

COMUNE DI MONTALE

Variante al Piano Operativo

valutazione ambientale strategica

sintesi non tecnica

art. 24 LR 10/2010

PROPONENTE

Gruppo Grassi srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Simona Fioretti

VARIANTE URBANISTICA E VAS

arch. Andrea Girdali

girdali.andrea@gmail.com

INDAGINI GEOLOGICHE

geol. Elisa Lazzi

INDAGINI IDRAULICHE

ing. Simone Galardini

VAS.02

Indice

PREMESSA.....	3
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Inquadramento legislativo.....	4
1.2 Iter di pianificazione e valutazione ambientale.....	5
1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento.....	6
1.4 Contributi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.....	7
2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	11
2.1 Obiettivi della Variante.....	11
2.2 Azioni della Variante.....	11
3. CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA LA VARIANTE.....	14
4. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI.....	17
4.1 Effetti attesi e valutazione del rispetto degli obiettivi di sostenibilità.....	17
5. MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE.....	20
6. POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO ALL'ATTUAZIONE DELLE VARIANTI.....	22

PREMESSA

Ai sensi del comma 4 dell'art.24 della LR 10/2010 il Rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del Piano e del Rapporto ambientale. Esso ha pertanto il compito di favorire la divulgazione e rendere più comprensibili i contenuti della Valutazione ambientale strategica (VAS) riportando in modo sintetico e di facile lettura la descrizione dell'iter e delle conclusioni del processo di Valutazione, compreso il risultato delle consultazioni, la motivazione delle scelte tra ipotesi alternative e le indicazioni per il monitoraggio

1. INTRODUZIONE

1.1 Inquadramento legislativo

Direttiva europea

Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale

Normativa nazionale

D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.

Normativa regionale

- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS
- L.R. 65 del 10/11/2014- "Norme per il governo del territorio"

1.2 Iter di pianificazione e valutazione ambientale

Fasi e attività

Il procedimento di VAS, secondo il percorso definito dal dispositivo regionale (art. 21, 22, 23, 24 LR 10/10), è in estrema sintesi caratterizzato dalle seguenti fasi e attività:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi eventuali di cui all'articolo 5, comma 3;
 - 1) il proponente o procedente redige il documento
 - 2) il documento viene trasmesso digitalmente all'autorità competente
 - 3) entro i 10 giorni successivi l'autorità competente trasmette il documento ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA)
 - 4) entro i 30 giorni successivi gli SCA presentano i propri contributi all'autorità procedente e all'autorità competente
 - 5) entro 45¹ giorni (o meno se concordato) dalla trasmissione di cui al punto 2 l'autorità competente sentiti proponente, procedente e SCA, decide se assoggettare il piano a VAS.
 - 6) il provvedimento di verifica è reso pubblico online
 - 7) dopo il provvedimento di verifica di non assoggettabilità a VAS è possibile l'adozione del piano

FASI ULTERIORI IN CASO DI ASSOGGETTABILITA' A VAS:

- b) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- c) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- d) lo svolgimento di consultazioni il cui avvio è pubblicato online²;
- e) la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato dell'Autorità Competente entro 45 giorni dal termine delle consultazioni³;
- f) la decisione;
- g) l'informazione sulla decisione;
- h) il monitoraggio⁴.

1 Art.13 Dlgs 152/2006 novellato da L108/2021 e DL 152/2021

2 Art.14 Dlgs 152/2006 novellato da L108/2021 e DL 152/2021

3 Art.15 Dlgs 152/2006 novellato da L108/2021 e DL 152/2021

4 Art.18 Dlgs 152/2006 novellato da L108/2021 e DL 152/2021

1.3 Soggetti coinvolti nel procedimento

Autorità proponente e procedente

Amministrazione comunale che elabora e/o recepisce il piano e la documentazione relativa alla VAS tramite il Consiglio Comunale.

Autorità competente

La DGC n° 187 del 13.11.2019 nomina come membri dell'Autorità competente i membri della Commissione per il paesaggio, (di cui alla DGC n. 171 del 29.10.2019) oltre al geologo nominato quale membro della nuova Commissione edilizia (di cui alla DGC n. 181 del 06.11.2019) e con l'aggiunta di un ulteriore componente tecnico individuato nel Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Tutela Ambiente del Comune di Montale

Responsabile del procedimento

Responsabile del Servizio Urbanistica e assetto del territorio

Soggetti competenti in materia ambientale

Gli Enti interessati e i soggetti competenti in materia ambientale che **si propone** all'Autorità Competente di coinvolgere nel procedimento con il compito di esprimere pareri e fornire contributi, sono i seguenti:

- Regione Toscana, compresi il Settore Genio Civile, il Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica e il Settore Tutela della Natura e del Mare
- Provincia di Pistoia
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio
- Uffici comunali
- ARPAT – Dipartimento provinciale
- Azienda USL Toscana Centro
- Autorità di bacino distrettuale
- Comuni limitrofi (Montemurlo, Agliana, Pistoia, Cantagallo)
- Consorzio di Bonifica
- ATO Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana
- Ferrovie dello Stato
- Gestori dei servizi di edilizia residenziale pubblica
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia e delle reti di trasporto pubblico locale.

Forme di partecipazione

Le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010 sono coordinate con quelle di cui all'art. 36 della LR 65/2014 nel rispetto del principio di non duplicazione. Gli apporti delle istituzioni e dei soggetti interessati sono esaminati e valutati nel percorso di redazione del piano e, così come per i contributi pervenuti dai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ne sarà dato conto nell'ambito degli atti e documenti della Valutazione ambientale strategica.

1.4 Contributi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sul Documento preliminare di VAS

L'Autorità Competente, nominata con Deliberazioni della Giunta Comunale n. 187 del 13.11.2019 ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., nella seduta del 16 giugno 2023 ha espresso il parere di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, della variante in oggetto, proposta da Grassi Group s.r.l. con sede a Montemurlo (PO), acquisita con prot. n. 3269 del 28.02.2023, finalizzata all'inserimento nel vigente Piano Operativo Comunale, nell'area posta fra via Garibaldi e via Croce Rossa in frazione Stazione, di una previsione di espansione produttiva con modifica della già prevista cassa di espansione di progetto.

- l'art. 8 della Legge Regionale 10/2010, che tratta le semplificazioni dei procedimenti, dispone al comma 5 che *“Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23.”*;

- la Responsabile del procedimento, con nota prot. 6185 del 17.04.2023, ha trasmesso ai componenti dell'Autorità competente, ai sensi dell'art. 22 comma 1 delle Legge Regionale n. 10/2010, l'atto di avvio del procedimento della variante di che trattasi, la Relazione di avvio del Procedimento e per conferenza di copianificazione (Avv.01) ed il Documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e documento preliminare (Avv.02);

- la Responsabile del procedimento, su mandato del collegio costituente l'Autorità competente, con nota prot. 6972 del 04.05.2023 ha inviato la suddetta documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge Regionale n. 10/2010;

- i contributi ed i pareri riguardanti aspetti ambientale, ricevuti a seguito delle consultazioni di cui all'art. 25 c.2 della L.R. n. 10/2010 sono i seguenti, di cui è stata data lettura, e per ciascuno dei quali si riporta di seguito una sintesi ed alcune considerazioni da parte del proponente e dell'autorità competente:

1 Prot. n. 7526 del 15.05.2023 AUTORITA' IDRICA TOSCANA*

2 Prot. n. 7688 del 17.05.2023 ARPAT

3 Prot. n. 7747 del 18.05.2023 SOPRINTENDENZA *

4 Prot. n. 8082 del 24.05.2023 FERSERVIZI

5 Prot. n. 8423 del 31.05.2023 CENTRIA

6 Prot. n. 8536 del 01.06.2023 TERNA

7 Prot. n. 8538 del 01.06.2023 REGIONE TOSCANA (Settore VIA-VAS)

8 Prot. n. 8599 del 03.06.2023 REGIONE TOSCANA (Genio Civile)

9 Prot. n. 8760 del 06.06.2023 PUBLIACQUA

*: anche ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014

1 Prot. n. 7526 del 15.05.2023 AUTORITA' IDRICA TOSCANA

SINTESI CONTRIBUTO:

- L'Ente chiede di verificare attentamente con il Gestore del S.I.I., a cui indirizza il contributo per conoscenza, l'effettiva “disponibilità” dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati dalla variante in questione e, in tal senso, invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

- Evidenza che le previsioni non ricadono e non sono prossime alle “zone di rispetto” per attingimento di acqua ad uso potabile, fermo restando che tali perimetrazioni sono in fase di revisione.

- Richiama le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

CONSIDERAZIONI:

Publiacqua, Gestore del S.I.I., figura tra i soggetti competenti in materia ambientale a cui è stato trasmesso il documento di verifica di assoggettabilità e ha fornito il contributo di cui al punto n. 8 a cui si rimanda per la valutazione sulla disponibilità di servizi di acquedotto, fognatura e depurazione. Si prende atto delle ulteriori considerazioni circa l'assenza di vincoli e circa le disposizioni normative sovraordinate a cui l'intervento deve necessariamente attenersi.

2 Prot. n. 7688 del 17.05.2023 ARPAT

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente rileva che l'intero comparto di trasformazione si trova fuori del perimetro del territorio urbanizzato, mentre all'interno della relazione gli impatti ambientali sono trattati come se l'intervento fosse all'interno del territorio urbanizzato.

In particolare, non vi è evidenza, dell'analisi dell'impatto sul consumo di suolo in territorio adiacente all'urbanizzato ma al di fuori di esso. Considerato quanto sopra, si ritiene che la variante proposta debba essere sottoposta a procedura di VAS.

CONSIDERAZIONI:

La previsione è stata già oggetto di Rapporto ambientale di VAS in sede di redazione del Piano Strutturale che ha trattato l'area esplicitamente come nuovo consumo di suolo, in quanto assoggettata a conferenza di copianificazione e come tale è stata valutata dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale in quella sede, oltre che, nello specifico, dai Settori Regionali in sede di Conferenza di Copianificazione del PS ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 65/2014, svoltasi nuovamente per questa Variante al POC, che altrettanto considera esplicitamente l'area come espansione fuori dal territorio urbanizzato.

L'area, pur essendo nel territorio rurale, è a contatto con il territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della Legge Regionale n. 65/2014, è servita da strade e sottoservizi ed è ai margini di un'area produttiva servita da Strada Provinciale. La previsione di edificazione è accompagnata, come si legge nei documenti presentati, da misure per la regimazione idraulica e da accorgimenti per la riqualificazione del limite tra area produttiva e territorio rurale.

Si prende atto che gli impatti di tale previsione non sono stati oggetto di valutazione in sede di redazione del Piano Operativo. Per tanto si integra in questo Rapporto Ambientale l'esame della risorsa suolo nel paragrafo 5.1 con un approfondimento sull'impatto sul consumo di suolo in territorio adiacente all'urbanizzato ma al di fuori di esso: l'area è adiacente al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/14, è servita da strade e sottoservizi e circondata da edificazioni. La variante non introduce nuovo consumo di suolo rispetto al Piano Strutturale vigente approvato e sottoposto a VAS, a conferenza di copianificazione e conferenza paesaggistica. Ciò nonostante si sottolinea l'importanza del progetto di inserimento paesaggistico richiesto in fase di permesso di costruire, per garantire la corretta qualificazione del nuovo margine urbano. Inoltre si rimanda alle prescrizioni previste nella scheda della previsione COP.B1 nell'Appendice 1 alle NTA di PO, che provvedono a garantire una riduzione di emissioni inquinanti, di consumi idrici ed energetici, di impatto in termini di scarichi, impermeabilizzazioni. Inoltre si rimanda alle relazioni allegati al presente Rapporto Ambientale per approfondimenti in ambiti specialistici e in particolare alle conclusioni delle relazioni geologica ed idraulica. L'impatto sulla risorsa suolo è opportuno che sia accompagnato da misure preventive e compensative prescritte come elementi vincolanti all'attuazione del Piano nella Scheda COP.B1 dell'Appendice 1 alle NTA del PO.

3 Prot. n. 7747 del 18.05.2023 SOPRINTENDENZA

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente rileva l'assenza di vincoli ai sensi delle Parti II e III del Dlgs 42/2004. Evidenzia tuttavia che l'area agricola che fungeva da filtro della villa Selvavecchia è stata dal dopoguerra oggetto di erosione da parte di dinamiche di urbanizzazione. Nello specifico segnala che questa previsione non risulta conforme al PIT-PPR

qualora introduca landmark incoerenti con il contesto agricolo/seminativo da preservare, e qualora, pur in adiacenza all'area produttiva, riduca il territorio agricolo legato alla villa Selvavecchia, aggravando il fenomeno di alterazione della struttura territoriale storica, in atto dal dopoguerra, evidenziato dal PIT-PPR come criticità da contrastare.

CONSIDERAZIONI:

Pur condividendo la necessità di tutelare l'area di filtro della villa Selvavecchia, l'attuale variante al POC non fa che recepire una previsione che è stata oggetto di valutazioni e modifiche in sede di PS, andando a prevedere misure specifiche per la qualificazione dell'interfaccia tra area produttiva e aree agricole contermini alla villa, utilizzando filtri arborei e chiedendo un approfondimento del progetto paesaggistico della cassa di espansione, che funge da filtro tra la Strada Provinciale (principale punto di vista) e la nuova edificazione, che in ogni caso, come specificato nei documenti di avvio, dovrà essere qualificata dal punto di vista architettonico dato il contesto e dati gli obiettivi del PIT-PPR e del PS a cui la Variante al POC si attiene.

A tale scopo si integra l'ipotesi di prescrizione di uno studio di inserimento paesaggistico già richiesta in fase di avvio, specificando che tale studio deve dimostrare che l'intervento non ha carattere di espansione diffusa e ramificata ma di un miglioramento rispetto all'attuale fronte tra insediamento produttivo e territorio rurale.

4 Prot. n. 8082 del 24.05.2023 FERSERVIZI

SINTESI CONTRIBUTO:

L'intervento non riguarda aree di proprietà ferroviaria per quanto riguarda il patrimonio di Ferrovie dello Stato spa (che tuttavia non comprende il patrimonio di Rete Ferroviaria Italiana spa).

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto del contributo e dai documenti di Variante si evince che l'area interessata è comunque tutta di proprietà del soggetto proponente.

5 Prot. n. 8423 del 31.05.2023 CENTRIA

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente rileva che l'area è servita da rete gas metano in Media pressione IV Specie, con caratteristiche sufficienti alle attuali esigenze. L'Ente richiede che in fase di progettazione dell'intervento venga preso contatto con l'Ufficio progettazione per valutare la possibilità di allaccio e gli eventuali interventi di potenziamento della rete.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto del contributo e sarà interesse del soggetto proponente prendere contatto con l'Ente in fase di progettazione esecutiva.

6 Prot. n. 8536 del 01.06.2023 TERNA

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente rileva l'assenza di linee con tensione maggiore uguale a 132.000 Volt che interferiscano con la previsione oggetto di Variante al POC.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto del contributo.

7 Prot. n. 8538 del 01.06.2023 REGIONE TOSCANA (Settore VIA-VAS)

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente rileva che la cassa di espansione non compare tra gli interventi strutturali recepiti nel PSRI e che il parcheggio previsto limita le dimensioni della stessa. Inoltre riporta l'attenzione sulle mitigazioni previste per il risparmio idrico, che dovranno essere conformi a quanto previsto all'art.11 del Regolamento Regionale

26/05/2008, n. 29/R che detta indirizzi alla pianificazione comunale in materia di risparmio e riutilizzo di risorsa idrica.

CONSIDERAZIONI:

La cassa di espansione non è un intervento strutturale di regimazione idraulica, in quanto opera sul Fosso dei Mulini che non è un corso d'acqua pubblico ai sensi della LR 79/2012, ma che comunque ha dato in passato problemi idraulici che la cassa di previsione, con le dimensioni ritenute sufficienti dal progettista, contribuisce a mitigare, come sostenuto nella relazione dell'ing. Galardini allegata al documento di Avvio del Procedimento di Variante al POC.

Per quanto riguarda le misure di mitigazione, fermo restando le condizioni generali di fattibilità già previste dal PO, la Variante prevede quanto segue:

- adottare misure di tutela dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee, quali sistemi di filtrazione e riutilizzo delle acque piovane a uso irriguo, e desoleatori per il trattamento delle acque meteoriche nelle aree di sosta intensiva e di lavorazione che lo richiedono;
- adottare in fase attuativa misure di riduzione e razionalizzazione del consumo idrico, quali la previsione di scarichi di water a doppia pulsantiera; la separazione della rete di innaffiamento del verde pubblico rispetto a quella idro potabile con raccolta delle acque piovane e separazione degli scarichi tra acque meteoriche e reflue.

8 Prot. n. 8599 del 03.06.2023 REGIONE TOSCANA (Genio Civile)

SINTESI CONTRIBUTO:

Stante la diversa pericolosità idraulica rilevata dal PGRA rispetto agli studi idraulici comunali, e considerato che sono in corso studi idraulici intercomunali, auspica la definizione della fattibilità idraulica dopo gli esiti di questi ultimi.

In ogni caso l'Ente sottolinea che il fabbricato sia messo in sicurezza idraulica rispetto a un battente di 30 cm e che tale condizione di fattibilità sia esplicitata nella relazione idraulica e nelle NTA variate.

Rileva che la cassa di espansione prevista non riguarda il reticolo idraulico ai sensi della LR 79/2012 a cui il Fosso dei Mulini non appartiene, e richiede in fase di progetto una descrizione approfondita del funzionamento che consenta l'invarianza idraulica. Sottolinea inoltre che rispetto al Fosso Selvavecchia, parte del reticolo idraulico, dovranno essere mantenuti 10 mt dal ciglio di sponda in cui sono ammessi solo interventi privi di rilevanza edilizia previa autorizzazione del Genio Civile.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto delle indicazioni dell'Ente, che dovranno essere verificate dal progettista delle opere idrauliche in sede di Variante e di progetto. Si rimanda alle conclusioni della Relazione Idraulica allegata.

9 Prot. n. 8760 del 06.06.2023 PUBLIACQUA

SINTESI CONTRIBUTO:

L'Ente non rileva osservazioni o criticità da evidenziare.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto del contributo, anche con riferimento al contributo n. 1 che demandava alcune valutazioni al Gestore del Servizio Idrico Integrato (Publiacqua).

1.5 Analisi dei contributi pervenuti sul Rapporto Ambientale di VAS adottato

I contributi ed i pareri riguardanti aspetti ambientale, ricevuti a seguito delle consultazioni di cui all'art. 25 c.2 della L.R. n. 10/2010 sono i seguenti:

- [1. SNAM Prot. n. 15388 del 18.10.2023](#)
- [2. Azienda USL Toscana Centro Prot. n. 16459 dell'8.11.2023](#)
- [3. REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente ed Energia- Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica- Prot. n. 17568 del 29.11.2023](#)
- [4. Provincia di Pistoia Prot 18088 del 09.12.2023](#)
- [5. Autorità Idrica Toscana Prot 18146 del 11.12.2023](#)
- [6. Regione Toscana - DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITA' Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio Prot 18175 del 11.12.2023](#)

Di seguito si dà conto dell'esame di ciascuno di essi, che è stato sottoposto all'Autorità Competente di VAS nella seduta del 14.12.2023 con espressione di parere favorevole ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.R. 10/2010, proponendo, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, un miglioramento della Variante atto a ridurre e compensare gli impatti sull'ambiente previsti, recependo le considerazioni espresse di seguito in sede di detta seduta.

1. SNAM RETE GAS - Prot. n. 15388 del 18.10.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

L'Ente comunica che in data 13.06.2023 è stato effettuato un picchettamento della condotta di metano con il Geom. Lorenzo Maisto incaricato dal soggetto proponente per prestazioni tecniche relative al progetto delle opere previste dalla redigenda Variante al PO. L'Ente rileva che negli elaborati di Variante non figura il metanodotto rilevato con le relative fasce di servitù e sicurezza. L'Ente chiede pertanto di poter verificare il recepimento del suddetto rilievo o nel caso concordare un sopralluogo congiunto finalizzato ad un nuovo picchettamento del metanodotto a cura dell'Ente.

CONSIDERAZIONI:

Gli aspetti relativi al progetto delle opere previste dalla redigenda Variante dovranno essere approfonditi a seguito dell'efficacia della Variante stessa, ritenendo comunque già sufficientemente sviluppati (vedi relazioni specialistiche allegate alla VAS) in via preliminare gli aspetti progettuali necessari a dettare misure preventive in sede di pianificazione urbanistica. Nel caso specifico del metanodotto, la variante adottata già prevede che "le costruzioni dovranno rispettare le distanze indicate dall'ente gestore rispetto alla condotta di metanodotto SNAM. In caso di attraversamento di via Garibaldi con opere idrauliche, in fase di permesso di costruire dovranno essere concordati con SNAM la modalità operativa e i vincoli progettuali." In sede di Variante, "Ai fini del rilascio del permesso di costruire il richiedente dovrà dare conto in ogni caso del rispetto delle norme relative alle fasce di servitù e rispetto del metanodotto. Il rilievo della condotta, a seguito del picchettamento congiunto effettuato, dovrà essere fornito dal proponente e validato dall'Ente gestore. In alternativa il proponente potrà richiedere un nuovo picchettamento della condotta di metano e un rilievo curato direttamente dall'Ente gestore".

2. Azienda USL Toscana Centro - Prot. n. 16459 del 8.11.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

L'Ente ritiene che questo intervento non si possa definire come riqualificazione del limite dell'Area industriale trovando, quest'ultima, limite fisiologico nella via Croce Rossa. Inoltre dalla lettura della relazione idraulica, l'Ente ritiene non particolarmente necessaria la realizzazione di una cassa di laminazione per circa 6.000 metri cubi.

L'Ente ritiene che l'intervento debba essere soggetto a VAS con valutazione dei determinanti di salute in termini di sostenibilità, aspetti socio-economici, aspetti ambientali secondo le "Linee di indirizzo per la

valutazione della componente salute umana nella procedura di VAS” redatte dalla Regione Toscana.”.

CONSIDERAZIONI:

Come segnalato con lettera del RUP Prot. 16473/06.01 del 08.11.2023 all’Azienda USL, la richiesta di assoggettare a VAS la Variante non risulta pertinente in quanto la Variante è stata già assoggettata a procedura di VAS.

La cassa di laminazione è già prevista negli strumenti urbanistici vigenti.

3. REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente ed Energia- Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica - Prot. n. 17568 del 29.11.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

L’Ente fornisce i seguenti suggerimenti e raccomandazioni:

nell’approvazione della presente variante al fine di indirizzare la successiva pianificazione attuativa e progettazione degli interventi:

1) In merito al recupero e riuso delle acque e al fine di mitigare le pressioni sulla componente acque superficiali e sotterranee, si suggerisce di prendere a riferimento le seguenti indicazioni tecniche e gestionali ove applicabili:

- le indicazioni e prescrizioni riportate al par. 2.3.4 del D.M. 11/10/2017 (Criteri Ambientali Minimi-CAM Edilizia), aggiornate tramite il DM 23 giugno 2022, le quali prevedono specifici accorgimenti per il risparmio e riutilizzo della risorsa idrica;

- le indicazioni e prescrizioni di cui all’articolo 11 del Regolamento regionale 26 maggio 2008, n. 29/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 8 bis della legge regionale 21 luglio 1995 , n. 81- Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)”.

2) Ai fini di indirizzare gli interventi nelle nuove aree produttive si suggerisce di fare riferimento alle seguenti linee guida che contengono le migliori tecniche utili a stimolare la progettazione delle aree verso una maggiore sostenibilità e qualità ambientale:

- il documento “L’applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio”³ ed in particolare il Vol. II, in cui sono definite le migliori modalità operative e soluzioni specifiche in grado di soddisfare i criteri prestazionali delle APEA, individuando soluzioni specifiche e misure di protezione di suolo e sottosuolo, di tutela della risorsa idrica, per la mobilità e logistica, per l’energia, per l’uso efficiente delle risorse e la gestione dei rifiuti, per la protezione dell’habitat e del paesaggio, per la protezione dell’inquinamento, per la tutela della salute e della il documento “Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito”, approvate con DGR n. 1330 del 19/12/2016, che individuano i criteri per una progettazione sostenibile, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l’edilizia sostenibile della LR 65/2014. Le linee di indirizzo costituiscono l’insieme delle regole per l’igiene, la salute e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e si applicano all’insediamento e al lotto di nuova edificazione, alla conservazione del patrimonio edilizio esistente articolandosi nei seguenti argomenti trattati: Sito e Contesto, Riduzione inquinamento, Energia e Comfort, Gestione e tutela delle acque, Sicurezza e accessibilità, Recupero gestione e manutenzione;

- il documento “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l’impermeabilizzazione del suolo Unione europea 2012”⁴;

- il documento “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di biossido d’azoto, materiale particolato fine e ozono”⁵ che costituisce l’All.1 del Piano regionale per la qualità dell’aria (PRQA) al fine di provvedere, anche per gli interventi di mitigazione proposti, alla messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

3) Al fine di una maggiore sostenibilità rispetto alla componente “fattori climatici” si raccomanda l’adozione di soluzioni che consentano di potenziare al massimo il “sistema del verde” il quale, oltre a garantire gli obiettivi di qualità estetico-architettonica ed a valorizzare il recupero degli elementi naturali presenti/residuali, ha una funzione di mitigazione acustico-climatica e di connessione ecologicoambientale.

Si ricorda in generale che la progettazione urbana ispirata al concetto di infrastruttura verde può aiutare a ridurre l'isola di calore nelle aree urbane e periurbane riducendo il fabbisogno energetico; in particolare i tetti verdi possono contribuire a ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo pur non compensandone la perdita di funzionalità.

4) Si ritiene necessario integrare il monitoraggio ambientale del PO ai fini della verifica dell'attuazione, per la variante in oggetto, delle specifiche mitigazioni ambientali e paesaggistiche connesse alla realizzazione degli interventi così da avere consapevolezza dell'efficacia delle misure adottate.

CONSIDERAZIONI:

Valutate le indicazioni suggerite dal Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica di Regione Toscana, si chiede di darne atto nella Dichiarazione di sintesi.

4. Provincia di Pistoia - Prot. n.18088 del 09.12.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Non si riscontrano profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia approvato con D.C.P. n. 40 del 28.07.2020 e integrato con D.C.P. n. 50 del 30.09.2020. Resta intesa la necessità di richiedere le autorizzazioni previste dalla vigente normativa per l'eventuale realizzazione di interventi nelle strade di competenza della Provincia.

CONSIDERAZIONI:

Si prende atto del contributo.

5. Autorità Idrica Toscana – Prot. n. 18146 del 11.12.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

L'Ente chiede di verificare attentamente con il Gestore del S.I.I., che legge la presente per conoscenza, l'effettiva "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati dalla variante in questione e, in tal senso, si invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario.

Evidenzia poi come la previsione in questione non ricada e non sia prossima alle "zone di rispetto" come sopra individuate; si informa inoltre che tali perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri temporali dettati dalla DGRT 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

CONSIDERAZIONI:

Con contributo Prot. n. 8760 del 06.06.2023 PUBLIACQUA in qualità di gestore del servizio idrico integrato ha esplicitato in via preliminare che non rileva osservazioni o criticità da evidenziare in termini di adeguatezza dei sistemi di approvvigionamento e depurazione idrica. Il Rapporto Ambientale della Variante specifica comunque che nelle varie fasi progettuali dovranno essere approfonditi con il gestore del servizio idrico integrato le disponibilità delle reti di acquedotto e fognatura, che in caso di necessità dovranno essere potenziati a spese e cura di chi propone la trasformazione edilizia e urbanistica, seguendo le indicazioni del gestore del servizio. Si chiede al progettista della variante di prendere atto dei riferimenti normativi indicati e delle verifiche che l'Ente svolge sulle perimetrazioni a tutela dei punti di attingimento di acque potabili.

6. Regione Toscana- DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITA' - Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio – Prot. n. 18175 del 11.12.2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Il Settore ritiene che l'intervento, benché possa rispettare le condizioni di fattibilità normate nella LR 41/18 e nel DPGR 5/R/2020, presenti potenziali criticità rispetto all'ambito idraulico e paesaggistico in cui si inserisce. Si chiede pertanto che tutte le condizioni di fattibilità idraulica non siano oggetto della

sola relazione idraulica, ma siano riportate nella scheda norma del PO, come prescrizioni progettuali, ricordando la necessità della preventiva autorizzazione del Genio Civile, laddove necessaria.
Ritiene inoltre che non sia sufficiente richiamare le Linee Guida Regionali APEA approvate con Delibera di G.R. del 28 dicembre 2009, n. 1245 al fine della caratterizzazione della previsione come area produttiva ecologicamente attrezzata, ma che sia invece opportuno indicare puntualmente nella scheda norma (COP. B1 delle NTA), i parametri minimi e/o le misure che il progetto dovrà prevedere per il raggiungimento delle prestazioni APEA, in relazione alla risorsa idrica, all'energia, ai rifiuti, alla mobilità e logistica, alla sicurezza, all'habitat e paesaggio, al suolo e sottosuolo, alla prevenzione dell'inquinamento.

L'Ente riporta infine i contributi delle articolazioni regionali dei settori:

- Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (non ha nessun rilievo)
- Settore Turismo, Commercio e Servizi (non ha nessun rilievo)

CONSIDERAZIONI:

Visto il contributo formulato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, si ritiene che lo stesso debba essere controdedito nell'ambito della procedura urbanistica, a cui si rimanda.

Si prende atto dei contributi degli altri Settori.

Si precisa che viene aggiornata anche la relazione idraulica relativa alla Variante, riportata anche in allegato.

2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

2.1 Obiettivi della Variante

La Variante al Piano Operativo (PO) ha l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico a quanto recentemente previsto dal nuovo Piano Strutturale (PS) del Comune di Montale, in merito al potenziamento dell'area produttiva in località Stazione.

L'area in oggetto, in angolo tra Via Croce Rossa e Via G. Garibaldi (Strada Provinciale Montale-Innesto SP2 n.7), è allo stato attuale un terreno agricolo pianeggiante, che il vigente Piano Operativo rappresenta come esterna al territorio urbanizzato e classificata a ovest in "Interventi per la messa in sicurezza del territorio di progetto- Aree per opere di regimazione idraulica di progetto CEp"- di cui all'art.134 delle NTA, e a est in "Territorio rurale – Aree rurali- Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche EA1 di cui all'art. 89 delle NTA. Sull'area ricadono "Fasce di rispetto stradale" di cui all'art. 120 delle NTA.

Merita sottolineare che l'attuale posizione delle opere di regimazione idraulica di progetto - che costituisce una necessaria integrazione delle casse di espansione sullo stesso Fosso e sul Fosso della Badia, poste nella parte nord di Stazione fra via Garibaldi e via Pacinotti - è frutto di controdeduzione alle osservazioni alla Variante al Piano Operativo per manutenzione e per modifiche puntuali. Nel PO vigente l'opera idraulica era prevista come opera pubblica assoggettata ad esproprio, mentre la presente Variante, pur conservando la previsione di opera idraulica, ha l'obiettivo di mettere la realizzazione di tale opera pubblica (e nuove altre come il parcheggio e il percorso ciclopedonale) in carico al promotore della trasformazione a carattere produttivo di iniziativa privata.

Il nuovo Piano Strutturale ha previsto una trasformazione in questa area esterna al territorio urbanizzato, con parere favorevole ottenuto già in sede di PS dalla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Anche in sede di Conferenza di copianificazione art. 25 relativa alla presente Variante al Piano Operativo è stato ottenuto un parere favorevole.

L'Art. 37 del PS vigente disciplina "Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione" recependo gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, presso la Regione Toscana in data 28.06.2021. In tale occasione la conferenza ha messo a verbale il proprio parere favorevole alle previsioni elencate nel citato art. 37 del PS, che comprendono anche la previsione "B1 – Nuova area produttiva in via Croce Rossa a Stazione", le cui condizioni di fattibilità sono riportate integralmente negli articoli 38, 39 e 40, nell'ambito della disciplina della UTOE in cui ciascuna previsione ricade, congiuntamente a indirizzi o prescrizioni che il PS rivolge al Piano Operativo per disciplinare e dare attuazione alle stesse previsioni individuate cartograficamente nella tav. P.04 del vigente PS. Nell'art.40 "UTOE 3 – Stazione", a seguito di conferenza di copianificazione viene disciplinata a livello di PS la previsione oggetto della presente Variante:

"B1 - Nuovo insediamento produttivo in via Croce Rossa a Stazione

Destinazione d'uso: produttivo

SE: 8000 mq di nuova edificazione

La proposta riguarda un nuovo insediamento produttivo, da realizzare nella frazione di Stazione, su una porzione di terreno compreso tra via Garibaldi e via Croce Rossa, in continuità con un'area produttiva esistente. Detta previsione ricade nell'area interessata dalla rilocalizzazione della cassa di espansione oggetto della Variante al PO adottata con DCC n.97 del 29.12 2020 (e definitivamente approvata con DCC n. 55 del 30.06.2021).

Nelle conclusioni del verbale la conferenza si è poi espressa nel modo seguente: nel caso in cui l'amministrazione fosse interessata a rivedere le strategie di tutela definite dal PO per l'area, al fine di localizzare una nuova attività produttiva in una porzione dell'ambito "EA1" (con modifica del perimetro dello stesso), il procedimento da seguire prevede la redazione di una specifica variante al PO.

La previsione, ai fini della sua attuazione dovrà essere recepita con apposita variante nel vigente PO. Nell'ambito della stessa variante dovrà essere ridefinito il perimetro dell'ambito "EA1" del PO in conformità con le indicazioni contenute nel verbale della conferenza e con le rappresentazioni grafiche della tav. P.04 del PS. Nell'ambito della variante al PO dovranno essere indicate le misure necessarie per garantire un corretto inserimento dell'insediamento nel contesto paesaggistico ambientale. Si dovrà poi tenere conto delle indicazioni che interessano le aree relative alle Invarianti I e II del PIT-PPR, ovvero le indicazioni per le azioni del sistema morfogenetico dell'Alta Pianura (Inv. I) e dell'Agroecosistema intensivo (Inv. II)."

Queste ultime sono esaminate nel capitolo relativo al PIT-PPR, e conseguentemente la scheda dell'area di copianificazione inserita nelle NTA contiene specifiche condizioni derivanti dalle indicazioni per le invarianti strutturali del PIT-PPR.

2.2 Azioni della Variante

La Variante prevede di inserire una nuova scheda di area di trasformazione nel Piano Operativo, per consentire le seguenti opere:

- realizzazione di un fabbricato di circa 8.000 mq di SE, posto nella porzione est dell'area oggetto di intervento.
- realizzazione e cessione al Comune di una vasca di laminazione delle acque piovane, nella porzione ovest dell'area di intervento, con una proiezione in pianta di circa 6.000 mq. Le terre derivate dallo scavo saranno interamente riutilizzate nell'area che circonda la vasca di laminazione, così da creare un argine appositamente dimensionato per garantire il passaggio dei mezzi previsti per la manutenzione e per realizzare un camminamento ciclo/pedonale che si svilupperà lungo

il confine della vasca, predisponendo di poter prolungare in futuro il percorso ciclopedonale e farlo procedere lungo la Via Garibaldi fino alla rotatoria posta a sud dove si innesta via W. Tobagi.

- Realizzazione di parcheggio pubblico di circa 1.200 mq (15 mq. ogni 100 mq. di SE come previsto dall'art. 19 delle NTA del PO), con accesso che atterra su Via Croce Rossa. L'area adibita a parcheggio sarà realizzata con una doppia carreggiata per consentire un corretto flusso sia in ingresso che in uscita, inoltre è prevista una rotatoria in prossimità della fine dell'area di parcheggio che garantirà una corretta manovra ai veicoli in transito, l'area di parcheggio prevede la realizzazione di n° 48 posti auto ad uso pubblico (1 posto auto ogni 25 mq) dimensionati come da normativa comunale, i sopra descritti posti auto saranno realizzati con apposito materiale drenante (drearapav; greenpav) per garantire la corretta permeabilità delle acque piovane. A confine con i sopra descritti posti auto si procederà alla realizzazione di una cortina alberata composta da piantumazione autoctona ad alto fusto come descritto nella relazione agronomica allegata.
- Realizzazione di marciapiede lungo il lato sud della via Croce Rossa, con installazione di nuovi lampioni pubblici provvisti di illuminazione a led.

L'intero comparto di trasformazione si trova fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e l'impegno di suolo non edificato è stato oggetto di parere favorevole nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 25 della LR 65/2014 del nuovo PS e della presente variante al PO.

La previsione della cassa di laminazione, già efficace, non è introdotta dalla Variante, e comunque sebbene ricada all'esterno del perimetro urbanizzato non è ad ogni modo assoggettata al parere della Conferenza di Copianificazione in quanto rientra fra gli interventi per la difesa idraulica e idrogeologica di cui alla lettera b) del comma 2 delle art.25 della LR 65/2014.

E' da sottolineare il fatto che l'area necessaria per la cassa di laminazione, a seguito di approfondimenti come da relazione idraulica allegata agli elaborati di VAS, risulta inferiore a quanto ipotizzato, per cui la variante riguarda anche una riduzione dell'area individuata nel PO come opera di regimazione idraulica, in cui il soggetto attuatore realizza la cassa che viene ceduta al Comune.

Gli elaborati del Piano Operativo oggetto di Variante sono i seguenti:

- artt 98 e. 105 bis oltre alle Appendici 1 e 2 del DOC 2 Norme Tecniche di Attuazione
- Tabella DOC 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi
- Legenda tavole 1 e 2
- Zonizzazione Tav 1.2 Territorio rurale sud
- Zonizzazione Tav 2.3 Territorio urbanizzato Stazione
- Zonizzazione Tav 4 Espropri

Gli elaborati della presente Variante sono quindi:

- VAR.01 Relazione
- VAR.02 Estratti del DOC 2 Norme Tecniche di Attuazione – stato sovrapposto
- VAR.03 Estratti del DOC 4 individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi – stato sovrapposto
- VAR.04 Estratti delle Tavole 1.0, 1.2, 2.0, 2.3, 4 – stato attuale e stato modificato
- VAS.01 Rapporto Ambientale
- VAS.02 Sintesi non tecnica
- ALL.01 Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGRT n.5/r del 30/01/2020
- ALL.02 Relazione idraulica
- Moduli 3-4-5-6 per deposito presso Genio Civile



Figura 1: Ortofoto 2019

3. CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA LA VARIANTE

Si riassumono di seguito i trend che prescindono dalla Variante e che possono incidere nella sua definizione.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
ARIA
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento atmosferico
Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento acustico
Non emergono criticità strutturali da questo punto di vista. Il Comune è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica. La normativa vigente prevede che sia garantita la coerenza tra strumenti urbanistici e Piano di Classificazione Acustica.
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento elettromagnetico
Il Comune non è tra quelli a maggior rischio per concentrazioni di radon. Non sono presenti interferenze con elettrodotti gestiti da Terna.
ACQUA
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento dei corpi idrici
I progetto dovrà essere accompagnato da studi geologici e idraulici tesi anche alla tutela della risorsa idrica sotterranea.
OBIETTIVO: Risparmio idrico e riduzione consumi
La normativa vigente e la programmazione sovraordinata gestiscono e tutelano il bilancio idrico. Eventuali incrementi significativi di carico urbanistico devono essere sottoposti alla verifica di fattibilità da parte dell'ente gestore di servizi idrici. In caso di eventuali limitazioni di fornitura idrica da parte della rete di acquedotto pubblico per le quali non siano previsti interventi nel piano di investimenti del gestore, dovranno essere valutate soluzioni attraverso accordi e convenzioni o comunque a carico del soggetto attuatore delle trasformazioni urbanistiche
OBIETTIVO: Trattamento adeguato delle acque reflue
La normativa vigente e la programmazione sovraordinata gestiscono e tutelano la qualità della depurazione e lo scarico fuori fognatura. Eventuali incrementi significativi di carico urbanistico devono essere sottoposti alla verifica di fattibilità da parte dell'ente gestore di servizi idrici. In caso di eventuali limitazioni di capacità ricettiva da parte dei depuratori della rete di fognatura pubblica per le quali non siano previsti interventi nel piano di investimenti del gestore, dovranno essere valutate soluzioni attraverso accordi e convenzioni o comunque a carico del soggetto attuatore delle trasformazioni urbanistiche
SUOLO E SOTTOSUOLO
OBIETTIVO: Contenimento del consumo e gestione sostenibile del suolo
La Legge Regionale 65/2014 sul governo del territorio e il PIT-PPR, a cui i nuovi strumenti urbanistici si conformano, disciplinano e limitano il consumo di suolo e promuovono la rigenerazione urbana. L'area è adiacente al territorio urbanizzato art.4 LR 65/2014, è servita da strade e sottoservizi e ai margini di un'area produttiva servita da Strada Provinciale. L'intero comparto di trasformazione si trova fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e l'impegno di suolo non edificato è stato oggetto di parere favorevole nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 25 della LR 65/2014 del nuovo PS. Per tale motivo la possibilità di consumo di suolo non è introdotta dalla presente Variante al PO, e il PS che l'ha introdotta è stato già oggetto a procedura di VAS.

OBIETTIVO: Tutelare le aree agricole di pregio
Le aree agricole di pregio sono tutelate, oltre che da PIT, PTC e strumenti urbanistici comunali, anche attraverso le denominazioni di origine dei prodotti agricoli. La Regione ha stabilito i criteri con cui le province individuano le aree vocate al vivaismo, attività disciplinata da apposita normativa regionale. Uno specifico allegato al presente documento esamina lo stato attuale dell'area verde senza rilevare criticità.
OBIETTIVO: Prevenzione del rischio idrogeologico e sismico
Gli strumenti urbanistici comunali approfondiscono la fattibilità degli interventi previsti dal punto di vista idraulico e geomorfologico. Il Comune è dotato di Piano della Protezione Civile. Non risultano previsioni del Piano della Protezione Civile interferenti con l'area oggetto della Variante. Per gli aspetti idraulici e geomorfologici si rimanda agli approfondimenti di settore a corredo della Variante .
OBIETTIVO: Ridurre la contaminazione del suolo
Il Comune è interessato da procedimenti di bonifica, molti dei quali già chiusi. Non sono presenti Siti di bonifica di interesse nazionale o regionale. Nel contesto non sono presenti giacimenti estrattivi e non ci sono cave identificate dal PRC. Non si rilevano interferenze con Siti da bonificare e Cave.
ENERGIA
OBIETTIVO: Risparmio energetico e riduzione consumi
Il PAC prevede misure per la promozione di risparmio energetico. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.
OBIETTIVO: Incremento energia prodotta da fonti rinnovabili
I nuovi incentivi all'efficientamento energetico stanno portando ad una nuova rapida crescita degli impianti fotovoltaici installati. Le normative vigenti prevedono misure volte a favorire l'utilizzo di fonti rinnovabili. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.
RIFIUTI
OBIETTIVO: Riduzione della produzione di rifiuti e promozione di riuso e riciclaggio
La raccolta di rifiuti per le aree di trasformazione urbanistica dovrà essere concordata con gli enti gestori
OBIETTIVO: Smaltire i rifiuti residui in condizioni di sicurezza
Dovrà essere concordata con l'ente gestore la modalità di ritiro rifiuti.
CLIMA
OBIETTIVO: Gestire il cambiamento climatico
Il PAC prevede misure con ricadute positive anche in termini di contributo locale per la gestione del cambiamento climatico. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.
NATURA E BIODIVERSITA'
OBIETTIVO: Tutela e promozione della biodiversità
Flora e fauna sono oggetto di importanti pressioni antropiche in pianura. Inoltre il PIT-PPR e il PTC, a cui gli strumenti urbanistici comunali si conformano, tutelano e disciplinano il territorio aperto, il verde urbano e la rete ecologica.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA E CULTURALE

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Il PIT-PPR individua e disciplina i beni paesaggistici presenti sul territorio comunale. La carta archeologica provinciale localizza i siti di interesse. Il PTC e gli strumenti urbanistici vigenti disciplinano le emergenze paesaggistiche e culturali.

Non sono presenti beni tutelati in questa area ineditata.

Per le opere pubbliche è prevista supervisione archeologica ai sensi dell'art.25 del Dlgs 50/2015 e l'autorizzazione alla realizzazione dell'opera è subordinata all'esito della verifica archeologica, da cui possono derivare anche varianti sostanziali.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' SOCIOECONOMICA

ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

La previsione comporta un insediamento produttivo che consente il mantenimento e l'incremento dei livelli occupazionali sul territorio. L'opera di regimazione idraulica riduce la quota di popolazione esposta a rischio idraulico.

4. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

4.1 Effetti attesi e valutazione del rispetto degli obiettivi di sostenibilità

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE		
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento atmosferico	IPOTESI ALTERNATIVA: SCENARIO ZERO SENZA VARIANTE	VARIANTE PO
ARIA		
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento atmosferico		
Non si vedono particolari criticità e incrementi in termini di attrattori di traffico dato come approfondito nella relazione allegata.	+	0
Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2. Gli interventi non hanno impatti significativi sulla qualità dell'aria.	+	+
Le nuove aree verdi saranno dotate di percorsi ciclopeditoni e sarà realizzata area per la sosta pubblica.	-	+
Le nuove aree verdi saranno dotate di alberature ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici.	-	+
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento acustico		
Per quanto riguarda l'inquinamento acustico, è previsto che in sede di progetto verrà effettuata una valutazione previsionale del clima acustico, di cui si allega anticipatamente relazione tecnica preliminare.		+
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento elettromagnetico		
Non emergono criticità su questo aspetto.		0
ACQUA		
OBIETTIVO: Riduzione e controllo dell'inquinamento dei corpi idrici		
Dovranno essere rispettati i vincoli sovraordinati di rispetto dei corsi d'acqua, dei pozzi a uso potabile e dei depuratori. Le acque di dilavamento dei parcheggi e dei piazzali dovranno essere opportunamente ispezionabili prima dell'eventuale immissione in corsi d'acqua. Salvo motivati impedimenti tecnici, dovranno essere adottati sistemi di drenaggio urbano sostenibile. In ogni caso dovrà essere fatto approfondimento in sede di Variante (vedi relazioni preliminari allegate) e in sede di progetto, di tutti gli aspetti idraulici, geologici e sismici		+
OBIETTIVO: Risparmio idrico e riduzione consumi		
L'attuazione degli interventi dovrà essere preceduta da verifica di fattibilità con gli enti gestori di acquedotto e fognatura. Eventuali limitazioni di fornitura idrica da parte della rete di acquedotto pubblico per le quali non siano previsti interventi nel piano di investimenti del gestore, dovranno essere valutate soluzioni alternative attraverso accordi e convenzioni o comunque a carico del soggetto attuatore delle trasformazioni urbanistiche.		0
OBIETTIVO: Trattamento adeguato delle acque reflue		

<p>Eventuali incrementi significativi di carico urbanistico devono essere sottoposti alla verifica di fattibilità da parte dell'ente gestore di servizi idrici.</p> <p>Eventuali limitazioni di capacità ricettiva da parte dei depuratori della rete di fognatura pubblica per le quali non siano previsti interventi nel piano di investimenti del gestore, dovranno essere valutate soluzioni alternative attraverso accordi e convenzioni o comunque a carico del soggetto attuatore delle trasformazioni urbanistiche.</p>	0
SUOLO E SOTTOSUOLO	
OBIETTIVO: Contenimento del consumo e gestione sostenibile del suolo	
<p>L'area è adiacente al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/14, è servita da strade e sottoservizi e circondata da edificazioni. La variante non introduce nuovo consumo di suolo rispetto al Piano Strutturale vigente approvato e sottoposto a VAS, a conferenza di copianificazione e conferenza paesaggistica. Ciò nonostante si sottolinea l'importanza del progetto di inserimento paesaggistico richiesto in fase di permesso di costruire, per garantire la corretta qualificazione del nuovo margine urbano. Inoltre si rimanda alle prescrizioni previste nella scheda della previsione COP.B1 nell'Appendice 1 alle NTA di PO, che provvedono a garantire una riduzione di emissioni inquinanti, di consumi idrici ed energetici, di impatto in termini di scarichi, impermeabilizzazioni. Inoltre si rimanda alle relazioni allegati al presente Rapporto Ambientale per approfondimenti in ambiti specialistici e in particolare alle conclusioni delle relazioni geologica ed idraulica. L'impatto sulla risorsa suolo è quindi potenzialmente negativo e pertanto si attivano le misure preventive e compensative prescritte come elementi vincolanti all'attuazione del Piano nella Scheda COP.B1 dell'Appendice 1 alle NTA del PO.</p>	-
OBIETTIVO: Tutelare le aree agricole di pregio	
<p>Il progetto ridefinisce e qualifica il limite tra territorio urbanizzato e territorio rurale. L'impatto sulla risorsa suolo è quindi potenzialmente negativo e pertanto si attivano le misure preventive e compensative prescritte come elementi vincolanti all'attuazione del Piano nella Scheda COP.B1 dell'Appendice 1 alle NTA del PO. Il progetto dovrà quindi essere accompagnato da uno studio del verde in rapporto con il territorio agricolo e nel rispetto del PIT-PPR</p>	-
OBIETTIVO: Prevenzione del rischio idrogeologico e sismico	
<p>Gli interventi dovranno rispettare i criteri di fattibilità geomorfologica e di fattibilità idraulica previsti dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Dovrà essere rispettata la normativa sugli aspetti idrogeologici e sulla permeabilità del suolo.</p> <p>Per gli aspetti idraulici e geomorfologici si rimanda agli approfondimenti di settore a corredo della Variante e del progetto.</p> <p>Non risultano previsioni del Piano della Protezione Civile interferenti con l'area oggetto della Variante.</p>	0
OBIETTIVO: Ridurre la contaminazione del suolo	
<p>I siti da bonificare più vicini (di cui sono disponibili solo indicazioni non areali ma puntuali) non risultano comportare prescrizioni relative all'aria oggetto della Variante. La Variante non incrementa il rischio di contaminazione del suolo in modo significativo.</p>	0
ENERGIA	
OBIETTIVO: Risparmio energetico e riduzione consumi	
<p>L'attuazione degli interventi che comportano maggior carico urbanistico o modifica del sottosuolo dovrà essere preceduta da verifica di fattibilità con gli enti gestori di illuminazione pubblica, energia e gas.</p> <p>Dovrà essere rispettata la normativa sulle fasce di rispetto da elettrodotti e metanodotti.</p> <p>Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.</p>	0
OBIETTIVO: Incremento energia prodotta da fonti rinnovabili	

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2.	+
RIFIUTI	
OBIETTIVO: Riduzione della produzione di rifiuti e promozione di riuso e riciclaggio	
La gestione della struttura dovrà garantire alti livelli di raccolta differenziata.	O
OBIETTIVO: Smaltire i rifiuti residui in condizioni di sicurezza	
Dovrà essere concordata con l'ente gestore la modalità di ritiro rifiuti.	O
CLIMA	
OBIETTIVO: Gestire il cambiamento climatico	
Le nuove costruzioni dovranno rispettare le recenti normative nazionali e regionali in merito all'efficienza energetica e alla riduzione di produzione di CO2. Le alberature dovranno seguire le linee guida del PRQA e avere alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici.	+
NATURA E BIODIVERSITA'	
OBIETTIVO: Tutela e promozione della biodiversità	
Il Piano e il progetto favoriscono l'attuazione delle aree verdi pubbliche e private, che avranno anche funzione ecologica	+
OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA E CULTURALE	
BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	
Non risultano interferenze. La trasformazione dell'area incrementa le dotazioni territoriali dell'area. Il progetto sarà accompagnato da progetto del verde (vedi relazione preliminare allegata)	+
OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' SOCIOECONOMICA	
ASPETTI SOCIO-ECONOMICI	
La Variante risponde in pieno alla domanda di potenziamento del settore produttivo e tutela dell'occupazione.	+

5. MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale di VAS imposta le modalità e i tempi di monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana prodotti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano o dalle Varianti.

Rapporti di monitoraggio

I Rapporti periodici di monitoraggio e verifica della coerenza del Piano saranno redatti nelle fasi di redazione del successivo Piano Operativo o Variante Generale, nell'ambito della VAS degli stessi. In questo modo si possono individuare facilmente all'interno delle ordinarie procedure le risorse ed i ruoli responsabili del monitoraggio, per garantirne l'esecuzione. Le risorse, le responsabilità ed i ruoli per la realizzazione del monitoraggio corrispondono a quelle per la redazione del successivo Piano Operativo.

Il monitoraggio contribuirà alla definizione delle misure di compensazione previste dal Rapporto Ambientale.

In questo paragrafo si prospetta il sistema di monitoraggio degli effetti ambientali, e si stabiliscono indicatori che dovranno essere utilizzati a seguito dell'entrata in vigore delle Varianti per monitorarne lo stato di avanzamento, il grado di realizzazione delle azioni, il conseguimento degli obiettivi, i risultati attesi rispetto all'incidenza sulle risorse ambientali.

Indicatori per la valutazione del grado di raggiungimento degli obiettivi ed il controllo degli effetti negativi

Lo scopo del monitoraggio di VAS è quello di evidenziare eventuali effetti problematici non previsti, al fine di attivare misure correttive. Il monitoraggio degli effetti conseguenti al Piano, avviene tramite indicatori selezionati dalla check list utilizzata sia per la redazione del quadro ambientale che per la valutazione.

Si predispongono la seguente tabella di indicatori misurabili o valutabili in modo qualitativo e di trend. La tabella è volta a monitorare i principali effetti significativi del Piano.

TABELLA DI MONITORAGGIO EX-POST		
Risorse	Indicatori	
ARIA	Numero e tipologia di esposti per rumorosità nell'area	
	Numero e tipologia di esposti per inquinamento elettromagnetico nell'area	
	Esiti verifiche di impatto acustico e verifiche previsionali	
	CO2 assorbita dalle nuove piantumazioni	
ACQUA	% consumi idrici soddisfatti con acque di recupero	
	Stato di qualità dei corpi idrici superficiali (MAS) limitrofi	
	Lunghezza nuova rete acquedotto nell'area	
	Stato di qualità dei corpi idrici sotterranei limitrofi	
	Unità immobiliari servite da rete fognaria nell'area	
	% Unità immobiliari servite dall'acquedotto nell'area	
	% Unità immobiliari servite da fognatura nell'area	
SUOLO	Insedimenti in aree a rischio idraulico, geologico e sismico nell'area	
	Siti da bonificare nell'area	
ENERGIA	Consumi di energia elettrica nell'area	
	Consumi di gas metano nell'area	
	Impianti fotovoltaici (n°, kwp, incremento %, kW/Kmq) nell'area	
	Altre fonti di energia rinnovabili nell'area	
RIFIUTI	Rifiuti speciali prodotti kg/ab nell'area	
	Rifiuti urbani prodotti (t/anno) nell'area	
	Percentuale di raccolta differenziata nell'area	
BIODIVERSITÀ'	Segnalazioni elementi di attenzione (habitat, specie, ecc.) nell'area	
	Mq realizzati di Verde pubblico nell'area	

TABELLA DI MONITORAGGIO EX-POST		
Risorse	Indicatori	
QUALITÀ PAESAGGISTICA E CULTURALE		
	Esiti supervisioni archeologiche nell'area	
SOCIETÀ'		
	Addetti per attività economica	
	Standard urbanistici nell'area	
	Percorsi ciclabili (ml) nell'area	
	Incidentalità nell'area	

Gestione di eventuali misure di correzione e meccanismi di retroazione

Oltre alle misure di compensazione previste dal Rapporto Ambientale, potranno rendersi necessarie misure correttive eventualmente emerse in fase di monitoraggio a seguito degli specifici controlli.

6. POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO ALL'ATTUAZIONE DELLE VARIANTI

Il progetto, come già indicato nella proposta di Scheda dell'area di trasformazione, dovrà comprendere studi su aspetti specifici (geologia, idraulica, acustica, ecc.) e rispettare le seguenti misure necessarie per garantire un corretto inserimento dell'insediamento nel contesto paesaggistico ambientale, quali, in aggiunta a quanto previsto dalla normativa vigente (ad esempio in tema di efficienza energetica degli edifici):

- definire uno studio di inserimento paesaggistico della cassa di laminazione localizzata su Via Garibaldi, del parcheggio pubblico e delle aree di pertinenza dello stabilimento, sulla base di un organico progetto di integrazione con il contesto rurale e di qualificazione dei margini dell'insediamento, utilizzando specie arboree a carattere allergenico basso o nullo e con potere di assorbimento di inquinanti atmosferici elevato, in base alle linee guida del Piano Regionale Qualità dell'Aria. Tale studio deve dimostrare che l'intervento non ha carattere di espansione diffusa e ramificata ma di un miglioramento rispetto all'attuale fronte tra insediamento produttivo e territorio rurale.
- effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche e geognostiche e redigere un modello geologico sismico di dettaglio finalizzato a definire gli spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti
- fare riferimento ai criteri minimi urbanistico-edilizi e infrastrutturali applicabili alle aree nuove da realizzare come Aree produttive ecologicamente attrezzate APEA, di cui all'ALLEGATO A (approvato con Delibera di G.R. del 28 dicembre 2009, n. 1245) alle Linee Guida APEA di Regione Toscana intitolate "L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate: metodologia e casi studio. Volume 2. Guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA". E' raccomandata altresì l'applicazione delle buone pratiche di cui alle presenti linee guida
 - "Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito", approvate con DGR n. 1330 del 19/12/2016.
 - "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo Unione europea 2012
 - "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono"5 che costituisce l'All.1 del Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA)
- adottare misure di tutela dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee, quali ~~sistemi di filtrazione e riutilizzo delle acque piovane a uso irriguo, e~~ desoleatori per il trattamento delle acque meteoriche nelle aree di sosta intensiva e di lavorazione che lo richiedono
- conservare il reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati, se esistenti, nell'intervento di sistemazione delle aree verdi e della cassa di laminazione; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete
- la fattibilità dell'allaccio e le interferenze con i servizi a rete dovranno essere verificati con gli enti gestori definendo le eventuali misure a carico del soggetto attuatore necessarie a rendere fattibile l'intervento
- prevedere nel parcheggio pubblico e nei parcheggi pertinenziali colonne di ricarica per veicoli elettrici e aree per la sosta coperta di biciclette con ricarica per e-bike
- utilizzare materiali riciclati per l'arredo urbano delle aree pubbliche
- adottare in fase attuativa misure di riduzione e razionalizzazione del consumo idrico, quali la previsione di scarichi di water a doppia pulsantiera; la separazione della rete di innaffiamento del verde pubblico rispetto a quella idro potabile con raccolta delle acque piovane e separazione degli scarichi tra acque meteoriche e reflue, dando conto in sede di permesso di costruire del rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate al par. 2.3.4 del D.M. 11/10/2017 (Criteri Ambientali Minimi-CAM Edilizia), aggiornate tramite il DM 23 giugno 2022, e delle indicazioni e prescrizioni di cui all'articolo 11 del Regolamento regionale 26 maggio 2008, n. 29/R2 "Regolamento di attuazione dell'articolo 8 bis della legge regionale 21 luglio 1995, n. 81- Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)";
- adottare in fase di cantiere le opportune misure per contenere gli impatti di traffico sulla viabilità minore e sui recettori sensibili, e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per ridurre al minimo gli impatti acustici, le emissioni in atmosfera, le interferenze con corpi idrici, per la gestione di terre e rocce da scavo, rifiuti e materiali depositati, e per l'accurato ripristino dello stato dei luoghi post-cantiere
- concordare con la Soprintendenza la supervisione archeologica ai sensi dell'art.25 del Dlgs 50/2015, al cui esito è subordinata l'autorizzazione alla realizzazione dell'opera pubblica, e da cui possono derivare varianti anche sostanziali all'opera
- le costruzioni dovranno rispettare le distanze indicate dall'ente gestore rispetto alla condotta di metanodotto SNAM. In caso di attraversamento di via Garibaldi con opere idrauliche, in fase di permesso di costruire dovranno essere concordati con SNAM la modalità operativa e i vincoli progettuali. Ai fini del rilascio del permesso di costruire il richiedente dovrà dare conto in ogni caso del rispetto delle norme relative alle fasce di servitù e rispetto del metanodotto. Il rilievo della condotta, a seguito del picchettamento congiunto effettuato, dovrà essere fornito dal proponente e validato dall'Ente gestore. In alternativa il proponente potrà richiedere un nuovo picchettamento della condotta di metano e un rilievo curato

direttamente dall'Ente gestore.

- il permesso di costruire dovrà essere accompagnato da una relazione che approfondisca:
 - un'analisi preliminare del sito di costruzione, studiandone l'esposizione solare, i venti dominanti, il tessuto urbano limitrofo e così via, al fine di individuare le migliori strategie per il miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati;
 - i criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, incentivando la realizzazione di impianti centralizzati, dotati di tutti i dispositivi sufficienti a garantire la contabilizzazione individuale dei consumi e la personalizzazione del microclima;
 - la possibilità e l'opportunità di adottare sistemi di cogenerazione elettrica e termica, sistemi di recupero del calore da processi produttivi, sistemi di cessione degli scarti termici degli impianti produttivi verso i fabbisogni civili
 - la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica tale da coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità a realizzare tale compensazione per motivi di spazio disponibile i Comuni possono prevedere la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi.
 - l'uso di impianti di produzione di energia basati sull'utilizzo di impianti di cogenerazione o fonti di energia rinnovabile, fino al soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno di energia elettrica ed il 60 % del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria. Al fine di raggiungere i minimi suddetti è ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.
 - la prescrittiva presenza di un impianto fotovoltaico che copra almeno il 50% del fabbisogno dell'edificio produttivo. E' ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.
 - per gli aspetti idraulici dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - Nuovo edificio produttivo - Ai sensi del comma 4 dell'articolo 23bis delle NTA del piano si attribuisce all'area un battente convenzionale di 30 cm e pertanto si dovrà procedere al rialzamento del piano di calpestio del fabbricato di almeno 30 cm che, ai sensi dell'articolo 6 comma 6 delle salvaguardie del PS, potrà avvenire senza necessità di compensazione volumetrica;
 - Viabilità e parcheggi - Data l'assenza del battente idraulico atteso nella zona di realizzazione dei parcheggi (o considerando comunque i 30 cm convenzionali) si ritiene non venga superato il rischio medio R2. Pertanto gli stessi possono essere realizzati alla quota attuale di imposta del piano campagna, oppure mediante rialzamento come previsto dal comma 6 articolo 6 del PS, senza necessità di effettuare compensazioni volumetriche.
 - Aree verdi e vasca di laminazione - Le aree verdi e la vasca di laminazione sono realizzabili senza particolari condizionamenti di natura idraulica, salvo la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati, se esistenti; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete