



Città di Pescia

COMUNE DI PESCIA
PROVINCIA DI PISTOIA

***Piano di Recupero per fabbricato posto in Via degli Alberghi, 24, angolo via Mentana
di proprietà della Sig.ra Anna Bertolai***

***DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
(art. 22 L. R. 10/2010)***

Il Sindaco

Roberta Marchi

Il Progettista

Ing. Sara Monti

Responsabile A.O Urbanistica ed Edilizia

Arch. Simone Pedonese

Proponente

Sig.ra Bertolai Anna

Garante della comunicazione

Dott.ssa Stefania Baldi

*Pescia, Gennaio 2014
(rev. 0.1)*

1 PREMESSA

Il presente documento è relativo alla richiesta di PIANO DI RECUPERO per demolizione parziale e ricostruzione di fabbricato ubicato in Via degli Alberghi, 24 - Pescia. Il piano di recupero in oggetto dovrà essere recepito dal Comune di Pescia quale piano attuativo previsto dagli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Pescia quali il Piano Regolatore Generale (PRG) e al Piano Strutturale (PS). L'edificio in questione ricade in zona B0 secondo il vigente P.R.G., le tipologie di intervento attuabili sugli immobili ricadenti in suddetta area sono indicati nell'art.43 delle NTA del P.R.G. :

“
Art. 43 - Sottozona B(0) - RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA.
La morfologia del tessuto edilizio ed urbanistico che si riscontra in queste sottozone è assai differenziata; vi sono compresi:

- edifici di formazione non recente, aggregati in linea, altezza in media non superiore ai tre piani, che non presentano particolare pregio o la cui forma originale è stata alterata da successivi interventi;
- isolati o quartieri realizzati in periodi più recenti e caratterizzati dalla presenza di valori edilizi per tipologia, materiali impiegati, da un corretto inserimento nell'ambiente oltrechè da una studiata organizzazione degli spazi esterni, quali giardini privati, percorsi, aree verdi, qualità delle alberature.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- ristrutturazione edilizia di modesta entità come descritti alla lettera D2) dell'allegato" alla legge regionale 59/80;

- adeguamenti igienico - sanitari e, in caso di fabbisogno effettivamente documentato, nei limiti di mq. 9,00 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare.

Sono esclusi altri interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione o autorizzazione.

Ove si accertino oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico possono essere consentiti interventi edilizi anche fino alla ristrutturazione urbanistica ma solo ed esclusivamente mediante Piano di Recupero (PR) ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, e comunque estesi ad ambiti urbani congrui rispetto alle finalità dell'intervento di recupero.

”

L'intervento in oggetto ricomprende la ristrutturazione edilizia di entità rilevante su edificio esistente, con parziali opere di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali, e quindi superiori alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D2 - Allegato L.R. 59/80 e riconducibili alla ristrutturazione edilizia descritta alla **lettera D3** - del medesimo Allegato - L.R. 59/80 per cui la ammissibilità dell'intervento sussiste, ai sensi dell'art. 43 del le NTA del PRG in vigore, solamente a seguito della approvazione del Piano di Recupero (PR) ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, visto lo stato iniziale dell'immobile in oggetto per il quale si sono accertate oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico.

Il Piano Strutturale recentemente approvato in via definitiva (D.C.C n° 4 del 31 gennaio 2012) 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.

Il P.R.G. del Comune di Pescia è stato approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 108 del 30/12/1999, e modificato con D.C.C. n. 83 del 29/11/2007 e con D.C.C. n. 84 del 29/11/2007.

Poiché il Piano di Recupero in questione interessa una piccola area a livello locale e nello specifico un singolo edificio, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 "Ambiti di applicazione" della stessa LRT 10/2010 per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della significatività degli effetti ambientali nonché di valutazione di incidenza, così come modificata dalla LR 6/2012.

Non risulta necessario effettuare la Valutazione di Incidenza sia per i contenuti del Piano di Recupero sia perché le aree di tipo SIC – SIR presenti nel territorio limitrofo risultano essere il SIR - pSIC – "Alta valle del Torrente Pescia di Pescia l'Area", codice sito IT5130008 e il SIC – "Padule di Fucecchio", codice sito Codice Natura 2000 IT5130007 ed infine il SIR- SIC – "Lago di Sibolla", codice sito IT5120018 tutte aree poste ad una notevole distanza dall'area oggetto del piano attuativo.

Il presente Documento Preliminare costituisce pertanto l'atto di avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo al Piano di Recupero in oggetto, ed ai sensi dell'art. 22 comma 1 della LR 10 /2010 e smi, illustra il piano e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa della stessa LR 10/2010.

Nella predisposizione del documento ed in particolare nella pur sintetica descrizione del quadro ambientale di riferimento del Piano, ci siamo largamente avvalsi dei contenuti del Rapporto Preliminare di VAS relativo alla al PS sopra richiamato e varianti approvate, con la quale è stato fatto un recente e complessivo aggiornamento delle principali tematiche e problematiche ambientali che interessano il Comune.

2 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La normativa di riferimento per la redazione del presente Documento Preliminare in riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica sono:

- 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
- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.
- La L.R. 1/2005, Norme per il Governo del Territorio
- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza)
- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali"
- L.R. 6 del 17/02/2012 - "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005."

3 CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

Il presente documento si è basata sulla relazione di progetto e gli elaborati grafici relative allo stato attuale e allo stato modificato già presentati con la richiesta del Piano di Recupero di cui al prot. n. 14557 del 28 maggio 2013. Di seguito vengono riepilogati i contenuti del Piano di Recupero:

Comune di Pescia – Via degli Alberghi, 24		
<p>Identificativi Catastali: Foglio di mappa N°94 Mappali N°119 e N°362.</p>		
<p>Proprietà</p>	<p>BERTOLAI ANNA, nata ad Arcola (SP) il 17 agosto 1955, c.f.: BRT NNA 55M57 A373N, residente a Pescia in Via Rocconi n.10.</p>	
<p>Tipologia di intervento</p>	<p>Il PIANO DI RECUPERO in oggetto verte essenzialmente nella ristrutturazione edilizia di entità rilevante su edificio esistente, con parziali opere di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali, e quindi superiori alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D2 - Allegato L.R. 59/80 e riconducibili alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D3 - del medesimo Allegato - L.R. 59/80 per cui la ammissibilità dell'intervento sussiste, ai sensi dell'art. 43 del le NTA del PRG in vigore, <u>solamente a seguito della approvazione del Piano di Recupero (PR) ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, visto lo stato iniziale dell'immobile in oggetto per il quale si sono accertate oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico.</u></p>	
<p>PRG e PS Comune di Pescia</p>	<p style="text-align: center;">PRG</p> <p>L'edificio ricade all'interno delle - Sottozone B(0) - <i>Residenziali di Conservazione Tipologica</i>. - Art. 43 NTA vigente PRG.</p>	<p style="text-align: center;">PS</p> <p>L'area fa parte del Sistema funzionale degli insediamenti (Tav. P02a) ed è inserita all'interno del limite urbano (artt. 25 e 26 NTA).</p>
<p>Superficie fondaria</p>	<p>Inalterata da stato attuale - modificato</p>	
<p>Superficie utile lorda</p>	<p>modificata da stato attuale - modificato</p>	
<p>Altezza massima</p>	<p>Inalterata da stato attuale - modificato</p>	

4 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'AREA INTERESSATA DAL PIANO ATTUATIVO



Il piano di recupero verte essenzialmente nella ristrutturazione edilizia di entità rilevante, con parziali opere di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali, e quindi superiori alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D2 - Allegato L.R. 59/80 e riconducibili alla ristrutturazione edilizia descritta alla **lettera D3** - del medesimo Allegato - L.R. 59/80 per cui la ammissibilità dell'intervento sussiste, ai sensi dell'art. 43 del NTA del PRG in vigore, solamente a seguito della approvazione del Piano di Recupero (PR) ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, visto lo stato iniziale dell'immobile in oggetto per il quale si sono accertate oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico.

Nello specifico il PIANO DI RECUPERO in oggetto propone le seguenti opere:

- parziali opere di demolizione delle strutture orizzontali e verticali e successiva ricostruzione mantenendo il corpo principale del fabbricato in stessa locazione e con medesime dimensioni planivolumetriche del manufatto originario; pertanto i parametri urbanistici sono rimasti inalterati.
- realizzazione di nuovi solai orizzontali a quote diverse rispetto a quelle precedenti; in particolare sia il solaio di calpestio del piano terra-rialzato che quello del piano soffitta, sono stati impostati ad un'altezza superiore a quella originaria per poter ridistribuire la partitura interna dei piani. E' stato così eliminato il piano scantinato e realizzato il piano primo con altezza utile abitabile.
- spostamento e/o trasformazioni delle aperture esterne.
- modifiche prospettiche quali: diversa ubicazione e tipologia dei marcapiani e delle cornici alle aperture rispetto ai precedenti; diversa struttura e dimensioni planimetriche del portico posto in prossimità dell'ingresso principale a sud-est, che manterrà comunque una copertura piana così come quella originaria anche se sarà posta ad un'altezza inferiore.
- eliminazione di tutte le scale esterne data la riduzione della quota di calpestio del piano terra.
- trasformazione della destinazione d'uso dei locali da civile abitazione a commerciali.

Si prevede di realizzare sul terreno di pertinenza lungo la via Degli Alberghi e porzione di via Mentana un'area a parcheggio pubblico di mq.122,06 e lungo via Mentana una superficie a parcheggio privato pari a mq.159,79. La superficie destinata a parcheggio privato è inferiore a quella minima prevista così come quella a verde pubblico (totalmente assente) e pertanto per le superfici necessarie al raggiungimento dei minimi sarà richiesta monetizzazione.

Verranno realizzate delle tramezzature interne per la formazione di vani destinati ad usi diversi oltre alla creazione di servizi igienici.

Saranno inoltre eseguiti tutti i lavori di rifiniture interne quali scala di collegamento con il piano primo, posa in opera di pavimenti e rivestimenti, intonaci interni e compreso la formazione di tutti gli impianti tecnologici.

Sono inoltre in previsione tutte le opere di finitura esterne del fabbricato in particolare si provvederà alla esecuzione di fasce marcapiano, cornici ornamentali di porte e finestre, medaglioni al di sopra delle aperture del tutto analoghi a quelli preesistenti.

5 VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il Governo del territorio" di seguito è analizzata la coerenza degli obiettivi e dei contenuti dell'atto di Governo del Territorio, in formazione rispetto agli altri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio vigenti ed approvati per il territorio di Pescia.

- con la il vigente Piano Strutturale;
- con il vigente PRG;

5.1 IL PIANO STRUTTURALE

Il PS è stato approvato con D.C.C. n° 4 del 31.01.2012 e pubblicato sul BURT n° 10 del 7/03/2012. L'area d'intervento fa parte dell'UTOE 7 - LE DUE PESCHIE rispetto alla quale all'art. 62 il PS del Comune di Pescia si evidenziano le seguenti previsioni di PS di interesse per il presente Piano di Recupero:

“

... *omissis*

5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:

- *la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/qualificazione a verde degli spazi aperti;*
- *interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico;*
- *la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27;*

- ... *omissis*.

”

In relazione a quanto indicato all'art. 62 del PS del Comune di Pescia possiamo affermare che l'intervento proposto nel piano di recupero risulta coerente con le previsioni di piano strutturale volte alla riqualificazione della frazione di Alberghi con il recupero degli edifici esistenti andando inoltre a variarne la destinazione d'uso in ambito produttivo e nello specifico commerciale per l'unità immobiliare in oggetto.

Di seguito si verifica mediante tabella la coerenza del Piano di Recupero rispetto agli articoli di interesse del PS oltre al già citato art. 62:

PS	Titolo articolo	Contenuto	Coerenza	Note
Art. 1	IL PIANO STRUTTURALE E IL SUO CAMPO DI APPLICAZIONE	<p>Si riporta di seguito i principi generali del PS:</p> <p>a. la conservazione , la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;</p> <p>b. lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;</p> <p>c. lo sviluppo delle potenzialità della collina, della montagna e delle aree agricole, nel esse peculiari;</p> <p>d. l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;</p> <p>e. la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;</p> <p>f. una quantità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riduzione dei consumi energetici; - la salvaguardia dell'ambiente naturale; - la sanità ed il benessere dei fruitori; - l'eliminazione delle barriere architettoniche; - l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte. 	☺	<p>Il piano di recupero valorizza le potenzialità e tendenze locali allo sviluppo ed inoltre provvede alla riduzione dei consumi energetici nonché eliminazione delle barriere architettoniche in funzione dell'intervento e in particolare per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto</p>
art. 6	QUALITA' URBANA E URBANIZZAZIONE	<p>Il PS persegue l'incremento della Qualità Urbana. Ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.G.R.T. 2/2007, la "Qualità Urbana" è definita in riferimento:</p> <p>a. alla dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;</p> <p>b. alla dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali;</p> <p>c. alla qualità e alla quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;</p> <p>d. alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue;</p> <p>e. alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;</p> <p>f. all'utilizzazione di materiali edilizi e</p>	☺	<p>Il piano di recupero provvede ad un incremento della qualità urbana intervenendo sulla parcheggi, dotazione di attrezzature e servizi, di attività commerciali di vicinato, di attività terziarie e direzionali. L'intervento sull'immobile è realizzato in riferimento al risparmio idrico, alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue, all'utilizzazione di materiali edilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente che accede all'esercizio commerciale compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla legge. Infine l'intervento provvede alla riqualificazione energetica del</p>

		<p>alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti;</p> <p>g. all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla legge.</p> <p>h. al rispetto della valenza paesistica delle sommità collinari nel posizionamento di apparati di ricezione;</p> <p>i. alla riconversione in senso biologico delle colture agricole e loro incentivazione;</p> <p>j. all'espansione controllata della rete infrastrutturale (linee elettriche, installazione fonti energetiche, impianti di telecomunicazione).</p> <p>2. Per una più dettagliata indicazione degli obiettivi di qualità urbana del sistema funzionale degli insediamenti e del sistema funzionale delle aree produttive si rimanda agli artt. 25 e 27 delle presenti norme.</p> <p>3. Gli atti di governo del territorio oltre alle disposizioni di cui al comma 1, devono rispondere agli indirizzi, le indicazioni e le direttive evidenziate al Titolo II ed alle prescrizioni e i limiti per la tutela del territorio di cui al Titolo III delle presenti norme.</p> <p>4. Gli atti di governo del territorio promuovono, mediante regole e indirizzi, incentivi premianti e obblighi finalizzati al risparmio energetico secondo quanto contenuto nella D.C.P. n. 87 del 28.04.2010.</p> <p>5. Ogni insediamento abitativo per nuova costruzione o ristrutturazione di edifici esistenti che incrementi significativamente la raccolta dei rifiuti, dovrà tener conto della realizzazione di aree idonee ad ospitare "punti ecologici" strutturati come da indicazione dell'Ente gestore dei rifiuti. Per la localizzazione dei "punti ecologici" si dovrà tener conto degli spazi necessari alle manovre dei mezzi e delle esigenze degli stessi rispetto al caricamento laterale (lato destro).</p> <p>6. Gli atti di governo del territorio promuovono la certificazione energetica degli edifici, la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e individuano, nell'edilizia pubblica e sociale - residenziale, comparti prioritari per la sostenibilità energetica.</p>		fabbricato esistente.
art.11	LE INVARIANTI STRUTTURALI	<p>4. Sono invarianti per il territorio rurale: ... omissis...</p> <p>d. Il sottosistema Fluviale. Oltre che costituire un dato "geografico" e storico-connotativo del territorio</p>		L'area di interesse del Piano di Recupero è compresa fra il Rio Dilezza, e il Pescia Morta ma l'area di intervento non interessa in alcun modo il percorso dei

		<p>pesciatino, è ancor oggi importante sia come parziale fonte di forza motrice, sia come elemento di alimentazione per il trattamento della carta e supporto per il vivaismo. L'alveo fluviale è da considerarsi risorsa irrinunciabile di "corridoio naturalistico" e di percorso ("green way"). Fa parte del più generale sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 34, comma 8.</p> <p>5. Sono invariati per la rete delle infrastrutture per la mobilità: ... omissis...</p> <p>b. La viabilità di impianto storico. La viabilità storica, alla base dei collegamenti e dello sviluppo dei primi insediamenti, è considerata come invariante strutturale per la sua importanza e connotazione storica da preservare. I criteri di utilizzazione e valorizzazione dell'invariante sono riportati al successivo art. 17;</p>	☺	<p>torrenti, preservandone le caratteristiche. L'intervento di recupero prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità della viabilità storica di via degli Alberghi ma intervenendo esclusivamente su aree di pertinenza dell'immobile in oggetto.</p>
art.21	S.T.U.3, SOTTOSISTEMA DEL PAESAGGIO URBANO DI PIANURA	<p>1. Il sottosistema del paesaggio urbano della pianura (S.T.U.3.) comprende le parti urbanizzate della pianura. E' suddiviso a sua volta in: - Sottosistema del paesaggio urbano prevalentemente residenziale (S.T.U.3.a) Comprende il paese di Pietrabuona, i sistemi insediativi di Pescia, Collodi, Veneri, Alberghi ed altri nuclei minori; - Sottosistema del paesaggio urbano produttivo del Paper Park e di Macchie di San Piero (S.T.U.3.b). ... omissis ...</p> <p>2. Gli obiettivi di qualità del territorio per il sottosistema del paesaggio urbano prevalentemente residenziale (S.T.U.3.a) sono: - la salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio urbano; - il mantenimento della struttura degli insediamenti storici e dei borghi di antica costruzione, nel paesaggio delle Valdinievole; - disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria del mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare così da tutelare il valore paesaggistico e ambientale dell'area;</p> <p>3. Gli obiettivi di qualità del territorio per il sottosistema del paesaggio urbano produttivo del Paper Park e di Macchie di san Piero (S.T.U.3.b) sono: ... omissis ...</p>	☺	<p>L'intervento di recupero si colloca nel Sottosistema del paesaggio urbano prevalentemente residenziale (S.T.U.3.a) rispetto al quale le opere in oggetto salvaguardano i caratteri identitari del paesaggio urbano mantenendo l'aspetto del fabbricato originario senza incrementi di altezza e/o volume dello stesso.</p>
art.25	IL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI	<p>... omissis ... c. Fanno parte del sottosistema insediativo della pianura i nuclei di:</p>		<p>Il piano di recupero provvede ad una qualificazione degli insediamenti di cui fa parte in</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Pescia - Alberghi - Collodi - Veneri - Macchie di San Piero - Pesciamorta <p>4. Per la qualificazione degli insediamenti esistenti il PS sostiene il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche. A tal fine gli atti del governo del territorio dovranno definire regole e prescrizioni per assicurare che la riqualificazione urbanistica ed edilizia e le trasformazioni del territorio avvengano nel rispetto delle seguenti componenti ritenute essenziali per la qualità degli insediamenti:</p> <p>a. Indirizzi generali.</p> <ul style="list-style-type: none"> - rispetto della dotazione minima delle opere di urbanizzazione; - il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto degli art.li 16 e 17 del D.P.G.R. 2/2007, il risparmio idrico nel rispetto delle disposizioni del D.P.G.R. n. 29/R del 26/05/08 (Regolamento di attuazione dell'art. 8 bis della L.R.T. 81/95 "Norme di attuazione della L. 36/94". Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dal gestore del servizio idrico integrato) e la regimazione delle acque superficiali; - la promozione dell'impiego di tecnologie bioclimatiche, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, e il contenimento dei consumi energetici; - il collegamento alla rete fognaria esistente o, nel caso di case isolate o di nuclei periferici, la presenza degli impianti di smaltimento delle acque reflue; - la messa in sicurezza della viabilità esistente... omissis ...; - l'utilizzo di materiali edilizi che assicurino il benessere fisico delle persone e la salubrità degli immobili e del territorio oltre al risparmio energetico; - prevedere interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ... omissis ...; - i progetti di trasformazione urbanistica ... omissis ...; - lo spostamento delle attività rumorose e inquinanti poste all'interno degli ambiti insediativi residenziali verso le nuove aree industriali, ... omissis ...; - prevedere negli atti di governo del territorio una equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo; - garantire la presenza della funzione 		<p>quanto promuove l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, l'utilizzo di materiali edilizi che assicurino il benessere fisico delle persone e la salubrità degli immobili e del territorio oltre al risparmio energetico, prevede di migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo agendo in parte sulla funzione commerciale nelle dell'area di intervento</p>
--	--	--	---	---

		<p>commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione e il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata di centri commerciali naturali; - per la previsione di nuove aree a destinazione commerciale ed in particolare per la localizzazione di nuove medie strutture di vendita e per la riqualificazione di quelle esistenti si richiama quanto stabilito dall'art. 15, comma 2 del P.I.T. e dal comma 2 dell'art. 63 delle presenti NTA; - le serre ed i vivai posti all'interno del "limite urbano" ... omissis ... - negli insediamenti residenziali di nuova previsione, ... omissis ... - le nuove urbanizzazioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ... omissis ... <p>Negli interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia, si deve prevedere che almeno il <u>60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria provenga da fonti energetiche rinnovabili</u>. Per il raggiungimento delle quote minime è concessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - per il soddisfacimento del fabbisogno termico delle aree di nuovo insediamento, come previsto dall'art. 71 ... omissis ... 		
Art. 38	DISCIPLINA VINCOLISTICA	<p>1. Il presente PS individua aree di tutela ambientale denominate di "conservazione e valorizzazione" nelle quali la realizzazione delle opere e degli interventi consentiti, in considerazione del livello di eccellenza dei valori storici e ambientali o della opportunità di valutare gli impatti su scala progettuale, richiede particolare attenzione e per le quali gli atti di governo del territorio possono prevedere un preventivo Nulla Osta. In alternativa al Nulla Osta, se previsto dal RU, la realizzazione di opere e degli interventi può avvenire sulla base della verifica della conformità alle previsioni della disciplina contenuta negli atti del governo del territorio, effettuata nell'ambito del procedimento inerente al titolo edilizio e con le modalità previste dalla relativa disciplina. Tali aree riportate alla tav. P05a sono richiamate con il simbolo CeV. Per gli interventi di trasformazione ricadenti anche nelle aree di cui ai successivi commi 2 e 3 già soggette a specifica Autorizzazione Paesaggistica o parere ex L. 1089/39 il</p>	☺	L'immobile oggetto del piano di recupero non risulta facente parte di aree sottoposte a tutela e ad alcuna disciplina vincolistica di cui alla tav. P5a, P5b, P5c.

		Nulla Osta non è necessario. ... omissis ...		
Art. 40	NORME DI INDIRIZZO PER LE AREE A RISCHIO GEOMORFOLOGICO	1. Alle quattro classi definite nella normativa regionale sono associate prescrizioni sul livello di indagini di approfondimento da attuare in funzione della tipologia di intervento, ampliate nel caso specifico in relazione alla suddivisione della classe 2 in due sottoclassi, come di seguito indicato: - la classe G.1 corrisponde a situazioni geologiche apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi da chiarire a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione; - nella classe G.2 ... omissis ...	☺	L'area oggetto del piano di recupero ha una pericolosità geomorfologica pari a G. 1 per cui sono necessarie indagini di approfondimento geologico di supporto alla progettazione dell'intervento.
Art. 42	NORME DI INDIRIZZO PER LE AREE A RISCHIO IDRAULICO	1. Il P.T.C. prevede che siano eseguiti gli studi idraulici indicati dal P.I.T., e dai Piani di Bacino al fine di definire in sede di R.U. gli interventi ammessi nelle singole classi di pericolosità. Tali studi necessiteranno unicamente di un affinamento per valutare in modo dettagliato i battenti nelle zone delle UTOE interessate da nuove previsioni, come poco sopra indicato. 2. <u>Fintanto che non saranno stati eseguiti nuovi studi a livello generale o di singolo intervento sarà necessario rispettare i seguenti criteri generali:</u> - <u>nelle aree in classe l4b non sarà possibile inserire nessuna previsione,</u> tranne che infrastrutture a rete non diversamente localizzabili; - nelle aree in classe l4a e l3 ... omissis ... <u>In tutti i casi la messa in sicurezza va realizzata rispetto ai battenti attualmente individuati nello studio idraulico esistente per il tempo di ritorno duecentennale, con franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.</u> 3. Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, fatto salvi motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale. In ultimo deve essere evitato il convogliamento delle acque piovane in corsi d'acqua superficiali e nella rete fognaria quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, salvo diritti di terzi. 4. Per quanto riguarda ancora l'impermeabilizzazione dei suoli, il R.U. dovrà ...omissis ... 5. Nel presente PS, in conformità al P.I.T., sono individuati i principali corsi d'acqua soggetti a misure di salvaguardia e precisamente: ...omissis ... 6. Gli atti di governo del territorio non	☺	L'immobile oggetto del piano di recupero si trova compreso fra il Rio Dilezza e il torrente Pescia Morta ma a distanza considerevole da questi ultimi e certamente al di fuori delle fasce di riepistto di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua individuati. Il piano di recupero si trova all'interno delle aree di Classe l4b del vigente PS mentre in classe P.I.1 "area a pericolosità moderata" per la perimetrazione del PAI dell'Autorità di Bacino del Torrente Arno. La fattibilità del Piano di Recupero è positiva mettendo in sicurezza idraulica l'intervento rispetto ai battenti attualmente individuati nello studio idraulico esistente (QC tav. 5.2 –Studio idrogeologico ed idraulico redatto dal Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio) per il tempo di ritorno duecentennale, con franco di sicurezza non inferiore a 30 cm. Lo studio idraulico valuta per l'immobile in oggetto un battente < 30 cm.

		devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nella nella tav. QC24. ...omissis ...		
Art. 44	NORME DI INDIRIZZO PER LE AREE CON PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	1. Per quanto riguarda le aree caratterizzate da un grado di vulnerabilità medio-alto e alto, (3a, 4a, 4a*), il P.T.C. prevede che non siano ammissibili impianti potenzialmente molto inquinanti, quali: - impianti di zootecnia industriale; - impianti di itticoltura intensiva; - realizzazione di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di R.S.U. e di rifiuti speciali e tossico nocivi fatte salve le previsioni contenute nel Piano dei Rifiuti di cui all'art. 95 P.T.C.; se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati; - impianti industriali ad elevata capacità inquinante; - centrali termoelettriche; - depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili; ... omissis ...	☺	L'intervento ricade in area 4° con grado di permeabilità alto. In ogni caso l'intervento non rientra fra quelli non ammissibili per tali aree.
Art. 46	NORME DI INDIRIZZO PER LE AREE A RISCHIO SISMICO LOCALE	1. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi. 2. Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), ... omissis ... 3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), ... omissis ... 4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) <u>non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</u> 5. ... omissis ...	☺	L'intervento ricade in area con pericolosità sismica media (S2) per cui non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa del piano di recupero in oggetto.
Art. 62	UTOE 7 - LE DUE PESCHIE	1. L'UTOE 7 (Le Due Pescie) ha una superficie di 691 ha. Interessa la zona dipianura della parte sud del territorio comunale di Pescia. L'UTOE confina a ovest con il territorio comunale di		L'intervento non modifica volumi e superficie coperta mantenendo la sagoma dell'edificio esistente, mentre viene modificata la superficie utile lorda.

		<p>Montecarlo, a sud con il territorio di Chiesina Uzzanese e ad est con il territorio di Uzzano. A nord la ferrovia la separa dall'UTOE 6 (Veneri) e dall'UTOE 3 (Centro).</p> <p>2. L'UTOE 7 è ricompresa all'interno dei sottosistemi territoriali di paesaggio di pianura S.T.3.2, S.T.3.3 di cui agli artt. 23 e 24.</p> <p>3. Fanno parte di questa UTOE i nuclei abitati di Alberghi e Castellare che risultano separati dal centro urbano di Pescia dal tratto ferroviario e i nuclei abitati di Macchie di San Piero e Pesciamorta, nonché il sistema insediativo produttivo esistente di Macchie di San Piero e la previsione di una nuova area produttiva (Business Park).</p> <p>4. La previsione caratterizzante di questa UTOE afferisce alla realizzazione della nuova zona produttiva di Pescia il cosiddetto "Business Park". Si tratta di una previsione importante, già indicata nel sistema funzionale delle aree produttive di cui al precedente art. 27, tendente a riequilibrare un'economia che si sta progressivamente spostando dalla mono-valenza vivaistica. Il Regolamento Urbanistico valuterà più precisamente ed esecutivamente, il rapporto con la viabilità esistente, realizzando una "viabilità parallela e specialistica" per il Business Park, evitando di aggravare il traffico sulla rete ordinaria. Il nuovo insediamento potrà essere attuato con un unico progetto/comparto (Piano attuativo) o per sub compartimenti purché funzionali.</p> <p>5. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi integrativi e azioni di riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica della frazione di Alberghi, attraverso l'introduzione di regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, nonché il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti e per la sistemazione/ qualificazione a verde degli spazi aperti; - interventi volti alla valorizzazione del florovivaismo come indicato al precedente art. 33 con risoluzione delle criticità indicate dal documento di VAS in merito all'approvvigionamento idrico; - la riqualificazione e completamento degli insediamenti produttivi esistenti, di cui al sistema funzionale delle aree produttive di cui all'art. 27; - miglioramento del sistema stradale, anche ad integrazione delle previsioni provinciali; - risoluzione delle problematiche derivanti dal nodo viario di Alberghi, oggi non più funzionale, nonostante la semaforizzazione; 		<p>Inoltre le opere prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici aumentando gli standard dell'area al riguardo.</p> <p>La superficie destinata a parcheggio privato è inferiore a quella minima prevista così come quella a verde pubblico (totalmente assente) e pertanto per le superfici necessarie al raggiungimento dei minimi sarà richiesta monetizzazione.</p> <p>Il cambio di destinazione dell'immobile da residenziale a commerciale risulta comunque ammesso per la UTOE 7.</p>
--	--	---	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - nuovo collegamento viario dalla Via Romana alla Via Francesca Vecchia, svincolandosi dal semaforo del quadrivio di Alberghi; - individuare funzioni diverse e complementari del Nuovo Mercato dei Fiori (oggi in via di superamento, in ragione della commercializzazione informatizzata del mercato) anche in relazione a quanto indicato al precedente art. 36 comma 1; - la riorganizzazione del polo Sportivo anche in relazione a quanto definito al precedente art. 36 comma 2; - realizzazione green-ways lungo i corsi d'acqua per creare percorsi naturalistici ed ecologici per il collegamento tra la città e le zone agricole della campagna; - per il nuclei abitato di Pesciamorta Macchie di San Piero caratterizzati da piccole residenze prevalentemente unifamiliari, e in buona parte dedita ad attività vivaistiche alternate con piccoli fabbricati artigianali/produttivi con annesse residenze devono essere definite regole per la riqualificazione dell'immagine urbana e architettonica. Per tale aree sono necessari interventi di "Messa in Sicurezza" come definiti dagli studi idrogeologici a supporto del presente PS. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere spazi pubblici a verde e parcheggio e regole per il mantenimento delle attività produttive esistenti che risultano compatibili con la residenza. Per la zona di Macchie di San Piero, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 27 dovranno essere previsti accorgimenti per l'abbattimento del rumore e delle polveri provenienti dalla zona produttiva esistente e in progetto. Per la zona di Pesciamorta va valutata la previsione di un Ponte che, attraversata la Pescia, ricollegli la zona alla viabilità oltre il fiume; - la previsione di un "bio-parco" per l'implementazione del turismo rurale come previsto dal comma 8 del precedente art. 37. <p>... omissis ...</p>		
Art. 63	<p>DIRETTIVE OBIETTIVI PER DEFINIZIONE PIANI PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI</p> <p style="text-align: right;">E LA DI E</p>	<p>1. Essendo il PS strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, i piani e i regolamenti di settore dovranno adeguarsi alle sue previsioni e prescrizioni A tal proposito i piani e programmi comunali di settore dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - essere fondati su obiettivi e prestazioni definiti e raffrontabili con quelli del PS, del P.T.C., del P.I.T. e con le relative normative; - avere come ambito di riferimento i sistemi territoriali, i sistemi funzionali e le UTOE come indicato dal PS; - essere coerenti con le norme generali 		<p>L'intervento prevede la valorizzazione dell'esercizio commerciale di vicinato e allo stesso tempo interviene sulla riqualificazione ambientale e funzionale anche con previsione di adeguamenti e/o ampliamenti al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione.</p>

		<p>per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 3 della L.R.T. 1/05 e s.m.i; in particolare si devono verificare preventivamente: la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.</p> <p>2. Programmazione urbanistica commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Comune definisce la programmazione commerciale in base ai contenuti della L.R.T. 7/2/2005 n° 28 e del successivo regolamento di attuazione D.P.G.R. 1/4/09 n° 15/R; - ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico il Comune dovrà: <ul style="list-style-type: none"> - prevedere la valorizzazione degli esercizi commerciali definiti "esercizi di vicinato" nel centro storico e nelle strade laterali limitrofe; con tale soluzione si ageverà il mantenimento del commercio di vicinato a servizio della residenza all'interno di tutti i quartieri del capoluogo e delle frazioni maggiori o nuclei abitati concentrati evitando la loro dispersione in altre parti del territorio comunale; - individuare le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzare nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della L.R.T. 28/2005 e secondo i criteri di cui all'art. 15 del P.I.T; - definire la programmazione commerciale delle medie strutture di vendita tenendo conto degli indirizzi di cui all'art. 9, comma 1, del regolamento D.P.G.R. 15/R 2009 e s.m.i.; - prevedere per le strutture esistenti interventi di riqualificazione ambientale e funzionale anche con previsione di adeguamenti e/o ampliamenti al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione; - individuare le aree produttive in cui il P.S. consente la localizzazione di attività commerciali per medie strutture di vendita o per l'insediamento di quelle attività commerciali al minuto che necessitano di estese superfici e sono relative ad esempio a vendita di mobili o arredamento, autoveicoli, macchine ed attrezzature per l'industria e l'agricoltura, outlet dei fiori e gardens. <p>... omissis ...</p>		
Art. 65	ATTIVITA' EDILIZIA ALL'INTERNO DEL LIMITE URBANO FINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO	<p>1. Fino all'approvazione del R.U., le attività edilizie ed urbanistiche, sono disciplinate dal vigente P.R.G. e relative varianti, con le specificazioni che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i piani attuativi convenzionati, potranno essere portati a compimento, nel rispetto dei parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente; 	☺	<p>Il piano di recupero riguarda aree già urbanizzate ed è inserito all'interno del limite del sistema insediativo e non contrasta con la normativa in merito alle zone con valore paesaggistico. Non emergono elementi di contrasto con le invarianti strutturali.</p>

	<p>URBANISTICO</p>	<p>- tutte le previsioni del vigente P.R.G. la cui attuazione è sottoposta alla redazione di piano attuativo, potranno essere attuate, con le condizioni e prescrizioni riportate al comma 2, ad eccezione di quelle di seguito elencate:</p> <p>... omissis...</p> <p>2. Condizioni e prescrizioni per l'edificabilità delle zone soggette a Piano Attuativo :</p> <p>a. Piani di Recupero : I piani di recupero sono consentiti in fase di salvaguardia in quanto riguardanti aree già urbanizzate e programmi di riqualificazione urbanistica e di riuso e recupero di edifici storici o produttivi in disuso, nei limiti di intervento consentiti all'interno dei centri storici e di integrazione e salvaguardia del patrimonio edilizio storico, dei suoi caratteri tipologici (materiali, altezze, orientamento e disposizioni volumetriche) e nell'inserimento con la rete viaria storica.</p> <p>- Per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia gli indici volumetrici dell'attuale PRG sono ridotti di ¼ (volume x 0,75) con il limite massimo di recupero delle SUL esistente.</p> <p>- Per interventi di ristrutturazione edilizia (dove non è prevista la demolizione di oltre il 50% dell'esistente) si utilizzano gli attuali indici volumetrici e/o di superficie.</p> <p>... omissis ...</p> <p>4. Non potranno essere realizzati gli interventi edilizi in contrasto con le salvaguardie a tutela delle invarianti strutturali riportate all'art. 11 e alle salvaguardie a tutela del sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali di cui all'art. 34.</p> <p>5. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, è sospesa ogni determinazione in merito alla realizzazione di nuovi interventi edilizi in zona B all'interno del sistema territoriale del paesaggio montano (S.T.1.1 e St.1.2), del sottosistema territoriale del paesaggio collinare dei Castella (S.T.2.1).</p>		
--	--------------------	---	--	--

5.2 IL PRG DEL COMUNE DI PESCIA

Il PRG vigente del Comune di Pescia risulta Approvato con Del. C.C. n° 344 del 10 novembre 1998, recepita con Del. C.C. n. 108 del 30.12.1999.

Di seguito si verifica mediante tabella la coerenza del Piano di Recupero rispetto agli articoli di interesse del PRG :

PRG	Titolo articolo	Contenuto	Coerenza	Note
Art. 6	PARCHEGGI	<p>... omissis ... per i parcheggi pubblici e d'uso pubblico resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi che determinano incremento di carico urbanistico (es. nuova edificazione, interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici, cambio di destinazione d'uso, frazionamento in più unità immobiliari etc.), predisporre parcheggi nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aree residenziali: mq. 3,00 per abitante pari a mq 10,00 ogni mq. 30,00 di Sun ed almeno 2 posti auto di superficie non inferiore a mq. 12,00 per ogni appartamento anche se moncamera; • aree industriali e artigianali, magazzini, depositi: mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun; • laboratori artigianali: mq. 10,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun; • commercio, pubblici esercizi, ristoranti, attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinematografi, impianti sportivi): mq. 60,00 di parcheggio ogni 100,00 mq. di Sun; • aree commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq.: mq. 150,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun di vendita; • aree alberghiere, sanitarie e simili: mq. 20,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun e comunque 1 posto auto per camera; • aree direzionali e simili: mq. 40,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun. <p>Non è comunque consentito computare come area di parcheggio la sede stradale, neppure nel caso di strade private.</p>	☺	<p>L'intervento non comporta incremento volumetrico dell'edificio esistente di cui viene mantenuta al sagoma ma è previsto il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per cui sarà realizzato sul terreno di pertinenza lungo la via Degli Alberghi e porzione di via Mentana un area a parcheggio pubblico di mq.122,06 e lungo via Mentana una superficie a parcheggio privato pari a mq.159,79. La superficie destinata a parcheggio privato è inferiore a quella minima prevista così come quella a verde pubblico (totalmente assente) e pertanto per le superfici necessarie al raggiungimento dei minimi sarà richiesta monetizzazione (art 96 Reg. Edilizio)</p>

		<p>Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate alla destinazione d'uso prevista e devono essere assegnate ad ogni unità immobiliare con apposita indicazione nei relativi atti di compravendita. A richiesta del Comune, potrà essere costituito vincolo e/o servitù con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.</p> <p>Come eventualmente specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme per alcune zone e limitatamente ad alcuni tipi di intervento, quando non sia possibile reperire gli spazi necessari, sono consentite deroghe agli standards elencati al primo comma del presente articolo.</p>		
Art. 23	PIANI DI RECUPERO (PR)	<p>I PR sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica nell'ambito delle "zone di recupero".</p> <p>Le presenti norme individuano complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del P.R.</p> <p>Oltre alle aree indicate dalla variante generale, nell'ambito delle "zone di recupero" possono essere individuati, con Deliberazione del Consiglio Comunale, immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinato alla formazione dei P.R.</p> <p>Proposte di PR possono inoltre <u>essere presentate anche dai privati proprietari singoli</u> o riuniti in consorzio qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i ¾ del valore degli immobili interessati, stipulando apposita convenzione che deve essere approvata con deliberazione consiliare.</p> <p>I PR si attuano nell'ambito delle previsioni del piano. Quando in sede di formazione del PR tali norme risultano inadeguate o non rispondenti potranno essere modificate con l'adozione di un PR in variante allo strumento urbanistico generale.</p> <p>Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera – sia di competenza pubblica che di iniziativa privata – comprese nel PR, questo dovrà specificatamente comprendere: a) gli edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature ed impianti di interesse pubblico eventualmente da acquisire al</p>	☺	L'intervento riguarda un edificio singolo e relative pertinenze esterne con PR presentato da privato singolo – e soggetto a rilascio di concessione come previsto dal vigente PRG.

		<p>patrimonio pubblico con corrispondente elenco catastale ed i costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge 10/77 e successive disposizioni regionali;</p> <p>b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto degli oneri corrispondenti specificando quelle in cui sono tenuti i proprietari e quelle cui è tenuta l'Amministrazione Comunale.</p>		
Art. 43	Sottozone B(0) - RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA.	<p>La morfologia del tessuto edilizio ed urbanistico che si riscontra in queste sottozone è assai differenziata; vi sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di formazione non recente, aggregati in linea, altezza in media non superiore ai tre piani, che non presentano particolare pregio o la cui forma originale è stata alterata da successivi interventi; - isolati o quartieri realizzati in periodi più recenti e caratterizzati dalla presenza di valori edilizi per tipologia, materiali impiegati, da un corretto inserimento nell'ambiente oltreché da una studiata organizzazione degli spazi esterni, quali giardini privati, percorsi, aree verdi, qualità delle alberature. <p>Le destinazioni d'uso previste sono quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.</p> <p>Sono ammessi interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria e straordinaria; - ristrutturazione edilizia di modesta entità come descritti alla lettera D2) dell'allegato" alla legge regionale 59/80; - adeguamenti igienico - sanitari e, in caso di fabbisogno effettivamente documentato, nei limiti di mq. 9,00 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare. <p>Sono esclusi altri interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione o autorizzazione.</p> <p><u>Ove si accertino oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico possono essere consentiti interventi edilizi anche fino alla ristrutturazione urbanistica ma solo</u></p>	☹️	<p>L'intervento in oggetto comprende la ristrutturazione edilizia di entità rilevante su edificio esistente, con parziali opere di demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali e verticali, e quindi superiori alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D2 - Allegato L.R. 59/80 e riconducibili alla ristrutturazione edilizia descritta alla lettera D3 - del medesimo Allegato - L.R. 59/80 per cui la ammissibilità dell'intervento sussiste, ai sensi dell'art. 43 del le NTA del PRG in vigore, <u>solamente a seguito della approvazione del Piano di Recupero (PR) ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, visto lo stato iniziale dell'immobile in oggetto per il quale si sono accertate oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico.</u></p>

		ed esclusivamente mediante Piano di Recupero (PR), ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, e comunque estesi ad ambiti urbani congrui rispetto alle finalità dell'intervento di recupero.		
--	--	---	--	--

6 VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA

Ai sensi dell'artt. 11 comma 2 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il Governo del territorio" di seguito è analizzata la coerenza degli obiettivi e dei contenuti dell'atto di Governo del Territorio, in formazione rispetto agli altri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio sovraordinati che interessano lo stesso ambito territoriale.

- con la disciplina del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale);
- con la disciplina del P.T.C. Provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento);
- con Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno;

6.1 - IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il P.I.T. è stato approvato con Del C.R. n. 72 del 24.07.2007 e pubblicato sul BURT n° 42 del 17/10/2007 e successiva variante (Pit per la disciplina paesaggistica adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009).

Il Piano di Recupero prevede un intervento su un area ridottissima di territorio, costituita da un singolo fabbricato e pertinenze esterne ed ma ogni caso per quanto effettuabile intende adeguare ed implementare il PS e in relazione ai seguenti temi del PIT:

PIT	Titolo articolo	Contenuto	Coerenza	Note
Art. 10	La "città policentrica toscana" come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana".	1. Al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici che, nei loro specifici episodi, connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana quali fattori essenziali per la qualità della "città policentrica", gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua e gli specchi lacustri, e gli ambiti territoriali che ad essi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati, nonché ogni altra risorsa naturale presente sul territorio, e ne promuovono l'incremento quanto a dotazione e disponibilità. Contestualmente gli strumenti della pianificazione territoriale determinano le condizioni e dettano prescrizioni per favorire l'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino."	☺	L'area interessata dal piano attuativo è inserita nel sistema funzionale degli insediamenti (riportato in tav. P02a) si configura come città policentrica e rappresenta un elemento fondamentale dell'identità Pesciatina. Il P.R. è limitato ad un singolo edificio e pertinenze in un area già fortemente urbanizzata e a distanza considerevole rispetto ai corsi d'acqua del Dilezza, e Pescia Morta senza produrre alcun impatto sulla risorsa naturale e il suo valore naturalistico.

Infine l'area non risulta sottoposta ad alcuna vincolo paesaggistico e in ogni caso la ridotta entità dell'intervento non interviene sostanzialmente sul paesaggio dell'area in quanto le modifiche esterne risultano limitate e saranno mantenuti sagome, altezza e volume del fabbricato esistente. Inoltre si provvederà alla esecuzione di fasce marcapiano, cornici ornamentali di porte e finestre, medaglioni al di sopra delle aperture del tutto analoghi a quelli esistenti.

6.2 - IL PIANO DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISTOIA

La variante generale al P.T.C. di Pistoia è stata approvata con Del C.P. 21/04/2009 n° 123 (pubblicato sul BURT n° 27 del 08/07/2009).

PTCP	Titolo articolo	Contenuto	Coerenza	Note
Art. 46	Sistema Territoriale locale della Valdinievole	<p>1. Nel sistema territoriale locale della Valdinievole il P.T.C. individua per ciascuna delle tipologie di risorse indicate al comma 3) dell'art. 43, i seguenti obiettivi specifici e le seguenti invarianti strutturali, che integrano e sviluppano le indicazioni del P.I.T..</p> <p>2. Invarianti per le città e gli insediamenti:</p> <p>a) il centro storico di Pescia, le piazze e la struttura insediativa a borgo di Monsummano, Lamporecchio, Borgo a Buggiano, la struttura originaria dei Bagni di Montecatini ed i tessuti insediativi ottocenteschi e della prima metà del Novecento, il centro di Montecatini con la valorizzazione dei principali insediamenti urbani di antica o consolidata formazione;</p> <p>b) i castelli della Valdinievole;</p> <p>c) le risorse termali con la tutela delle specificità storiche, architettoniche e la valorizzazione degli aspetti ambientali di interesse turistico.</p> <p>3. Invarianti per il territorio rurale:</p> <p>a) i collegamenti paesistico-ambientali fra l'area collinare ed il Padule, assolta dal Nievole, dalle Pescia, dal Borra e dagli altri corsi d'acqua minori della Valdinievole;</p> <p>b) le aree umide e le aree palustri tuttora riconoscibili, nonché il sistema idrografico connesso, di cui deve essere previsto il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione;</p> <p>c) l'agricoltura tradizionale della collina come componente strutturale del paesaggio, la cui permanenza è condizione essenziale per la conservazione degli equilibri idraulici e geomorfologici.</p> <p>4. Invarianti per la rete delle infrastrutture per la mobilità:</p> <p>a) la ferrovia Pistoia-Lucca;</p> <p>b) la viabilità di impianto storico e gli insediamenti urbani e rurali con particolare riferimento all'area della bonifica.</p>	☺	<p>L'area di interesse del Piano di Recupero è compresa fra il Rio Dilezza, e il Pescia Morta ma l'area di intervento del piano attuativo non interessa in alcun modo il percorso dei torrenti, preservandone le caratteristiche. L'intervento di recupero prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità della viabilità storica di via degli Alberghi ma intervenendo esclusivamente su aree di pertinenza dell'immobile in oggetto.</p>
Art. 47	Obiettivi strategici	<p>... omissis...</p> <p>7. Obiettivi per le città e gli insediamenti del Sistema Territoriale locale della Valdinievole;</p> <p>a) la promozione dei caratteri specifici degli insediamenti storici della</p>	☺	<p>Il piano di recupero propone un intervento di ridotta entità riguardante un unico fabbricato di cui ne mantiene le caratteristiche plani-volumetriche che comunque ha come intento la riqualificazione</p>

		<p>Valdinievole, costituiti dalle emergenze dei castelli collinari e dei borghi di antica formazione della fascia pedecollinare e della pianura;</p> <p>b) il mantenimento, l'arricchimento e la valorizzazione dei "vuoti urbani" riconoscibili nel tessuto insediativo continuo e diffuso della pianura, contenendo drasticamente la tendenza a saldare le strutture urbane ed a saturare il verde residuo;</p> <p>c) la riqualificazione e la valorizzazione dei diversi tessuti insediativi individuabili nel territorio della campagna urbanizzata di pianura, attraverso l'individuazione dei relativi limiti urbani al cui interno attivare azioni di riqualificazione e ridisegno degli ambiti urbani;</p> <p>d) il contenimento dei processi di dispersione insediativa nelle aree agricole da perseguire anche mediante l'individuazione delle preesistenze da riordinare e controllare, con interventi finalizzati alla realizzazione delle infrastrutture primarie e alla riqualificazione dei tessuti;</p> <p>e) il rafforzamento dell'identità turistica dell'intero territorio della Valdinievole da perseguire anche mediante l'integrazione dei punti di eccellenza (Montecatini e Collodi) con i centri ed i luoghi di interesse turistico diffusi sul territorio, attraverso l'individuazione di percorsi e circuiti di valenza storico-ambientale che uniscano collina, pianura e padule;</p> <p>f) la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree produttive esistenti mediante il potenziamento delle infrastrutture a rete e dei servizi alle imprese;</p> <p>g) l'individuazione nelle zone di Larciano, Lamporecchio, Monsummano Terme, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Chiesina Uzzanese e Pescia delle aree-sistema dove, in modo specializzato, rilocalizzare le attività produttive del comparto artigiano-industriale della Valdinievole, garantendone un nuovo sviluppo;</p> <p>h) garantire un equilibrato sviluppo della rete commerciale con particolare attenzione alla salvaguardia dei servizi nei centri collinari e montani.</p> <p>... omissis...</p>		<p>di un fabbricato residenziale con cambio di destinazione d'uso in commerciale riqualificandone in tal senso l'area .</p>
Art. 70	Indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità	<p>1. Fanno parte degli indirizzi e prescrizioni per la sostenibilità le disposizioni individuate alla Parte II, Titolo I, Capo II (Le risorse naturali).</p> <p>2. Il nuovo P.T.C. assume come strategico l'obiettivo di promuovere la sostenibilità dello sviluppo del territorio e delle città attraverso gli indirizzi e le prescrizioni di cui ai punti successivi.</p> <p>3. Indirizzi:</p> <p>a) Gli strumenti della pianificazione territoriale devono favorire l'impiego di risorse energetiche locali rinnovabili,</p>	☺	<p>Per quanto riguarda la riduzione del fabbisogno energetico l'intervento oggetto del Piano di Recupero quale ristrutturazione edilizia prevede l'installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto, l'installazione di pannelli solari, anche integrati, per la produzione di energia elettrica e per la produzione di acqua calda termosanitaria. Almeno il 60% dell'energia</p>

		<p>l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, dei nuovi insediamenti e dei trasporti. Gli strumenti di pianificazione territoriale devono promuovere la certificazione energetica degli edifici, la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente ed individuare nell'edilizia pubblica e sociale residenziale comparti prioritari per la sostenibilità energetica. I Comuni devono predisporre in tal senso un adeguato piano di illuminazione pubblica.</p> <p>b) Nella definizione dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonché nella trasformazione degli insediamenti esistenti, soddisfano le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97, dal Piano Regionale, da eventuali accordi di programma con la Regione Toscana e dal Piano Provinciale di Gestione dei consumi dei Rifiuti.</p> <p>c) Le nuove previsioni di impegno di suolo devono verificare la compatibilità con gli elementi del paesaggio così come definiti nella relativa disciplina paesaggistica, inoltre, per i nuovi impegni di suolo deve essere verificata l'opportunità di accordi di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire eventuali modalità di perequazione intercomunale anche ai sensi degli artt. 109 e 110.</p> <p>4. Prescrizioni:</p> <p>a) I Comuni sono tenuti, nell'ambito dei propri piani strutturali e degli atti di governo del territorio, a valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le trasformazioni del territorio, 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. - 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. <p>b) Ai fini della valutazione della sostenibilità di nuove previsioni di</p>	<p>necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria dovrà provenire da fonti di energia rinnovabile.</p>
--	--	---	---

		<p>insediamenti produttivi, i Comuni sono tenuti, nell'ambito dei propri piani strutturali e degli atti di governo del territorio, a corredare gli atti di opportune elaborazioni volte a valutare la fattibilità tecnico-economica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'uso della cogenerazione, elettrica e termica, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area; - dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici degli insediamenti previsti nell'area; - della possibilità di cessione degli scarti termici degli insediamenti previsti nell'area all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa. <p>c) Ai sensi del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R all'interno delle aree urbane il sistema del verde pubblico e privato concorre a garantire l'equilibrio ecologico e le compensazioni delle emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività antropiche. Gli strumenti della pianificazione territoriale devono supportare le proprie previsioni di dimensionamento con una dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti che sia proporzionata all'incremento del numero di abitanti e all'incremento della quantità di veicoli esistenti e previsti, prescrivendo anche la realizzazione di verde pensile e/o tetti verdi a titolo compensativo con caratteristiche di fruibilità assimilabili alle aree verdi tradizionali.</p> <p>d) Ai sensi del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R la sostenibilità delle previsioni insediative degli strumenti della pianificazione territoriale deve essere comprovata dagli esiti della Valutazione Integrata effettuata secondo la procedura indicata dal D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R.</p> <p>e) Ai sensi del c. 4 dell'art. 3 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1, i nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti esistenti; essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti.</p> <p>f) Ai sensi del c. 5 dell'art. 3 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1, la crescita degli insediamenti deve essere subordinata alla reale possibilità di assicurare una dotazione sufficiente di servizi essenziali, nonché alla contestuale realizzazione di infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio.</p> <p>g) Ai sensi dell'art. 35 della Disciplina del P.I.T. la pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle</p>		
--	--	--	--	--

		<p>infrastrutture e dei servizi idrici integrati necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione; sarà pertanto necessario acquisire la certificazione degli enti gestori dei pubblici servizi per ogni intervento di nuova previsione urbanistica; la suddetta certificazione è necessaria anche per ogni potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici degli insediamenti già esistenti; tali interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con l'uso sostenibile delle risorse idriche, della loro rinnovabilità e a tutela della permanenza della loro preesistente disponibilità nei singoli ambiti territoriali interessati.</p> <p>h) Gli strumenti della pianificazione territoriale comunali recanti nuove previsioni insediative devono valutare l'ammontare del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedere, ove necessario la preventiva o contestuale realizzazione di nuove infrastrutture; ai sensi dell'art. 9 c. 8 della Disciplina del P.I.T. non sono ammissibili nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione a partire dal 2002.</p> <p>i) Negli insediamenti residenziali di nuova previsione la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire almeno il 90% 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.</p> <p>j) Negli insediamenti produttivi di nuova previsione la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà 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.</p> <p>k) Tutti i Comuni sono tenuti ad includere negli strumenti della pianificazione territoriale un bilancio energetico annuale, che individui i livelli attuali di consumo delle diverse fonti energetiche.</p> <p>l) I Comuni definiscono negli strumenti della pianificazione territoriale le norme per la valutazione delle trasformazioni</p>		
--	--	--	--	--

		<p>in relazione alle risorse energetiche, e subordinano le previsioni di trasformazione al rispetto delle prescrizioni individuate.</p> <p>m) Le nuove urbanizzazioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere il ricorso obbligatorio a fonte energetica rinnovabile per soddisfare almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria ed il 30% dell'energia necessaria alla climatizzazione. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o <u>ristrutturazione edilizia si deve prevedere che almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria provenga da fonti energetiche rinnovabili. Al fine di raggiungere i minimi stabiliti dal presente comma è ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.</u></p> <p>n) Per gli edifici industriali-artigianali, di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, si deve prevedere 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 stabiliti dal presente comma è ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici.</p> <p>o) Negli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione, sostituzione edilizia o soggetti a ristrutturazione con modifica o inserimento di nuovi impianti, si deve prevedere che venga realizzato un impianto fotovoltaico. Al fine di raggiungere i minimi stabiliti dal presente comma è ammessa l'acquisizione di quote corrispondenti di impianti collettivi o pubblici. La norma si applica ad edifici ed ampliamenti di essi non inferiori a 100 mq.</p> <p>p) Gli Strumenti della pianificazione territoriale comunale possono prevedere nuovi insediamenti turistici, fuori dalle aree già individuate, a condizione che sia dimostrato l'impatto zero in termini di consumi delle risorse, produzione di rifiuti, approvvigionamento idrico ed energetico.</p>		

6.3 - IL PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO

Il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), redatto dall'Autorità di Bacino dell'Arno, e approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005, ha prodotto per tutto il territorio comunale una nuova classificazione della pericolosità idraulica e da fenomeni geomorfologici di versante, con una perimetrazione più dettagliata delle aree con pericolosità da frana.

PAI	Titolo articolo	Contenuto	Coerenza	Note
art. 8	Aree a pericolosità idraulica media e moderata (P.I.2 e P.I.1) e aree di ristagno	Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio. ...omissis..	☺	L'intervento oggetto del PR è integralmente ricompreso in Aree a pericolosità moderata P.I.1 - non vi sono prescrizioni

7 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La valutazione terrà conto come richiesto dalla LR 10/2010 allegato 1, delle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Le risorse esaminate in relazione all'interventi previsto nel Piano di Recupero in oggetto sono le seguenti:

- Acqua;
- Aria;
- Suolo;
- Rifiuti;
- Inquinamento acustico;
- Energia;
- Inquinamento elettromagnetico.

Gli impatti prevedibili su tali risorse saranno analizzati a partire dallo stato ante operam a quello post operam dell'intervento ed a partire dai dati rilevabili da enti, pubblicazioni, studi di settore per l'area in esame nonché sul "Rapporto ambientale aggiornamento 2007/2010" di cui al Quadro Conoscitivo del PS del Comune di Pescia.

7.1 RISORSA ACQUA

Stato ANTE OPERAM della risorsa ACQUA

Acque superficiali

L'area interessata dall'intervento è compreso fra il Rio Dilezza che, scorrendo in senso nord-sud, confluisce nel T. Pescia nella zona di Alberghi, e del torrente Pescia Morta.

Il bacino del Torrente Pescia, di cui fanno parte i corpi idrici limitrofi all'intervento, drena le acque della parte sud occidentale del territorio provinciale, per un ampio tratto di territorio, dallo spartiacque con la provincia di Lucca, fino all'area Padule di Fucecchio. Il corso d'acqua principale origina dall'unione di due rami: il Pescia di Pontito ed il Pescia di Calamecca, le cui origini sono ubicate rispettivamente ai 1100 m della Penna di Lucchio ed ai 1011 m della Macchia Antonini e sfocia poi nel Padule di Fucecchio, nel quale confluiscono anche il Pescia di Collodi, il Torrente Borra ed il Torrente Nievole. Le acque del Torrente Pescia rappresentano la principale fonte diretta di alimentazione dell'area umida Padule di Fucecchio.

Andando a valutare i fattori di criticità individuati nell'area (Fonte: Piano di Tutela delle acque del Fiume Arno, 2005) le principali criticità riscontrate sono legate agli impatti dei processi produttivi che si verificano nel territorio comunale rappresentati dal vivaismo e floricoltura e che sono la principale causa dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, deficit idrico e rischio idraulico.

Lo stato delle acque superficiali del bacino del Torrente Pescia possiamo fare riferimento alle informazioni contenute all'interno del Piano di Tutela delle Acque della Toscana approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 25 gennaio 2005, n.6, relativamente allo stato di qualità delle acque superficiali SACA/SAL (Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua/Stato Ambientale dei Laghi), successivamente descritti, del corpo idrico significativo individuato nel territorio di Pescia (Pescia di Collodi):

LEGENDA											
A	Indica il corpo idrico significativo definito dalla DGRT 10 marzo 2003, n. 225										
B	Indica le località di inizio e fine del tratto di asta fluviale o del bacino definito dalla DGRT 10 marzo 2003, n. 225 ed i punti di monitoraggio in esso ricadenti										
C	Stato di qualità espresso come LIM = Livello di Inquinamento da Macrodescrittori (rif. Tab. 7 All. I al D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni), confronto tra la situazione pregressa (elaborazione dei dati disponibili dal 1997 al 2000) e quella relativa ai 24 mesi di monitoraggio previsti per la classificazione dei corpi idrici significativi ai sensi del D. Lgs. 152/99 (settembre 2001 - settembre 2003). Il numero in grassetto indica la classe di qualità, tra parentesi è riportato il punteggio ottenuto dall'elaborazione dei dati risultanti dal monitoraggio.										
D	Stato di qualità biologica espresso come IBE = Indice Biologico Esteso, confronto tra la situazione pregressa (elaborazione dei dati disponibili dal 1997 al 2000) e quella relativa ai 24 mesi di monitoraggio previsti per la classificazione dei corpi idrici significativi ai sensi del D. Lgs. 152/99 (settembre 2001 - settembre 2003). Il numero in grassetto indica la classe di qualità, tra parentesi è riportato il punteggio ottenuto dall'elaborazione dei dati risultanti dal monitoraggio.										
E	Stato di qualità ecologica espresso come SECA / SEL = Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua / Stato Ecologico dei Laghi (rif. Tab. 9 All. I al D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni), confronto tra la situazione pregressa e quella relativa ai 24 mesi di monitoraggio previsti per la classificazione dei corpi idrici significativi ai sensi del D. Lgs. 152/99 (settembre 2001 - settembre 2003). Il numero in grassetto indica la classe di qualità, ottenuta incrociando il dato risultante dai macrodescrittori con il risultato dell'IBE ed attribuendo la classe peggiore ottenuta per i due indici.										
F	Stato di qualità ambientale espresso come SACA / SAL = Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua / Stato Ambientale dei Laghi (rif. Tab. 9 All. I al D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni), confronto tra la situazione pregressa e quella relativa ai 24 mesi di monitoraggio previsti per la classificazione dei corpi idrici significativi ai sensi del D. Lgs. 152/99 (settembre 2001 - settembre 2003). Il valore corrispondente all'indice SACA / SAL è stato attribuito sulla base del valore del SECA / SEL. Il valore di SACA / SAL è quindi da sottoporre a verifica al momento in cui saranno completate ed esaurientemente disponibili i dati risultanti dal monitoraggio delle sostanze pericolose e prioritarie (rif. Tab. 1 All. I D. Lgs. 152/99) già in corso. Tali dati, non ancora disponibili per i 24 mesi minimi previsti dalla normativa ai fini della classificazione, permetteranno la perfezione dello stato chimico delle acque superficiali e quindi dello stato ambientale. Ai punti di monitoraggio di cui alla colonna B riportati in grassetto <u>sottolineato</u> , non si applica la considerazione di cui sopra e si considera lo stato ecologico rilevato egualmente allo stato ambientale.										
G	Campo note.										
A	B	C	D	E	F	G					
CORPO IDRICO SIGNIFI	TRATTO ai sensi della DGRT 225/03		STATO DI QUALITÀ RILEVATO								Note
	Inizio Fine	Punti di monitoraggio	LIM		IBE		SECA / SEL		SACA / SAL		
			1997 - 2000	2001 - 2003	1997 - 2000	2001 - 2003	1997 - 2000	2001 - 2003	1997 - 2000	2001 - 2003	
PESCIA DI COLLODI	Ponte a Villa Basilica		3 (120)	2 (130)		II (6)		2		2 Buone	LIM 1997, 1998, 2000 non disponibili
	Intero bacino Ponte Settepassi		3 (120)	3 (145)	III (07)	III (07)	3	3	3 Sufficiente	3 Sufficiente	LIM 2000 calcolato su dati rilevati in Loc. Galgano (EE: 1998-1999 non disponibili)

Gli obiettivi di qualità individuati dal Piano di Tutela delle acque per il corpo idrico Pescia di Collodi attualmente appartenente alla classe sufficiente presso il Ponte Settepassi e buono presso Ponte a Villa Basilica (indicatore SACA) sono rappresentati, entro il 2016, dal raggiungimento dei seguenti livelli di qualità.

Corpo idrico	A (*)		B Stato di qualità rilevato	C Stato di qualità ambientale - Obiettivi di legge (D.Lgs. 152/99)	D STATO DI QUALITÀ – SPECIFICI OBIETTIVI DI QUALITÀ AMBIENTALE (art. 4 e 5, D.Lgs. 152/99)					F NOTE
	Tratto ai sensi della DGR 225/03 Iniziativa Fine	Punti di monitoraggio			AUTORITÀ DI BACINO		PIANO DI TUTELA			
					Termini temporali		Termini temporali			
					Obiettivi ed indicazioni		2005	2008	2009-2015	
FIORINA	area bacino	Pozzo di Rodolfo Lotti	BUONO 2	SUFFICIENTE 3	BUONO 2	Raggiungimento ed mantenimento della classe di qualità A2 per gli affluenti interessati da piano di tutela: Standard relativo: Tab. 1/A, All. 2 D. Lgs. 152/99				
PISA	area bacino	Ponte per Ugnano	SUFFICIENTE 3			2 Buono	3 Buono			2 Buono
		Ponte di Pontedera	SCADENTE 4			4 Scadente	3 Suffic.			2 Buono
PESCIA DI COLLODI	area bacino	Ponte a Villa Basilica	BUONO 2			2 Buono	2 Buono		1 Buono	
		Ponte Sottopassi	SUFFICIENTE 3			3 Suffic.	3 Suffic.		2 Buono	
PESCIA DI MORTA	area bacino	Acquedotto Montecarlo Loc. Pombalva	BUONO 2			Raggiungimento ed mantenimento della classe di qualità A2 per gli affluenti interessati da piano di tutela: Standard relativo: Tab. 1/A, All. 2 D. Lgs. 152/99				
		Ponte del Ponte	SUFFICIENTE 3			3 Buono	3 Buono			1 Buono
ELEVATO		Non si rilevano alterazioni dei valori di qualità degli elementi chimico-fisici ed idromorfologici per quel dato tipo di corpo idrico in dipendenza degli impatti antropici, o sono minime rispetto ai valori normalmente associati allo stesso ecotipo in condizioni indisturbate. La qualità biologica sarà caratterizzata da una composizione e un'abbondanza di specie corrispondenti totalmente o quasi alle condizioni normalmente associate allo stesso ecotipo. La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da non comportare effetti a breve e lungo termine sui corpi idrici non influenzati da alcuna pressione antropica.								
BUONO		I valori degli elementi della qualità biologica per quel tipo di corpo idrico mostrano bassi livelli di alterazione derivanti dall'attività umana e si discostano solo leggermente da quelli normalmente associati allo stesso ecotipo in condizioni non disturbate. La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da non comportare effetti a breve e lungo termine sulle comunità biologiche associate al corpo idrico di riferimento.								
SUFFICIENTE		I valori degli elementi della qualità biologica per quel tipo di corpo idrico si discostano moderatamente da quelli di norma associati allo stesso ecotipo in condizioni non disturbate. I valori mostrano segni di alterazione derivanti dall'attività umana e sono sensibilmente più disturbati che nella condizione di "buono stato". La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da non comportare effetti a breve e lungo termine sulle comunità biologiche associate al corpo idrico di riferimento.								
SCADENTE		Si rilevano alterazioni considerevoli dei valori degli elementi di qualità biologica del tipo di corpo idrico superficiale, e le comunità biologiche interessate si discostano sensibilmente da quelle di norma associate al tipo di corpo idrico superficiale indisturbato. La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da comportare effetti a medio e lungo termine sulle comunità biologiche associate al corpo idrico di riferimento.								
PESSIMO		I valori degli elementi di qualità biologica del tipo di corpo idrico superficiale presentano alterazioni gravi e mancano ampie porzioni delle comunità biologiche di norma associate al tipo di corpo idrico superficiale indisturbato. La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da gravi effetti a breve e lungo termine sulle comunità biologiche associate al corpo idrico di riferimento.								

I punti di monitoraggio delle acque superficiali presenti in comune di Pescia sono lungo i corsi d'acqua Pescia di Collodi, Rio Pescioline, Pescia di Pontito, Pescia di Pescia e Pescia Morta. Le informazioni relativamente ai corpi idrici riportate di seguito sono ottenute dal "Rapporto 2004 sullo stato dell'ambiente della Provincia di Pistoia".

Corso d'acqua	Punto di prelievo	LIM	IBE	SECA	Pest.
Pescia di Collodi	Veneri				4/II
Rio Pescioline		3/II			
Pescia di Pontito	A monte del Ponte di Sorana	5/II			1/I
Pescia di Pescia	Ponte Europa				4/I
Pescia Morta	Ponte Loc. Pescia Morta				3/V

Acque sotterranee

Dal Piano di tutela delle acque (approvato con Del C.R. n° 6 del 25/01/2005) si ricava che nella Piana della Nievole e delle Pescie si ha la presenza di falde un tempo con buone caratteristiche, oggi sempre più difficilmente utilizzabili a fini potabili per inquinamento specialmente da concimi e pesticidi, dovuti all'attività florovivaistica intensiva della zona. Il sottosuolo della pianura che comprende Montecatini e Pescia è costituito nella zona nordoccidentale da un orizzonte di ghiaie molto permeabili. La superficie freatica si trova in genere a pochi metri di profondità e affiora in corrispondenza del Padule di Fucecchio; questo specchio d'acqua si allarga e si restringe proprio come conseguenza delle variazioni di livello della falda. E' da notare tuttavia che, in corrispondenza di Montecatini Terme e Monsummano, si hanno apporti di acque termali, di risalita profonda e provenienti da sistemi ideologici contigui che vanno a incrementare la portata delle acque sotterranee. L'acquifero del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana- Zona Valdinievole, Fucecchio, fa parte dei corpi idrici significativi sotterranei individuati con Del G.R. n° 225/2003.

Codice	Denominazione	Rete di monitoraggio					
		1		2		3	
		N° pozzi QL	N° pozzi QTC	N° sorgenti QL	N° sorgenti QTC	TOT QL	TOT QTC
11AR026	Acquifero del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana- Zona Valdinievole, Fucecchio	12	2	0	0	12	2

Legenda:

- 1- Numero dei punti di monitoraggio costituiti da pozzi per ogni corpo idrico significativo identificato suddiviso per punti di monitoraggio qualità (QL) e punti di monitoraggio quantità (QTC)
- 2- Numero dei punti di monitoraggio costituiti da sorgenti per ogni corpo idrico significativo identificato suddiviso per punti di monitoraggio qualità (QL) e punti di monitoraggio quantità (QTC)
- 3- Numero totale dei punti di monitoraggio per ogni corpo idrico significativo identificato

Sul territorio di Pescia sono identificati i seguenti punti di monitoraggio:

Codice	Denominazione	Località	Monitoraggio
P271	Pozzo Arrigoni	Macchie di S. Piero	QL
P273	Pozzo Ponte del Marchi	Capoluogo	QL
P272	Pozzo Campolasso Nord	Campolasso	QL

Stato di qualità ambientale per acquiferi identificati come significativi:

Denominazione	SquAS	SCAS	Num. Punti QL	SAAS	Note
Acquifero del Valdarno Inferiore e Piana Costiera Pisana- Zona Valdinievole, Fucecchio	B (rif RSA 1997)	0	8	PARTICOLARE	SquAS stimato in base a quanto riportato nella Relazione sullo Stato dell'Ambiente- Regione Toscana 1997. P268; P271; P274 presentano SCAS=0 per ferro e manganese P282 presenta SCAS =0 per manganese

SquAS: Stato Quantitativo delle Acque Sotterranee

SCAS: Stato Chimico delle Acque Sotterranee (dati 2002)

SAAS: Stato ambientale delle Acque Sotterranee: il giudizio si ottiene incrociando i dati relativi agli indici SquAS e SCAS

RSA. Relazione Stato Ambiente della Regione Toscana

Obiettivi di qualità ambientale

Stato di qualità rilevato (2003)	Stato di qualità ambientale- obiettivi di legge	Stato di qualità- specifici obiettivi di qualità ambientale (artt 4-5-DLgs 152/99)				
		Autorità di bacino	Piano di tutela			
Classe (indicatore SAAS)	Termini temporali	Termini temporali	Termini temporali			
	2016	indicazioni	2005	2008	2009-2015	2016
PARTICOLARE 0	Buono 2		Particolare 0	Particolare 0		Particolare 0

Legenda:

SCAS= Stato chimico Acque sotterranee

SQUAS= Stato Quantitativo Acque Sotterranee. Viene definito dal S.Lgs 152/99 sulla base delle alterazioni delle condizioni di equilibrio connesse con la velocità naturale di ravvenamento dell'acquifero.

SAAS= Stato di Qualità Ambientale Acque Sotterranee. E' determinato dagli stati quantitativo e chimico

Stato POST OPERAM della risorsa ACQUA

Acque superficiali

Non si prevedono interferenze dirette o indirette sulle acque superficiali. Le acque dilavanti dalle coperture saranno convogliate in pubblica fognatura.

Acque sotterranee

Saranno previste pavimentazioni esterne e dei parcheggi con caratteristiche semipermeabili in ogni caso saranno evitate dispersioni nel suolo e nel sottosuolo e quindi qualsiasi interferenza con la risorsa.

7.2 RISORSA ARIA

Stato ANTE OPERAM della risorsa ARIA

All'interno del documento "Valutazione della qualità dell'aria ambiente nel periodo 2000-2002 e classificazione del territorio regionale", è eseguita una classificazione dei comuni della Regione Toscana ai fini della protezione della salute umana. Relativamente a ciascuna sostanza inquinante è stata eseguita la suddivisione dei comuni in 4 tipologie:

- Zona A: livelli inferiori ai valori limite: assenza rischio di superamento;
- Zona B: livelli prossimi ai valori limite: rischio di superamento;
- Zona C: livelli superiori ai valori limite ma inferiori ai margini temporanei di superamento/tolleranza;
- Zona D: livelli superiori ai margini di superamento/tolleranza temporanei.

Provincia di Pistoia	SO ₂	NO ₂	PM ₁₀ fase1	PM ₁₀ fase2	CO	C ₆ H ₆	O ₃
COMUNI							
Abetone	A	A	B	B	A	A	NC
Agliana	A	A	B	B	A	A	NC
Buggiano	A	A	B	B	A	A	NC
Chiesina Uzzanese	A	A	B	B	A	A	NC
Cutigliano	A	A	B	B	A	A	NC
Lamporecchio	A	A	B	B	A	A	NC
Larciano	A	A	B	B	A	A	NC
Marliana	A	A	B	B	A	A	NC
Massa e Cozzile	A	A	B	B	A	A	NC
Monsummano Terme	A	A	B	B	A	A	NC
Montale	A	B	D	D	A	A	NC
Montecatini Terme	A	B	C	C	A	A	B
Pescia	A	A	B	B	A	A	NC
Pieve a Nievole	A	A	B	B	A	A	NC
Pistoia	A	B	B	C	A	B	B
Piteglio	A	A	B	B	A	A	NC
Ponte Buggianese	A	A	B	B	A	A	NC
Quarrata	A	A	B	B	A	A	NC
Sambuca Pistoiese	A	A	B	B	A	A	NC
San Marcello Pistoiese	A	A	B	B	A	A	NC
Serravalle Pistoiese	A	A	B	B	A	A	NC
Uzzano	A	A	B	B	A	A	NC

Secondo gli stessi criteri è stata eseguita la “Classificazione del territorio regionale ai fini della protezione degli ecosistemi, della vegetazione e della prevenzione del degrado dei materiali”, di seguito riportata.

Provincia di Pistoia	Eco SO ₂	Veg NO _x	Veg O ₃	Mat O ₃
COMUNI				
Abetone	A	A	NC	NC
Agliana	A	A	NC	NC
Buggiano	A	A	NC	NC
Chiesina Uzzanese	A	A	NC	NC
Cutigliano	A	A	NC	NC
Lamporecchio	A	A	NC	NC
Larciano	A	A	NC	NC
Marliana	A	A	NC	NC
Massa e Cozzile	A	A	NC	NC
Monsummano Terme	A	A	NC	NC
Montale	A	C	NC	NC
Montecatini Terme	A	C	C	C
Pescia	A	A	NC	NC
Pieve a Nievole	A	A	NC	NC
Pistoia	A	C	B	C
Piteglio	A	A	NC	NC
Ponte Buggianese	A	A	NC	NC
Quarrata	A	A	NC	NC
Sambuca Pistoiese	A	A	NC	NC
San Marcello Pistoiese	A	A	NC	NC
Serravalle Pistoiese	A	A	NC	NC
Uzzano	A	A	NC	NC

Di seguito si illustrano i valori degli indicatori connessi allo stato della qualità dell'aria (fonte indicatori: Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in Toscana).

	CO (mg)	COV (mg)	NOX (mg)	PM10 (mg)	PM2,5 (mg)	SOX (mg)
1995	2.209,60	710,44	262,60	47,95	43,08	34,25
2000	1.530,44	686,08	253,45	46,37	39,48	22,56
2003	1.332,01	736,07	238,09	49,88	45,45	16,67
2005	1.124,31	692,89	241,84	57,14	50,33	13,28
2007	857,38	587,74	213,72	41,93	35,73	10,95

Emissioni principali da fonti diffuse nel territorio di Pescia (Fonte: ARPAT, anni 1995-2007)

	CO (mg)	COV (mg)	NOX (mg)	PM10 (mg)	PM2,5 (mg)	SOX (mg)
1995	15,81	15,13	526,78	67,58	59,47	710,02
2000	15,81	15,13	526,78	67,58	59,47	710,02
2003	15,61	14,93	548,78	15,55	13,68	84,92
2005	12,01	12,43	351,57	8,77	7,73	111,90
2007	11,38	11,80	183,67	10,21	9,00	165,50

Emissioni principali da fonti puntuali nel territorio di Pescia (Fonte: ARPAT, anni 1995-2007)

	CO (mg)	COV (mg)	NOX (mg)	PM10 (mg)	PM2,5 (mg)	SOX (mg)
1995 Pescia	2225,40	725,57	789,38	115,53	102,55	744,27
Prov. Pt.	33827,36	13014,23	6041,81	1711,41	807,99	1403,21
2000 Pescia	1546,25	701,21	780,23	113,95	98,95	732,58
Prov. Pt.	24484,74	11602,02	5317,69	1688,87	782,33	1107,38
2003 Pescia	1347,62	751,00	786,87	65,43	59,13	101,59
Prov. Pt.	20947,69	12269,20	5101,62	1575,04	805,00	405,09
2005 Pescia	1136,32	705,32	593,41	65,91	58,06	125,18
Prov. Pt.	15953,18	11371,55	4662,95	1556,51	795,96	386,87
2007 Pescia	868,76	599,54	397,39	52,14	44,73	176,45
Prov. Pt.	12543,91	9718,74	3767,16	1283,70	605,68	376,47

Emissioni totali principali nel territorio di Pescia e Provincia di Pistoia (Fonte: ARPAT, anni 1995-2007)

Stato POST OPERAM della risorsa ARIA

Rispetto allo stato ante operam in cui avevamo una destinazione residenziale è ovvio prevedere un aumento del traffico legato alla nuova destinazione commerciale ma considerando che l'intervento si riduce alla singola unità immobiliare non è senz'altro previsto un significativo aumento di inquinanti prodotti dai gas di scarico. Per quanto riguarda i parcheggi non si prevedono situazioni di rischio per quanto concerne eventuali emissioni inquinanti (anche per effetto cumulativo).

7.3 RISORSA SUOLO

Stato ANTE OPERAM della risorsa SUOLO

Per l'intervento oggetto del Piano di Recupero, che come evidenziato più volte si estende su una area ridotta di circa 525 mq comprendente un singolo di edificio e relative pertinenze esterne, si riporta la classificazione in base al Piano Strutturale approvato, al PAI dell'Autorità di Bacino dell'Arno, del PTC di Pistoia e delle disposizioni normative della L.R. 01/05 e del regolamento attuativo DPGR 26/R del 2007:

Piano Strutturale (DCC 4/2012)		
Classe di pericolosità idraulica	<i>Pericolosità idraulico molto elevata</i>	I.4b
Classe di pericolosità geomorfologica	<i>Pericolosità geomorfologica bassa</i>	G.1
Pericolosità Sismica locale	<i>Pericolosità sismica media</i>	S.2

Piano di Bacino Stralcio "Assetto Idrogeologico" come modificato approvate con Decreto del Segretario Generale num. 32 del 19/05/2008, previo parere favorevole del Comitato Tecnico del 22/04/2008.		
Classe di pericolosità idraulica	<i>Aree a pericolosità moderata</i>	P.I.1
Classe di pericolosità Geomorfologica	<i>Aree a pericolosità moderata</i>	Non classificato

PTC Provincia di Pistoia	
Classe di vulnerabilità idrogeologica (Carta della fragilità degli acquiferi)	<i>Alta</i>

Stato POST OPERAM della risorsa SUOLO

L'intervento interviene su porzioni di territorio in cui già era presente una fabbricato di medesima sagoma, volumetria e superficie coperta mantenendone tutte le caratteristiche plani volumetriche per cui non si riscontrano particolari aggravii dovuti alle opere inoltre il cambio di destinazione non comporterà attività per cui si abbia una presenza di inquinanti che possano arrecare impatti sulle risorse ambientali e sulla salute umana.

7.4 RIFIUTI

Stato ANTE OPERAM - RIFIUTI

Il territorio pesciatino rientra nell'area di raccolta dell'A.T.O. Rifiuti "Toscana Centro" (ex. ATO 5 - Sub Ambito della Montagna Pistoiese). Come tutti i comuni serviti da Cosea Ambiente S.p.A, la raccolta per le utenze (differenziabili in domestiche e commerciali) avviene su buona parte del territorio col ritiro "porta a porta". La Stazione di trasferimento RSU è sita in loc. Macchie di S. Piero (Pescia), gestita dalla stessa Cosea Ambiente S.p.A; l'impianto ha capacità massima stoccabile pari a 217 t; i rifiuti gestiti si riferiscono agli urbani e speciali assimilati (anche pericolosi). Nell'impianto, oltre al trasferimento degli RSU provenienti dalla raccolta nel circuito urbano, viene svolta anche l'attività di stazione ecologica. In base ad un accordo fra Regione Toscana e Regione Emilia Romagna il comune di Pescia smaltisce e continuerà a smaltire nella fase a regime del Piano interprovinciale i rifiuti prodotti, nell'impianto di proprietà del consorzio di comuni Co.Se.A. (Consorzio Servizi Ambientali), ubicato in provincia di Bologna, comune di Castel di Casio.

Nell'area non sono stati rilevati depositi di materiali di risulta.

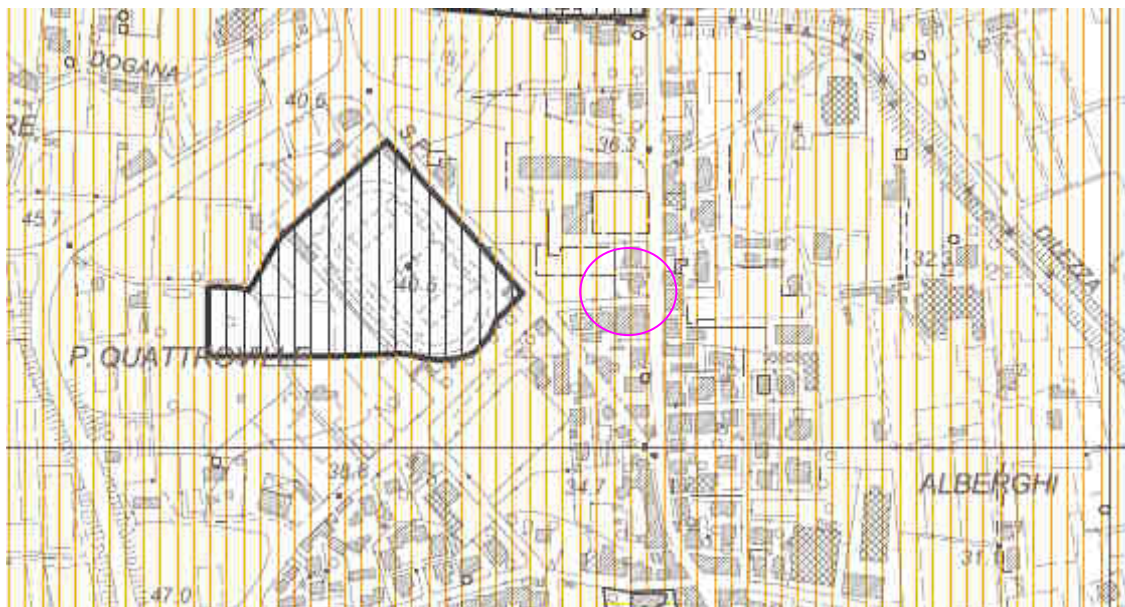
Stato POST OPERAM - RIFIUTI

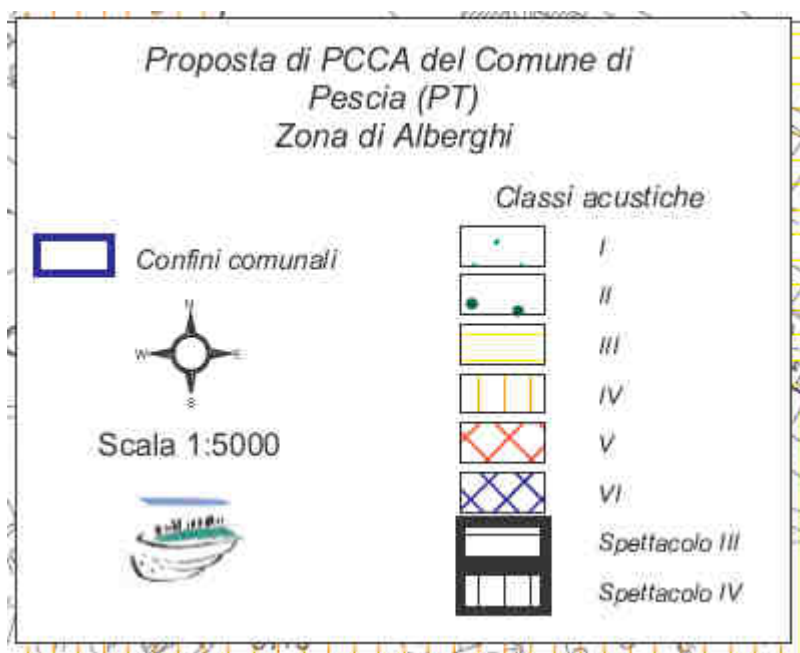
Il cambio di destinazione da residenziale a commerciale potrà comportare una riduzione di produzione di rifiuti solidi urbani ma una incremento comunque contenuto di produzione di rifiuti pericolosi che in ogni caso l'attività dovrà smaltire mediante trasportatore regolarmente autorizzato in conformità alle modalità del SISTRI.

7.5 INQUINAMENTO ACUSTICO

Stato ANTE OPERAM – INQUINAMENTO ACUSTICO

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°17 del 16 marzo 2006 il Comune di Pescia ha adottato il piano di classificazione acustica elaborato dal Dipartimento ARPAT di Pistoia; esso, in base alle destinazioni d'uso attuali delle variazioni e alle previsioni di sviluppo, ha diviso il territorio nelle classi acustiche di cui elaborato grafico e tabella seguente:





L'area oggetto del presente PR è inserita in classe IV.

Stato POST OPERAM – INQUINAMENTO ACUSTICO

Il piano di recupero prevede la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per il quale prima dell'insediarsi della nuova attività commerciale in fase di autorizzazione all'esercizio dovrà essere valutato il tipo di lavorazioni e attività che potrà insediarsi nell'immobile in oggetto. In particolare ai sensi del Articolo 4 del DPR 19 ottobre 2011, n. 227 risultano escluse dall'obbligo di presentare la documentazione di cui all'articolo 8, comma 4, della legge 26 ottobre 1995, n. 447 – Valutazione di Impatto Acustico, le attività a bassa rumorosità elencate nell'allegato B del medesimo DPR 227/2011 mentre in caso l'attività non rientri in tale allegato l'esercente che si insedierà nell'immobile dovrà produrre la documentazione di Valutazione previsionale di impatto acustico di cui all'art. 8 comma 4 della L 447/1995 a firma di tecnico competente in acustica che attesti il mantenimento dei livelli di inquinamento acustico a quanto indicato nel suddetto PCCA del Comune di Pescia.

7.6 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Stato ANTE OPERAM - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In prossimità dell'area di intervento risulta presente un cabina del distributore di energia elettrica in bassa tensione con limitrofa linea elettrica aerea bassa tensione.

Stato POST OPERAM - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

L'intervento che come detto prevede il mantenimento dell'edificio esistente nelle sue caratteristiche plani - volumetriche andando a modificarne la destinazione d'uso da residenziale a commerciale e verrà servito da impianti elettrici in bassa tensione interrati senza apportare contributi significativi all'inquinamento elettromagnetico dell'area.

8 ESAME ASSOGETTABILITÀ DEL PIANO A VAS

In relazione ai contenuti del Piano di Recupero in oggetto e degli effetti ambientali attesi, si possono trarre le seguenti conclusioni rispetto ai criteri di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla LR 10/2010 (allegato 1 e art. 22):

- 😊 Il PR riguarda modifiche limitate che interessano un singolo edificio e relative pertinenze poste all'interno del tessuto insediativo già ampiamente antropizzato.
- 😊 Il PR non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- 😊 Non si introducono rischi significativi per la salute umana, prevedendo edilizia sostenibile e fornendo un incremento dei parcheggi pubblici dell'area.
- 😊 Il PR non riguarda e non prevede la possibile collocazione di aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose.
- 😊 Il PR in oggetto non prevede il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (acustico , elettromagnetico, ecc.).
- 😊 Per quanto riguarda l'uso del suolo, il PR non determina incrementi delle capacità edificatorie dell'area e, benché l'area presenti fragilità degli acquiferi alta non si prevede la collocazione di attività per il singolo immobile che possano produrre inquinamenti di falda ed infine l'intervento non prevede la occupazione e sfruttamento di ulteriore superficie di suolo in quanto sarà mantenuta la superficie coperta dell'edificio esistente.
- 😊 Il PR non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale.
- 😊 Il PR non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, aree ZPS, SIC, SIR.
- 😊 Non si modifica il PRG né i parametri del PS, benché l'intervento risulta attuabile proprio a seguito della analisi e approvazione del Piano di Recupero in oggetto art 43 NTA PRG vigente.
- 😊 Le modifiche introdotte non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

EVENTUALI MISURE COMPENSATIVE

Dalla valutazione degli effetti attesi e della compatibilità ambientale dell'intervento, dato che il PR in oggetto riguarda un'area limitata costituita da un singolo edificio e relative pertinenze, e non introduce effetti ambientali significativi, non risultano necessarie misure di riduzione e compensazione.

9 CONCLUSIONI

Per le ragioni sovraesposte, considerato che il PR introduce modifiche minori, relative ad un area ridotta - limitata al singolo edificio e pertinenze esterne - e che non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010, e considerato quanto evidenziato nei precedenti capitoli, si ritiene di poter affermare che il PR non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale – di conseguenza si ritiene non necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il piano di recupero oggetto della presente relazione.

A CONDIZIONE CHE:

le indicazioni e le prescrizioni derivanti dal presente documento e da eventuali pareri, contributi, integrazioni da parte degli Enti competenti in materia ambientale consultati nell'ambito della procedura di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e della LRT 10/2010, confluiscono quale parte integrante delle della approvazione di Piano di Recupero.

10 DEFINIZIONE DEGLI ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

- Regione Toscana;
- Provincia di Pistoia;
- URTAT di Pistoia;
- Consorzio di Bonifica;
- ATO 2 Basso Valdarno;
- COSEA CONSORZIO (Rifiuti);
- ARPAT;
- USL 3 Pistoia Igiene pubblica;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;

La presente valutazione è stata redatta con la collaborazione dell'Ing. Marco Meoni.

Pistoia, 20 Gennaio 2014

I Tecnici
Ing. Sara Monti

Ing. Marco Meoni
