



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

Relazione

Oggetto: 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 e parcheggio.

1. Descrizione della variante

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. 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 di superficie mq 166 in affitto a utilizzatore del fondo.

L'area interessata dalla variante sotto il profilo urbanistico attualmente ricade in zona Fa mq 6825 – attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto e Pp mq 3935 – parcheggio programmato, di proprietà pubblica. Si prevede la destinazione d'uso della parte a sud per 3127 a **Parcheggio programmato (Pp)**, una parte centrale da destinarsi ad **AD3** nuclei minori ed edifici classificati come da L.R. 55/80 per mq 1543, la parte a nord zona **B2** di circa mq 3311. Inoltre si prevede una fascia di rispetto a verde con percorso pedonale e ciclabile di circa mq 1400 sul lato Statale dove mantenere la piantumazione di olivi esistenti e una fascia di rispetto stradale Rs di circa mq 1258 su via dei Marchi e via del Nociaccio per consentire l'allargamento della sede stradale. Quindi nella variante a fronte di un dimensionamento leggermente inferiore delle aree a parcheggio da mq 3935, attualmente previsti, si passa a mq 3127, si incrementano gli spazi pubblici con una fascia di rispetto a verde per mq 1400 e una fascia di rispetto stradale per l'allargamento della viabilità di 1258 mq.

L'Area limitrofa a sud è oggetto di un piano di Recupero R (10) corrispondente all'Ex Stabilimento Marchi in una zona di frangia al limite tra pianura e prime pendici collinari , delimitata dalla Statale 435, denominata via Fiorentina, strada a scorrimento intenso servita da trasporto pubblico.

2. Strumentazione urbanistica vigente

- a. 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;
- b. Piano strutturale adottato con D.C.C. del 09.12.2010 n. 81;

• P.R.G.

L'ambito interessato dalla Variante corrisponde ad un'area posta tra la Strada Provinciale via Fiorentina e la strada comunale via Marchi (vedi estratto) ricadente in zona:

➤ Zona:

- FA - attrezzature pubbliche esistenti, di completamento di progetto
- Pp - parcheggio programmato

• Piano strutturale

Dall'analisi delle carte del quadro progettuale del Piano Strutturale l'area oggetto d'intervento risulta:

- compresa nel sistema urbano di fondovalle (S.T. 3) ;
- è posta all'interno del sistema insediativo e fa parte dell'Utoe 3 " Centro" .
- non è interessata da invarianti strutturali;
- non è interessata da invarianti strutturali di natura paesaggistica;
- non è interessata dal sistema funzionale dell'ambiente;
- non è interessata da articolazioni strutturali lineari dei corsi d'acqua ;
- rientra nella lettera b – non necessita di atto di assenso, potranno essere definite prescrizioni edilizie in sede di definizione di R.U. o varianti al P.R.G.;

da un punto di vista geologico idraulico:

- area pericolosità geomorfologia di versante moderata P.F.1 (Tav. P06_1) e per una parte residua area a pericolosità media P.F.2 (Tav. P06_1) ;
- area pericolosità geomorfologia bassa (Tav. P06_a) ;
- pericolosità idraulica moderata P.I.1 (Tav. P07_1) ;

- area con grado di vulnerabilità della falda molto alto 2a-2b (Tav. P08_a) e zona di rispetto (D.L. 152/99 e successive integrazioni) in area marginale (del parcheggio);
- in piccola parte S.2 - pericolosità sismica locale media (Tav. P09_3);

3. *Analisi dei vincoli esistenti sull'area*

Vincoli Ambientali:

- Assenti

Vincoli sovraordinati:

- L'area è interessata da vincoli sovraordinati allo Strumento Urbanistico Generale di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, zona P.I.1 - pericolosità idraulica moderata (Tav. P07_1) PAI Arno;

4. *Indagini geologiche*

Prima dell'adozione della variante si procederà agli adempimenti relativi alle indagini geologiche così come definito dalle istruzioni tecniche suddette e dalle disposizioni di cui al D.P.G.R. 26/R/2007 o se già in vigore al momento dell'adozione al Regolamento di cui alla Delibera di Giunta Regionale del 4.4.2011, n° 221 e all'art. 62 della L.R. 1/2005.

5. *Proposta di variante*

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene di adottare una variante allo strumento urbanistico ai sensi degli art. 16 e 17 della LRT 1/05, finalizzata valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/08, convertito il LG. 133/08 che prevede la realizzazione di un piano di alienazioni e dismissioni degli immobili di proprietà dell'Ente da allegare nel Bilancio di Previsione, l'inserimento nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. Tale variante verte essenzialmente nella trasformazione di un area con destinazione parte FA " attrezzature pubbliche esistenti , di completamento e di progetto " e parte Pp parcheggio programmato in area B2, Parcheggio e standards, area AD3 (fabbricato rurale e sue pertinenze).

Con l'attuale destinazione d'uso del P.R.G. le sottozone FA di nuova previsione prevedono un dimensionamento in base alle esigenze funzionali del servizio, se

consideriamo come parametro simile le sottozone FB e FC dove l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf.) è mq 1,00/mq H. max 10,50 mt. per n. 3 piani fuori terra. Se consideriamo la destinazione di variante B2 residenziali di completamento edilizio la superficie edificabile è pari a:

$$3.311 \text{ mq} \times 0,75 \text{ (Uf)} = 2.483,25 \text{ mq con H. max 10,50 mt}$$

Abitanti insediabili:

$$2.483,25 \text{ mq} / 30 \text{ mq/ab} = 82,77 \approx 83 \text{ abitanti}$$

Con le attuali salvaguardie dettate dal Piano Strutturale adottato con D.C.C. del 09 dicembre 2010 n. 81, potrebbe ridursi a:

$$3.311 \text{ mq} \times 0,50 \text{ (Uf)} = 1.655,50 \text{ mq con H. max 10,50 mt}$$

Abitanti insediabili:

$$1.655,50 \text{ mq} / 30 \text{ mq/ab} = 51,18 \approx 52 \text{ abitanti}$$

Ai fini del calcolo degli standard e degli abitanti insediabili si fa riferimento al numero consentito dal PRG, senza le limitazioni delle salvaguardie del PS in quanto tale parametro potrebbe, nel caso della definitiva approvazione del PS, subire variazioni.

6. Quadro conoscitivo delle risorse

Il quadro conoscitivo utilizzato per la presente variante è quello definito per il Piano Strutturale adottato recentemente con deliberazione di Consiglio Comunale del 9 dicembre 2010, n° 81. Da quella data è stata presentata una variante per la sistemazione dell'area di intersezione tra le Strade Provinciali Via Romana e Via dei Fiori mediante la formazione di una rotatoria a tre bracci a sviluppo circolare dell'anello esterno, oltre alla suddetta non si sono presentate significative varianti al quadro delle conoscenze del territorio.

7. Procedimento di verifica

In merito ai procedimenti di VAS, sarà necessaria una verifica di assoggettabilità alla Vas ai sensi dell'art. 5 LG.R. n. 10/10 comma 3 lett. a. Si procede con la valutazione integrata in forma non semplificata ai sensi della LG.R. n.1/05 art. 11, comma 5, e Regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 4/r/2007.

Secondo quanto contenuto all'art. 26 della disciplina di TCP, i Comuni preservano le viste paesaggistiche degli abitati e degli edifici significativi. In particolare i Comuni dovranno prevedere, in conformità al P.I.T.:

- Nel sottosistema insediativo della pianura:

- Il mantenimento delle visuali di belvedere e delle aree di connessione tra la piana e i primi rilievi;
- Il mantenimento dei coni visuali che individuano elementi di pregio lungo gli assi infrastrutturali della piana, della ferrovia Firenze Lucca, dell'autostrada, della viabilità Nuova Pratese.

Il documento della VI è anche rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

L'area oggetto di variante si trova 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. La variante quindi non incide significativamente in quanto si definisce come zona di completamento di aree urbanizzate lungo la statale.

Per quanto riguarda la coerenza con la Vas del PS adottato con delibera n.81 del 09/12/2010 si riporta le conclusioni del documento di sintesi dell'Utoe 3 che identifica che i " dimensionamenti per l'UTOE3 risultano adeguati a rispondere al fabbisogno edilizio e alle dotazioni di standard : le previsioni di trasformazione urbana si concentrano in aree già urbanizzate attraverso piani di recupero e non presentano impatti ambientali significativi , se non quelli dovuti ad un aumento del carico urbanistico connesso ad un maggior sfruttamento delle risorse .Sono da prevedersi integrazioni e connessioni del sistema del verde urbano e dei collegamenti pedonali e ciclabili tra tessuto residenziale, servizi e aree pubbliche di fruizione, quindi la variante in oggetto risulta compatibile con le previsioni del rapporto ambientale.

Pescia li, 31 maggio 2011

Il Funzionario
arch. Anna Maria Maraviglia

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

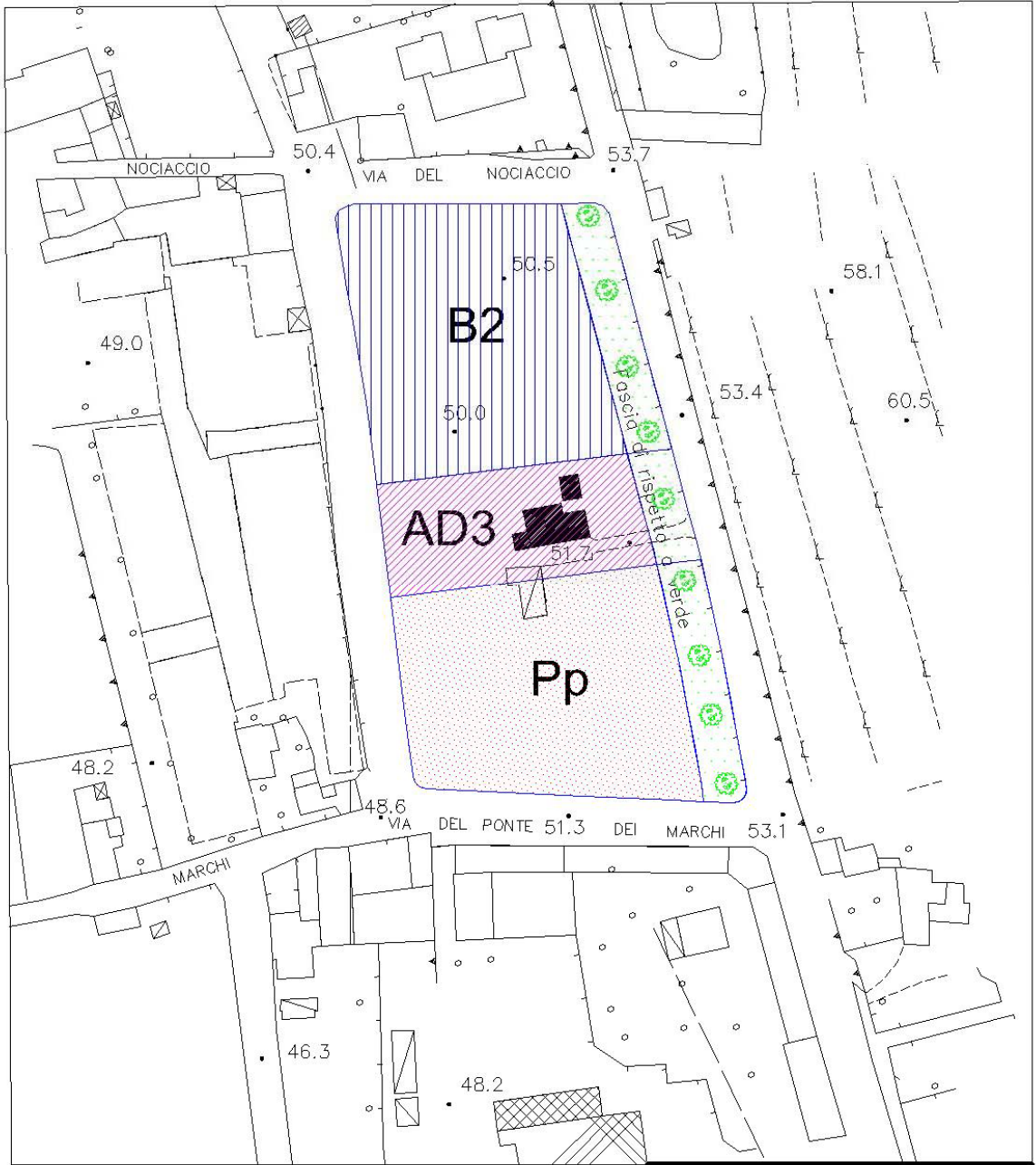
STUDIO DELL'AREA ATTRAVERSO GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE, PRG E PS

Destinazione d'uso del PRG

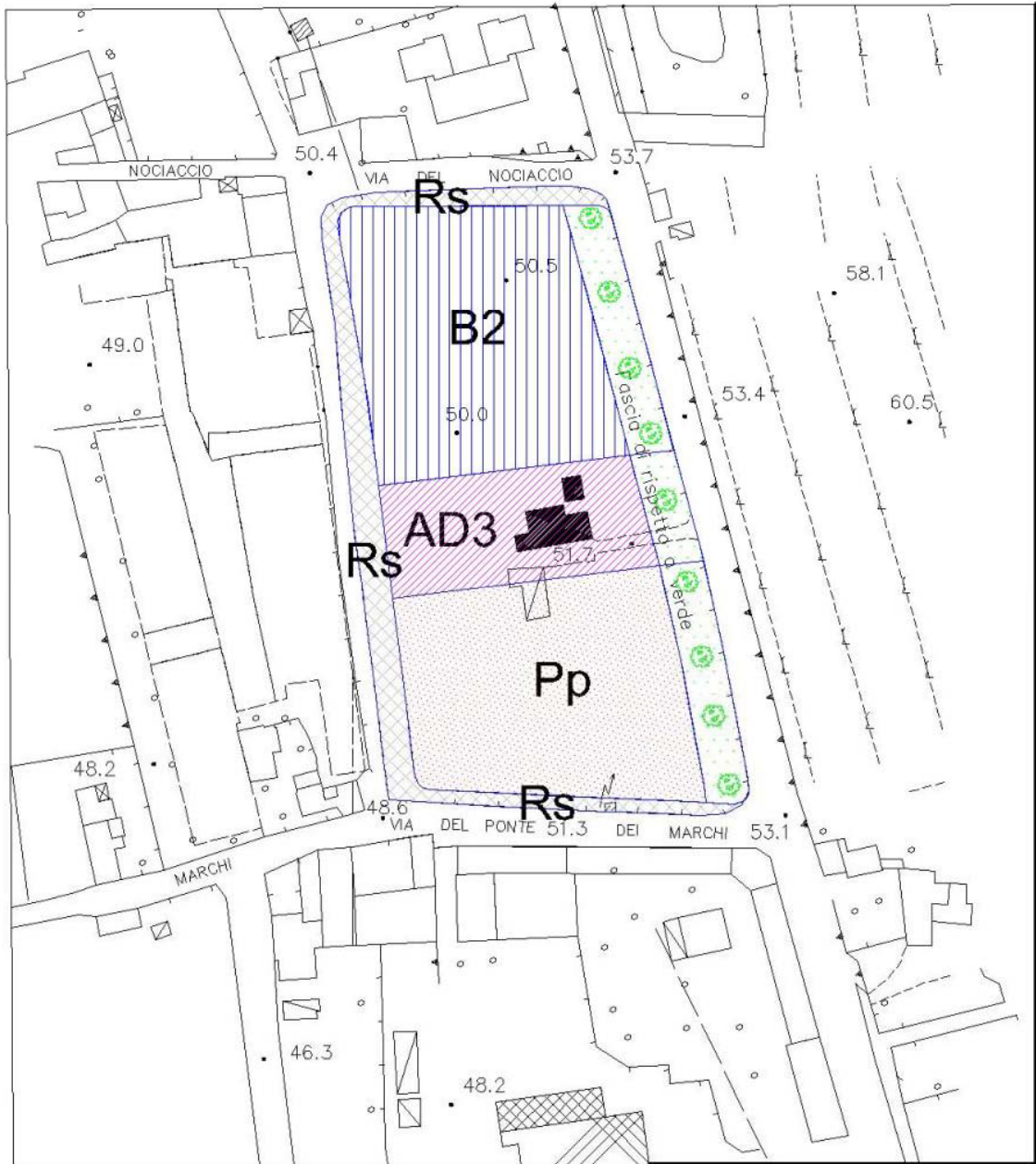


- FA) attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto
- (Pp) parcheggio programmato

Progetto



Stato Variato del PRG



Dimensionamento di Progetto

Destinazione d'uso	Superficie
B2 - Soggetta a Concessione edilizia Convenzionata	mq 3.311
AD3 - Nuclei minori ed edifici classificati come da L.R. 59/80	mq 1.543,00
Pp - Parcheggio Programmato	mq 3.127
Fascia di Rispetto a Verde - Si mantiene la piantumazione ad ulivi esistente	mq 1400,00 complessivi
Rs - Rispetto Stradale per allargamento carreggiata	mq 1258,00

Le misurazioni sono state effettuate mediante strumentazione cartografica su supporto Gis , possono quindi esserci discrepanze rispetto alle superfici desunte dalla misura catastale.

PIANO REGOLATORE GENERALE

I vincoli del PRG non interessano la zona di progetto.

PIANO STRUTTURALE

Descrizione della zona

Fa parte del S.T.3. in parte sistema urbano di fondovalle, è posta all'interno del sistema insediativo e fa parte dell'Utoe 3 "Centro".

- l'area non è interessata da invarianti strutturali (Tav. P03_a)
- l'area non è interessata da invarianti strutturali di natura paesaggistica (Tav. P03_b)
- l'area non è interessata dal sistema funzionale dell'ambiente (Tav. P04_a)
- l'area non è interessata da articolazioni strutturali lineari dei corsi d'acqua (Tav. P04_b)
- l'area rientra nella lettera b – non necessita atto d'assenso, potranno essere definite prescrizioni edilizie in sede di definizione di R.U. o varianti al P.R.G.; (Tav. P05)
- l'area non è interessata da pericolosità idraulica (Tav. P07_a)



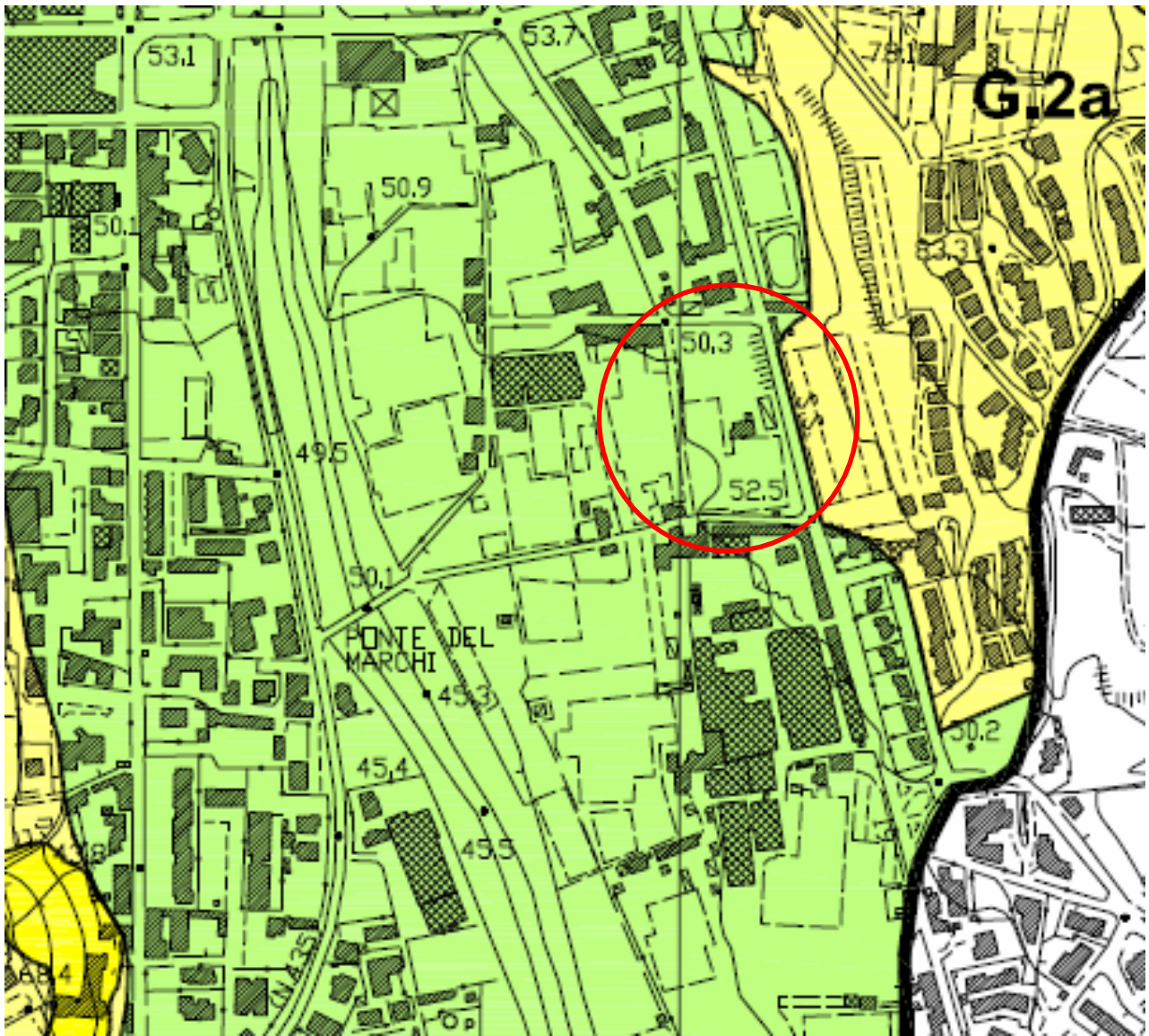
Ortofoto

Vincoli Tecnici e Ambientali

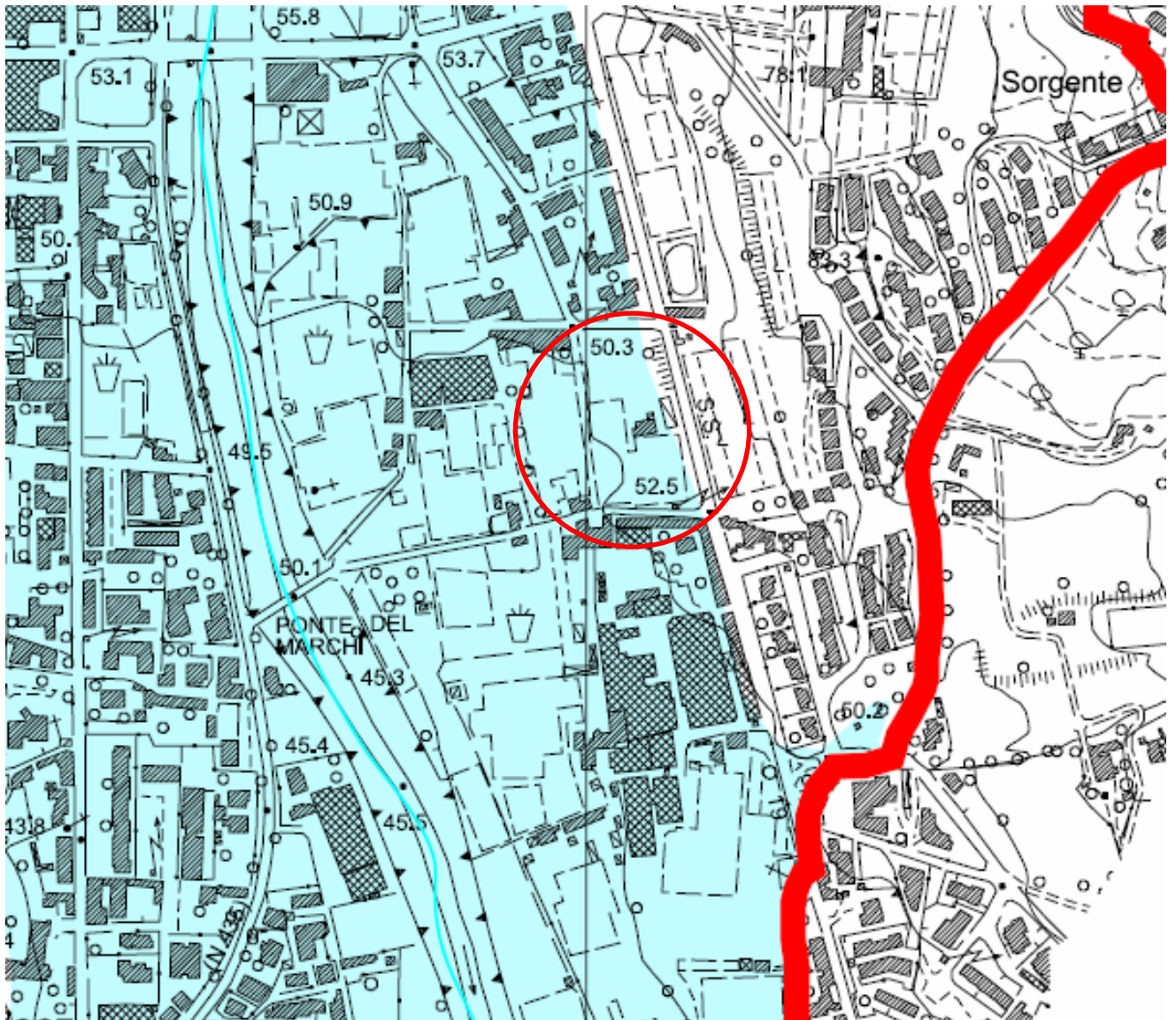


Tav.P06_1 – Carta della Pericolosità geomorfologia di versante – Autorità di Bacino Fiume Arno.

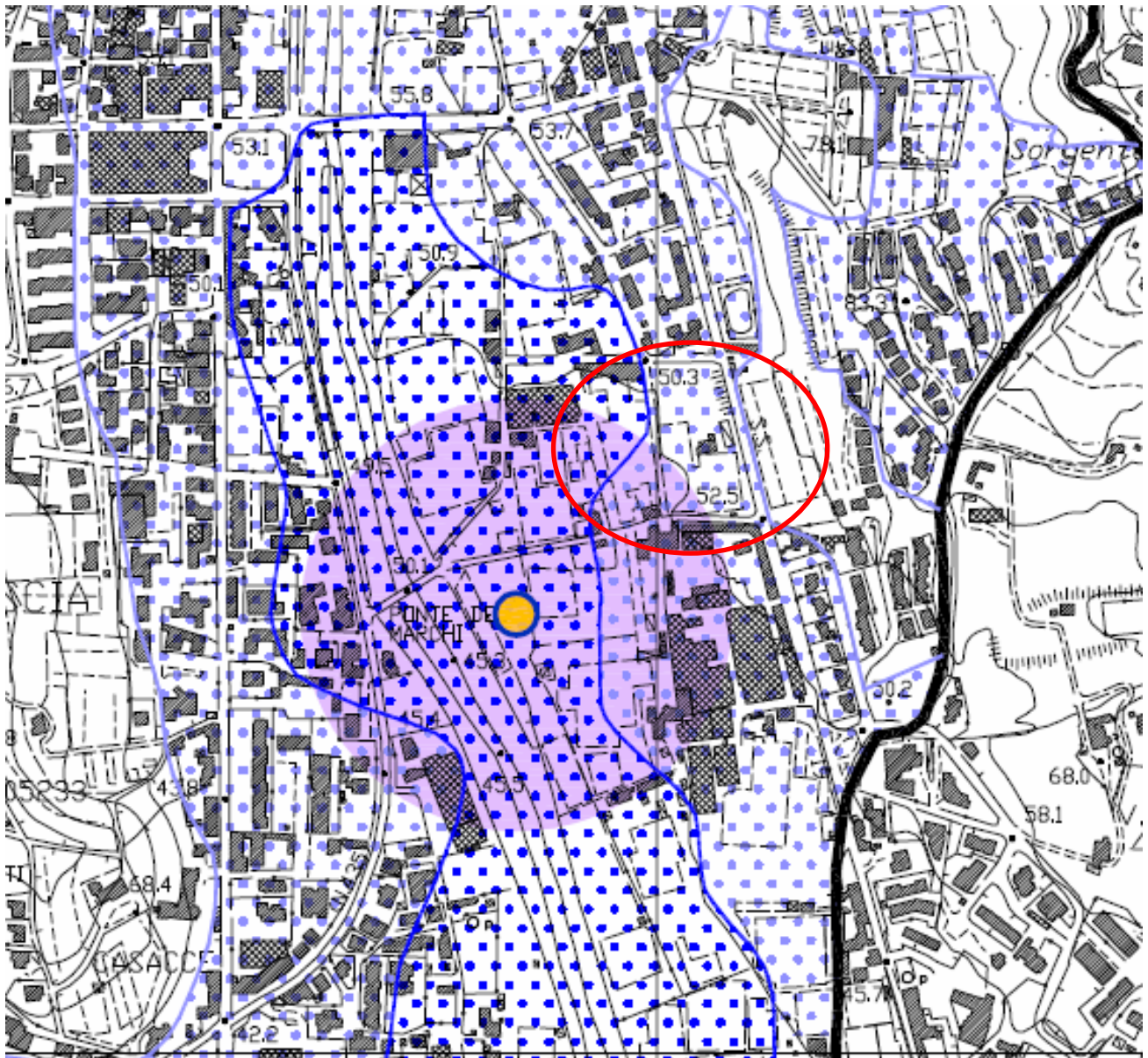
- P.F.1 – Aree a pericolosità moderata
- P.F.2 – Aree a pericolosità media



Tav.P06_a - area pericolosità geomorfologia bassa : aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche giacitureali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

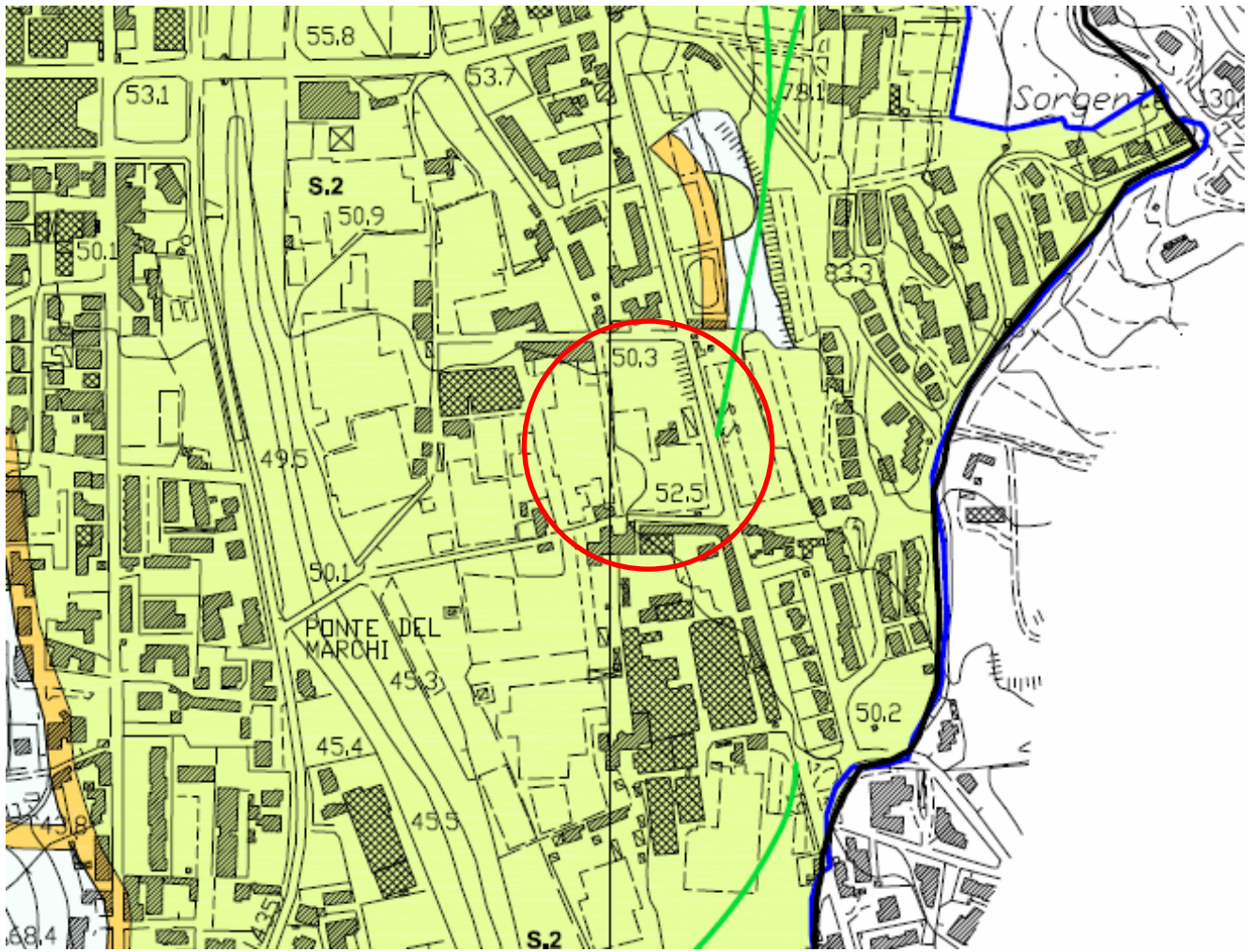


Tav. P07_1 - P.I. 1 – pericolosità idraulica bassa : aree non interessate da allagamenti per eventi $Tr = 500$ anni



Tav. P08_a - Area interessata da:

- Zona di rispetto (D.L. 152/99 e successive integrazioni)
- Area con grado di vulnerabilità della falda molto alto (2a-2b)



Tav. P09_3 - in piccola parte S.2 – pericolosità sismica locale media