



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

Servizio Assetto del Territorio - Edilizia - Politiche Sociali e Culturali

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LRT 8/2011 PER LA VALORIZZAZIONE DI AREE ED EDIFICI DI PROPRIETÀ PUBBLICA

RELAZIONE

(aggiornamento del 4 aprile 2013)

Responsabile:
arch. Simone Pedonese

Collaborazione:
Pianificatrice Junior Melissa Giusti

1. PREMESSA

Il Comune di Pescia con deliberazione di consiglio comunale n° 19 del 28.03.2011 poi modificata con deliberazione di consiglio comunale n° 59 del 03 agosto 2011 aveva approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" nel rispetto dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito nella Legge 6 Agosto 2008 n. 133, ***dando atto che per alcuni edifici e terreni era necessario procedere alla definizione di varianti urbanistiche ai sensi della LRT 1/2005.***

A tale proposito l'Amministrazione aveva avviato le procedure per la formazione delle varianti come previsto dalla LRT 1/2005.

Il primo procedimento avviato era quello relativo alla variante dei terreni posti lungo la via Fiorentina in uso all'ITA con Delibera di Giunta Comunale del 7 giugno 2011, n. 141. In contemporanea all'avvio di procedimento erano iniziate le procedure di verifica di Valutazione Integrata in forma semplificata (ex art. 11 della LRT oggi superato) ma non la verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla LRT 10/2010.

La Regione Toscana, con Legge Regionale 9 marzo 2012, n. 8 "Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214" ***ha approvato una specifica normativa in materia di alienazioni e valorizzazioni in particolare per quei casi in cui risulti necessario predisporre una variante urbanistica.*** Con tale nuova normativa ***è fatto obbligo ai Comuni, prima di procedere alla predisposizione di varianti urbanistiche per la valorizzazione dei beni comunali, di verificare, in accordo con la Regione, se predisporre il PUV (Piano unico di valorizzazione) ai sensi dell'art. 3 della LRT 8/2012 o se seguire le procedure semplificate di cui all'art. 6 della medesima legge Regionale.***

Recentemente l'Amministrazione ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/07/2013 "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2013" propone di modificare ed integrare il precedente piano approvato nel 2011 e nel 2012.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La nuova LRT 8/2012 prescrive che i comuni interessati ad attivare processi di valorizzazione del loro patrimonio immobiliare definiscano una propria proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per la parte che può comportare effetti di variante allo strumento urbanistico (comma 1 dell'art. 4).

La proposta di piano, contenente l'elenco degli immobili, è accompagnata da una relazione illustrativa che definisca le motivazioni e gli effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alle finalità di valorizzazione perseguite per ciascuno degli immobili considerati e della conseguente necessaria variante agli strumenti urbanistici. La relazione deve inoltre contenere gli elementi tipologici, dimensionali e di contesto relativi allo stato attuale e a quello proposto, rappresentati anche in forma cartografica (comma 2 dell'art. 4).

Il Comune di Pescia in conformità ai disposti della LRT 8/2012 ha presentato alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pistoia il documento per la verifica a PUV con nota prot. 14.518 del 05 luglio 2012.

Con Deliberazione di Giunta Regionale del 19 ottobre 2012, n° 910 (nota pervenuta in data 2 novembre 2012, prot. 24.623) la Regione Toscana in merito alla richiesta di attivazione del PUV ha deliberato:

“1. di prendere atto degli esiti dell'istruttoria tecnica richiamata in base alla quale:

a) per gli immobili sotto elencati non sussistono gli elementi di cui all'art. 3, comma 3 della LRT 8/2012:

- Terreni posti in via Fiorentina ITA;

- Scuola di San Quirico;

b) per gli immobili sotto elencati sussistono gli elementi di cui all'art. 3, comma 3 della LRT 8/2012:

- Terreni situati in Marzalla, sussiste la lettera e) del comma 3 dell'art. 3 della LRT 8/2012;

2. di non procedere, per gli immobili di cui al punto 1, lettera b) alla promozione di un PUV per i motivi espressi in narrativa.”

Per quanto evidenziato nel parere della Regione Toscana per le varianti allo strumento urbanistico relative al punto a) di cui al paragrafo precedente e relativi ai Terreni posti in via Fiorentina (ITA) e per la trasformazione della Scuola di San Quirico, oggetto della presente procedura di verifica di assoggettabilità, possono essere applicate le procedure semplificate di cui all'art. 6 della LRT 8/2012.

Caso 1 – Terreni dell'ITA

La variante prevede il cambio di destinazione d'uso di aree poste in zona "Fa" di vigente PRG con una nuova destinazione ai fini edificativi "B2" e per la parte già occupata dalla casa colonica in AD3 oltre ad una diversa articolazione ed incremento degli standard esistenti (verde e parcheggi).

Si propone trasformare una zona FA con indice 1,00 mq/mq in zona B2 residenziale con indice 0,60 mq/mq (indici come ridotti dal PS).

Gli standard urbanistici sono riorganizzati ed incrementati rispetto a quelli previsti dal vigente PRG anche in relazione all'incremento di edificabilità. Per la verifica vengono utilizzati i parametri minimi di 24 mq/ab. in luogo dei precedenti 18 mq/ab. come previsto dal PTC e riconfermati dal PS.

La proposta di trasformazione scaturisce da una serie di verifiche tecnico/politiche che hanno portato alla decisione di trasformare parte delle aree inutilizzate (tutta la zona FA) in terreni potenzialmente edificabili e per la parte già occupata dalla casa colonica in AD3 per possibili future vendite.

La decisione sotto il profilo tecnico si basa su alcuni presupposti che possono essere brevemente elencati in:

- i terreni già destinati ad FA non risultano necessari all'implementazione degli standard pubblici in relazione agli obiettivi del PS in quanto le zone ad attrezzature comunali risultano già ampiamente sovrabbondanti rispetto agli abitanti attuali e quelli di futuro insediamento (vedi tabelle PS);
- l'area risulta già urbanizzata e particolarmente compromessa essendo ubicata tra la zona residenziale esistente (zone B3) e la zona oggetto di Piano di Recupero R10 - ex Stabilimento Marchi.
- le aree sono poste ai margini dell'edificato esistente all'interno del "Sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza di residenziale" ed entro il "limite urbano" definito dal PS;
- la proposta attiene ad una tipologia edilizia con indici ed altezze molto più bassi rispetto all'esistente;
- la variante consente oltre alla valorizzazione dei terreni da cedere anche una migliore riorganizzazione del parcheggio pubblico, la creazione di una zona a verde lungo la viabilità e la sistemazione viaria dell'isolato.

Caso 2 – Scuola di San Quirico

La variante attiene al cambio d'uso di edificio scolastico posto ai margini del centro storico di San Quirico oggi non più utilizzato dall'Amministrazione per il servizio scolastico. E' previsto il cambio d'uso da zona FA "Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto" ad edificio in centro storico – schedato AD3 "Intervento di ristrutturazione edilizia" per il recupero dell'edificio ai fini abitativi. Si propone trasformare una zona FA con indice 1,00 mq/mq in zona AD3 edificio storico (utilizzo residenziale) privo di indice a cui sono però consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

La proposta di trasformazione scaturisce da una serie di verifiche tecnico/politiche che hanno portato alla decisione di trasformare le aree e l'edificio non utilizzato in edificio in centro storico classificato AD3 e sue pertinenze per possibili future vendite. La decisione sotto il profilo tecnico si basa su alcuni presupposti che possono essere brevemente elencati in:

- i terreni e l'edificio già destinati ad FA non risultano necessari all'implementazione degli standard pubblici in relazione agli obiettivi del PS in quanto le zone ad attrezzature comunali (scuola) in relazione all'intero territorio comunale risultano già ampiamente sovrabbondanti rispetto agli abitanti attuali e quelli di futuro insediamento (vedi tabelle PS). Per scelta economica e di organizzazione scolastica l'edificio non è più utilizzato ed utilizzabile per tale fine;
- obiettivo dell'Amministrazione è accentrare i plessi scolastici;
- obiettivo dell'Amministrazione e la rivitalizzazione dei centri storici della "Svizzera Pesciatina" al fine di incrementare il presidio abitativo e quindi evitare fenomeni di spopolamento della montagna e della collina.

3. PROPRIETA'

I terreni posti lungo la via Fiorentina (ITA) di cui al Caso 1 sono di sono in uso all'Istituto Tecnico Agrario ma non più utilizzati ai fini educativi. La proprietà, attualmente in affitto agrario, è per metà del Comune e per metà della Provincia. La scuola di San Quirico è di esclusiva proprietà Comunale. L'edificio, posto ai margini del centro storico, oggi non è più utilizzato dall'Amministrazione per il servizio scolastico e per nessun'altra attività pubblica.

4. DATI CATASTALI

L'area di cui al caso 1 (Terreni dell'ITA) si trova a confine tra la via Statale Fiorentina e la strada comunale via dei Marchi, individuata al N.C.T. al foglio 90 map. 452 "orto irriguo " di superficie mq 4620, map. 106 "orto vivaio floricolo" di superficie mq 6330, oltre a fabbricato rurale, map. 196, di superficie mq 166 in affitto a utilizzatore del fondo.

L'area di cui al caso 2 (scuola di San Quirico) si trova al margine del centro storico in prossimità della via di San Quirico, individuato al N.C.E.U. al fg. 27 map. 312, 753 e 774.

5. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel Comune di Pescia sono vigenti i seguenti piani:

- 1) P.R.G. vigente - variante generale approvata con D.C.C. del 10.11.1998, n° 344 recepita con D.C.C. del 30.12.1999, n° 108 e successiva georeferenziazione approvata con D.C.C. del 9.11.2006, n° 71;
- 2) Piano Strutturale approvato con D.C.C. del 31.01.2012 n. 4;

6. ELEMENTI TIPOLOGICI, DIMENSIONALI E DI CONTESTO DELLA VARIANTE

Caso 1 – Terreni dell'ITA

L'area si trova a confine tra la via Statale Fiorentina e la strada comunale via dei Marchi, individuata al N.C.T. al foglio 90 map. 452 "orto irriguo " di superficie mq 4620, map. 106 "orto vivaio floricolo" di superficie mq 6330, oltre a fabbricato rurale, map. 196, di superficie mq 166 in affitto a utilizzatore del fondo.

STATO ATTUALE

L'area interessata dalla variante sotto il profilo urbanistico attualmente ricade in zona Fa "Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto" per 6.825 mq e zona Pp "Parcheggio programmato" per 3.935 mq. Trattasi di un area di frangia attualmente utilizzata come vivaio e serre al limite tra pianura e prime pendici collinari, delimitata dalla Statale 435, denominata via Fiorentina, e la strada comunale via dei Marchi; confina con la zona residenziale (B3) e il Piano di Recupero R (10) corrispondente all'Ex Stabilimento Marchi.

STATO DI PROGETTO

Si prevede il mantenimento della destinazione d'uso della parte a sud per 3.124 mq a Parcheggio programmato (Pp), una più corretta individuazione della parte centrale da destinarsi ad AD3 nuclei storici minori mq 1.543 (casa colonica esistente) e la valorizzazione della parte a nord con trasformazione della zona FA in zona B2 "Residenziali di completamento edilizio " per circa 3.325 mq. Sono inoltre previsti allargamenti stradali (Rs) per di circa 1.265 mq su via dei Marchi e via del Nociaccio e via degli Orti e una fascia a verde pubblico (V) con percorso pedonale e ciclabile di circa mq 1.402 sul lato della via Fiorentina.

Con la proposta di variante non vi è incremento di edificabilità di PRG in quanto l'attuale zona FA consente un indice maggiore rispetto alle nuove previsioni per 0,40 mq/mq (da 1,00 mq/mq si passa a 0,60 mq/mq) La variante, a fronte di un dimensionamento leggermente inferiore delle aree a parcheggio che passano da 3.935 mq a circa 3,124 mq, prevede comunque un incremento di standard rispetto all'esistente per la creazione della nuova area a verde per 1.402 mq oltre all'allargamento stradale per 1.258 mq.

Per le zone B2 proposta (come da vigente PRG) saranno indicati i seguenti parametri e indici urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria **Uf. mq/mq 0,60 (come ridotti dal PS)**
- **altezza, 3 piani fuori terra H. max. ml. 10,50**
- distanze dai confini De. ml. 5,00
- distanze dalle strade secondo allineamenti già in essere

ANALISI DEI VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA

L'area non è interessata da vincoli ad eccezione del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno che individua l'area in zona P.I..1 aree a pericolosità moderata (rischio idraulico - Tav. P07_1) e per una piccolissima parte in zona P.F.2 - pericolosità media (geomorfologica - Tav. P06_1) **che non produce però particolari limitazioni.**

INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 e dall'art. 62 della L.R. 1/2005 e quindi con il deposito presso l'ufficio regionale del Genio Civile.

TABELLE RIASSUNTIVE PARAMETRI URBANISTICI PREVISTI DALLA VARIANTE
SUPERFICI EDIFICABILI DI PROGETTO

zonizzazione	sup. in mq terreno	indice mq/mq	sup totale edificabile	abit insediabili
B2	3.325	0,60	1.989	67

Dalla tabella riassuntiva sopra evidenziata si desume che la superficie edificabile massima consentita con la variante, nelle zone indicate come edificabili, è pari a circa 1.989 mq di SUN¹.

Dal parametro si ricavano, mediante la seguente formula: **1.989 mq: 30 mq/abit. = 66,3 ≈ (per eccesso) 67 abitanti insediabili.**

VERIFICA STANDARD COME RICHIESTI DAL PS PER INCREMENTO ABITANTI

Standard urbanistici PTC/PS	mq / abit.	ab. Insediabili	superficie minima da progettare
Verde pubblico attrezzato	12,00 mq/abit.	67	804 mq
Aree per parcheggi	5,50 mq/abit.	67	369 mq
Istruzione	4,5 mq/abit.	67	302 mq
Attrezzature di interesse collettivo	2,00 mq/abit	67	134 mq

Come prescritto dal PS lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 52, comma 9, lettera a delle NTA).

Al fine di verificare la rispondenza degli standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione a livello comunale risulta:

UTOE	ISTRUZIONE		ATTREZZATURE	
	DA FARE	SURPLUS	DA FARE	SURPLUS
1	6.319	0	0	8.880
2	746	0	0	351
3	0	134.692	0	59.769
4	1.202	0	534	0
5	2.083	0	3.137	0
6	10.683	0	0	39.568
7	11.075	0	21.062	0
STANDARD DI PS	- 32.108	+ 134.692	- 24.733	+ 108.568

di cui standard di Variante (67 ab) (*)	302		134	
SURPLUS DI STANDARD (PS compresa VARIANTE)	+ 102.584		+ 83.835	

(*) tale valore, essendo i nuovi abitanti insediabili nei limiti del dimensionamento massimo consentito dal PS, è già compreso nel calcolo degli standard della tab. allegata alle NTA del PS

¹ Per semplicità di verifica la SUN del vigente PRG viene equiparata alla SUL del PS

Nel complesso gli standard istruzione e attrezzature di interesse collettivo attualmente presenti sul territorio comunale risultano essere in surplus rispetto alla popolazione effettiva e per i nuovi abitanti insediabili, come dimostrato e calcolato dal P.S. (la maggior concentrazione del surplus è riscontrato proprio nell'UTOE 3). Per tale motivo con la presente variante non vengono previste zone a standard per istruzione e attrezzature di interesse collettivo.

Nell'area interessata dalla variante sono presenti o previsti dal vigente PRG standard a parcheggio per 3.935 mq per i quali si prevede una leggera diminuzione al fine di salvaguardare la fascia piantumata a verde lungo la via Fiorentina e migliorare la viabilità di accesso. La diversa articolazione dello standard non comporta una riduzione in termini complessivi, infatti, in luogo della diminuzione di 811 mq di parcheggi si realizzano 1.402 mq di aree a verde e 1.258 mq di allargamento stradale. In termini complessivi il verde e parcheggio di progetto rientrano ampiamente nei parametri descritti.

TABELLA RIASSUNTIVA STANDARD ATTUALI E DI PROGETTO IN MQ

verde previsto dal PRG	verde mantenuto dalle previsioni del PRG	Verde nuova previsione	Strada nuova previsione (RS)	PP previsto dal PRG	PP mantenuto dalle previsioni del PRG	PP nuova previsione
0	0	1.402	1.258	3.935	3.124	0
<u>totale 1.402 mq</u>			<u>totale 4.382 mq (*)</u>			

Rispetto alle dimensioni di sviluppo previste nel PS per l'UTOE 3, in cui la variante è compresa, con riferimento alla tabella sotto riportata si evidenzia in quale misura la variante contribuisca a coprire e superare il fabbisogno di parcheggi e verde dimensionati sulla base della crescita edilizia pari a 67 nuovi abitanti insediabili.

TABELLA RIASSUNTIVA VERIFICA STANDARD

	PP	VERDE
totale standard minimi necessari perché previsti dall'attuale PRG e derivati dai 67 nuovi abitanti insediabili	(3.395 + 369) 4.304	(0 + 804) 804
totale standard esistenti e di nuova previsione come da variante	4.482 (*)	1.402
Eccedenza	+ 178 mq	+ 598 mq

(*) Nel calcolo complessivo delle superfici a parcheggio sono inserite anche le superfici che vengono utilizzate per l'allargamento stradale perché migliorano l'accessibilità agli standard

Caso 2 – Scuola di san Quirico

STATO ATTUALE

L'area interessata dalla variante sotto il profilo urbanistico attualmente ricade in zona Fa "Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto" per 1.033 mq. Trattasi di un'area posta ai margini esterni del centro storico di San Quirico attualmente non più utilizzata.

STATO DI PROGETTO

Si prevede il cambio d'uso da zona Fa "Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto" con indice 1,00 mq/mq in edificio posto in centro storico e schedato come AD3, privo di indice edificabile, a cui saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (ai fini residenziali). Con la proposta di variante non vi è incremento di edificabilità anzi vi è una riduzione di circa 853 mq (1.033 – 180 esistenti).

Per gli edifici AD3 (come da vigente PRG e Regolamento Edilizio) saranno indicati i seguenti parametri e indici urbanistici: - interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria R3 di cui al Regolamento edilizio vigente;

ANALISI DEI VINCOLI ESISTENTI SULL'AREA

L'area non è interessata da vincoli ad eccezione del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno che individua l'area in zona P.F. 3 aree a pericolosità elevata (rischio geomorfologico - Tav. P06_1) **che produce le seguenti limitazioni (art. 10 e 11 delle NTA del PAI):**

"art. 10 - ...omissis... interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento ...omissis...;

art. 11 - Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere

di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 e dall'art. 62 della L.R. 1/2005 e quindi con il deposito presso l'ufficio regionale del Genio Civile.

TABELLE RIASSUNTIVE PARAMETRI URBANISTICI PREVISTI DALLA VARIANTE SUPERFICI EDIFICABILI DI PROGETTO

zonizzazione	sup. in mq terreno	indice mq/mq	sup totale edificabile	abit insediabili
AD3	1.033	0,00	(mantenimento delle superfici esistenti)	6

Dalla tabella riassuntiva sopra evidenziata si desume che la superficie edificabile massima consentita con la variante, nelle zone indicate come edificabili, è pari a quella esistente (circa 180 mq di SUN²).

Dal parametro si ricavano, mediante la seguente formula: **180 mq: 30 mq/abit. = 6 abitanti insediabili**.

VERIFICA STANDARD COME RICHIESTI DAL PS PER INCREMENTO ABITANTI

Standard urbanistici PTC/PS	mq / abit.	ab. Insediabili	superficie minima da progettare
Verde pubblico attrezzato	12,00 mq/abit.	6	72 /2(*) = 36 mq
Aree per parcheggi	5,50 mq/abit.	6	33/2 = 17 mq
Istruzione	4,5 mq/abit.	6	27/2 = 14 mq
Attrezzature di interesse collettivo	2,00 mq/abit	6	12/2 = 6 mq

(*) trattandosi di centro storico si applicano le riduzioni di cui all'art. 4 del D.M. 2.04.68, n. 1444

Come prescritto dal PS lo standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione deve essere garantito a livello comunale e non per ogni singola UTOE (art. 52, comma 9, lettera a delle NTA).

² Per semplicità di verifica la SUN del vigente PRG viene equiparata alla SUL del PS

Al fine di verificare la rispondenza degli standard per attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione a livello comunale risulta:

UTOE	ISTRUZIONE		ATTREZZATURE	
	DA FARE	SURPLUS	DA FARE	SURPLUS
1	6.319	0	0	8.880
2	746	0	0	351
3	0	134.692	0	59.769
4	1.202	0	534	0
5	2.083	0	3.137	0
6	10.683	0	0	39.568
7	11.075	0	21.062	0
STANDARD DI PS	- 32.108	+ 134.692	- 24.733	+ 108.568

di cui standard di Variante (67 ab) (*)	14		6	
SURPLUS DI STANDARD (PS compresa VARIANTE)	+ 102.584		+ 83.835	

(*) tale valore, essendo i nuovi abitanti insediabili nei limiti del dimensionamento massimo consentito dal PS, è già compreso nel calcolo degli standard della tab. allegata alle NTA del PS

Nel complesso gli standard istruzione e attrezzature di interesse collettivo attualmente presenti sul territorio comunale risultano essere in surplus rispetto alla popolazione effettiva e per i nuovi abitanti insediabili, come dimostrato e calcolato dal P.S. Per tale motivo con la presente variante non vengono previste zone a standard per istruzione e attrezzature di interesse collettivo.

Per quanto riguarda alla verifica del verde l'UTOE 1 risulta enormemente sovrabbondante rispetto alle necessità degli attuali residenti e di quelli di futuro insediamento vedi tabella allegata alle NTA del PS (surplus di 67.153 mq). Per quanto riguarda i parcheggi si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, anche per le modeste dimensioni di che trattasi (si dovrebbe prevedere un parcheggio pubblico di 17 mq). L'edificio è dotato di piccola resede ove potranno comunque trovare collocazione le auto di proprietà garantendo così il rispetto della ex L.122/89.

7. VERIFICA DI RISPONDENZA AGLI OBIETTIVI DEL PS

Caso 1 – Terreni dell'ITA

L'area oggetto di variante è posta nell'ambito del sistema insediativo di Pescia, UTOE 3 "Centro" – art. 58 delle NTA del PS. Le modifiche e l'incremento di nuova edificazione pari a circa 1.995 mq di SUN³ (67 nuovi abitanti) rispetto al vigente PRG sono ampiamente compatibili con lo sviluppo previsto nell'UTOE 3 Pescia.

L'art. 58 delle NTA del PS infatti, indica come dimensionamento massimo consentito per l'UTOE una SUL pari a 85.500 mq (circa 1.230 nuovi abitanti) di cui 36.500 mq a nuova edificazione ed ampliamento di edifici esistenti. La variante prevede quindi un consumo di nuova previsione pari a circa il 5,5 % del valore relativo per un consumo complessivo di dimensionamento inferiore al 2,3%.

Da un punto di vista prettamente territoriale l'area è inserita nel "Sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza residenziale" (S.T.U. 3 - art. 21 NTA del PS). Per tali aree trattandosi di terreni posti entro il limite del sistema insediativo sono applicabili i disposti dell'art. 25 delle NTA del PS.

L'area oggetto di intervento lambita dal punto di partenza "A" della nuova viabilità "Meridiana del Polo Ospedaliero" prevista dall'art. 35 comma 5 delle NTA del PS. La realizzazione della viabilità però non interessa il lotto edificabile oggetto di modifica.

Da un punto di vista agro-ambientale l'area, pur trattandosi di zona edificabile per attrezzature pubbliche, oggi è utilizzata come vivaio e serra, ed è posta lungo la viabilità principale (via Fiorentina) ove sono presenti alberature di pregio (olivi) che vengono mantenute (la fascia viene trasformata in V "Verde pubblico"), la zona è comunque inserita in un contesto già fortemente antropizzato e in parte urbanizzato.

Per quanto riguarda le limitazioni di ordine geologico, idraulico e sismico le aree risultano:

- in zona a pericolosità geomorfologia bassa G1 (Tav.P06_a);
- in zona a pericolosità idraulica bassa I.1 (Tav. P07_a);
- area con grado di vulnerabilità della falda alto 4a (Tav. P08_a) e zona di rispetto (D.L. 152/99 e successive integrazioni) in area marginale (del parcheggio);
- area in S.2 - pericolosità sismica locale media (Tav. P09_3);

³ Per semplicità di verifica la SUN del vigente PRG viene equiparata alla SUL del PS

Dalla lettura dei dati riferiti al PS si può accertare che la variante proposta è in linea con gli obiettivi del PS e non risulta in contrasto con le relative norme di attuazione.

Caso 2 – Scuola di San Quirico

L'area oggetto di variante è posta nell'ambito del sistema insediativo di Pescia, UTOE 1 "Castelli Ovest" – art. 56 delle NTA del PS. L'incremento di residenziale è pari a circa 180 mq di SUN4 (6 nuovi abitanti) rispetto al vigente PRG sono ampiamente compatibile con lo sviluppo previsto nell'UTOE 1.

L'art. 56 delle NTA del PS infatti, indica come dimensionamento massimo consentito per l'UTOE una SUL pari a 4.600 mq (circa 57 nuovi abitanti) di cui 2.600 mq a recupero di edifici esistenti. La variante prevede quindi un consumo di recupero pari a circa il 6,9% del valore relativo per un consumo complessivo di dimensionamento inferiore al 4,0%.

Da un punto di vista prettamente territoriale l'area è inserita nel "Sottosistema di Paesaggio Urbano della collina" (S.T.U. 2 - art. 19 NTA del PS). Per tali aree trattandosi di edificio posto entro il limite del sistema insediativo sono applicabili i disposti dell'art. 25 e più specificatamente dell'art. 26 "Sottosistema funzionale dei dieci castella" delle NTA del PS.

Per quanto riguarda le limitazione di ordine geologico, idraulico e sismico le aree risultano:

- in zona a pericolosità geomorfologia elevata G3 (Tav.P06_c) con le seguenti limitazioni:

"nelle aree comprese in classe G.3, caratterizzate da una pericolosità elevata, ovvero con elevata propensione al dissesto, occorrerà che lo strumento urbanistico consenta interventi di entità molto limitata. Ai sensi del D.P.G.R. 26/R/2007 è necessario rispettare i seguenti principi generali:

a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza."

- area in parte con grado di vulnerabilità della falda alto 4a (Tav. P08_c);

- area in S.3 - pericolosità sismica locale elevata (Tav. P09_12) con le seguenti limitazioni:

“nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte”

Dalla lettura dei dati riferiti al PS si può accertare che la variante proposta è in linea con gli obiettivi del PS e non risulta in contrasto con le relative norme di attuazione salvo limitate prescrizioni o accorgimenti in sede di rilascio del titolo abilitativo in merito alla pericolosità geologica e sismica.

8. CONCLUSIONI

Con Deliberazione di Giunta Comunale del 17 settembre 2013, n° 243 è stato dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della LRT 10/2010.

Con nota del 11 marzo 2014, prot. 7.607, sono stati richiesti a mezzo PEC sono stati richiesti anche i pareri sulla verifica di assoggettabilità cui all'art 22 della LRT 10/2010 a: REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI PISTOIA, URTAT Pistoia, AATO 2 Basso Valdarno, ACQUE spa, COSEA CONSORZIO, ARPAT FIRENZE, Azienda USL 3 di PISTOIA Unità Funzionale Igiene e Sanità Pubblica, AUTORITA' di BACINO FIUME ARNO.

Sul procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sono pervenute: nota dell'Autorità di Bacino del fiume Arno (parere del 11 novembre 2013 a mezzo PEC) e Provincia (parere del 2 dicembre 2013, prot. 32.177 a mezzo ITERPro).

Il Nucleo di VAS nella seduta del 5 dicembre 2013 ha deciso, in relazione ai pareri e contributi pervenuti sul procedimento (Autorità di Bacino del fiume Arno, parere del 11 novembre 2013 a mezzo PEC e Provincia di Pistoia, parere del 2 dicembre 2013, prot. 32.177) e per quanto riportato nel documento preliminare redatto dall'Ufficio Urbanistica di esprimere il seguente parere: *“Si ritiene di non assoggettare a procedimento di VAS in quanto per l'intervento relativo all'ex scuola diminuisce il carico urbanistico con interventi limitati alla ristrutturazione edilizia, mentre*

per la parte relativa alla valorizzazione dei terreni ITA si tratta di area inserita in un contesto completamente urbanizzato con contestuale previsione di parcheggi pubblici e fascia di rispetto a verde. Le due proposte per quanto evidenziato nel rapporto preliminare e nei contributi pervenuti non producono impatti significativi sull'ambiente. Per la porzione dei terreni dell'ITA si prescrive come da contributo della provincia di Pistoia che gli accessi debbano essere realizzati solo su vie comunali".

In data successiva sono pervenuti ulteriori contributi da parte dell'Azienda USL 3 di Pistoia (11 dicembre 2013, prot. 33.287) quale presa d'atto di quanto trasmesso e da parte di Acque Spa (9 dicembre 2013, prot. 32.990) in merito all'approvvigionamento idrico e alla rete fognaria.

A seguito dei contributi pervenuti e della dichiarazione di non assoggettabilità del Nucleo di VAS si ritiene quindi di poter procedere all'adozione e successiva approvazione della variante proposta.

IL RESPONSABILE A.O. URBANISTICA ED
EDILIZIA
arch. Simone Pedonese
(firmato digitalmente)

CASO 1 – TERRENI ITA



Foto aerea 1:5000 con individuazione dell'area oggetto di variante

CASO 2 – SCUOLA SAN QUIRICO



Foto aerea 1:5000 con individuazione dell'area oggetto di variante