



# **COMUNE DI PESCIA**

PROVINCIA DI PISTOIA

SERVIZI TECNICI

A.O. Urbanistica ed Edilizia privata

Variante al vigente strumento urbanistico ai sensi degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 per la variazione di destinazione d'uso di terreno con colonica in uso all' ITA con nuova destinazione area B2, area AD3 ( fabbricato rurale e sue pertinenze) , parcheggio e standards.

## **PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA**

(ai sensi dell'art. 11 del DPGR 4/R/2007)

**Rapporto preliminare ai fini della verifica di  
assoggettabilità alla procedura di VAS e VI**

## **PREMESSA**

Secondo quanto disposto dalla L.R. n° 1/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione del procedimento di valutazione integrata DPGR 4/R/2007 al fine dell'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale o di loro varianti i comuni debbono provvedere all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, socio-economici e sulla salute umana.

La valutazione comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.

La valutazione integrata può essere effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni e deve intervenire preliminarmente a qualunque determinazione impegnativa garantendo specifiche modalità per l'informazione e la consultazione al pubblico.

In relazione ai procedimenti di valutazione integrata si applica il Regolamento di attuazione approvato con DPGR 4/R/2007 e per la parte relativa al valutazione ambientale strategia la LR. 10/2010.

## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTESTO AMBIENTALE**

La presente variante urbanistica ai sensi degli art. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005 si rende necessaria nell'ambito di realizzazione di un piano delle alienazioni e dismissioni degli immobili di proprietà dell'Ente ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/08, convertito in LG. N. 133/08, approvato con Delibera di Giunta n. 19 del 28/03/11 si prevede l'individuazione di quest'area di proprietà comunale e già in uso all'Istituto Tecnico Agrario, ma non più utilizzato ai fini educativi.

Tale variante verte essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso di aree già destinate in parte a zona Fa - attrezzature pubbliche esistenti e zona Pp – parcheggio programmato a area B2, area AD3 ( fabbricato rurale e sue pertinenze) , parcheggio e standards . L'area oggetto di variante è una zona posta nell'ambito del sistema insediativi del territorio del comune di Pescia nell'UTOE 3 "Centro". Si prevede l'insediamento di circa 83 abitanti nella zona prevista B2, compatibile con lo sviluppo previsto nell'UTOE3. Da un punto di vista prettamente ambientale l'area risulta priva di vincoli paesaggistici, in zona pianeggiante posta in prossimità della zona pedecollinare inserita nel vincolo decreto . Da un punto di vista agro-ambientale l'area è a margine dell ' Istituto Tecnico Agrario ed era utilizzata ai fini educativi con attività di tipo floro-vivaistico, il conduttore del fondo conserva in loco serre fisse.

Per la disciplina del P.S. l'area si trova in zona classificata alla lettera b) dell'art. 54 delle NTA del PS e quindi soggetta a prescrizioni da attuarsi in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

## **LA V.I. del Piano Strutturale**

La Legge Regionale n. 1/05 pone come condizione essenziale per il governo del territorio la valutazione esplicita degli effetti ambientali. La fonte giuridica per la

valutazione è rappresentata dall'art. 3, della legge suddetta ai commi 2 e 3, che testualmente recita:

L'insieme delle risorse essenziali è costituito da:

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti della cultura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, riguarda la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente si prefigge come "obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile", assicurando che, ai sensi della direttiva stessa, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La Direttiva europea è stata recepita in Italia con il D.lgs. 152/2006 - Testo unico dell'ambiente – che contiene tra l'altro l'attuazione della direttiva 2001/42/CE – la cui entrata in vigore era stata prorogata al 31.7.2007. Con l'approvazione del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4, che ha modificato il D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 lo stato italiano ha completato il recepimento delle direttive europee sulla VIA e sulla VAS demandando poi alle regioni la norma attuativa.

La valutazione degli effetti ambientali è stata ulteriormente definita dalla Regione con la Legge Regionale 1\2 febbraio 2010 n. 10 - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

La legge 10/10 all'art. 36 modifica l'art. 11 della legge 1/05 e dove al comma 1 viene esplicitata la richiesta di valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai fini dell'adozione ed approvazione dei seguenti strumenti ed atti di governo e alle loro varianti e comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio. La valutazione integrata è effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, prima dell'approvazione finale, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.”.

Il Piano Strutturale contiene fra i suoi elaborati costitutivi il procedimento di “VAS” “Valutazione Strategica Ambientale” e “VI” che consiste in un Rapporto Ambientale, un Studio d'Incidenza e Relazione di Sintesi sulle attività di valutazione e contiene la descrizione dello stato dell'ambiente e delle risorse, della pressione sulle stesse, e le politiche di risposta.

L'area d'intervento fa parte dell'UTOE 3 "Centro" la cui valutazione ambientale viene riportata testualmente

Previsioni insediative, dimensionamento ed fattori urbanistici da monitorare:

*Il contesto ambientale dell'UTOE 3 è caratterizzato dal corridoio ecosistemico costituito dal corso del Pescia di Pescia e dalla fascia di vegetazione ripariale che attraversano l'agglomerato urbano del centro di Pescia da nord a sud, delimitato dalle prime fasce collinari a est e a ovest soggette a vincolo paesistico.*

*L'UTOE 3 si caratterizza per la predominanza delle superfici antropizzate rispetto a quelle naturali: in tal senso va monitorata l'attività edilizia nelle zone collinari per salvaguardarne i valori paesaggistici ed evitare espansioni urbane dispersive.*

L'UTOE 3 non mostra una matrice dominante per quanto riguarda le coperture del suolo, trattandosi di un'area ad elevata concentrazione urbana: tra tutte le tipologie di coperture del suolo prevalgono le superfici artificiali, che raggiungono il 49% circa, seguite dalle superfici agricole (38%).

Previsioni insediative, dimensionamento ed fattori urbanistici da monitorare

L'UTOE 3, pur avendo una ridotta superficie territoriale rispetto alle estensioni della altre UTOE (343,6 ettari), concentra al suo interno la maggior parte delle previsioni urbanistiche del PS.

La scelta di Piano in merito allo sviluppo territoriale dell'UTOE 3 è quella di limitare gli interventi di trasformazione urbana di suolo libero e concentrare le risorse sul recupero del patrimonio edilizio esistente: le previsioni di nuova espansione sono limitate alla pianificazione residua del PRG vigente con alcuni aggiustamenti dimensionali e l'introduzione di superfici residue edificatorie limitate.

Gli interventi di recupero sono concentrati sul patrimonio edilizio storico e sulla rifunzionalizzazione con diverse destinazioni d'uso del sistema urbano degli opifici e degli edifici produttivi collocati nel centro storico di Pescia in posizioni strategiche e in aree di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione distributiva.

L'UTOE 3, il sistema territoriale in cui si concentrano attività e servizi, è quindi quello con maggior carico insediativo e previsioni di crescita: gli standard più carenti riguardano la dotazione di parcheggi e il sistema della mobilità dolce.

Elementi da monitorare all'interno dell'UTOE 3 saranno: la continuità e il coordinamento del sistema delle aree verdi anche in relazione al corridoio ecologico costituito dal Pescia di Pescia, la rete pedonale e ciclabile, i collegamenti e le connessioni tra i servizi, la qualità urbana degli spazi pubblici esistenti e di progetto.

Rispetto alle dotazioni esistenti e alle esigenze di sviluppo dell'UTOE 3 i dimensionamenti previsti rispondono adeguatamente alle caratteristiche urbane e ambientali di questa parte del territorio comunale di Pescia.

## **LA VALUTAZIONE INTEGRATA IN FORMA NON SEMPLIFICATA**

La destinazione d'uso dell'area interessata dalla variante è parcheggio per quanto riguarda la parte sud del lotto, mentre la parte nord destinata a zona FA viene trasformata in zona B2 e AD3 per la parte di edificio esistente e sua pertinenza oltre ad un intervento migliorativo per la viabilità esistente (allargamento di via dei Marchi nel tratto confinante con il lotto e via del Nociaccio ) si procede con la valutazione integrata basandosi sul quadro delle conoscenze già definite in sede di procedimento di VI e VAS allegati alla delibera di adozione del PS avvenuta nel dicembre 2010.

La valutazione integrata di una variante ai sensi dell'art. 11 comma 4 del DPGR 4/R/2007 comporta la possibilità di prendere in considerazione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa e la sua compatibilità.

### ***Individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale***

L'area interessata dall'intervento è posta in una posizione di pianura, non soggetta a vincoli di natura ambientale.

### ***L'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione***

Andiamo ad analizzare puntualmente i fattori interessati alla trasformazione.

#### ***Aria:***

A livello territoriale Pescia all'interno del Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria (PRRM 2008-2010) è stata realizzata la terza zonizzazione e classificazione del territorio regionale (riferita all'anno 2006) e il territorio di Pescia è stato classificato come "zona di mantenimento", esclusa quindi dalle aree classificate come "zone di risanamento".

Vista la limitata porzione di territorio interessata dalla variante non si hanno dati certi sulla qualità dell'aria nel sito di interesse, però possiamo dire che in considerazione della tipologia di intervento e della destinazione di piano della zona non ci saranno ripercussioni sensibili sulla qualità dell'aria stessa. La ristrettezza dell'area in cui viene realizzata l'opera e l'oggetto della stessa non giustificano approfondimenti sulle caratteristiche climatiche dell'area che non subirà alcun tipo di trasformazione, e, considerando che l'intervento faciliterà il flusso del traffico, è ipotizzabile un miglioramento della qualità dell'aria.

#### ***Acqua:***

Per quanto riguarda le acque si deve valutare da una parte il concetto di piovosità e dall'altra il concetto di regimazione delle acque.

Per quanto riguarda il primo aspetto possiamo dire che la quantità di pioggia caduta nell'area di interesse è pari a quella caduta nell'area vasta della pianura pesciatina e non incide sull'oggetto della variante.

Per quanto riguarda il secondo aspetto si può precisare che gli interventi dovranno comunque rispettare in fase di progettazione esecutiva le caratteristiche di cui alla ex D.C.R. 230/94 come modificata dal PIT.

Per quanto riguarda la permeabilità dei suoli saranno adottati gli opportuni accorgimenti nella scelta di materiali permeabili.

*Suolo:*

Analizzando il progetto a scala territoriale si nota immediatamente che l'area oggetto d'intervento è posta in una zona all'interno del sistema insediativo e rappresenta uno sviluppo prevedibile, con la finalità di contenere i fenomeni di accrescimenti edilizi lineari, di dispersioni insediative e di saldature degli agglomerati.

*Fauna e flora:*

Da una analisi dello stato dei luoghi e della tipologia di intervento proposto non si ritiene che vi siano previsti impatti sugli ecosistemi della flora e della fauna, considerando che si interviene su una area già urbanizzata. Le molteplici attività presenti nel corso degli anni hanno portato la zona ad avere scarse caratteristiche di naturalità individuabili.

***l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative***

Nell'ambito di realizzazione di un piano delle alienazioni e dismissioni degli immobili di proprietà dell'Ente ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/08, convertito in LG. n. 133/08, e approvato con Delibera di Giunta n. 19 del 28/03/11 si prevede l'individuazione di quest'area di proprietà comunale e già in uso all'Istituto Tecnico Agrario, ma non più utilizzato ai fini educativi, quale area di completamento degli insediamenti residenziali in linea con quanto previsto nel PS.

***la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente***

Dall'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione si può dire che le azioni previste risultano avere incrementi di pressione sull'ambiente compatibile con quanto previsto dalla Vas del PS.

***la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate***

In relazione allo stato dei luoghi alle analisi svolte dal PTC, dal Piano Strutturale dalla verifica delle risorse soggette a modificazione si possono così sintetizzare i livelli di criticità.

**Geomorfologia:**

Le opere oggetto della variante verranno realizzate in area che risulta compresa in classe di pericolosità bassa G.1

**Pericolosità idraulica:**

Le opere oggetto della variante verranno realizzate in area che risulta in classe moderata P.I.1 dal PAI Arno .

**Vulnerabilità**

In merito alla vulnerabilità dell'acquifero superficiale le aree ricadono in classe di vulnerabilità molto alto (2a-2b)

L'analisi delle criticità risulta dalle analisi geologiche di dettaglio dagli studi delle cartografie del PTC e del Piano Strutturale

Al fine di compensare queste criticità bisogna valutare attentamente il progetto esecutivo che dovrà seguire le prescrizioni introdotte dal PTC e dal Piano

Strutturale sia per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici ed idraulici, sia per quanto riguarda gli aspetti ambientali.

L'intervento nel suo complesso prevede un miglioramento della permeabilità in quanto verranno realizzate zone a verde ed un nuovo sistema di regimazione delle acque.

### **Aspetti economici**

La realizzazione dell'intervento come Concessione edilizia convenzionata ( ai sensi dell'art.24 delle N.T.A.) sarà di iniziativa privata.

### **Coerenza normativa**

**2.483,25 mq (SUL max) : 30 mq/abitante = 82,77 ≈ 83 abitanti insediabili \***

**Standard urbanistici D.M. 1444/68                      mq procapite                      superficie minima di progetto**

Verde pubblico attrezzato	9,00 mq/abitante x 83 ab.	747,00 mq
Aree per parcheggi	2,50 mq/abitante x 83 ab.	207,50 mq

**Standard urbanistici PTC /PS                      mq procapite                      superficie minima di progetto**

Verde pubblico attrezzato	12,00 mq/abitante x 83 ab.	996,00 mq
Aree per parcheggi	5,50 mq/abitante x 83 ab.	465,50 mq

**Totale Standard di progetto :**

**verde pubblico attrezzato                      1400 mq**  
**aree parcheggio                                      3127 mq**

\*con indice previsto dal PRG

Rispetto alle dimensioni di sviluppo previste nel PS per l'UTOE 3 , in cui la variante è compresa, si evidenzia in quale misura contribuisca a coprire il fabbisogno di parcheggi dimensionati sulla base della crescita edilizia .

**Dimensionamento e sviluppo previsto dalla variante**

	Previsione di PS per UTOE 3	Previsioni variante ITA
Abitanti insediabili	1230	83
Residenziale	SUL ( residenziale, negozi v. servizi) 36.500 mq	SUL 2.483,25 mq
Parcheggi, verde e percorsi	78.990 mq	1575 mq

**Rispetto del dimensionamento degli standards previsti nell'UTOE3:**

<b>ABITANTI E DIMENSIONI MASSIMA DEGLI INSEDIAMENTI PREVISTI</b>				
Superficie territoriale dell'Utoe 3 in ettari				343,6
Abitanti attuali				9.555
Abitanti insediabili previsti dal PS				1.230
Abitanti complessivi previsti				10.785
Dimensionamento del PS:				
	<b>TOT</b>	<b>NC</b>	<b>AMPL</b>	<b>REC</b>
Residenziale/negozi v./ servizi Sul Mq	85.000	36.500		48.500
Commercio m.s.v.	11.500	4.000		7.500
Turistico ricettiva	7.500	3.500		4.000
Direzionale	14.500	7.000		7.500
Industriale,Artigianale	8.500		8.500	
Agricolo, comprensivo degli agriturismi	2.000	1.000		1000
<b>VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARDS PER GLI ABITANTI ESISTENTI</b>				
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al P.T.C.	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	
Verde	114.660	50.430	64.230	
Parcheggi	52.553	72.844	- 20.291	
Istruzione	42.998	183.225	- 140.227	
Attrezzature interesse collettivo	19.110	81.339	-62.229	
<b>Totale</b>	<b>229.321</b>	<b>387.838</b>	<b>-158.517</b>	
<b>STANDARDS DA PREVEDERE PER NUOVA POPOLAZIONE E NEL COMPLESSO DEGLI ABITANTI</b>				
Tipologia di standard	Standard per soddisfare la nuova popolazione prevista	Standard da realizzare	Surplus	
Verde	14.760	78.990	-78.990	
Parcheggi	6.765		13.526	
Istruzione	5.535		134.692	
Attrezzature interesse collettivo	2.460		59.769	
<b>Totale</b>	<b>29.520</b>	<b>78.990</b>	<b>128.997</b>	

Rispetto alle dimensioni di standards previste nel PS per l'UTOE 3 , in cui la variante è compresa, si evidenzia che la previsione attuale è di zona FA 6825 mq e zona Parcheggio mq 3935, la zona Fa( attrezzature pubbliche ) risulta già sovrabbondante nella verifica in base al fabbisogno riferito al PTC, mentre il verde viene incrementato per mq 1400 con un indice di 15,50mq/abitante, valore superiore a quello previsto dagli standard urbanistici del PTC e PS.

**Inquadramento Territoriale : indicatori di coerenza ambientale**

INDICATORI	ELEMENTI PRESENTI NELL'AREA	NORMATIVA	GIUDIZIO SINTETICO
Invarianti strutturali delle “ prestazioni irrinunciabili”	Sistema fluviale del Pescaia di Pescaia	- risorsa di benessere urbano -	VALORE STORICO FRAGILITA'
Geomorfologia	Pericolosità geomorfologia bassa – classe G1	Necessario approfondimento geognostico in fase di progettazione	LIVELLO DI ATTENZIONE BASSO
Pericolosità idraulica	Area a pericolosità bassa area non interessata da allagamenti per eventi Tr = 500 anni	Almeno il 25% di superficie fondiaria permeabile	LIVELLO DI ATTENZIONE MEDIO
Problematiche idrogeologiche	Vulnerabilità della falda molto alta Zona di protezione, area di ricarica della falda idrica sotterranea	- Approfondimenti e studi necessari in fase di progettazione - Perimetrazione dell'area di rispetto - insediamento di funzioni compatibili	LIVELLO DI ATTENZIONE ALTO

**Coordinamento tra normativa sul procedimento VAS e VI**

Trattandosi di una variante al PRG che interessa una area già destinata a Parcheggio e zona FA , considerando i parametri rientrano in quelli previsti per UTOE3 dal recente procedimento di VAS predisposto per l'adozione del Piano Strutturale ed in relazione con quanto indicato all'art. 8 “semplificazione dei procedimenti” della L.R. 10/2010 il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è ricompreso nel procedimento semplificato di Valutazione Integrata. Il presente documento è da considerarsi come rapporto preliminare per la verifica di VAS.

## **CONCLUSIONI**

Le valutazioni effettuate inerenti la trasformazione oggetto d'intervento non individuano un aumento sensibile ed esplicito del carico ambientale per nessun sistema, soprattutto in considerazione del fatto che in fase realizzativa dovranno essere seguite le prescrizioni introdotte dal PTC e dal Piano Strutturale per quanto riguarda le criticità di tipo geomorfologico ed idraulico. Non si ritiene necessario definire quindi specifiche prescrizioni normative oltre a quelle sopra richiamate né stabilire azioni di mitigazione costituenti presupposto essenziale per la realizzazione degli interventi

*Pescia li 15 maggio 2011*

Il Progettista  
(arch. Anna Maria Maraviglia)

Il Responsabile di A.O. Urbanistica ed Edilizia  
(arch. Simone Pedonese)