



Città di Pescia

# COMUNE DI PESCIA

Provincia di Pistoia

## VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE

finalizzata all'ampliamento del parcheggio pertinenziale del Supermercato Esselunga di Pescia oltre ad un modesto ampliamento della struttura, e all'adeguamento di una parte della viabilità al contorno (Via Campolasso) e all'attuazione di un'area già destinata a parco pubblico in prossimità del Fiume Pescia

### PROGETTAZIONE URBANISTICA

**Arch. Anna Maria Maraviglia**

*Responsabile Area Organizzativa Urbanistica e Progetti Territoriali*

*Comune di Pescia*

### PROCEDIMENTO VERIFICA ASSOGGETABILITÀ A V.A.S.

Soggetto Proponente:

**Arch. Anna Maria Maraviglia**

Autorità Procedente:

**Consiglio Comunale**

**Comune di Pescia**

Autorità Competente:

**Commissione Paesaggistica**

**Comune di Pescia**

### SINDACO

**Oreste Giurlani**

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Lucia Guidi**

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Arch. Anna Maria Maraviglia**

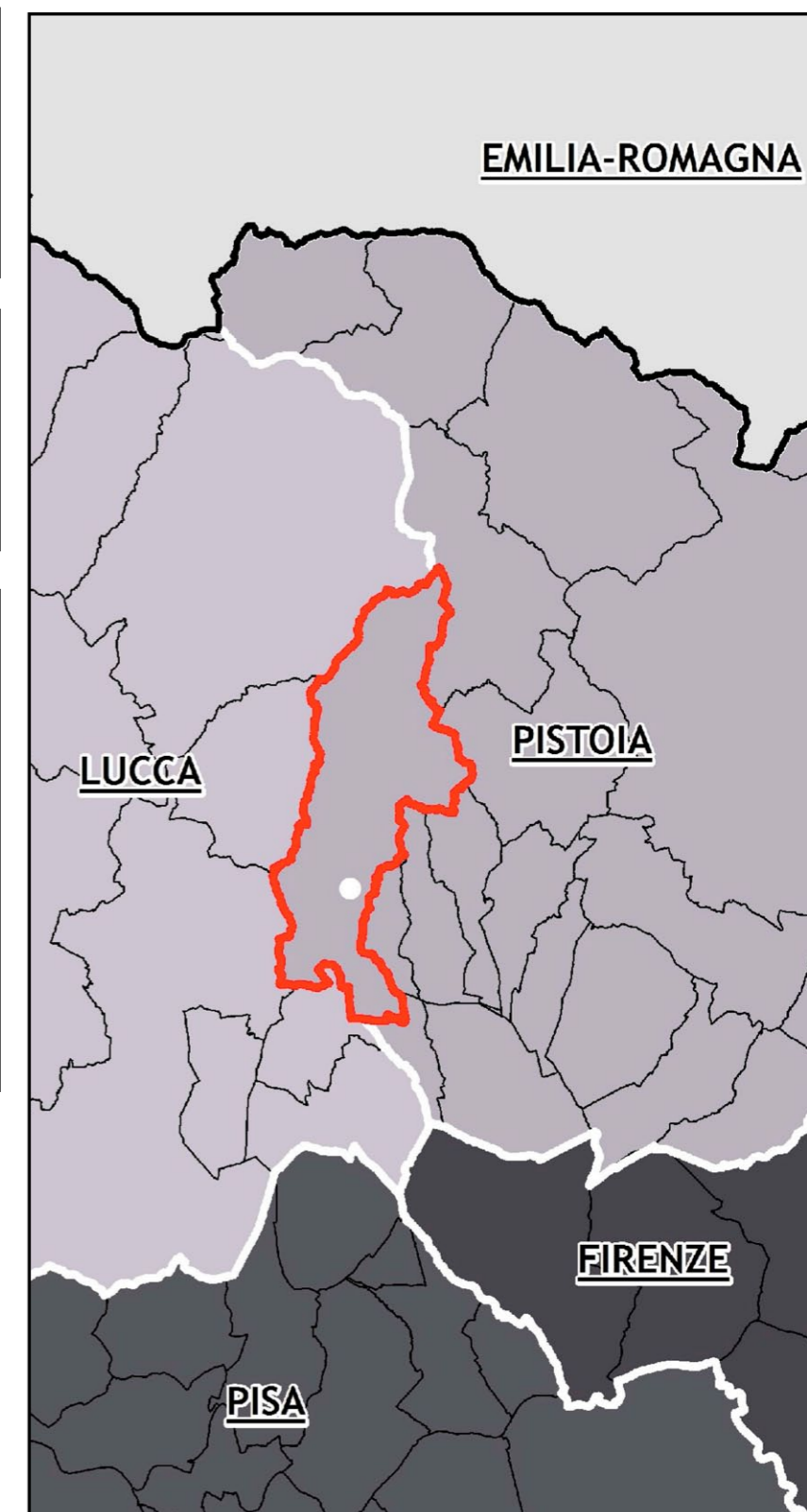
### GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

**Dott.ssa Stefania Baldi**

**Data: maggio 2017**

*Adozione: D.C.C. n.16 del 21/02/2017*

**ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI**



## 1-Iter procedurale della Variante al PRG

La Variante al PRG vigente in oggetto, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, ha seguito l'iter procedurale di seguito illustrato:

### FASE I

L'Amministrazione Comunale in data 06.07.2016 con D.G.C. n. 63 ha avviato il procedimento di redazione della Variante al PRG approvando il Documento di Avvio di cui all'art.17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR e contemporaneamente il Documento preliminare VAS per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.e i..

### FASE II

A seguito di ciò il Responsabile del Procedimento ha richiesto agli Enti e ai soggetti interessati dalla Variante al PRG i pareri, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento della Variante. Tale documento è stato inoltrato contemporaneamente al Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla stessa Variante PRG. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha attivato forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti prima della adozione della Variante PRG.

### FASE III

Nei tempi stabiliti sono pervenuti al Comune n. 5 contributi, prevalentemente finalizzati alla Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante PRG, di cui al Documento citato inviato assieme all'Atto di Avvio del Procedimento come dispone la L.R. 65/2014 art. 17 :

#### *1-Autorità di Bacino del Fiume Arno- prot. n. 2353 del 11.08.2016*

In riferimento al procedimento in oggetto, ai fini della definizione del quadro conoscitivo e delle conseguenti valutazioni ambientali, si invita a tener conto di tutti gli studi e gli strumenti definiti dall'Autorità di Bacino del fiume Arno: in particolare, per quanto attiene la disciplina inerente l'assetto geomorfologico, le previsioni urbanistiche ed i relativi progetti attuativi dovranno risultare conformi al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM 6 maggio 2005, nonché ai connessi strumenti di pianificazione e programmazione; per quanto attiene la disciplina relativa al rischio idraulico si segnala che, in data 17 dicembre 2015, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) con le relative misure di salvaguardia di cui alla Delibera n. 232 del Comitato Istituzionale Integrato. Tale piano è stato approvato nella seduta del Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016: nel PGRA l'ambito territoriale di progetto risulta classificato come "area a pericolosità da alluvione bassa (P1)" (stralcio 139) e soggetto, pertanto, all'art. 11

della Disciplina di piano che, in tali aree, ritiene ammissibili gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi, in base della disciplina stabilita dalla Regione. Non è dovuto il parere dell'Autorità di Bacino. Per quanto attiene le risorse idriche, nella seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016, è stato approvato definitivamente il Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale.

#### *2-ARPAT-prot.n. 53435 del 10.08.2016*

La variante è finalizzata ad attuare quanto previsto da un protocollo d'intesa stipulato in data 05.05.2016 tra l'Amministrazione Comunale e una società di diritto privato, e intende rispondere ad esigenze di ampliamento della grande struttura di vendita Esselunga situata a Pescia lungo via Marconi e via Garibaldi. La variante riguarda il cambio di destinazione d'uso di due aree:

- un'area di circa 1.100 m<sup>2</sup>, la cui destinazione urbanistica è in parte classificata E2 (agricola di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica) e in parte classifica B3 (residenziale di completamento);
- un'area di circa 3.400 m<sup>2</sup> la cui destinazione urbanistica è classificata agricola E2.

Di queste due aree è prevista la ridestinazione, finalizzata all'espansione del parcheggio pubblico a servizio della struttura commerciale.

Il soggetto proponente segnala che :

- l'impermeabilizzazione di suolo, con riferimento al PIT/PPR, scheda d'ambito 5, obiettivo 1, direttiva 1.1 – che impone di evitare il nuovo consumo di suolo – viene indicata come non problematica, in quanto la variante non prevede nuovo consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato. L'Arpat ritiene che la direttiva in questione non si riferisca al solo territorio non urbanizzato, ma anche a quello urbanizzato;
- l'incremento di livelli sonori, in particolare presso le abitazioni di via di Campolasso, civici 27, 29, 31, 33 e 46, viene dichiarato dal proponente contenuto entro i limiti applicabili. L'Arpat ritiene che al fine di escludere l'intervento dalla assoggettabilità a VAS tale incremento debba essere qualificato come non significativo, ciò che non sembra potersi automaticamente desumersi dal mero rispetto di soglie limite.

Conclusioni: l'Arpat ritiene non necessario che la Variante al PRG proposta sia assoggettata a VAS, a condizione che l'Autorità Competente ritenga:

- a) che la sopra citata direttiva 1.1 sia riferibile al solo territorio non urbanizzato;
- b) che il rispetto di tutti i limiti acustici applicabili sia sufficiente a classificare come non significativo l'impatto sonoro negativo previsto presso le abitazioni di via di Campolasso, civici 27, 29, 31, 33 e 46. A queste condizioni si invita comunque a utilizzare, per la realizzazione di nuovi parcheggi, sistemi di pavimentazione parzialmente permeabili, quali ad

esempio quelli realizzati con elementi autobloccanti capaci di consentire in certa misura la ricrescita di manto erboso.

#### *3-Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - prot.n.16339 del 01.09.2016*

considerato il contesto d'insieme interessato dalla Variante al PRG ,non si ritiene necessario assoggettare a VAS la Variante in oggetto. Per quanto attiene la competenza archeologica non si ravvisano allo stato attuale particolari criticità ; si suggerisce tuttavia di porre attenzione a eventuali ritrovamenti archeologici durante l'effettuazione di lavori di escavazione e di adottare le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in caso di ritrovamenti suscettibili di interesse archeologico ( art. 90 D.lgs 42/2004 e artt. 822,823 e 826 Codice Civile, e art. 733 del Codice Penale)

#### *4-Acque SpA- Prot. n. 41806 del 06.09.2016*

Dall'esame del Documento Preliminare di VAS e del Documento di Avvio non si ravvisano particolari criticità legate alla realizzazione delle opere oggetto di Variante PRG . Al momento di eventuali nuove richieste di allaccio, o comunque di incremento di richiesta idrica finalizzati a soddisfare le nuove idroesigenze legate all'ampliamento della struttura, Acque Spa si riserva di valutare, anche alla luce di eventuali variazioni sul sistema idrico integrato, richieste di potenziamento, finalizzate , nel caso del sistema dell'approvvigionamento idrico , a mantenere alle utenze preesistenti un adeguato livello di servizio in termini di pressione fornita al contatore.

Per quanto riguarda il sistema fognario e depurativo, Acque Spa determinerà l'accettabilità in base alla potenzialità residua della rete fognaria e del depuratore finale.

#### *5-Provincia di Pistoia - Prot. n. 31607 del 17.10.2016*

Dall'analisi degli elaborati componenti il piano, si riscontra che l'ampliamento previsto dalla Variante al PRG per la zona in oggetto rientra all'interno del limite del sistema urbano individuato nel Piano Strutturale del Comune di Pescia e pertanto non si riscontrano profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia approvato con D.C.P. n° 123 del 21.04.2009, né con l'Avvio del procedimento della Variante generale di adeguamento e aggiornamento del P.T.C. approvato con D.G.P. n. 99 del 19 maggio 2015, integrato con Decreto Presidenziale n. 58 del 16 marzo 2016, nè con i piani e programmi di settore o con gli atti di programmazione provinciale.

La Provincia ritiene che l'approvazione del Piano Operativo in corso di elaborazione, come ribadito a pagina 3 della relazione di avvio del procedimento della presente variante, sia assolutamente necessario ai fini di una pianificazione urbanistica omogenea e coerente con le strategie del PS, cosa che è invece difficilmente attuabile attraverso varianti puntuali al vecchio Piano Regolatore, del quale l'ultima variante approvata risale

al 2007; si invita pertanto a provvedere in tempi brevi all'approvazione dello strumento urbanistico operativo, così come indicato dalla LR 65/14.

In riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante al P.R.G. in oggetto si informa che l'Amministrazione provinciale, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Delrio, e della successiva normativa regionale, non è più Ente competente in materia ambientale e pertanto non può esprimere il parere richiesto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 12 febbraio 2010 n.10.

#### FASE IV

In data 21/02/2017 con D.C.C. n.16 viene adottata da parte del Consiglio Comunale la Variante al PRG priva del Rapporto Ambientale VAS in quanto la Verifica di assoggettabilità a VAS di cui ai punti precedenti ha dato esito negativo, come si evince dal parere espresso dall'Autorità competente per la VAS stilato nella seduta del 07.02.2017.

La presente fase si è conclusa con la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione della presente Variante al PRG sul BURT da parte del Responsabile del Procedimento della Variante PRG.

#### FASE V

A conclusione del periodo di pubblicazione della Variante PRG sul BURT sono pervenute 2 osservazioni di privati cittadini ed 1 contributo da parte della Regione Toscana:

- 1. Biagioni Mauro – Magnani Maria del 03/04/17:

Si fa presente che date le precarie condizioni di salute degli osservanti la diminuzione dei posti auto pertinenziali a causa dell'esproprio per l'adeguamento della via Campolasso crea molti problemi agli stessi. Si chiede pertanto di mantenere gli attuali posti auto;

- 2. Del Ministro Fabiana del 04/04/2017:

Si fa presente che la presenza di due cani di proprietà nei luoghi dove devono essere effettuate le misurazioni per l'esproprio, che rimangono incustoditi per assenza dei proprietari per ragioni di lavoro, possono creare disagio ai tecnici incaricati dei rilievi finalizzati all'esproprio delle aree per l'ampliamento di via Campolasso oggetto della variante al RU. Pertanto oltre a far presente le difficoltà di cui sopra, si chiede di modificare il progetto di ampliamento di via Campolasso, di cui alla Variante in oggetto, ed il relativo piano di esproprio;

- 3. Regione Toscana - Direzione Generale Urbanistica e Politiche Abitative del 06/04/17:

Si fa presente che l'area oggetto di variante, attualmente in edificata potrebbe configurarsi come territorio non urbanizzato e quindi soggetta a Conferenza di Copianificazione. Si ritiene pertanto che il Comune chiarisca se l'area in oggetto possa configurarsi come territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014. Si chiede inoltre di chiarire in modo più efficace la quantità di SUL aggiuntiva e di esplicitare la quantità degli standard, in particolare dei parcheggi. Inoltre si chiede di integrare gli elaborati con la legenda ed eventuali

modifiche normative apportate.

Alle suddette osservazioni e contributo vengono proposte le seguenti controdeduzioni:

- 1. Osservazione parzialmente accolta: preso atto delle precarie condizioni di salute degli osservanti e considerato tuttavia che l'ampliamento della strada risulta necessario ai fini della mobilità pubblica in quest'area, l'Amministrazione Comunale si impegna a trovare una soluzione in fase esecutiva che contempili le esigenze manifestate dagli osservanti con la necessità di prevedere l'ampliamento di via Campolasso;
- 2. Osservazione non accolta: la presenza di due cani incustoditi non è un buon motivo per impedire le misurazioni da parte dei tecnici incaricati, in quanto, con opportuno preavviso, possono essere trovate soluzioni per la custodia temporanea degli stessi durante il periodo, non certamente lungo, di effettuazione dei rilievi nell'area di proprietà. A maggior ragione si ritiene che le motivazioni di cui sopra non siano pertinenti per modificare il progetto di ampliamento della via Campolasso di cui alla presente variante, necessario per migliorare la mobilità pubblica nell'area.
- 3. L'area oggetto di Variante rientra appieno nel territorio urbanizzato non essendo identificata come area a prevalente o esclusiva funzione agricola nel PS vigente, ma inserita all'interno del perimetro urbano ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014. Del resto l'analisi del territorio urbanizzato conferma tale impostazione. Per quanto concerne la richiesta di maggiori precisazioni rispetto all'apparato cartografico e normativo e alla quantità di SUL aggiuntiva e di standard e parcheggi, viene integrata la documentazione di variante al fine di rendere più esplicito quanto sopra.

A seguito di ciò la variante viene integrata con i supplementi richiesti dalla Regione Toscana che si riportano al paragrafo 2.2

## **2-Obiettivi e contenuti della Variante al PRG**

### *2.1 Oggetto della Variante*

Pescia è dotata di Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 108 del 30.12.1999 e di Piano Strutturale approvato ai sensi della ex L.R. n.1/2005 con D.C.C. n. 4 del 31 gennaio 2012 . E' in corso di redazione il nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/2014.

Recentemente il Comune di Pescia con D.C.C. n. 108 del 18/12/2015 ha approvato una Variante al P.R.G. anticipatrice del RU/PO , che ricomprende al proprio interno anche l'ampliamento del supermercato Esselunga posto nel centro di Pescia all'intersezione di Via Marconi con Viale Garibaldi; a seguito di tale variante in data 15/04/2016 è stato richiesto da parte della proprietà La Villata Spa il Permesso a Costruire per l'ampliamento del Supermercato Esselunga, previsto dalla Variante suddetta.

Con D.C.C. n. 109 del 18/12/2015 il Comune di Pescia ha approvato inoltre una Variante al PS con la quale è stata aggiornata la pericolosità idraulica a monte della ferrovia Firenze-Pistoia-Viareggio; grazie a tale

ridefinizione è stato possibile prevedere l'ampliamento suddetto.

Essendo oggi la proprietà entrata in possesso anche delle aree adiacenti ad est del supermercato, in parte classificata zona E2 ( Agricola di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica: mq. 4.500) ed in parte zona B3 ( residenziale di completamento: mq. 290) e volendo ampliare le aree a parcheggio per il supermercato ed effettuare un modesto ampliamento dello stesso con la realizzazione di un porticato di uso pubblico prospiciente il parcheggio, la stessa ha chiesto alla Amministrazione Comunale di effettuare una variante al PRG per trasformare la zona B3 e la zona E2 in zona FBE al fine di ampliare il parcheggio pertinenziale esistente e per ampliare leggermente la SUL della struttura stessa ( mq. 362 recuperando a commerciale la edificabilità residenziale della zona B3): in tal modo oltre ad ampliare il parcheggio pertinenziale per migliorare l'offerta di posti auto per gli utenti e migliorare l'arredo urbano delle aree esterne alla struttura commerciale si viene a creare anche un porticato ad esso prospiciente ad uso pubblico, che in base alle norme vigenti non costituisce SUL ma solo Superficie Coperta.

A fronte di tale richiesta la proprietà si è resa disponibile a realizzare il verde pubblico già destinato a parco lungo il fiume Pescia , per il quale è necessario riapprovare la destinazione urbanistica essendo decaduto il vincolo d'esproprio e a ampliare la strada di Campolasso che dal nuovo parcheggio si ricollega a nord con viale Garibaldi; a tale scopo in data 5 maggio 2016 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa fra Comune e proprietà La Villata Spa per la contestuale realizzazione di queste due opere pubbliche, previa acquisizione da parte del Comune delle relative aree.

Preventivamente alla adozione della presente Variante è stato dato Avvio al procedimento di esproprio per le aree a parco e per l'ampliamento della Via Campolasso di cui sopra comunicando alle proprietà interessate l'oggetto della Variante al PRG come sopra descritta in data 14.11.2016. Rispetto a tale comunicazione sono pervenute 4 Osservazioni, che verranno tenute in considerazione nella attuazione degli interventi previsti dalla Variante al PRG.

### *2.2 Verifiche dimensionali*

Il conteggio delle superfici esistenti e quelle dell'ampliamento, sono state esperite secondo quanto indicato nel Regolamento n.64/R. Il dato di riferimento della Sc Superficie Coperta, previsto nella scheda di PRG approvato con Variante 2015, è stato considerato quale parametro di riferimento per la richiesta di PdC del 15/4/2016. In tale ambito, è stato prevista una Sc di mq. 4.798,50 < 4.800,00 concessi dalla Variante al PRG approvata.

Sono così composti: Sup. coperta esistente mq. 3.589,00 , sup ampliamento mq. 1.209,50.

In base al sopra citato DPGR n.64/R/2013, ai fini del conteggio della Sc Superficie Coperta, i 360 mq. non vengono conteggiati come SUL in quanto destinati alla copertura del passaggio coperto ad uso pubblico (il portico sul lato est dell'edificio) e per coprire alcuni vani tecnici.

Per quanto alla Superficie Utile Lorda, con la presente Variante urbanistica, come già detto, si acquisiscono i mq. di SUL generati dalla edificabilità della porzione della particella 1002 con destinazione B3 Residenziale (mq. 362,50 di nuova SUL), SUL che si chiede di poter trasferire in zona Fb ed accorpate all'edificio commerciale.

Parcheggi e aree di sosta:

-Stato di Progetto come da Richiesta di PDC del 15/4/2016:

Sup. Complessiva del parcheggio: 11.744,45 mq - P.auto complessivi: 359;

-Ampliamento Variante: Sup. Complessiva del parcheggio: 16.176,00 mq P.auto complessivi: 464

### **3- Avvio del procedimento della Variante al PRG ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e dell'art.20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.**

La presente Variante al PRG è stata avviata dal Comune di Pescia in data 06.07.2016 con D.G.C. n.63. Con la suddetta delibera è stato approvato il Documento di Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, contenente gli obiettivi della Variante e il Quadro conoscitivo di riferimento di pianificazione sovraordinata (PIT/PPR), oltre ad un esame preliminare delle risorse ambientali coinvolte dalla Variante, ripreso e approfondito nel contestuale Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS .

Il Documento di cui sopra è stato inviato agli enti territoriali interessati dalla Variante al PS ai quali è stato richiesto un contributo in merito per i settori di loro competenza:

- Regione Toscana – Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali
- Regione Toscana – Ufficio Genio Civile di Pistoia
- Provincia di Pistoia – Settori Ambiente e Urbanistica
- Sovrintendenza ai Beni storici, architettonici e paesaggistici Firenze, Pistoia, Prato
- Autorità di Bacino dell'Arno
- ARPAT – Dipartimento di Pistoia
- ATO Toscana Centro - Rifiuti
- ATO Risorsa idriche
- Vigili del Fuoco di Pistoia
- Comuni confinanti.

Nell'ambito della redazione della Variante al PRG è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 36, 37, 38 della L.R. 65/2014; il procedimento continuerà anche nelle fasi successive alla adozione come previsto dalle vigenti disposizioni di

legge: di questo procedimento si è occupata l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione in accordo con il Responsabile del Procedimento.

A seguito dell'invio del Documento di Avvio e del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS sono pervenuti 5 contributi analizzati al paragrafo 1 a cui si rimanda.

Nel contempo il Documento di Avvio, ai sensi dell'art. 20 e 21 del PIT/PPR esplicitava gli Obiettivi e la Disciplina di Piano di interesse della Variante di seguito descritta.

Il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente PIT di tenere unita la pianificazione del territorio ( PIT) con la tutela del paesaggio (PPR), ha rielaborato complessivamente il PIT precedente, dandogli una forte valenza paesaggistica, intervenendo sullo Statuto del Territorio e sugli strumenti di tutela paesaggistica.

Il territorio regionale è stato suddiviso dal nuovo PIT/PPR in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in 20 Schede relative agli ambiti suddetti secondo le quattro Invarianti strutturali che costituiscono lo Statuto del Territorio toscano e dotate di una Disciplina d'uso che individua Obiettivi di qualità e Direttive correlate.

Le quattro Componenti il Patrimonio territoriale / Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio toscano, e che rappresentano la griglia di lettura e di analisi dei territori ricompresi negli ambiti di paesaggio, sono:

I - “i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana”: la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

II - “i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani”: questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

III - “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità”: questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

IV - “i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni”: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ogni scheda d'Ambito di paesaggio è articolata nei seguenti paragrafi: 1. Profilo dell'ambito- 2.Descrizione interpretativa - 3.Invarianti strutturali - 4.Interpretazione di sintesi - 5.Indirizzi per le politiche-6 Disciplina d'uso.

Il Comune di Pescia è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n.5- Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore, che ricomprende i Comuni di Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto (PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI); Montopoli in Valdarno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT), Vinci (FI).

La presente Variante al PRG tiene di conto degli Obiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso delle Schede d'Ambito n. 5.

Si riportano gli obiettivi del PIT contenuti nella Scheda d'Ambito 5 che interessano l'area e gli immobili ivi presenti oggetto di Variante al PRG, le valutazioni di coerenza della Variante PRG e le eventuali proposte di indirizzo e di prescrizioni con cui la stessa intende perseguirli (in corsivo).

#### SCHEDA D'AMBITO 5: DISCIPLINA D'USO

##### Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.

##### Direttive correlate

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città:

La presente direttiva è verificata in quanto la variante al PRG non produce nuovo consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato, consentendo peraltro di migliorare la dotazione di servizi e di spazi pubblici all'interno dello stesso.

1.2- - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui:

La presente direttiva non è interessata dalla Variante in oggetto.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini

Terme- Monsummano, nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti:

La presente direttiva è verificata in quanto la variante al PRG è finalizzata alla riqualificazione di una parte del centro urbano di Pescia con la dotazione di nuovi parcheggi di uso pubblico, di un parco pubblico, del miglioramento della viabilità pubblica, di nuove opere di arredo urbano in adiacenza a strutture di servizio commerciale, creando al contempo le condizioni per ricostituire varchi verso il fiume e il sistema collinare a nord-est.

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso:

La presente direttiva non è interessata dalla Variante in oggetto.

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione:

La presente direttiva non è interessata dalla Variante in oggetto

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva:

La presente direttiva è ampiamente verificata in quanto il modesto ampliamento del supermercato e la realizzazione di un porticato ad uso pubblico sul lato est della struttura commerciale completa migliorandolo architettonicamente il prospetto est della stessa, creando peraltro, attraverso il nuovo porticato, una relazione interno-esterno con la parte destinata a parcheggio, anch'essa migliorata nelle sue componenti arboree e paesaggistiche.

##### Obiettivo 2

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

##### Direttive correlate

2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale:

-contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;

-mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;

{...}

-promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia):

La presente direttiva è verificata in quanto la Variante proposta consente di attuare un parco pubblico lungo il fiume Pescia ben accessibile dal nuovo parcheggio del supermercato e attraverso l'ampliamento della Via di Campolasso anche dal Viale Garibaldi: il parco migliora le connessioni ecologiche con le altre componenti ecologiche presenti lungo il fiume.

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

-sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale;

-riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali:

La presente direttiva è verificata in quanto la Variante proposta consente di attuare un parco pubblico lungo il fiume Pescia ben accessibile dal nuovo parcheggio del supermercato e attraverso l'ampliamento della Via di Campolasso anche dal Viale Garibaldi: il parco migliora le connessioni ecologiche con le altre componenti ecologiche presenti lungo il fiume.

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante  
{...}

-salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;  
{...}

-promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

-riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

La presente direttiva non riguarda direttamente l'area oggetto di variante al PRG, tuttavia i temi trattati nella direttiva sono presenti anche lungo il corso del fiume Pescia e la presente Variante con la creazione del parco pubblico lungo il fiume Pescia favorisce il rispetto della direttiva.

#### **4- Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s. m. e i.**

Preliminarmente alla adozione della presente Variante al PRG e contestualmente all'Avvio del procedimento della stessa, in data 06.07.2016 con D.G.C. n.63 è stato approvato il Documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS e lo stesso Documento è stato inviato agli enti sopra citati assieme al Documento di Avvio.

La verifica sulle risorse ambientali interessate dalla presente Variante fanno riferimento a quanto già analizzato e verificato in occasione della variante al PRG del 2015, tuttavia qui si elencano le problematiche che interessano la variante in oggetto che trovano risposta più esaustiva anche nel Documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS della variante, parallelo e collegato al presente Documento di Avvio sopra citato.

Nel Documento preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS si è fatto particolare riferimento alle risorse ambientali coinvolte dalla Variante con una serie di valutazioni che sono state condivise dagli enti interpellati ai fini dei contributi, tanto che gli stessi hanno escluso la necessità della Valutazione ambientale. VAS, come si evince dalla analisi dei contributi di cui al paragrafo 1, salvo alcune verifiche richieste in particolare dall'ARPAT in riferimento al Documento di verifica di assoggettabilità a Vas inviato. In particolare le risorse coinvolte dalla Variante al PS sono:

##### *1) Pericolosità idraulica*

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità idraulica diversificata, molto elevata (I.4a: per TR < 30 anni) nella maggior parte delle aree destinate a parcheggio e parco pubblico, ed elevata in una piccola parte del parco (L3: Tr > 30 anni e < 200).

La variante al PS 2015 ha modificato, previo studio di approfondimento idraulico, sia la pericolosità idraulica che la Fattibilità a monte della ferrovia Firenze-Pistoia-Viareggio; in base a tale studio la pericolosità idraulica risulta essere I.2 e la Fattibilità idraulica 2. L'analisi di supporto alla Variante definisce in modo più puntuale la pericolosità idraulica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

##### *2) Pericolosità geomorfologica*

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità geomorfologica bassa G1, ed una Fattibilità 1. La Variante al PRG 2015 ha confermato la pericolosità geomorfologica G1 e una Fattibilità 1. L'analisi di supporto alla Variante definisce in modo più puntuale la pericolosità geomorfologica in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

### 3) *Pericolosità sismica locale*

Il PS vigente attribuisce alle aree oggetto di variante una pericolosità sismica locale media S2. La Variante PRG 2015 ha confermato la pericolosità sismica locale S2 e una Fattibilità 2. L'analisi di supporto alla Variante definisce in modo più puntuale la pericolosità sismica locale in corrispondenza delle aree oggetto dell'ampliamento previsto dalla variante.

### 4) *Acque superficiali*

L'area oggetto di Variante è interessata da fossi del reticolo idraulico minore di campagna trattandosi di area agricola periurbana inserita all'interno del tessuto urbano. La Variante al PRG trasformando parte di tali aree in parcheggio pertinenziale del Supermercato esistente prevede una riorganizzazione funzionale dei sistemi di smaltimento delle acque di superficie garantendo comunque attraverso pavimentazioni drenanti, come richiesto anche dall'ARPAT, una adeguata permeabilità del suolo in aggiunta alle aree destinate a verde di arredo e al parco pubblico. La Variante prescrive di ricostituire una efficiente regimazione del reticolo minore all'esterno dell'area interessata dalle trasformazioni.

### 5) *Acquedotto*

Trattandosi di ampliamento di aree pertinenti ad una struttura di servizio commerciale non vi è carico aggiuntivo sulla risorsa oltre a quello già previsto nella Variante del 2015 e nel Permesso a Costruire del 2016. Tuttavia dovranno essere rispettate nelle fasi successive le condizioni espresse dall'ente gestore della risorsa idrica Acque SpA.

### 6) *Smaltimento liquami*

Per quanto concerne lo smaltimento dei liquami neri la Variante non aggiunge carico urbanistico sulla risorsa oltre a quello già previsto dalla variante del 2015, mentre per quanto concerne lo smaltimento delle acque pluviali la variante introduce nuovo impatto grazie all'aumento delle aree destinate a parcheggio, che dovrà essere risolto con un efficiente e idoneo sistema di reti nel sottosuolo da convogliare in apposite cisterne di raccolta per il riutilizzo delle acque per l'irrigazione dei piazzali e del verde di arredo, previa depurazione delle acque di prima pioggia. Dovranno essere rispettate le condizioni poste dall'ente gestore della risorsa idrica Acque SpA.

### 7) *Inquinamento atmosferico*

La variante non aggiunge carico urbanistico sulla risorsa trattandosi di ampliamento di parcheggio pertinenziale di struttura commerciale già autorizzata. L'aumento dei posti auto ed una migliore fluidità del traffico in entrata ed in uscita dalle aree del supermercato anche grazie al miglioramento della viabilità pubblica al contorno, Via Campolasso, oltre all'aumento delle aree a verde, contribuiscono a ridurre l'inquinamento atmosferico nella

zona. In ogni caso la qualità dell'aria della zona dovrà essere periodicamente monitorata.

### 8) *Fabbisogno energetico*

La variante non aumenta il fabbisogno energetico oltre a quello già previsto dalla variante del 2015.

### 9) *Inquinamento acustico*

Il Comune di Pescia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n° 40 del 24/07/2012: l'area oggetto di variante nella configurazione del PRG è definita in classe IV "Aree di intensa attività umana": rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali". La variante al PRG è compatibile con la classificazione già data dal PCCA vigente. Tuttavia la Variante accoglie i suggerimenti/condizioni dell'Arpat di cui al contributo per la verifica di assoggettabilità a VAS.

### 10) *Produzione e smaltimento di rifiuti urbani*

La variante al PRG aumentando le superfici a parcheggio pertinenziale non incide sostanzialmente sull'aumento della quantità dei rifiuti solidi urbani della struttura commerciale, già previsti e quantificati nella variante del 2015; i rifiuti aggiuntivi sono quelli della pulizia del parcheggio e dei piazzali, la cui raccolta è sufficientemente soddisfatta dal sistema di raccolta già previsto per la struttura commerciale.

### 11) *Infrastrutturazione per la mobilità*

Da questo punto di vista la variante introduce elementi sicuramente migliorativi sul sistema di mobilità, sia con l'ampliamento della via di Campolasso, sia con l'aumento dei posti auto da 359 a 464, posti auto che, pur privati, hanno anche un uso pubblico con effetti positivi su tutto il sistema di sosta urbano.

## 5- Conclusioni

La presente Variante al PRG è stata dichiarata non assoggettabile a VAS, per cui essa è stata adottata senza procedura di VAS come si evince dal verbale della Autorità competente VAS del 07.02.2017. tuttavia dal punto di vista ambientale la Variante PRG in oggetto recepisce alcune prescrizioni relative alle singole risorse contenute nel Rapporto di Verifica di assoggettabilità a VAS e desunte dai contributi degli enti competenti in materia ambientale e riportati nella presente relazione al paragrafo 1. Per quanto concerne la verifica di coerenza con il PIT/PPR vengono recepite nelle NTA della Variante PRG le Direttive definite al paragrafo 2 della presente Relazione.



