arch. Bertini Dario

-X- ---- Ing. Nieri Ilaria

---- -X- Ing. Pagni Simone

I contenuti di questa variante sono relativi ad una revisione delle modalità di completamento e saturazione della scheda di intervento n. 45 a seguito delle recenti attuazioni per la realizzazione di servizi di interesse pubblico (villaggio scolastico) sulla base di un progetto pubblico, attualmente in fase di realizzazione.

Di conseguenza alcune delle previsioni della scheda di intervento n. 45 del PO devono essere aggiornate in quanto in luogo dei previsti fabbricati produttivi di cui allo schema planimetrico di scheda, sono state realizzate volumetrie funzionali al polo di servizio per l'istruzione (previste con procedure concorsuali degli anni passati per la realizzazione del villaggio scolastico; nell'estate 2023 è partito il cantiere che si concluderà nel 2025 con il completamento delle opere); questi servizi sono caratterizzati da una forte integrazione con gli spazi esterni sistemati a verde, da funzionalità didattica tecnologicamente avanzata ed ecosostenibile. Per essi è stata interessata tutta la fascia a diretto contatto con la strada provinciale della Fila, con creazione di un nuovo parco connesso dalla pista pedonale e ciclabile. Le aree a verde hanno una estensione complessiva di circa 22.500 mq considerando sia quelle di stretta pertinenza scolastica che quelle completamente pubbliche con una potenzialità notevole in termini di servizi ecosistemici e con funzionalità di filtro e schermatura dalla strada Provinciale e in connessione ecologica con il resto delle previsioni di standard a verde dell'ambito produttivo.

Altra previsione all'interno dell'ambito produttivo del PIP in corso di definizione è relativa alla possibile utilizzazione dei lotti n. 13 per accogliere impianti fotovoltaici per la creazione di una comunità energetica con finalità di pubblico interesse; in questo senso saranno anche impegnabili con impianti di energia rinnovabile le aree a parcheggio connesse al lotto 13.

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto delle opportunità attuative a cui l'Amministrazione ha dato corso, secondo strategie già contemplate nella scheda di intervento n. 45, in rapporto all'impegno degli anni precedenti per accedere a contributi finanziari a vario titolo per incrementare la dotazione di importanti



Arch. Bertini Dario

servizi pubblici, questa variante ha quindi l'obiettivo di riordinare le potenzialità di completamento produttivo dei lotti ancora disponibili rivedendo la perimetrazione dell'ambito in rapporto a quanto ancora da attuare e verificando dimensionamenti e quantitativi di standard realizzati ed in corso di realizzazione.

In linea generale si tratta di una operazione di verifica/aggiornamento, comunque, all'interno del dimensionamento originario che insieme agli standard complessivi è oggetto di monitoraggio; di seguito sono quindi analizzati aspetti dimensionali in termini di capacità residue di completamento delle potenzialità edificatorie originarie e di dotazione di standard con verifica quantitativa di quanto ad oggi realizzato in rapporto alle previsioni del progetto originario del PIP poi recepito nell'ambito della scheda di interventi n. 45 del PO.

Di conseguenza i lotti originari 2, 3, 4, 5, e 6 sono stati convertiti per la realizzazione dei servizi suddetti, quali urbanizzazioni secondarie e relativo parco a verde pubblico.

Rimangono allora da attuare, per il definitivo completamento del PIP i lotti da 7 a 15 che con l'occasione vengono rinumerati da 1 a 9, riorganizzando la scheda n. 45 anche con una nuova perimetrazione tralasciando quanto già attuato e quanto in corso di attuazione.

Si evidenzia che le alternative di attuazione rispetto all'opzione zero del PIP di fatto producono una minore edificabilità pari a circa 1240 mq di SE) rispetto all'opzione zero, considerate anche le possibilità di saturazione per consentire una maggiore flessibilità dei lotti 1, 2, 3 con possibilità di saturare gli spazi liberi centrali e inserire superfici di connessione tra i blocchi con porzioni porticate chiudibili quali superfici di distribuzione e collegamento tra i corpi di fabbrica emergenti in altezza. In questo modo la maggiore flessibilità dell'assetto planivolumetrico può concorrere ad attrarre realtà produttive più importanti cercando incentivare il completamento dell'insediamento produttivo e di servizio.

In definitiva, quindi, la variante prende atto delle modifiche rispetto alla precedente opzione zero, completamente produttiva, ed in esito agli aspetti dimensionali e relativa dotazione di servizi intende riorganizzare la scheda di intervento n. 45 limitandola agli interventi di completamento residui ferme restando le quantità, le modalità attuative, i criteri insediativi dei lotti; per le corti produttive (lotti 1, 2, 3) sono inoltre inseriti elementi di flessibilità attuativa per consentire l'eventuale connessione tra i fabbricati prescritti con corpi di fabbrica secondari a saturazione delle corti e/o passaggi/porticati a carattere distributivo dando risposta a realtà produttive, di ricerca, anche più consistenti o con particolari esigenze insediative per il collegamento dei padiglioni; il tutto all'interno del dimensionamento di PO (slp) oggi convertito in termini di superficie edificabile SE.

Di conseguenza quindi con le effettive attuazioni di scheda sono stati incrementati i parametri di standard a verde dal punto di vista sia quantitativo che qualitativo e soprattutto, in conseguenza modifiche ed aggiornamenti della superficie edificabile ed edificata, anche nel caso di massima attuazione delle previsioni dei lotti la dotazione di aree a verde e a parcheggio risultano ampiamente soddisfatte; gli standard realizzati sono molto superiori al limite di verifica con un surplus pari a 14.732 mq che in termini percentuali rappresenta un surplus di circa il 41% in più del limite di verifica (36.142 mq).

In definitiva, quindi, la variante prende atto delle modifiche rispetto alla precedente opzione zero, completamente produttiva, ed in esito agli aspetti dimensionali e relativa dotazione di servizi intende

Handwritten notes: "A 11 m" and "Piano Verde" with an arrow pointing to the text.

riorganizzare la scheda di intervento n. 45 limitandola agli interventi di completamento residui ferme restando le quantità, le modalità attuative, i criteri insediativi dei lotti; per le corti produttive (lotti 1, 2, 3) sono stati inseriti elementi di flessibilità attuativa per consentire l'eventuale connessione tra i fabbricati prescritti con corpi di fabbrica secondari a saturazione delle corti e/o passaggi/porticati a carattere distributivo dando risposta a realtà produttive, di ricerca, anche più consistenti o con particolari esigenze insediative per il collegamento dei padiglioni; il tutto all'interno del dimensionamento di PO (slp) oggi convertito in termini di superficie edificabile SE e con verifica delle aree a standard già realizzate come sopra evidenziato.

In questo senso sarà integrata la scheda di intervento 45 con l'aggiornamento normativo e la consistenza dei lotti residui oggetto di possibili completamenti e conseguente ridefinizione della planimetria di riferimento.


Nell'ambito della presente procedura di verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 22 comma 3 ter della LR 10/2010 è stato inviato il documento preliminare di verifica di assoggettabilità all'Autorità competente:

Considerato quindi che:

- La variante è di tipo normativo e si rende necessaria per l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PO di cui all'Allegato I "Schede di intervento nel territorio urbanizzato e rurale", con aggiornamento della scheda di intervento n° 45, in rapporto a quanto già oggi attuato come servizi, verde pubblico e strutture per l'istruzione, con conseguente incremento delle dotazioni per la cittadinanza, determinando un consistente incremento degli standard;
- si tratta di previsioni che possono essere assimilate alle fattispecie indicate nell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 per cui è preliminarmente possibile accertare l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 22 della medesima legge regionale con modalità semplificata;
- gli obiettivi e le modalità introdotte con la variante sono stati valutati secondo i criteri di verifica di assoggettabilità, rispetto al punto 1 dell'allegato della LR 10/2010;

Le modifiche sono quindi finalizzate a mantenere la attuazione delle previsioni residue nel rispetto di quanto contenuto nella scheda n° 45 con la medesima qualità insediativa, il disegno dei lotti, l'articolazione planivolumetrica già determinata con il progetto del PIP poi inglobato all'interno del PO e di cui le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e collaudate; la variante intende quindi aggiornare l'assetto derivante dall'accorpamento dei lotti da 2 a 6 funzionali alla realizzazione di una importante opera pubblica (polo scolastico) realizzata in riferimento alla possibilità di servizi pubblici all'interno del PIP con incremento di standard e riduzione del dimensionamento previsto per funzioni produttive; di conseguenza sono stati aggiornati i termini dimensionali con conversione da Slp ad SE ed inserimento, per i lotti oggi rinumerati 1, 2, 3, di alcuni elementi di flessibilità con possibilità di utilizzazione delle corti centrali già previste quali volumi di raccordo e distribuzione nel caso di insediamento di realtà produttive di maggiore consistenza; il tutto con mantenimento del disegno originario, all'interno del dimensionamento previsto e con verifica degli standard a verde e parcheggio già in essere che con la creazione del parco attestato sulla Provinciale della Fila sono risultati sovrabbondanti.

Verificato in particolare che:

- 
- le previsioni hanno un carattere locale interessando ubicazioni limitate al contesto insediativo del fondovalle di Peccioli (già previsto dalla scheda 45) in cui gli obiettivi prioritari sono il completamento del tessuto insediativo produttivo, artigianale e manifatturiero, anche in connessione con il mondo della ricerca, tenuto conto della dotazione di infrastrutture esistenti e di standard a verde e parcheggi già realizzati che con la conclusione delle previsioni residue potranno essere ulteriormente valorizzati e integrati con connessioni ecologiche sui margini;
 - gli interventi residui e l'aggiornamento delle relative modalità attuative non hanno incidenza sul dimensionamento previsto dalla scheda di intervento originaria del PO e gli standard già realizzati o in corso di realizzazione sono risultati verificati e sovrabbondanti; in particolare la creazione del parco di scala urbana lungo la provinciale della Fila connesso con il polo scolastico consentirà una maggiore fruibilità dell'ambito di fondovalle anche in connessione con le attrezzature esistenti (pista pedonale e ciclabile attrezzata) già oggi ad alta frequentazione, trasformando il verde interno all'ambito produttivo in una infrastruttura verde al margine del Territorio Urbanizzato importante in termini di servizi ecosistemici sia ecologici, sociali e paesaggistici;
 - non si prevedono influenze rispetto ad altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati proprio per la natura strettamente locale della previsione in un ambito di completamento del tessuto insediativo esistente già dotato di tutti i sottoservizi a rete direttamente o nelle immediate vicinanze; in tal senso si prende atto della recente ratifica (Decreto dirigenziale AIT n. 147 del 20/12/2024) per la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione da parte dell'AIT funzionale ai comuni di Peccioli e Terricciola con dismissione di quello esistente, che sarà localizzato al margine dell'ambito produttivo oggetto di intervento (via XXV Aprile);
 - Dal punto di vista ambientale, trattandosi di ambiti già completamente urbanizzati in cui alla fine saranno possibili interventi di completamento incrementando la dotazione di servizi, non si prevedono particolari incidenze che possano compromettere lo sviluppo sostenibile rispetto alle previsioni del PO; anzi in termini di sostenibilità il completamento del processo insediativo garantirà un miglioramento dell'integrazione con il contesto paesaggistico al contorno con valorizzazione delle aree a verde sui margini ed integrazione di fasce e verde privato all'interno dei comparti.
 - Il carattere specificatamente locale delle previsioni di completamento, ristrette ad un ambito di margine del territorio urbanizzato, non comporta alcun effetto negativo per l'attuazione di normative comunitarie nel settore ambientale e su siti a particolare protezione peraltro non presenti sul territorio di Peccioli;

Considerato che la variante in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente, per i motivi sopra espressi e secondo quanto contenuto nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità; considerando inoltre che le risorse potenzialmente interessate non subiranno ulteriori livelli di pressione rispetto a quanto già valutato dal PO, anche in rapporto alle urbanizzazioni esistenti. Inoltre è da tenere presente la citata

realizzazione del nuovo depuratore in aree limitrofe all'ambito produttivo in oggetto che potrà migliorare le condizioni insediative per i completamenti residui; le funzioni ed attività previste nei completamenti rimangono inalterate e con la realizzazione del polo scolastico sono stati ridotti i livelli di pressione rispetto allo scenario zero del PO a prevalente funzione produttiva; che relativamente al dimensionamento gli aggiornamenti normativi introdotti rimangono entro quello originario di PO senza alcun incremento determinato dalla presente variante in termini di emissioni e livelli di pressione sui cicli delle risorse e verificato il rispetto delle quantità di standard e il miglioramento della qualità del verde realizzato.

Stante quanto sopra, si evidenzia quanto segue:

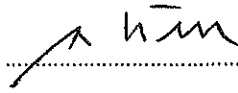
- visto il "documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" della variante presentata;
- visto il profilo ed i contenuti della variante e della documentazione preliminare di verifica di assoggettabilità, considerato quindi la non rilevanza in termini di effetti ambientali delle modifiche e delle variazioni normative che si intendono apportare, sostanzialmente finalizzate ad aggiornare le possibilità di potenziamento rispetto a quanto già realizzato e ad inserire elementi di flessibilità normativa per consentire l'insediamento di eventuali realtà produttive e/o di ricerca più importanti;
- visto che non emergono profili di criticità ed effetti negativi significativi sulle componenti ambientali e dalle analisi di coerenza svolte non sono risultati elementi di incoerenza con gli altri piani o programmi gerarchicamente ordinati ma al contrario gli obiettivi della presente variante costituiscono attuazione di indirizzi del PIT-PPR e PTC;
- atteso e verificato che le modifiche e le variazioni che si intendono apportare, non incidono sui livelli di pressione già previste dal PO in termini di risorse essenziali e senza effetti su componenti paesaggistiche e di biodiversità considerato che i nuovi interventi sono all'interno di tessuti già urbanizzati, sono riferibili a locali completamenti edilizi e con la realizzazione del polo scolastico la previsione di un parco urbano integra sia in termini quantitativi che qualitativi la dotazione di verde pubblico e connessioni ecologiche per l'intera pianura;
- viste le disposizioni di legge argomentate e richiamate nel documento preliminare ed in particolare i contenuti di cui all'articolo 5 comma 3 ter della LR. 10/2010 e smi;

L'Autorità Competente determina:

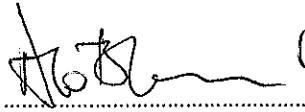
Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'Art. dell'articolo 5 comma 3 ter e dell'Art. 22 della LR 10/2010 e successive modifiche e integrazioni sulla non assoggettabilità della Variante al procedimento di VAS.

Relatore Proponente

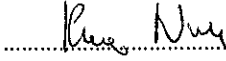
Arch. Cortese Antonio



Arch. Bertini Dario



Ing. Nieri Ilaria



Ing. Pagni Simone





COMUNE DI PECCIOLI

Provincia di Pisa



MODIFICHE ALLA SCHEDA DI INTERVENTO N. 45 DELL'ALLEGATO I ALLE NTA
VARIANTE SEMPLIFICATA (art. 30 LR 65/2014)

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
A VAS SEMPLIFICATA

Art. 22 e 5 comma 3 ter LR 10/2010

Progettazione urbanistica e VAS:

ARCHING STUDIO - ARCH. ROBERTO AGOSTINI
VIA SAN FRANCESCO 18 - PISA

Responsabile del procedimento:

ARCH. ANTONIO CORTESE

Garante della comunicazione:

GEOM. SIMONE PERFETTI

FEBBRAIO 2025

Premessa	2
RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E IL CONTESTO TERRITORIALE DI VARIANTE.....	5
DISPOSIZIONI PROCEDURALI.....	7
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	9
CARATTERISTICHE DEL PIANO (<i>Allegato 1 punto 1 LR 10/2010</i>).....	19
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (<i>Allegato 1 punto 2 LR 10/2010</i>).....	22
ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE	28
CONCLUSIONI.....	31

Premessa

Il comune di Peccioli con l'approvazione del Piano Strutturale (PS) del Comune di Peccioli (deliberazione n° 48 del 28/12/2015) ha adeguato lo strumento di pianificazione al quadro legislativo e pianificatorio della Regione Toscana e della Provincia di Pisa; in particolare l'adeguamento ai contenuti della LR 65/2014 e la verifica delle scelte strategiche del piano rispetto al PIT-PPR quale Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR 37 del 15.03.2015.

A valle del Piano Strutturale con l'approvazione del Piano Operativo (PO) (deliberazione del C.C. n° 22 del 30/07/2018 efficace dalla sua pubblicazione sul BURT in data 09.01.2019 a seguito degli esiti della Conferenza Paesaggistica) il comune di Peccioli si è dotato di una strumentazione in coerenza con la legislazione e la pianificazione regionale.

L'Amministrazione è oggi impegnata nella formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con i comuni di Terricciola, Chianni e Lajatico, nell'ambito dell'Unione Parco Alta Valdera; Attualmente, a seguito dell'avvio del procedimento del PSI, l'Unione dei quattro comuni ha proceduto alla sua adozione con le seguenti deliberazioni dei singoli consigli comunali:

Delibera di Consiglio del Comune di Chianni n. 06 del 06.04.2023;

Delibera di Consiglio del Comune di Lajatico n. 07 del 15.04.2023;

Delibera di Consiglio del Comune di Peccioli n. 17 del 05.05.2023;

Delibera di Consiglio del Comune di Terricciola n. 28 del 08.06.2023.

Nel mese di agosto 2023 sono scaduti i termini per la presentazione delle osservazioni e di conseguenza il PSI è in fase di approvazione; il procedimento di consultazione del piano ha subito rallentamenti conseguenti alla validazione del quadro conoscitivo integrativo idrogeologico per effetto di verifiche idrauliche in aggiornamento del PGRA Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della competente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale; non appena tale adempimento procedurale sarà superato il PSI sarà oggetto di approvazione in termini di controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti con conseguente indizione della Conferenza Paesaggistica come ultimo atto prima della sua efficacia.

Il Piano Operativo, che ad oggi rappresenta il principale riferimento per la gestione urbanistica dell'intero territorio comunale, contiene importanti strategie per la qualificazione dei centri, sia dei centri storici che dei tessuti più recenti che nel caso del capoluogo sono anche finalizzate a rafforzare le interrelazioni tra le funzioni/attività del borgo antico con i tessuti del versante verso l'Era e gli ambiti di servizio e produttivi del fondovalle che si attestano sull'asse infrastrutturale della Fila. Pertanto l'Amministrazione è particolarmente attenta a incentivare una pluralità di funzioni pubbliche e di interesse generale capaci di generare attrattività ed interesse, condizioni essenziali per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione ai centri storici, e per la riqualificazione dei tessuti insediativi del territorio urbanizzato.

In questo senso il PO contiene specifiche discipline volte a garantire la qualità degli insediamenti e previsioni di interventi sempre rivolti alla nascita di nuove attività, alla connessione a rete di attrezzature e servizi in relazione a circuiti di fruizione degli spazi urbani e del territorio rurale.

In coerenza con tali strategie l'Amministrazione ha dato attuazione ad un programma importante per incentivare la connessione tra il centro Storico del capoluogo con i tessuti più recenti del versante ovest, con adeguamenti della disciplina relativi ad una variante semplificata al PO per soluzioni migliorative nella attuazione del progetto di risalita approvata nel corso del 2022, conseguente a precedenti iniziative concorsuali per la determinazione di soluzioni progettuali per la realizzazione di sistemi di risalita e connessione tra il fondovalle ed il centro storico in sommità realizzando una reale accessibilità all'interno di un parco urbano baricentrico ai tessuti urbani esistenti, proseguendo il collegamento a valle della passerella già esistente che dagli ex magazzini comunali arriva, in quota, fino nel cuore del borgo storico.

Con queste prospettive il Piano Operativo ha anche attivato interventi di qualificazione dei tessuti di fondovalle e del versante occidentale integrando i servizi sportivi già esistenti con la realizzazione di una nuova piscina comunale coperta anche connessa con attività di tipo sportivo/riabilitativo (che consentirà attività sportive anche nella stagione più fredda in modo da non interrompere i cicli sportivi nell'arco di tutto l'anno) e dato corso ai lavori per la creazione di un nuovo villaggio scolastico all'intorno del contesto produttivo di Peccioli Produce e in prossimità dell'incubatore di imprese sfruttando le urbanizzazioni del PIP, da tempo rimaste libere, nella fascia che si attesta sull'asse infrastrutturale della Fila. In questo caso si tratta di una previsione del PO vigente finalizzata alla riconfigurazione del polo produttivo (PIP) in sinergia con nuovi servizi di tipo scolastico, riorganizzando completamente la realtà formativa del comune nella convinzione che in un territorio come la Valdera sia importante avere pochi plessi scolastici con offerte educative all'avanguardia e differenziate. Gli investimenti sono stati indirizzati alla creazione di un centro formativo di primo livello che punti sulla massima integrazione e innovazione tecnologica, connesso con un centro culturale destinato ad essere usato da tutta la comunità, studenti, docenti e ragazzi come un grande polo aggregativo e culturale. La nuova scuola è dotata infatti di una biblioteca, un atrio/auditorium che può trasformarsi in spazio teatrale.

Si tratta di strategie volte alla diversificazione delle funzioni ed attività dell'ambito insediativo del fondovalle, di impianto produttivo, verso nuove esigenze urbane del capoluogo che negli anni, con investimenti graduali e costanti dell'Amministrazione, è divenuto sempre più attrattivo nel suo ruolo di polo ordinatore del policentrismo dei borghi del territorio.

In questo contesto di progettualità per la valorizzazione del capoluogo si inserisce oggi la necessità di una variante per ricalibrare le capacità insediative del Piano Operativo nel fondovalle in relazione all'ambito di intervento a prevalente carattere produttivo di cui alla scheda di intervento n. 45 dell'Allegato I del PO. Un contesto derivante dalla attuazione del PIP che una volta realizzato, in termini di urbanizzazioni, ha visto una difficile fase attuativa conseguente a rallentamenti nei settori industriali strettamente integrati e connessi con il mondo della ricerca. Di conseguenza a fronte di un raffreddamento delle richieste di insediamenti produttivi, l'Amministrazione ha diversificato parte del dimensionamento per dare risposta a esigenze del territorio in termini di incremento della dotazione di servizi pubblici considerate anche le prospettive e le

Con la variante si intende aggiornare la scheda di intervento n. 45 in conseguenza della attuazione del progetto di opera pubblica del villaggio scolastico in luogo dei comparti produttivi più prossimi alla strada provinciale, mantenendo gli assetti urbanizzati dello sviluppo produttivo del PIP, con alcuni adattamenti e flessibilità alla luce di ulteriori strategie per lo sviluppo di infrastrutture energetiche in corso di attuazione ed una revisione complessiva degli standard di verde e parcheggi realizzati ed in corso di realizzazione ricalibrando le capacità residue della scheda rispetto alle potenzialità di completamento delle previsioni produttive in rapporto alle urbanizzazioni già esistenti.



PIANO OPERATIVO variante semplificata
Modifiche alla scheda di intervento n° 45 Allegato 1 alle NTA

RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E IL CONTESTO TERRITORIALE DI VARIANTE

Dal punto di vista geografico e territoriale il comune di Peccioli rappresenta un ambito baricentrico del sistema della Valdera, con una porzione terminale della pianura alluvionale del fiume Era, un fondovalle che è ormai fortemente caratterizzato dall'asse infrastrutturale della Fila che connette Pontedera con la SR 439 in corrispondenza de "La Rosa"; su di esso si sono gradualmente strutturate una serie di attività e servizi/funzioni anche con bacino di utenza sovracomunale, che rappresentano buona parte dell'economia dell' Alta Valdera. Su questo asse sono nel tempo stati attuati interventi di miglioramento dell'assetto stradale con adeguamento degli innesti, per consentire una maggiore fluidità del collegamento con Pontedera e soprattutto con la FI-PI-LI per una adeguata penetrazione verso i territori più interni e verso la Val di Cecina.

In rapporto alle differenti realtà economiche e territoriali il comune di Peccioli è parte del sub-sistema delle "Colline della Valdera" che si estende verso sud (comune di Laiatico) e ad ovest (fino al Comune di Chianni).

Il territorio comunale di Peccioli si sviluppa verso sud sui versanti collinari del fiume Era e del bacino del Roglio ed è compreso nel "sistema territoriale locale delle colline interne e meridionali" nelle varie fasi di elaborazione degli strumenti di pianificazione della Provincia di Pisa (PTC).

Anche dal punto di vista economico e produttivo il comune di Peccioli gravita nel "Sistema della Pianura dell'Arno" ed in particolare nel sistema produttivo e di servizi dei comuni di Pontedera e Cascina. Come Sistema Economico Locale (SEL), il comune di Peccioli è compreso nel SEL 12 della Valdera.

In linea generale la disciplina statutaria del PIT-PPR con valenza di piano paesaggistico (DCR 37 del 15.03.2015) è articolata in:

a) disciplina relativa alle invarianti strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione di obiettivi di qualità per ogni morfotipo, come identificati nel documento "Abachi delle invarianti" con riferimento alle relative regole di conservazione, tutela e trasformazione di cui al titolo 2;

b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive" (scheda d'ambito 8);

c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati, recante, oltre gli obiettivi le direttive;

d) disciplina degli ulteriori contesti;

e) disciplina del sistema idrografico;

f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le invarianti strutturali del PIT-PPR, che determinano il "Patrimonio Territoriale Toscano", si articolano attraverso i seguenti elementi costitutivi:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

DISPOSIZIONI PROCEDURALI

La legge regionale 65/2014 prevede che l'effettuazione della VAS per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla LR 10/2010 (art. 14 della LR 65/2014) in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D. Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

La VAS si propone di verificare gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione, durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Il campo di applicazione è definito all'art. 5 della LR 10/2010 e in particolare per le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi il comma 3 dello stesso articolo indica nell'Autorità Competente l'organo preposto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nell'ambito della procedura definita all'articolo 22 (Procedura di Verifica di Assoggettabilità) nei casi di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi.

In questi casi la verifica di Assoggettabilità prevede che l'Autorità Proponente o Procedente predisponga un Documento Preliminare illustrante il piano o programma che contenga i dati e le informazioni necessarie per la valutazione e l'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle azioni e agli obiettivi proposti, il tutto secondo le indicazioni di cui all'allegato 1 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 22 comma 2 della LR 10/2010 il documento preliminare di cui al comma 1 dello stesso articolo deve essere trasmesso per via telematica o su supporto informatico all'Autorità Competente per la decisione sull'assoggettabilità o meno di quanto proposto. Questa entro 10 giorni avvia le consultazioni trasmettendo il documento ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati, in collaborazione con l'Autorità procedente o il proponente, secondo i criteri di cui agli artt. 19 e 20 della legge regionale di cui sopra.

L'Autorità Competente una volta valutati i contributi eventualmente pervenuti, sulla base dei criteri di cui all'Allegato 1 della legge regionale, emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma; l'iter di verifica deve essere concluso entro 90 giorni dalla trasmissione del documento.

Come già specificato in premessa, si tratta di una variante che interessa un ambito di intervento di carattere locale in cui il Piano Operativo, attraverso una specifica scheda di intervento n. 45, ha disciplinato possibilità di completamento delle previsioni del precedente PIP comunale anche con

possibilità di utilizzazione del dimensionamento previsto per l'attuazione di servizi pubblici di qualificazione dei tessuti insediativi del fondovalle.

Si tratta di un ambito già completamente urbanizzato, con viabilità, parcheggi e porzioni di verde pubblico, determinando così possibilità di completamento produttivo per lotti in assegnazione secondo meccanismi regolamentari dell'Amministrazione Comunale derivanti direttamente dal PIP; nel corso della attuazione del PO sono state attuate e diversificate le strategie con la previsione servizi scolastici nella porzione che direttamente si attesta sulla strada provinciale della Fila utilizzando l'attuale innesto in corrispondenza dell'incubatore di impresa e di Peccioli Produce adeguatamente dotato degli standard necessari (corsie dedicate di accelerazione e decelerazione). Il nuovo villaggio scolastico come anticipato in premessa ha comportato il parziale impegno del dimensionamento previsto sui lotti impegnati, anche per la dotazione di un nuovo parco a verde finalizzato alla fruizione pubblica in connessione con altre dotazioni nei tessuti al contorno, quale punto intermodale del sistema di pedonalità tra la pianura ed il centro storico di Peccioli sul crinale.

Di conseguenza l'ambito, già di fatto insediato e completamente all'interno del Territorio Urbanizzato, e la tipologia di variante semplificata di riordino delle previsioni di completamento/saturazione residue del PO a seguito della realizzazione del villaggio scolastico, costituiscono presupposti per l'applicazione della procedura di cui all'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010, per cui è possibile una preventiva valutazione degli effetti attesi con procedura semplificata.

Si tratta infatti di modifiche relative ad un ambito che, in termini di impatti sull'ambiente, hanno già avuto precedenti valutazioni in sede di VAS dello strumento generale; la variante non prevede alcun nuovo consumo di suolo rispetto alla previsione di Piano Operativo.

Stante quanto sopra il presente documento preliminare è finalizzato a fornire alla Autorità Competente le informazioni e gli elementi per potersi esprimere sulla esclusione o meno dalla VAS trattandosi appunto di una variante che presenta i requisiti di cui all'art. 5 comma 3 ter per la preventiva verifica di assoggettabilità semplificata considerato che ricorrono i presupposti di una variante formale, di carattere redazionale che non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS ma solo un aggiornamento e un adeguamento delle condizioni di attuazione degli interventi di completamento.

Di seguito sono analizzati i contenuti e le previsioni di questa variante secondo i criteri di cui all'Allegato 1 così come indicato al comma 1 dell'art. 22 della LR 10/2010, articolati nei seguenti due ambiti distinti:

- illustrazione delle caratteristiche del piano o programma
- indicazione dei possibili impatti e delle aree che possono essere interessate

Nell'ambito delle varie fasi procedurali è possibile recepire istanze e sollecitazioni della cittadinanza rispetto alle finalità della variante nell'ambito della procedura di consultazione una volta adottata la variante semplificata; questo anche in rapporto alla tipologia di variante normativa finalizzata ad una modifica che incide esclusivamente sulla attuazione delle previsioni specifiche della scheda di intervento n. 45.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Come anticipato in premessa i contenuti di questa variante sono relativi ad una revisione delle modalità di completamento e saturazione della scheda di intervento n. 45 a seguito delle recenti attuazioni per la realizzazione di servizi di interesse pubblico (villaggio scolastico) sulla base di un progetto pubblico, attualmente in fase di realizzazione. Il progetto dei nuovi servizi scolastici è stato oggetto di un cofinanziamento del PNRR legato al piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica.

Di conseguenza alcune delle previsioni della scheda di intervento n. 45 del PO devono essere aggiornate in quanto in luogo dei previsti fabbricati produttivo di cui allo schema planimetrico di scheda, sono state realizzate volumetrie funzionali alla nuova tipologia di servizi per l'istruzione, caratterizzati da una forte integrazione con gli spazi esterni sistemati a verde ed organizzati per fornire la migliore funzionalità didattica tecnologicamente avanzata ed ecosostenibile. Per tali servizi è stata interessata tutta la fascia a diretto contatto con la strada provinciale delle Fila, originariamente disaggregata dal PIP di riferimento nelle aree di intervento numerate da 2 a 6 organizzate per corti permeabili in cui i fabbricati si alternavano per le altezze diversificate, per il sedime per la tipologia di copertura, il tutto interconnesso da percorsi pedonali interstiziali e da sistemazioni a verde; una struttura insediativa organica regolare e ben gerarchizzata per accogliere funzioni produttive se strettamente connesse ad attività di ricerca nei settori ambiente e agroalimentare, information & communication technology, tecnologie biomediche, meccanica di precisione, microtecnologie e mecatronica.

L'organizzazione in lotti è finalizzata alla creazione di un villaggio tecnologico in cui le attività/imprese possano creare opportunità di crescita in sinergia tra i vari settori di ricerca in stretto rapporto con il mondo dell'università

L'impianto urbanistico del PO come recepito dal precedente PIP è costituito da due macroambiti differenziati per tipologia di funzioni:

- lotti da 2 a 9 più vocati alla ricerca e alla sperimentazione nei settori sopra richiamati;
- lotti da 10 a 15 caratterizzati da attività artigianali in genere con esclusione della produzione industriale dei componenti riconducibili ad attività insalubri ed attività commerciali (LR.28/99) sino agli esercizi di vicinato, limitatamente alla vendita dei beni oggetto di produzione.

Di seguito la planimetria di riferimento del PO vigente con il disegno dei lotti, l'individuazione dei fabbricati e i relativi spazi a verde e parcheggio, un sistema di urbanizzazioni completamente realizzato in modo da consentire la graduale assegnazione dei lotti:



Fermo restando l'impianto urbanistico completamente realizzato, l'articolazione dei lotti ha subito adattamenti per la porzione direttamente attestata sulla provinciale della Fila, all'interno della viabilità di distribuzione, via Silvestro Lega; come già detto sopra l'Amministrazione ha attivato negli anni passati le procedure di partecipazione a bandi per la realizzazione di un polo scolastico, in modo da dare corso ad una riorganizzazione complessiva dei servizi didattici sul territorio. A seguito delle varie fasi concorsuali per il reperimento dei finanziamenti nell'estate 2023 è partito il cantiere che si concluderà a metà 2025 con il completamento delle opere; le nuove attrezzature scolastiche si attestano sulla piazza a verde antistante l'incubatore di impresa con il fabbricato principale, mentre il sistema didattico è sviluppato linearmente parallelamente a via S. Lega, racchiudendo ampi spazi a verde su cui sono rivolti gli spazi interni.



Oltre alla stretta pertinenza dei fabbricati scolastici il resto dell'area è destinato alla realizzazione di un parco pubblico che rappresenterà una polarità per la fruizione dell'intera pianura connessa dalla pista pedonale e ciclabile che ormai costituisce una attrezzatura fortemente attrattiva per i pecciolesi che la utilizzano per attività sportive e ricreative; il nuovo parco andrà ad integrare le possibilità fruibili del fondovalle anche in rapporto con il vicino fiume Era. Le aree a verde hanno una estensione complessiva di circa 22.500 mq considerando sia quelle di stretta pertinenza scolastica che quelle completamente pubbliche con una potenzialità notevole in termini di assorbimento delle emissioni inquinanti PM 10 dalla viabilità, cattura della CO₂, abbattimento acustico con la creazione di fasce di filtro e schermatura in corrispondenza dei margini del lotto.

Altra previsione all'interno dell'ambito produttivo del PIP in corso di definizione è relativa alla utilizzazione dei lotti n. 13 per accogliere impianti fotovoltaici per la creazione di una comunità energetica con finalità di pubblico interesse; per questo motivo in luogo della nuova edificazione sarà prevista la realizzazione di un campo fotovoltaico per circa 8.800 mq in attuazione del c.d. Decreto CER entrato in vigore nel gennaio 2024. In questo senso saranno anche impegnabili con impianti di energia rinnovabile le aree a parcheggio connesse al lotto 13 per circa 1750 mq.

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto delle opportunità attuative a cui l'Amministrazione ha dato corso, secondo strategie già contemplate nella scheda di intervento n. 45, in rapporto all'impegno degli anni precedenti per accedere a contributi finanziari a vario titolo per incrementare la dotazione di importanti servizi pubblici, con questa variante si potranno migliorare le condizioni sociali e di vita della comunità; questa variante ha quindi l'obiettivo di riordinare le potenzialità di completamento produttivo dei lotti ancora disponibili rivedendo la perimetrazione dell'ambito in rapporto a quanto ancora da attuare e verificando dimensionamenti e quantitativi di standard realizzati ed in corso di realizzazione.

In linea generale si tratta di una operazione di verifica/aggiornamento, comunque, all'interno del dimensionamento originario che insieme agli standard complessivi è oggetto di monitoraggio; di seguito sono quindi analizzati aspetti dimensionali in termini di capacità residue di completamento delle potenzialità edificatorie originarie e di dotazione di standard con verifica quantitativa di quanto ad oggi realizzato in rapporto alle previsioni del progetto originario del PIP poi recepito nell'ambito della scheda di interventi n. 45 del PO.

Analisi e verifica degli standard – verde e parcheggi

La scheda n. 45, oggetto di variante, contiene una dotazione di standard di parcheggi e verde verificata sulla base del progetto del PIP originario, di cui oggi sono completamente attuate le urbanizzazioni, strade, gli spazi di sosta e aree a verde, anche per quanto riguarda l'attuazione del polo scolastico.

La scheda individua i seguenti quantitativi complessivi di standard relativi ai diversi lotti di piano attuativo numerati da 1 a 15 (come da immagine sopra riportata):

per verde	mq 27.581
per parcheggi	mq 21.576

totale mq 49.157

la verifica tiene conto di un quantitativo minimo derivante dall'applicazione del DM 1444/68 art. 5 per gli ambiti produttivi; trattandosi di un ambito PIP ma con prevalenza di insediamenti per attività manifatturiere e attività strettamente connesse con la ricerca e il mondo dell'università, ed anche con possibilità di quota parte di funzioni commerciali in parte legate ai processi produttivi, in termini più cautelativi, la verifica fu fatta ai sensi del comma 2 dell'art. 5; quindi a fronte di 100 mq di slp realizzabile erano da prevedere 80 mq di superfici a standard di verde e parcheggi.

La stima della superficie lorda di pavimento fu considerata cautelativamente come derivante dal raddoppio della superficie coperta massima quindi $23.000 \times 2 = 46.000$ mq da cui il limite minimo di standard $46.000 \times 0,8 = 36.800$ mq quindi $49.157 >> 36.800$.

La tabella 1 e la planimetria di seguito riportate evidenziano gli ambiti a verde e le aree a parcheggio realizzate riferite alla verifica quantitativa degli standard:



Emerge dunque un quantitativo di spazi per parcheggio pari a 20.932 mq, tenuto conto che non sono state calcolate, sempre con criterio più cautelativo, alcune aree di manovra nelle viabilità di distribuzione interna.

Le aree a verde considerate tengono conto della realizzazione del villaggio scolastico, in corso, che rispetto alle previsioni completamente produttive (della scheda di PO) ha consentito la realizzazione di un parco pubblico strettamente connesso agli altri servizi la pista ciclo-pedonale lungo la Fila; il verde pubblico connesso con gli spazi più pertinentziali della scuola, sempre a verde, rappresentano una notevole dotazione che arricchisce il fondo valle di elementi di infrastrutturazione verde lungo la

provinciale creando utili elementi di schermatura e filtro rispetto ai flussi di traffico in transito oltre alla funzione di connessione ecologica con l'ambito prossimo di pertinenza fluviale dell'Era.

Tabella 1

standard a parcheggio		standard a verde		note
area a parcheggio	mq	area a verde	mq	
1	89,00	1	5785,00	
2	89,00	2	2217,00	
3	189,00	3	2350,00	
4	189,00	4	1930,00	
5	205,00	4a	2042,00	
6	407,00	5	3025,00	27,5*27,5*4
7	91,00			
8	97,00	6	15433,00	
9	344,00	6a	7260,00	
10	345,00			
11	345,00			
12	345,00			
13	819,00			
14	2310,00			
15	219,00			
16	219,00			
17	483,00			
18	2764,00			
19	219,00			
20	219,00			
21	505,00			
22	2462,00			
23	3145,00			
24	638,00			
25	638,00			
26	1753,00			
27	705,00			
A	19833,00			
28	485,00	7	2990,00	parcheggi incubatore
29	176,00			
30	200,00			
31	238,00			
B	1099,00			
TOTALE A+B	20932,00	2+4a+6+6a+7	29942,00	

Per quanto riguarda l'area a verde n. 3 attualmente esistente, con la variante si prevede di annetterla come aree pertinenziali del lotto 3/3a anche se in possibile connessione al comparto agricolo al contorno per la trasformazione di prodotti agricoli delle aziende agricole cui possono fare riferimento; pertanto essendo ad uso privato è da escludere dal conteggio degli standard.

Pertanto, la dotazione di verde per la verifica, a seguito degli adattamenti delle modalità attuative, comprende le aree di fatto stabili e fruibili pubblicamente (precisamente 2, 4a, 6, 6a, 7), escludendo spazi di minore rilevanza pubblica come, ad esempio, il verde di connessione sui

margini, per una superficie complessiva pari a 29.942 mq.

In definitiva per la verifica complessiva si ottiene un totale di

$$20.932 + 29.942 = 50.874 \text{ mq}$$

Va quindi considerato che rispetto alle quantità originarie della scheda n. 45 del PO (49.157 mq) oggi, a seguito delle effettive realizzazioni e degli aggiornamenti della presente variante i quantitativi di standard sono leggermente superiori, con un leggero incremento di circa 1.717 mq ($50.874 - 49.157 = 1.717$).

• Aspetti dimensionali delle modifiche di variante

La variante prende atto che parte delle previsioni della scheda di intervento n. 45 sono state attuate in rapporto alle esigenze dell'Amministrazione che in questi anni si è adoperata per la programmazione di una revisione complessiva dei servizi scolastici sul territorio, per arrivare a dotare il capoluogo di un villaggio scolastico che sarà l'occasione, una volta concluso, per una riorganizzazione complessiva del sistema istruzione/cultura, d'intesa con la dirigenza scolastica, creando un centro formativo di primo livello che punti sulla massima integrazione e innovazione tecnologica.

Di conseguenza i lotti originari 2, 3, 4, 5, e 6 sono stati convertiti per la realizzazione dei servizi suddetti, quali urbanizzazioni secondarie e relativo parco a verde pubblico come descritto in precedenza.

Rimangono allora da attuare, per il definitivo completamento del PIP i lotti da 7 a 15 che con l'occasione vengono rinumerati da 1 a 9, riorganizzando la scheda n. 45 anche con una nuova perimetrazione tralasciando quanto già attuato e quanto in corso di attuazione.

PARAMETRI DIMENSIONALI POVIGENTE							parametri progetto villaggio scolastico	PARAMETRI DIMENSIONALI DI VARIANTE					
lotto intervento	h max	Sf mq	Sc mq	volume mc	totale Sc 2,3,4,5,6	totale V 2,3,4,5,6	Sc scuola *	conversione in SE**	lotto intervento	h max	Sf mq	Sc mq	
2	9,95	5.382,08	800,00	7.960,00	7.400,00	71.380,00	5.105,00	SE effettivamente realizzata 7040 mq villaggio scolastico					
2a	9,95	2.520,29	400,00	3.980,00									
2b	9,95	2.861,79	400,00	3.980,00									
3	9,50	9.308,22	2.500,00	23.750,00									
3a	9,50	2.539,82	800,00	7.600,00									
3b	9,50	4.227,52	900,00	8.550,00									
3c	9,50	2.540,88	800,00	7.600,00									
4	9,95	5.104,50	800,00	7.960,00									
4a	9,95	2.519,90	400,00	3.980,00									
4b	9,95	2.584,60	400,00	3.980,00									
5	9,50	8.678,05	2.500,00	23.750,00									
5a	9,50	2.539,69	800,00	7.600,00									
5b	9,50	3.598,18	900,00	8.550,00									
5c	9,50	2.540,18	800,00	7.600,00									
6	9,95	6.954,90	800,00	7.960,00									
6a	9,95	3.840,26	400,00	3.980,00									
6b	9,95	3.114,64	400,00	3.980,00									
7	8,50	8.331,84	1.200,00	10.200,00				2.914,29	1	8,50	8.331,84	1.200,00	
7a	8,50	3.186,20	400,00	3.400,00				971,43	1a	8,50	3.186,20	400,00	
7b	8,50	5.145,64	800,00	6.800,00				1.942,86	1b	8,50	5.145,64	800,00	
8	8,50	8.466,00	1.200,00	10.200,00				2.914,29	2	8,50	8.466,00	1.200,00	
8a	8,50	2.680,00	400,00	3.400,00				971,43	2a	8,50	2.680,00	400,00	
8b	8,50	5.786,00	800,00	6.800,00				1.942,86	2b	8,50	5.786,00	800,00	
9	8,50	11.206,00	1.200,00	10.200,00				2.914,29	3	8,50	13.649,50	1.200,00	
9a	8,50	6.486,50	800,00	6.800,00				1.942,86	3a	8,50	8.930,00	800,00	
9b	8,50	4.719,50	400,00	3.400,00				971,43	3b	8,50	4.719,50	400,00	
10	8,70	3.794,00	900,00	7.830,00				2.237,14	4	8,70	3.794,00	900,00	
11	8,70	6.271,00	1.655,00	14.400,00				4.114,29	5	8,70	6.271,00	1.655,00	
12	8,70	5.216,00	1.704,00	14.825,00				4.235,71	6	8,70	5.216,00	1.704,00	
13	8,66	8.802,00	1.200,00	10.392,00				2.969,14	7	8,66	8.802,00	1.200,00	
13a	8,66	6.437,00	800,00	6.928,00				1.979,43	7a	8,66	6.437,00	800,00	
13b	8,66	2.365,00	400,00	3.464,00				989,71	7b	8,66	2.365,00	400,00	
14	7,86	4.421,00	1.875,00	14.743,00				4.212,29	8	7,86	4.421,00	1.875,00	
14a	7,86	2.211,00	937,50	7.371,50				2.106,14	8a	7,86	2.211,00	937,50	
14b	7,86	2.210,00	937,50	7.371,50				2.106,14	8b	7,86	2.210,00	937,50	
15	7,86	4.421,00	1.875,00	14.743,00				4.212,29	9	7,86	4.421,00	1.875,00	
15a	7,86	2.211,00	937,50	7.371,50				2.106,14	9a	7,86	2.211,00	937,50	
15b	7,86	2.210,00	937,50	7.371,50				2.106,14	9b	7,86	2.210,00	937,50	
		96.356,59	20.209,00	178.913,00					30.723,71			12.809,00	
1 incubatore			3.000,00	30.500,00					4.340,00				
			23.209,00	209.413,00					42.103,71				

* la Sc scuola va confrontata con la Sc originaria del PIP dei lotti 2, 3, 4, 5, 6 con un residuo di mq 2295

** la conversione in SE è oggi necessaria in rif. Ai parametri unificati del DPR39/R/2018 con utilizzo della altezza virtuale di 3,5 mt

* la Sc scuola va confrontata con la Sc originaria del PIP dei lotti 2, 3, 4, 5, 6 con un residuo di mq 2295

** la conversione in SE è oggi necessaria in rif. Ai parametri unificati del DPR 39/R/2018 con utilizzo della altezza virtuale di 3,5 ml

Tabella 2

La tabella 2 evidenzia come si siano stati mantenuti i vecchi parametri di superficie coperta, altezza massima, di superficie fondiaria dei lotti, in quanto di fatto il disegno di piano rimane inalterato; si prevede solamente un aggiornamento ai nuovi parametri di riferimento, che oggi sono disciplinati dalla Regione Toscana con DPGR 39/R/2018, per cui è necessaria una conversione da volume a superficie edificata (SE). Per questo la tabella esplicita, per i lotti ancora da attuare, il passaggio in SE utilizzando il concetto di altezza virtuale, assunta pari a 3.5 ml. La tabella mostra quindi in modo trasparente la conversione dai vecchi parametri ai nuovi con SE residua ancora da realizzare pari a 30.723 mq nei lotti ancora rimasti liberi (oggi rinumerati da 1 a 9 con relative articolazioni).

Va evidenziato che tra questi il lotto n. 12 (oggi n. 6) è già stato oggetto di assegnazione negli anni passati ma mai realizzato in termini edificatori; rimane comunque il dimensionamento previsto come oggi aggiornato in termini di SE (.).

Inoltre l'Amministrazione ha dato avvio alle procedure per la creazione di una comunità energetica sul territorio in modo da perseguire l'obiettivo di raggiungere l'autonomia energetica della comunità entro pochi anni; in questo senso all'interno dell'ambito produttivo n. 45 il lotto n. 13 (oggi n.7) suddiviso in due per complessivi 8800 mq sarà utilizzato per la produzione di energia da fotovoltaico anche con possibile dotazione di pergole fotovoltaiche nell'adiacente parcheggio pubblico (n. 26 mq 1753) che non escludono quindi l'utilizzo per la sosta di autoveicoli, per una superficie di circa 1 ettaro complessiva; il dimensionamento di questo lotto rimane di fatto congelato (mq 2969) ed utilizzabile in futuro, in tutto o in parte, per funzioni consentite dalla scheda di PO.

Considerazioni conclusive delle trasformazioni

Da quanto sopra si ricava che la variante non prevede ulteriore incremento delle quantità dimensionali originarie ed anzi sono di fatto verificabili le seguenti riduzioni:

- attuazione del Villaggio scolastico rispetto alla opzione zero originaria dei lotti 2, 3, 4, 5, 6 Sc originaria 7400 su due livelli potenziali $7.400 \times 2 = 14.800$ mq di SIp; SE di fatto utilizzata per i fabbricati scolastici 7.040 mq; riduzione pari a $14.800 - 7.040 = 7.760$ mq di SE

PARAMETRI DIMENSIONALI PO VIGENTE				PARAMETRI DIMENSIONALI DI VARIANTE			
lotto intervento	h max	Sc mq	Slp**	lotto intervento	h max	Sc mq	SE
2	9,95	800,00	1.600,00			5.105,00	7040 *
3	9,50	2.500,00	5.000,00				
4	9,95	800,00	1.600,00				
5	9,50	2.500,00	5.000,00				
6	9,95	800,00	1.600,00				
7	8,50	1.200,00	2.400,00	1	8,50	1.200,00	2.914,29
8	8,50	1.200,00	2.400,00	2	8,50	1.200,00	2.914,29
9	8,50	1.200,00	2.400,00	3	8,50	1.200,00	2.914,29
10	8,70	900,00	1.800,00	4	8,70	900,00	2.237,14
11	8,70	1.655,00	3.310,00	5	8,70	1.655,00	4.114,29
12	8,70	1.704,00	3.408,00	6	8,70	1.704,00	4.235,71
13	8,66	1.200,00	2.400,00	7	8,66	1.200,00	2.969,14
14	7,86	1.875,00	3.750,00	8	7,86	1.875,00	4.212,29
15	7,86	1.875,00	3.750,00	9	7,86	1.875,00	4.212,29
TOTALE		20.209,00	40.418,00			17.914,00	37.763,71
1 incubatore		3.000,00	6.000,00			1.690,00	4.340,00
		23.209,00	46.418,00			19.604,00	42.103,71
* SE villaggio scolastico realizzato							
** Slp considerando due livelli							
Tabella 3							

La tabella 3, riepilogativa dei termini dimensionali, evidenzia le alternative di attuazione rispetto all'opzione zero del PIP che producono di fatto una minore edificabilità fino a 4.315 mq di SE (46418-42103) su una potenzialità complessiva rapportata ad oggi di 42.103 mq (SE di tutti i lotti da 1 a 9 compreso incubatore e villaggio scolastico) pari a circa il 10%. Questo si riflette quindi in termini di minor pressione sulle risorse anche per la tipologia di funzioni insediate a servizi rispetto a possibili cicli produttivi di maggior impatto dell'opzione zero.

Di seguito la planimetria dell'ambito n. 45 opportunamente aggiornato dalla variante:



Oltre a tale scenario attuativo la variante tiene conto di alcuni elementi di maggior flessibilità che l'Amministrazione intende introdurre che riguardano esclusivamente i comparti 1, 2, 3 della nuova numerazione; si tratta di possibilità che prevedono modalità attuative alternative nel caso in cui sia opportuno attuare i lotti unitariamente qualora si intenda insediare realtà produttive e/o attività che richiedono un maggior impegno di SE; si tratta di opzioni che mantengono inalterato il disegno complessivo e l'organizzazione planivolumetrica con possibilità di saturare anche gli spazi liberi centrali (corti 30 x 30 ml) con volumi ad unico livello fino ad una altezza massima di 5 ml connettendo i tre blocchi; sono inoltre possibili superfici di connessione tra i blocchi con porzioni porticate chiudibili quali spazi di distribuzione e collegamento tra i corpi di fabbrica emergenti in altezza.

In questo modo la maggiore flessibilità dell'assetto planivolumetrico può concorrere ad attrarre realtà produttive più importanti cercando incentivare il completamento dell'insediamento produttivo e di servizio.

Tali possibilità comportano una maggiore saturazione del dimensionamento, fermi restando i massimi evidenziati nella tabella 3 di cui sopra; infatti sono possibili i seguenti incrementi:

PIANO OPERATIVO variante semplificata

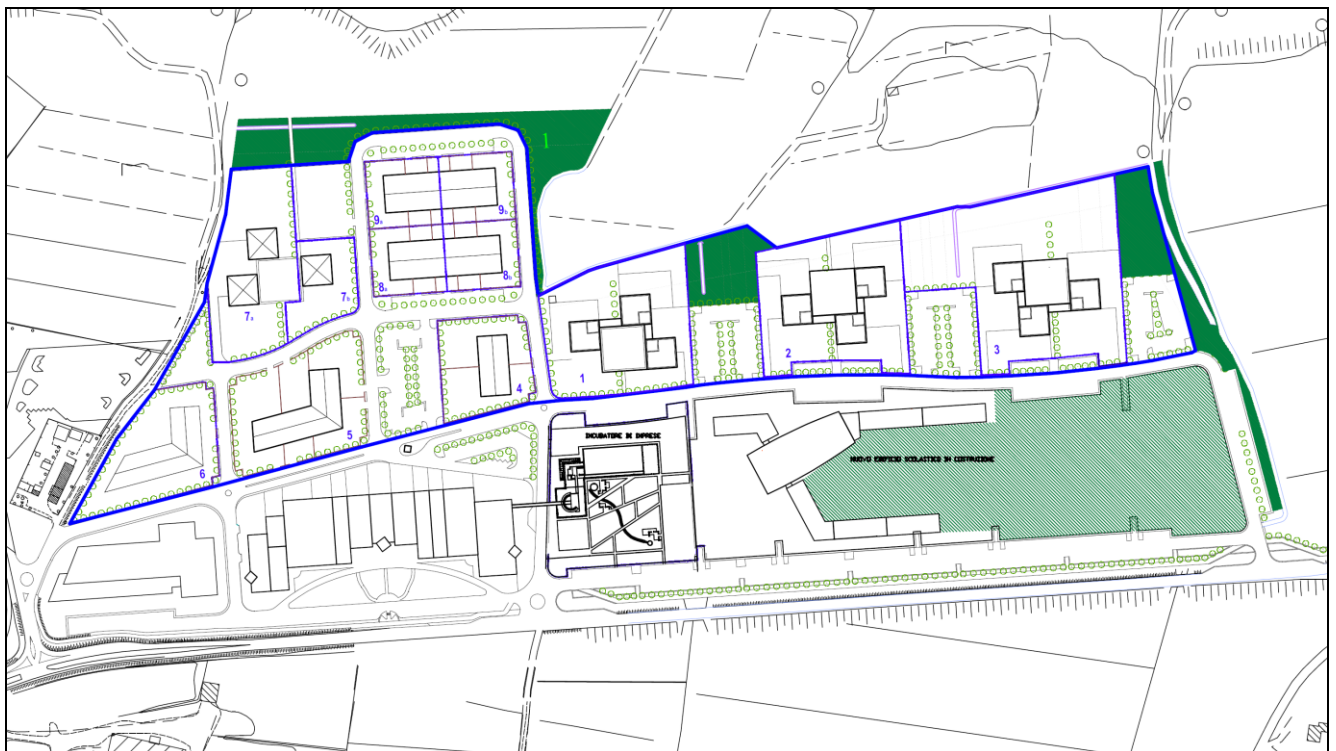
Modifiche alla scheda di intervento n° 45 Allegato 1 alle NTA

- saturazione delle corti centrali dei lotti 1, 2, 3 $30 \times 30 = 900$ mq con altezza max 5 ml
- volumi di connessione e/o distribuzione per ognuno dei tre lotti $5 \times 10 = 50$ mq e $5 \times 15 = 75$ mq tot. 125 mq

ne consegue un massimo incremento pari a: $(900 \times 3) + (50 + 75 \times 3) = 3.075$ mq di SE che trovano copertura nel residuo di edificabilità di 4.315 mq sopra evidenziato con un complessivo di avanzo rispetto all'opzione zero di PO di 1.240 mq.

Tale verifica rappresenta una ulteriore opportunità attuativa che potrà essere attivata per i lotti 1, 2, 3 anche distintamente per ognuno di essi.

Di conseguenza lo schema planivolumetrico in caso di attivazione di queste modalità attuative alternative è di seguito evidenziato



A questo punto le considerazioni precedenti relative alla analisi e verifica delle dotazioni di verde e parcheggio possono essere portate a conclusione evidenziando i seguenti esiti:

1. come da tabella 1 i quantitativi complessivi di standard a seguito delle diverse attuazioni rispetto all'opzione zero sono pari a:

verde	29.942 mq
parcheggio	20.932
totale	50.874 mq

per la verifica il parametro di riferimento attuale di SE è pari a: $42103+2700+125*3 = 45.178$;
il limite di verifica del DM 1444/68 è quindi $45.178 \times 80\% = 36.142$ mq
emerge di fatto che $(50.874 >> 36.142)$ quindi gli standard realizzati sono molto superiori al limite di verifica con un surplus pari a 14.732 mq che in termini percentuali rappresenta un surplus di circa il 41% in più del limite di verifica.
2. Va inoltre evidenziato che è soddisfatto anche quanto previsto dall'art. 5 comma 2 del DM 1444/68 che impone un quantitativo della metà per parcheggi ($20.932 > 18.071$ mq)

Di conseguenza quindi con le effettive attuazioni di scheda sono stati incrementati i parametri di standard a verde dal punto di vista sia quantitativo che qualitativo e soprattutto, in conseguenza modifiche ed aggiornamenti della superficie edificabile ed edificata, anche nel caso di massima attuazione delle previsioni dei lotti la dotazione di aree a verde e a parcheggio risultano ampiamente soddisfatte.

Un aspetto altrettanto importante è la tipologia delle aree a verde effettivamente realizzate che dal punto di vista qualitativo migliorano notevolmente rispetto all'opzione zero. Con lo sviluppo produttivo dell'ambito il verde era costituito da una successione di piccole aree a verde alternate ai fabbricati e alle corti produttive/direzionali correlate con elementi lineari (filari alberati) lungo la viabilità e i percorsi interstiziali pedonali. Oggi invece buona parte del verde è costituito da un parco di carattere urbano localizzato in continuità con il villaggio scolastico creando un vero polmone a verde attestato sulla provinciale della Fila, una porta di accesso al territorio urbanizzato, che caratterizza fortemente anche ecologicamente il contesto di fondovalle; dal punto di vista della fruibilità il nuovo parco è connesso con l'importante infrastruttura di fruizione lenta, la pista ciclabile/pedonale della Fila, già attrezzata per le pratiche sportive con punti di sosta intermedi ed oggi organizzato come nuovo hub intermodale anche per la connessione con le aree più prossime alle pertinenze fluviali dell'Era.

In definitiva, quindi, la variante prende atto delle modifiche rispetto alla precedente opzione zero, completamente produttiva, ed in esito agli aspetti dimensionali e relativa dotazione di servizi intende riorganizzare la scheda di intervento n. 45 limitandola agli interventi di completamento residui ferme restando le quantità, le modalità attuative, i criteri insediativi dei lotti; per le corti produttive (lotti 1, 2, 3) sono inoltre inseriti elementi di flessibilità attuativa per consentire l'eventuale connessione tra i fabbricati prescritti con corpi di fabbrica secondari a saturazione delle corti e/o passaggi/porticati a carattere distributivo dando risposta a realtà produttive, di ricerca, anche più consistenti o con particolari esigenze insediative per il collegamento dei padiglioni; il tutto all'interno del dimensionamento di PO (slp) oggi convertito in termini di superficie edificabile SE.

CARATTERISTICHE DEL PIANO (*Allegato 1 punto 1 LR 10/2010*)

Come abbiamo visto la variante riguarda la revisione della scheda di intervento n° 45 dell'Allegato 1 alle NTA del PO essendo oggi in corso di realizzazione il Villaggio scolastico, e prossima la creazione della comunità energetica per la produzione di energia da fotovoltaico nel lotto n. 7. Un ambito produttivo con previsione di attività manifatturiere strettamente connesse al modo della ricerca e dell'università che nasce con un PIP realizzato dall'Amministrazione comunale su progetto pubblico cofinanziato; una dotazione importante per il territorio comunale di cui subito venne realizzato il lotto 1 per la creazione di un incubatore di imprese che oggi accoglie le aziende che puntano all'innovazione tecnologica, nonché uffici e servizi legati all'attività di laboratorio e di ricerca e la cui gestione è affidata in convenzione alla Belvedere S.p.A..

Il PO disciplina l'ambito di intervento n. 45 secondo le prescrizioni e le modalità contenute nel Piano attuativo PIP con possibilità di realizzare servizi pubblici e mantenendo l'efficacia dei lotti di completamento suscettibili di assegnazione sulla base di bandi e richieste, per funzioni di carattere produttivo.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi (standard) sono stati sufficientemente evidenziati sia gli aspetti quantitativi, con notevole sovrabbondanza rispetto ai limiti di legge, sia quelli qualitativi registrando un salto di qualità importante della tipologia del verde per la creazione di un vero e proprio parco a carattere urbano volutamente connesso con il sistema della mobilità lenta della pianura, una offerta fruitiva già molto amata dai pecciolesi che si è notevolmente radicata con un importante bacino di utenza non solo locale.

Anche riguardo agli aspetti dimensionali è stata evidenziata una sostanziale riduzione di edificabilità rispetto all'opzione zero, intorno al 10% del dimensionamento complessivo, con riflessi positivi sui livelli di pressione collegati al completamento dell'ambito produttivo di PO.

L'oggetto di questa variante riguarda esclusivamente il riordino e monitoraggio della scheda di intervento n. 45 in recepimento delle attuazioni realizzate ed in corso; con l'occasione sono apportate alcune lievi modifiche normative e la conversione dei termini dimensionali:

AZIONE 1 - la possibilità per i lotti edificabili a corte 1, 2, 3 di realizzare strutture edificate secondarie di saturazione ad unico livello e/o (portici, loggiati, ecc.) per l'eventuale connessione dei corpi di fabbrica prescritti in modo da consentire l'utilizzazione accorpata di essi per una maggiore flessibilità in rapporto ad esigenze insediative particolari;

AZIONE 2 - il passaggio da volume a Superficie Edificabile SE essendo oggi vigente il DPGR 39/R/2018 che unifica i parametri urbanistici per tutta la regione, utilizzando il parametro di altezza virtuale.

Tali modifiche hanno una rilevanza esclusivamente di tipo edilizio senza riflesso su aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica, rimanendo sostanzialmente invariato la disposizione e il disegno dei lotti, delle urbanizzazioni (strade, verde e parcheggi) già completamente realizzate.

Si tratta quindi di previsioni che possono essere assimilate alle fattispecie indicate nell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 per cui è preliminarmente possibile accertare l'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica anche attraverso modalità semplificata.

L'Autorità Competente, una volta ricevuta la presente relazione motivata decide sulla assoggettabilità o meno in rapporto alla significatività degli impatti sull'ambiente emersi ed anche in base agli elementi di cui all'allegati 1 alla stessa legge.

Le finalità generali sopra descritte e le caratteristiche specifiche di aggiornamento normativo sono pertanto da trapiantare, nell'ambito dei criteri di verifica di assoggettabilità, rispetto al punto 1 dell'allegato che regola e definisce i seguenti aspetti:

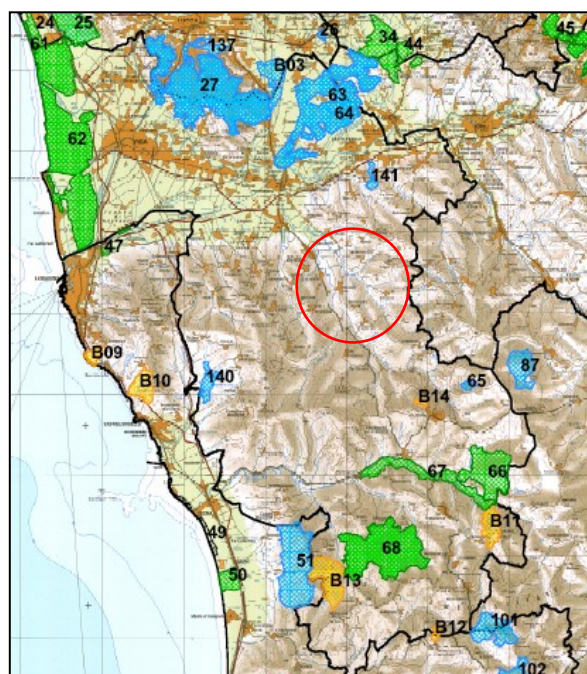
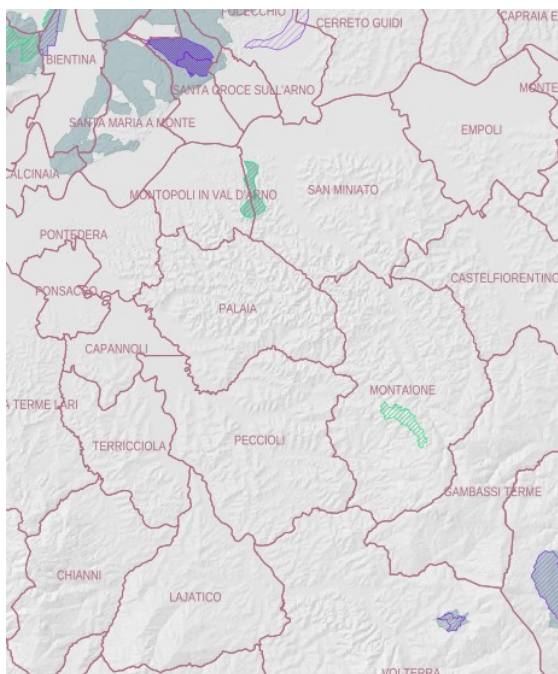
- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Le modifiche che si intendono introdurre con la presente variante non modificano il dimensionamento originario del PO, ma convertono esclusivamente il parametro originario (volume) in quello attuale (SE) per cui dal punto di vista quantitativo gli interventi di nuova edificazione sono i medesimi degli attuali previsti dal PO per cui i livelli di pressione sono già stati sottoposti a valutazione nell'ambito della procedura ordinaria di formazione del PO (azione 2); questo vale anche per gli elementi di flessibilità insediativa introdotti che sono sempre all'interno del dimensionamento già previsto (azione 1).

Di conseguenza in riferimento ai punti del citato Allegato 1 si evidenzia quanto segue:

- anche alla luce delle modifiche che vengono proposte le previsioni mantengono un carattere locale con esclusivo interessamento dello stretto intorno già completamente urbanizzato della scheda 45 all'interno del Territorio Urbanizzato; gli aggiornamenti introdotti non modificano il quadro di riferimento per i progetti e per le attività che saranno portati a compimento secondo le prescrizioni, le dimensioni, il disegno dei lotti originari, trattandosi di superfici fondiarie già urbanizzate e ben dotate di servizi (verde e parcheggi). Le modifiche introdotte hanno quindi un riflesso locale mantenendo le modalità insediative del PO. Con l'aggiornamento della scheda rispetto allo stato di attuazione del PO (realizzazione villaggio scolastico e fotovoltaico) è importante ribadire che la qualità insediativa è stata incrementata in modo determinante con nuovi servizi pubblici per l'istruzione e soprattutto con la creazione di un parco ad uso di tutti in luogo di attività produttive potenzialmente molto più impattanti.

- In tutti i casi, con le modifiche introdotte, non si prevedono influenze rispetto ad altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati proprio per la natura strettamente locale dell'oggetto della variante, riguardante l'aggiornamento di aspetti normativi di un ambito di completamento del tessuto urbano esistente peraltro caratterizzato da una elevata qualità insediativa.
- Dal punto di vista ambientale, trattandosi di ambiti già insediati in cui alla fine saranno possibili interventi di completamento nelle superfici fondiari esistenti, si tiene conto della dotazione di servizi relativa a verde e parcheggi che, come abbiamo verificato in precedenza, si attesta ad elevati livelli sia quantitativi che qualitativi migliorando le garanzie in termini di sostenibilità ambientale; infatti la creazione di un polmone a verde come quella del parco urbano annesso al villaggio scolastico svolge di fatto importanti funzioni di ecologiche in termini abbattimento dei particolati, di cattura della CO2 oltre alla riduzione della radiazione solare incidente sugli edifici e sul suolo con l'ombreggiamento, la minimizzazione dell'impatto acustico ecc.;



- Il carattere specificatamente locale delle previsioni non comporta neanche rilevanze per l'attuazione di normative comunitarie nel settore ambientale in quanto sul territorio di Peccoli non sono presenti ambiti a speciale disciplina finalizzati alla protezione e tutela ambientale sia di carattere regionale che comunitario. È quanto emerge infatti dal quadro di unione provinciale della Rete Natura 2000 che mostra l'assenza nel territorio comunale di Peccoli di zone di particolare rilevanza SIC o ZPS, ed anche per quanto riguarda siti di interesse regionale SIR.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (*Allegato 1 punto 2 LR 10/2010*)

Dal punto di vista degli impatti non si hanno nuovi o diversi livelli di pressione sulle risorse rispetto allo scenario zero considerato che il dimensionamento rimane invariato; con la variante infatti è stato previsto esclusivamente la conversione del parametro dimensionale (azione 2), originariamente in volume, rapportandolo al parametro corrente di Superficie edificabile (SE) ferma restando la Superficie Coperta (Sc) prescritta dal PIP e dello schema di impianto urbano e del disegno dei lotti di origine.

Per quanto concerne l'introduzione di modalità più flessibili di accorpamento dei lotti e di connessione dei fabbricati, fermo restando il loro sedime prescritto, quindi con eventuali corpi secondari (porticati, gallerie, ecc.) ad unico livello e sempre all'interno del dimensionamento massimo in termini di SE, si rileva che si tratta di ipotesi finalizzate a consentire l'insediamento anche ad eventuali realtà produttive più complesse, che richiedono ad esempio spazi per la produzione e direzionali e di ricerca interconnessi, con il vantaggio finale di avere meno attività/aziende insediate quindi con una riduzione dei processi produttivi con ottimizzazione dei servizi. Una misura quindi che non incide sui livelli di pressione originari ma al contrario potrebbe addirittura ridurli.

Come già ampiamente evidenziato il contesto localizzativo delle previsioni edificatorie residue del PIP si avvale di un complesso di dotazioni di qualità ed esuberante in termini quantitativi costituito da un impianto stradale di servizio e distribuzione capillare in parte posto al margine con il territorio rurale, dotato di filari e verde di connessione in chiave paesaggistica; le aree di parcheggio sono ben distribuite per la sosta di relazione, con alcune concentrazioni nelle aree più baricentriche; un complesso di urbanizzazioni completamente realizzato su iniziativa pubblica ulteriormente incrementato con la realizzazione del villaggio scolastico e del parco urbano ad esso collegato già sopra descritto.





Questo aspetto costituisce una indubbia garanzia di sostenibilità sia per la minimizzazione delle emissioni derivanti dai cicli produttivi finali che per la mitigazione della percezione dell'edificato che sarà filtrata da formazioni a verde, fasce e filari di alto fusto schermando gli insediamenti.

Ne deriva che le azioni effettive della variante non determinano condizioni di criticità in termini di impatti ma sono finalizzate ad un monitoraggio di quanto oggi attuato riallineando le potenzialità residue dei lotti ancora liberi secondo parametri più aggiornati e con introduzione di qualche flessibilità per l'utilizzazione degli attuali lotti ancora da assegnare.

Secondo quanto contenuto nell'allegato della legge regionale 10/2010 le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, devono essere valutati nella fase di verifica di assoggettabilità 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 previsioni:
 - 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.

Sotto questi profili la variante introduce esclusivamente modifiche di carattere normativo rispetto allo scenario zero, già sottoposto alle valutazioni del PO, che riguarda la realtà produttiva del PIP finalizzata allo sviluppo del territorio e ad attrarre nuove attività e funzioni con una forte impronta tecnologica e connesse con il mondo dell'università e della ricerca.

L'entità delle modifiche introdotte (azioni 1 e 2 di aggiornamento e flessibilità normativa) non hanno riflesso sui livelli di pressione mantenendo inalterato il dimensionamento complessivo della scheda n. 45, ed anzi registrando con la realizzazione del Villaggio scolastico, attualmente in corso di costruzione, una riduzione rispetto ad ipotesi insediative esclusivamente per funzioni produttive/artigianali dello scenario zero, che come descritto in precedenza si aggirano intorno al 10% del dimensionamento complessivo originario.

Pertanto, gli effetti sono gli stessi delle previsioni originarie del PO, se non inferiori in rapporto alle suddette riduzioni; di queste oggi rimangono alcuni lotti di completamento (da 1 a 9) rimanendo immutato il disegno dei lotti e l'impianto delle urbanizzazioni già realizzate e considerato che sul lotto n. 7 sono in fase di realizzazione attività di produzione di energia da fonti rinnovabili per la creazione della comunità energetica di Peccioli, quindi di fatto con un dimensionamento congelato dalle potenzialità edificatorie della scheda che potrà essere eventualmente riattivato negli anni futuri.

Proprio per la natura delle previsioni di variante, il cui carattere prettamente normativo agisce su questo ambito produttivo locale e limitato ad una unica scheda di intervento con una estensione geografica circoscritta, non si ravvisano effetti cumulativi, transfrontalieri, e rischi per la salute umana indotti dalle modifiche inserite in variante; in questo senso si evidenzia che la scheda n. 45 prevede funzioni per attività produttive, a forte impronta tecnologica, con esclusione di processi produttivi insalubri.

Lo stesso dicasi per quanto riguarda la vulnerabilità dell'area in rapporto alle caratteristiche naturali e/o del patrimonio culturale dell'area interessata; non emergono profili di criticità degli effetti attesi, in considerazione di un impianto urbanistico già completamente realizzato con criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica essendo già presenti alberature di alto fusto sui margini, fasce di verde di connessione e schermatura, dotazione di filari pluriennali in fase di sviluppo. Urbanizzazioni che tengono conto delle possibilità di integrazione con il contesto della pianura agricola al contorno e con le finalità fruttive offerte dall'asse infrastrutturale della Fila; con la realizzazione del Villaggio scolastico e la creazione del parco urbano gli aspetti di connessione e funzionalità ecologica saranno ulteriormente rafforzate dotando il contesto produttivo di un apparato di mitigazione ambientale al contorno importante ed efficace

nel compensare gli effetti emissivi delle produzioni artigianali sotto il profilo acustico, di emissioni in atmosfera, di percezione visuale dell'edificato.

La scarsa rilevanza delle modifiche che si intende introdurre tiene anche conto del contesto in cui sono inserite le previsioni di completamento produttivo; un ambito di pianura marginale con esigenze di riqualificazione piuttosto che di tutela di valori speciali sia naturali che antropici. L'ambito della scheda n. 45 risulta infatti con caratteristiche territoriali ordinarie sia morfologiche, con un andamento pianeggiante ma leggermente degradante verso il fiume Era, che vegetazionali data la scarsità di formazioni o elementi lineari che possano contribuire al grado di connessione ecologica tra gli ambiti di pertinenza fluviale e il sistema collinare; gli unici elementi efficaci in questo senso sono stati creati con la qualificazione dell'asse infrastrutturale della Fila (pista ciclabile alberata) e con le opere a verde del PIP, oggi ulteriormente rafforzate con la creazione del polmone verde di quasi 22.700 mq che di fatto incrementa l'ambiente naturale di maggiore biodiversità e di servizi ecosistemici più complessi.

Come già evidenziato sopra sul territorio di Peccioli non sono presenti ambiti di particolare tutela della qualità ambientale e paesaggistica catalogati nella Rete Natura 2000 (ZPS, SIC, SIR, ecc.); è comunque importante, anche se siamo in un territorio di valore ordinario, il ruolo ecosistemico che le varie componenti ambientali e paesaggistiche svolgono sia a livello locale che in un quadro più ampio esteso all'intera Valdera. Le varie formazioni che costituiscono l'apparato protettivo del territorio contribuiscono ad una rete di connessioni il cui valore è proprio di raccordo tra le aree a maggior naturalità che per questo sono oggetto di discipline di speciale tutela; a questo possono concorrere anche gli interventi di messa dimora di alberature di alto fusto del PIP, della Pista ciclabile delle Fila ed oggi del parco urbano in realizzazione.

Oltre a tali elementi l'oggetto della variante viene verificato dal punto di vista dell'incidenza rispetto alle varie risorse ambientali per definirne gli effetti e le eventuali misure di mitigazione al fine di rendere i relativi effetti compatibili dal punto di vista della sostenibilità e coerenti con il contesto di riferimento.

Le risorse più rilevanti che in generale possono interagire con previsioni urbanistiche sono:

- sistema delle acque
- sistema smaltimento reflui
- ciclo dei rifiuti
- suolo nelle sue varie componenti anche riguardo le fragilità territoriali
- elettromagnetismo e la telefonia mobile
- aria e l'inquinamento acustico
- energia
- paesaggio e biodiversità

Considerato che le modifiche introdotte in variante non prevedono ulteriori livelli di pressione in quanto il dimensionamento rimane esattamente il medesimo della scheda originaria del Piano Operativo vigente, in linea generale non sussistono particolari incidenze sulle componenti sopra menzionate.

L'ambito produttivo già da anni urbanizzato risulta servito da tutte le reti e servizi infrastrutturali essendo il PIP originario concluso e collaudato; le effettive necessità di allaccio alle reti infrastrutturali saranno normalmente valutate in fase esecutiva, alla assegnazione dei lotti residui; in quella fase saranno gli enti gestori a dover stabilire la necessità di eventuali prescrizioni per la partecipazione dei privati all'adeguamento delle reti e/o al superamento di possibili criticità degli impianti esistenti anche in relazione a specifiche esigenze e particolarità derivanti dai cicli produttivi che saranno effettivamente insediati, fermo restando che i lotti sono già dotati dei punti di recapito delle varie reti infrastrutturali e quindi solo da allacciare.

Di seguito le valutazioni degli effetti sulle risorse essenziali sono caratterizzate in modo sintetico in una matrice di verifica che tiene conto per ogni singolo oggetto/azione della variante di tutte le componenti sopra descritte in relazione alle componenti evidenziate.

MATRICE DI VERIFICA DEGLI EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI (risorse e servizi a rete)

Azioni variante → ↓ Effetti sulle risorse ambiental i	1	Integrazione della scheda di intervento 45 per la possibilità per i lotti edificabili a corte di realizzare strutture edificate secondarie di saturazione ad unico livello e/o (portici, loggiati, ecc.) per l'eventuale connessione dei corpi di fabbrica prescritti in modo da consentire l'utilizzazione accorpata di essi per una maggiore flessibilità in rapporto ad esigenze insediative particolari.	2	conversione da volume a Superficie Edificabile SE essendo oggi vigente il DPGR 39/R/2018 che unifica i parametri urbanistici per tutta la regione, utilizzando il parametro di altezza virtuale
Sistema delle acque	Trattandosi di interventi di nuova edificazione già oggi possibili con il PO vigente e considerato che le modifiche introdotte non incidono sul dimensionamento non si hanno ulteriori livelli di pressione sul sistema idrico. Per quanto riguarda il sistema drenante ed il reticolo idraulico non si evidenzia alcuna criticità essendo gli interventi in un ambito al margine del territorio urbanizzato con condizioni di pericolosità idraulica bassa e fattibilità F2 con normali vincoli. Per quanto riguarda l'assetto drenante interno all'ambito di intervento, essendo già urbanizzato da anni, il sistema di raccolta e collettamento delle acque meteoriche è di fatto già stato collaudato e non sono state riscontrate nel tempo elementi di criticità.			
Sistema smaltimento reflui	Gli usi civili previsti non sono diversi rispetto alle attuali previsioni di pressione derivanti da dimensionamento del PO; con le previsioni di variante non si incide con aggravii di smaltimento dei reflui che non possano essere gestiti nell'ambito delle normali previsioni di utenza. Le utenze industriali saranno da valutare in fase attuativa una volta che siano chiare le tipologie dei processi produttivi insediati. Sono possibili in fase di attuazione delle previsioni sulla base delle effettive richieste di allaccio specifiche richieste da parte degli enti gestori in rapporto allo stato di efficienza delle reti esistenti al contorno.			
Ciclo dei rifiuti	Nessun incremento a seguito delle azioni di variante; la produzione di rifiuti sono conseguenza dei processi produttivi che saranno effettivamente insediati nei lotti residui previsti dal PO.			
Suolo nelle sue varie componenti anche riguardo le fragilità	Non sono emerse problematiche di carattere geomorfologico che possano interessare i terreni all'interno della scheda norma in oggetto per effetto delle integrazioni e adeguamenti normativi delle variante; tra le urbanizzazioni realizzate con il PIP sono state create di fasce di filtro/schermatura in chiave paesaggistica quale elemento di integrazione con il contesto circostante e di miglioramento del grado di connessione ecologico e di definizione del margine dell'urbanizzato; con la realizzazione del Villaggio scolastico in corso è prevista la creazione di un parco urbano di grande dimensione (22.700 mq) che contribuirà notevolmente ad			

PIANO OPERATIVO variante semplificata

Modifiche alla scheda di intervento n° 45 Allegato 1 alle NTA

Azioni variante → Effetti sulle risorse ambientali	1	Integrazione della scheda di intervento 45 per la possibilità per i lotti edificabili a corte di realizzare strutture edificate secondarie di saturazione ad unico livello e/o (portici, loggiati, ecc.) per l'eventuale connessione dei corpi di fabbrica prescritti in modo da consentire l'utilizzazione accorpata di essi per una maggiore flessibilità in rapporto ad esigenze insediative particolari.	2	conversione da volume a Superficie Edificabile SE essendo oggi vigente il DPGR 39/R/2018 che unifica i parametri urbanistici per tutta la regione, utilizzando il parametro di altezza virtuale
territoriali	incrementare il grado di connessione ecologica con un polmone verde efficace sotto diversi profili ecologici.			
Elettromagnetismo e la telefonia mobile	Nessuna interferenza con reti e/o impianti, considerato che all'intorno non sono presenti sorgenti di emissione.			
Energia	L'intero ambito produttivo urbanizzato è dotato di reti di distribuzione di energia elettrica fino ai punti di riconsegna sui lotti previsti. Dal punto di vista infrastrutturale, quindi, non sono necessari ulteriori adeguamenti; le necessità di utenza saranno in relazione ai processi produttivi effettivamente insediati, più o meno energivori, da concordare con gli i gestori della rete. Di fatto le previsioni di variante non hanno incidenza su questo tipo di risorsa rimanendo invariati i termini del dimensionamento e le caratteristiche delle tipologie di funzioni ammissibili.			
Aria e l'inquinamento acustico	Le modifiche che si intende apportare con la variante, di carattere normativo, non introducono alcuna fonte ulteriore di emissione in atmosfera rispetto alle funzioni ammesse e ai dimensionamenti già previsti dal PO. Le emissioni sono infatti riferibili ai processi produttivi che saranno effettivamente insediati; le caratteristiche di questo ambito produttivo in un contesto marginale del tessuto urbano al limite del territorio agricolo garantiscono da problematiche di cumulatività degli impatti. Quanto sopra vale anche sotto il profilo acustico; in questo senso le dotazioni di fasce di schermatura, di formazioni lineari, di ambiti a parco di forestazione urbana, concorrono in generale ad un contenimento dei livelli sonori; si fa presente, comunque, che i processi produttivi prevedibili dal PO escludono cicli e attività insalubri quindi anche sotto il profilo acustico in rapporto ai ricettori presenti al contorno.			
Paesaggio e biodiversità	Nessuna incidenza degli oggetti di variante su componenti paesaggistiche e di biodiversità; con questa variante e con il monitoraggio della effettiva attuazione delle previsioni di PO sono emersi quantitativi notevoli di standard a verde conseguenti anche alla attuazione di un parco urbano connesso con il Villaggio scolastico in corso Queste componenti del verde urbano concorrono al rafforzamento di formazioni lineari sui margini e sistemazioni a verde in chiave paesaggistica in continuità con il territorio agricolo per la mediazione tra l'urbanizzato e la campagna.			

ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE

In questa fase è anche importante verificare i livelli di coerenza sia interni che esterni che gli obiettivi della variante possono avere con altri piani o programmi.

Per **coerenza interna** si intende la stretta interrelazione tra i contenuti della variante e il quadro strategico delle scelte del Piano Strutturale e del Piano Operativo. Le azioni infatti sviluppate dalla variante devono essere individuate all'interno del quadro previsionale strategico di livello strutturale, che traccia le linee guida metodologiche analizzando il territorio nei suoi caratteri costitutivi e statutari.

A sua volta il Piano Strutturale si è formato attraverso una serie di procedure valutative e di verifica che garantiscono la rispondenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, rispetto ai tanti strumenti di programmazione di livello provinciale, regionale oltre a specifici piani di settore con effetti sui territori.

Il Piano Operativo, e quindi la presente variante ad esso, pur derivando strettamente dal Piano Strutturale verifica ulteriormente rispetto alla visione del territorio di scala provinciale e regionale le proprie azioni garantendo un quadro complessivo di **coerenza esterna** e di sostenibilità delle scelte.

Gli aspetti di coerenza sono quindi da rapportare alle azioni della variante che essendo finalizzate ad un aggiornamento di carattere normativo di un ambito produttivo di carattere locale sono difficilmente traguardabili con obiettivi di carattere sia del Piano Strutturale che del PIT o PTC; sono azioni con effetti talmente specifici dell'ambito di intervento in sostanziale discrasia con le strategie della pianificazione sovraordinata che non consentono una reale confrontabilità con gli indirizzi, gli obiettivi derivanti dal PIT e PTC. Pertanto la coerenza può invece essere attribuita in rapporto ad una dimensione più alta cercando di generalizzare anche se meno attinente alla specificità della variante.

Frazione	Obiettivo /azione		Coerenza con PTC	Coerenza con PIT
	N°	descrizione		
Peccioli	1 e 2	<p>Integrazione della scheda di intervento 45 per la possibilità per i lotti edificabili a corte di realizzare strutture edificate secondarie di saturazione ad unico livello e/o portici, loggiati, ecc. per l'eventuale connessione dei corpi di fabbrica prescritti in modo da consentire l'utilizzazione accorpata di essi per una maggiore flessibilità in rapporto ad esigenze insediative particolari.</p> <p>conversione da volume a Superficie Edificabile SE essendo oggi vigente</p>	<p>NTA - Art. 14.2.11 obiettivo ".... la crescita qualitativa e quantitativa dei processi produttivi (compresa la riduzione del consumo energetico, di acqua, delle emissioni e dei rumori), dei caratteri insediativi (contenimento delle impermeabilizzazioni dei suoli, qualità edilizia, verde ed arredo urbano), dei livelli servizio delle infrastrutture viarie ferroviarie e telematiche e dei servizi alle imprese;...."</p> <p>NTA - Art. 14.2.12 la sicurezza della salute pubblica e la tutela ambientale, anche in relazione agli impianti produttivi esistenti a rischio</p>	<p>Disciplina di piano - Art. 28 la presenza industriale in Toscana</p> <p>"..... c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;</p> <p>d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ai comparti nel loro insieme,</p>

PIANO OPERATIVO variante semplificata

Modifiche alla scheda di intervento n° 45 Allegato 1 alle NTA

Obiettivo /azione			
Frazione	N°	descrizione	
		<p>il DPGR 39/R/2018 che unifica i parametri urbanistici per tutta la regione, utilizzando il parametro di altezza virtuale</p>	<p>d'incidente rilevante;</p> <p>l'ambito produttivo della scheda 45 è perfettamente in linea con gli obiettivi di qualità evidenziati dal PTC.</p> <p>All'interno dell'ambito produttivo non sono infatti prevedibili aziende o attività insalubri in coerenza con il PTC</p> <p>allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;</p> <p>e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata."</p> <p>In questo senso piena coerenza con le finalità dell'ambito produttivo della scheda 45 e le relative modalità di attuazione oggi aggiornate e integrate con la variante.</p>
			 <p>La carta della Rete Ecologica del PIT-PPR individua il</p> <p> corridoio ecologico fluviale da riqualificare</p>

		Obiettivo /azione		
Frazione	N°	descrizione	Coerenza con PTC	Coerenza con PIT
				In coerenza con questa indicazione gli interventi della scheda norma 45 contribuiscono con la previsione di fasce di filtro e schermatura sui margini del lotto ad integrare il sistema delle connessioni ecologiche in coerenza con il corridoio ecologico indicato dal PIT lungo il fiume Era.

CONCLUSIONI

Secondo quanto riportato nel presente documento di verifica di assoggettabilità a VAS dalla valutazione degli obiettivi di variante, finalizzati ad alcune integrazioni normative per i lotti residui da completare, oltre all'aggiornamento dei caratteri dimensionali di riferimento, non emergono profili di criticità ed effetti negativi significativi sulle componenti ambientali; inoltre dalle analisi di coerenza svolte non sono risultati elementi di incoerenza con gli altri piani o programmi gerarchicamente ordinati ma al contrario gli obiettivi della presente variante costituiscono attuazione di indirizzi generali del PIT-PPR e del PTC.

Con la variante è inoltre stato monitorato il livello di attuazione delle previsioni di PO registrando la creazione del polo scolastico in luogo di alcune previsioni produttive, una alternativa di minor impatto e di maggior qualità insediativa e funzionale che contribuisce con il parco a verde ad essa connesso una migliore sostenibilità complessiva con integrazione del grado di connessione ecologica del fondovalle e mitigazione dell'inserimento paesaggistico.

Tali valutazioni vengono quindi sottoposte all'Autorità Competente per una decisione definitiva sulla necessità di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, che se di tipo semplificato non richiede la previa trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale per espressione del proprio parere.

Infine la seguente tabella evidenzia l'incidenza delle previsioni della variante, come sopra specificate e analizzate, con un giudizio di sintesi in ordine a ciascun criterio di cui all'allegato 1 della LR 10/2010:

- con "indifferente" si intende l'assenza di possibili effetti degli oggetti di variante sul criterio specifico
- con "pertinente" si intende la possibilità di effetti da approfondire degli oggetti di variante sul criterio specifico

CRITERIO	INDICAZIONI PER GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITA'
<i>Caratteristiche del piano o programma</i>	
in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Indifferente
in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Indifferente
la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Indifferente
problemi ambientali relativi al piano o programma	Indifferente
la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Indifferente
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</i>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Indifferente
carattere cumulativo degli impatti	Indifferente
natura transfrontaliera degli impatti	Indifferente
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Indifferente
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Indifferente
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;	Indifferente
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Indifferente