

DOCUMENTO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
artt. 22 e 23 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.

OGGETTO:

Variante Urbanistica per la Costruzione di un fabbricato comm.le – supermercato food e due negozi – SP9 Montalbano al Km. 6+300 a Casalguidi -
- Verifica assoggettabilità a VAS - art 22 e 23 L.R. 10/2010

RICHIEDENTE: ***CESE S.p.A. P.IVA 01059560472 con sede in Pistoia, Via Bonellina n.c. 57***

PROGETTISTI:

Dott. Arch.Simonetta Doni

Dott. Arch. Federico Nerozzi

La presente Variante è finalizzata a consentire l'intervento di edificazione, secondo il progetto illustrato nel dettaglio nella Relazione Tecnica Illustrativa (compresi gli Allegati), di un complesso a destinazione commerciale. Trattandosi di struttura produttiva la variante è stata redatta ai sensi dei seguenti articoli normativi:

- *Art. 8 DPR 160/2010 – Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*
- *Art. 35 della L.R. 65/2014 - Varianti mediante sportello unico per le attività produttive I quali articoli sono finalizzati a snellire i procedimenti in materia sia urbanistica che produttiva attraverso un procedimento congiunto, unico e condiviso.*

La presente relazione costituisce Documento Preliminare finalizzato ad accertare l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Strutturale e P.O.C. del comune di Serravalle Pistoiese per la realizzazione di un fabbricato commerciale – supermercato food e due negozi – SP9 Montalbano al Km. 6+300 a Casalguidi , nonché le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, in ottemperanza all'art. 22 comma 1 e all'art. 23 della L.R. 10/2010 e

s.m.i. secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla suddetta legge. Il Documento Preliminare è stato redatto in nome e per conto dei soggetti attuatori degli interventi della Variante in oggetto, ovvero, la società "CESE Spa", con sede in Pistoia, via Bonellina n. 57, legalmente rappresentata dal sig. CHECCHI Silvano, proprietaria dei terreni, rappresentate all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pistoia Territorio Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese nel Foglio di Mappa 38 Particelle 849, 850, 1120, 1435, 1555 per porzione e Fg di Mappa 36 Particelle 692 e 694.

Premesso che:

La Società CE.SE S.p.a. con sede in Via Bonellina 57 a Pistoia, c.f. e P.Iva n. 01059560472, legalmente rappresentata dal Sic. Checchi Silvano, è proprietaria di un terreno in Serravalle Pistoiese, situato nella frazione Casalguidi, lungo la Strada Provinciale 9 - Montalbano, e rappresentata al catasto terreni di detto comune al Fg. 38 mappali 849, 850, 1435, 1120 e 1555 ;

che tale terreno si estende su una superficie di 9.866 mq e vi si accede direttamente dalla Stada Prov.le Montalbano, tramite un passo carrabile, nei pressi della rotatoria di incrocio con Viale Europa: esso è quasi interamente sopraelevato rispetto alla quota dei terreni circostanti, e si situa a un metro circa sotto la quota stradale;

che ad esclusione di una porzione modesta del terreno, di forma planimetrica quasi triangolare, rimasta alla quota del terreno originario, vale a dire circa 3 ml sotto la quota strada, tutto il lotto in oggetto può essere considerato come un terrapieno, con alcuni manufatti (blocchi in cls) che ne rinforzano la base, e sul quale si sviluppa un ampio piazzale parzialmente impermeabilizzato con uno strato in cemento, che fungeva da spazio di manovra per i mezzi del magazzino di materiali edili;

che su questo lotto infatti, insisteva un deposito di materiali edilizi, fino al 2010 circa, e in seguito, una volta dismessa l'attività ed eliminate tettoie ed annessi, il terreno è stato lasciato in abbandono, ed attualmente è interessato da un piazzale parzialmente impermeabilizzato, con presenza di inerti e residui di asfalto e di cemento che ne hanno compromesso in maniera irreversibile l'uso a scopi agricoli, a cui si accede, come precedentemente detto, da un passo carrabile con cancello, in diramazione dalla strada provinciale Montalbano,

che alla parte retrostante il terrapieno, in prossimità del fosso, si accede da un'ulteriore accesso carrabile posto in proprietà vicinale ma con diritto di passo, posto al confine con la proprietà CESE Spa;

premesse inoltre che nella pianificazione strutturale di Serravalle Pistoiese adottata, e in corso di approvazione, è prevista l'implementazione di servizi commerciali per una superficie edificabile di mq 18.000 complessivi, e che nella zona di Casalguidi è stata localizzata l'area a)8 - Area commerciale e per servizi - Viale Europa (Serravalle) (vedi estratto tav. QP5_Sud_Strategie_la conferenza di copianificazione e Documento QP02 - allegato A alla Disciplina di Piano - Dimensionamento) per 9000 mq di nuova superficie edificabile subordinata a conferenza di copianificazione;

vista la prossimità del lotto in questione all'area a)8 e visto il precedente utilizzo del lotto di proprietà (magazzino materiali edili Ex Franco), la CE.SE S.p.a. intenderebbe realizzarvi un nuovo edificio a destinazione commerciale per 2.000mq di superficie edificabile massima, e che ciò comporta una variante urbanistica per il cambio di destinazione del lotto e l'introduzione di NTA specifiche.

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VAS E RIFERIMENTI NORMATIVI

In merito agli aspetti valutativi che accompagnano lo strumento di pianificazione urbanistica oggetto del presente Documento Preliminare, si deve far specifico riferimento a quanto contenuto negli articoli 14 e 95 della LRT 65/2014. Si riportano di seguito il comma 1 dell'art. 14 ed il comma 7 dell'art. 95 che riguardano attività rientranti anche nel campo della valutazione.

• *Art. 14 - Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti 1. Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla 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), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). [...]*

• *Art. 95 - Piano operativo [...] 7. Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lette re a) e b). [...]*

Viene perciò richiesto che gli strumenti di pianificazione urbanistica diano conto della conformità con il PS ed in ogni caso esplicitino le relazioni delle proprie previsioni con i piani regionali e provinciali, motivando le proprie scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio.

Nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS) disciplinata dalla L.R. 10/2010 e s.m.i., si effettua l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi per l'ambiente, per il patrimonio culturale e paesaggistico e per la salute, come specificato all'art. 24 della medesima legge. In ragione della legislazione nazionale (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), la VAS è una procedura oltre che un metodo e un processo e le sue fasi sono distinte dalle fasi del procedimento urbanistico. In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dal procedimento urbanistico, si coordinano con quelle relative alla VAS, in modo da evitare duplicazioni.

Con la L.R.T. 10/2010, stante comunque l'inevitabile duplicazione delle procedure, le procedure di VAS sono incardinate in quelle urbanistiche. La valutazione adempie alle finalità generali delle attività di governo del territorio, secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea e delle trasformazioni urbane e territoriali, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione e dell'urbanistica che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando.

Si può affermare che la valutazione è:

- arricchimento contestuale del piano,

- sistema logico interno al piano

- supporto alle decisioni del piano, e che la valutazione permette:

- di rendere esplicito e ripercorribile il processo di formazione delle scelte - di rappresentare le coerenze del piano, fra le sue componenti interne e verso l'esterno

- di orientare il monitoraggio del piano

- di individuare le ricadute attese o prevedibili anche al fine del monitoraggio
- di descrivere il processo tramite la relazione di sintesi.

Le funzioni prevalenti delle attività di valutazione sono: - l'analisi di coerenza interna ed esterna del piano

- la formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte progettuali - la formulazione di eventuali norme e misure di mitigazione degli effetti
- la definizione degli indicatori per la misurazione delle azioni e degli effetti attesi
- la consultazione delle "Autorità ambientali"
- la partecipazione.

La Valutazione Ambientale Strategica, in sintesi, è:

- una tecnica di valutazione globale, riferita ad un piano o programma nel suo complesso;
- un processo che integra la formazione del Piano sin dalle prime fasi di azione attraverso un lavoro di squadra;
- uno strumento avanzato per garantire un controllo preventivo sul territorio;
- una procedura, che deve essere applicata a tutti i piani e programmi suscettibili di provocare effetti ambientali rilevanti.

Per la redazione del presente Documento preliminare sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pistoia;
- Comune di Serrvalle P.se;
- Studi effettuati sull'area dal P.S e P.O.

Nel redigere il Documento preliminare la scelta è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e successive modifiche, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

L'iter procedurale della verifica di assoggettabilità di cui all'art.22 della LR 10/2010 può descriversi nel modo seguente:

FASE 1 Prima dell'adozione della variante al RU/PO, il soggetto proponente procede alla redazione del Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS con valore di Rapporto Preliminare (art. 23 LR 10/2010) ;

FASE 2 Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai soggetti competenti in materia ambientale i pareri sul documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Vas relativo alla variante in questione, dando loro 30 giorni di tempo per l'invio dei contenuti;

Fase 3 I pareri pervenuti dai soggetti di cui sopra vengono trasmessi all'Autorità Competente affinché quest'ultima possa pronunciarsi in ordine alla Assoggettabilità a VAS, o meno, della variante. In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si intende concluso e la variante può essere adottata. In caso positivo, il proponente potrà ritenere assolto il Rapporto Ambientale VAS di cui all'art. 24 della LR 10/2010 con il presente documento ai sensi dell'art. 23 L10/2010.

FASE 4 L'Autorità Procedente adotta la variante ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 corredata, se richiesto, del Rapporto Ambientale VAS. La delibera di adozione della variante e, se presente, il Rapporto Ambientale VAS vengono pubblicati sul BURT onde consentire la presentazione di eventuali osservazioni nei tempi previsti dalla legge;

FASE 5 Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, il Comune procede alle eventuali controdeduzioni ed alla definitiva approvazione. Nel caso in cui sia presente il Rapporto Ambientale, le norme procedurali prevedono la redazione da parte dell'Autorità Competente di un Parere Motivato e di una Dichiarazione di Sintesi.






Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella FASE 1.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI





PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA (P.T.C.P e P.I.T./P.P.R.)

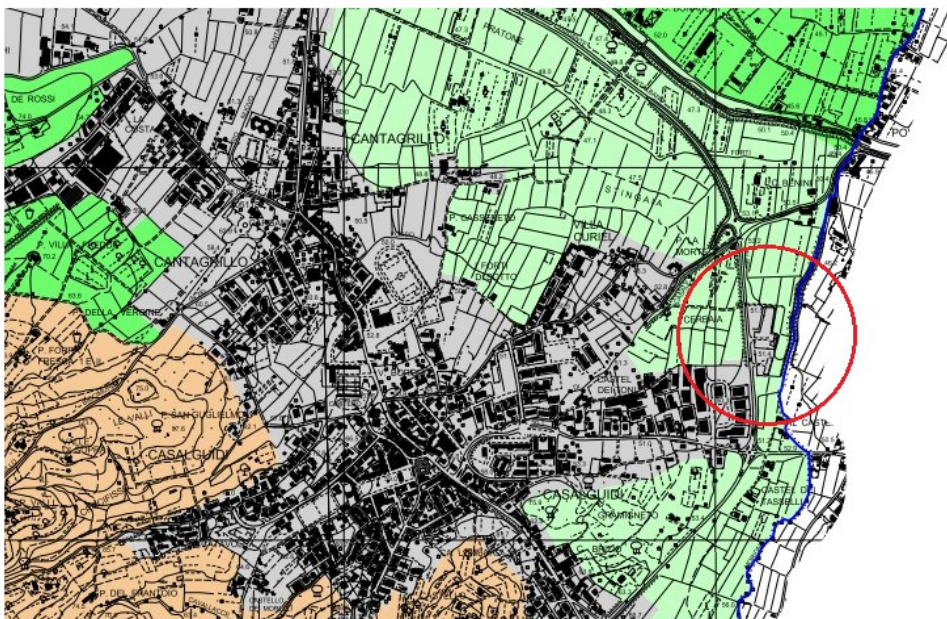
 Limite Amministrativo

AMBITI DI PAESAGGIO

-  AREE AD AGRICOLTURA PROMISCUA
-  AREE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO - ORNAMENTALE
-  AREE PREVALENTEMENTE BOSCADE
-  COLLINA ARBORATA
-  AREE PEDECOLLINARI

INSEDIAMENTI

-  INVARIANTI STRUTTURALI : BORGHI RURALI STORICI DELLA COLLINA
-  INVARIANTI STRUTTURALI : CENTRI STORICI
-  SISTEMA INSEDIATIVO DI PIANURA E FONDOVALLE
-  ATTREZZATURE DI SERVIZIO ESTERNE AL SISTEMA INSEDIATIVO



ESTRATTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE - TAVOLA P6 - SUD - AMBITI DI PAESAGGIO

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza Paesaggistica

Il Consiglio della Regione Toscana ha adottato il 16 giugno 2009 il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) che include il Piano Paesaggistico. Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei.

Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo piano, sempre nella forma di integrazione paesaggistica al PIT vigente, per integrare nel modo migliore possibile i dispositivi di pianificazione del territorio e di pianificazione del paesaggio. I contenuti del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007, rispetto a un PIT già articolato in una parte statutaria e una parte strategica, confluiscono principalmente nello statuto del PIT che definisce nuovamente le invarianti strutturali, elemento chiave del raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme. Il Consiglio Regionale con Deliberazione nr. 37 del 27.03.2015 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico.

Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 Ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predispone specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità. L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali

Il Comune di Serravalle Pistoiese ricade nell'Ambito 6 Firenze-Prato-Pistoia.

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

Il P.T.C. è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

La Variante al P.T.C. persegue sia gli obiettivi generali definiti dal Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, sia gli specifici obiettivi stabiliti per il nostro territorio.

Il P.T.C. individua nel territorio della Provincia di Pistoia, tre ambiti per la pianificazione strutturale intercomunale:

- a) Montagna (Comuni di Abetone Cutigliano, San Marcello Piteglio, Marliana, Sambuca Pistoiese);*
- b) Area Pistoiese (Comuni di Agliana, Montale, Pistoia, Quarrata, Serravalle P.se);*
- c) Valdinievole (Comuni di Buggiano, Chiesina Uzzanese, Lamporecchio, Larciano, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecatini Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Uzzano).*

L'ambito in cui ricade la presente variante è il b)

PIANI URBANISTICI COMUNALI

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale di Serravalle Pistoiese è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29.08.2003 ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16.01.1995 n. 5 e successivamente è stato variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 11.06.2009 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 24.03.2016.

L'area in oggetto è riportata all'interno del PS come parte del sistema insediativo di pianura e fondovalle.

Attualmente è stato adottato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale di Serravalle Pistoiese e Marliana

Nel PS di Serravalle Pistoiese e Marliana adottato con delibere di adozione del Piano Strutturale Intercomunale da parte dei comuni associati:

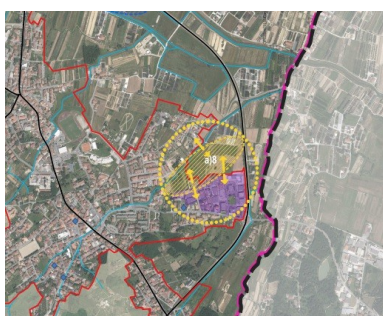
- Comune di Serravalle P.se: Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 23/07/2020;

- Comune di Marliana: Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/07/2020

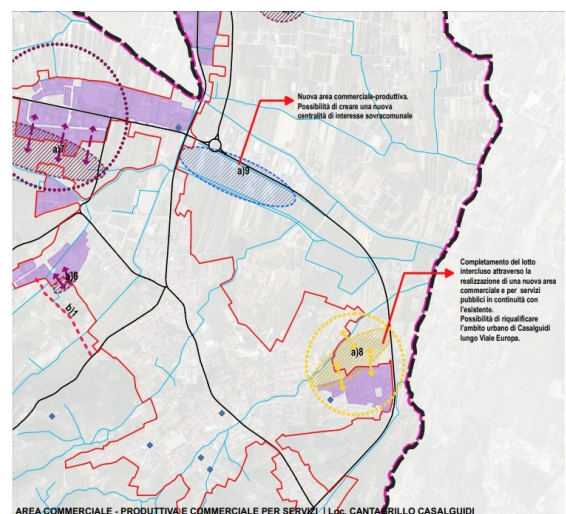
Il terreno in oggetto è stato inserito nell'agrosistema intensivo (tav. QP02 - sud - Statuto del territorio) escludendolo dal territorio urbanizzato.

il nuovo Piano Strutturale Intercomunale ha contemporaneamente individuato una specifica localizzazione di previsione di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato (come da Conferenza di copianificazione nella seduta del 06/09/2019)

Il dimensionamento degli insediamenti a carattere commerciale subordinato alla conferenza di copianificazione, prevede l'inserimento di 18.000 mq di cui 9.000 mq nella zona Cantagrillo-Casalguidi - Ponte Stella (vedi estratti dell'Allegato A alla disciplina di Piano - Dimensionamento Doc QP 02 e TAV QP5 -Sud e TAV QP2 - Sud Strategie)



ESTRATTO TAV QP 05 SUD - STRATEGIE - LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE



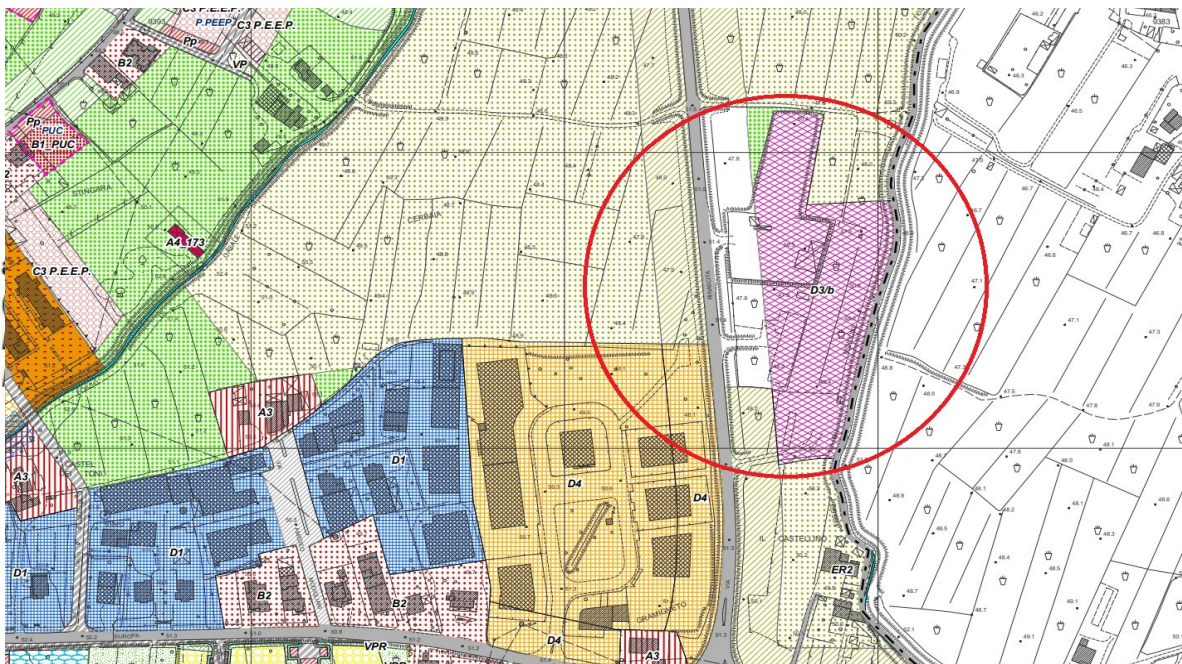
Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 1 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	19.000	12.000	31.000	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	6.000	2.000	8.000	78.500	0	78.500	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.000	2.000	4.000	18.000	0	18.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	500	0	500	3.000	0	3.000	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500	0	2.500	4.000	0	4.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	30.000	16.000	46.000	103.500	0	103.500	0

Regolamento Urbanistico - Piano Operativo

Regolamento Urbanistico

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha in adozione il Piano Operativo, e vige il regime di salvaguardia rispetto al Regolamento Urbanistico scaduto. Tale RU vedeva il lotto in oggetto inserito nella zona D 3/b - depositi all'aperto

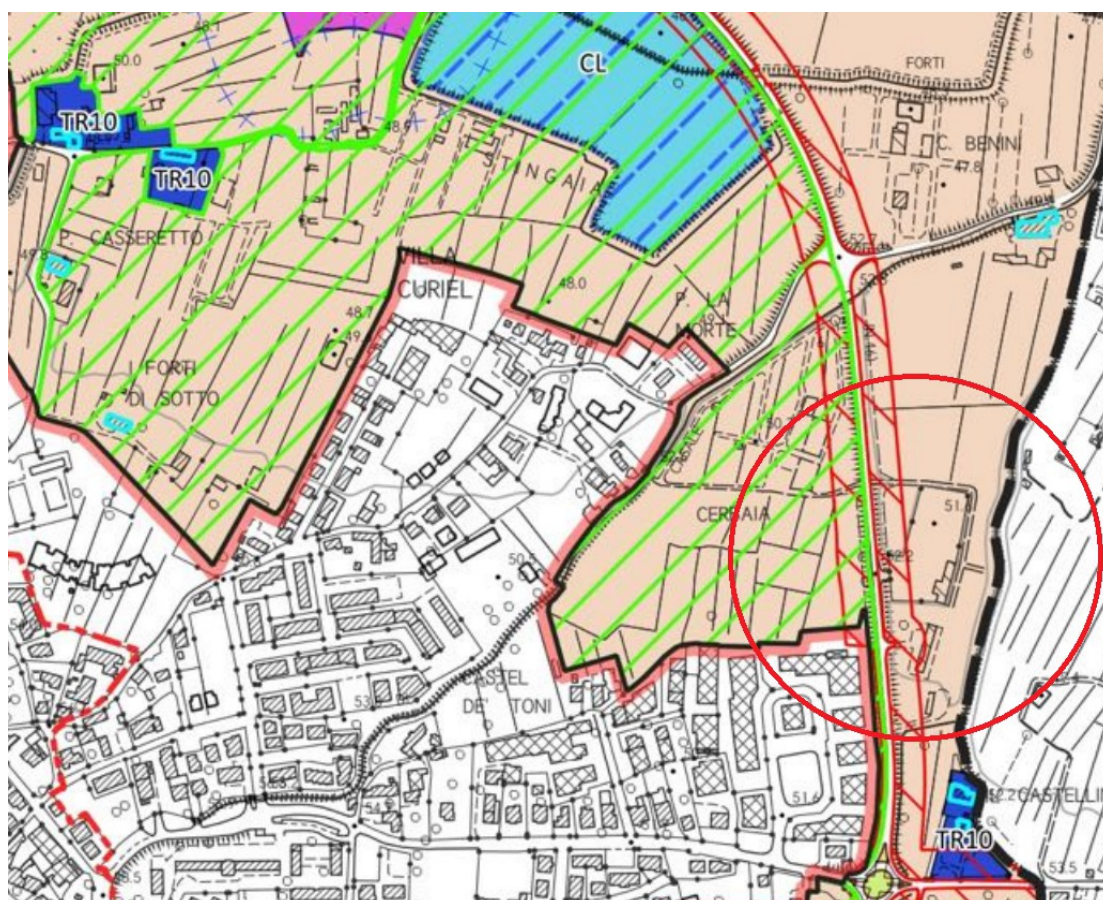


Estratto tav 10 - Regolamento Urbanistico non più in vigore

Piano Operativo

Il Piano Operativo, adottato con Delib. C.C. n. 21 del 21.04.2022 riporta per il lotto in questione la destinazione E3 - Sistema agricolo vivaistico ornamentale della piana pistoiese.

A tal proposito si rileva che il terrapieno che occupa quasi interamente il lotto, ha caratteristiche di terreno di riporto, con presenza di inerti e residui di asfalto e di cemento che ne hanno compromesso in maniera irreversibile la messa a coltura di specie vegetali come nei terreni circostanti. La caratterizzazione ambientale dei terreni svolta su incarico della proprietà, riporta la conformità con la tabella B e quindi riutilizzabili in sito ad uso industriale o commerciale.



OBIETTIVI e DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente richiesta di Variante ex art. 35 L.R. 65/2014 - Variante SUAP, prevede l'inserimento del lotto descritto all'interno della zona prevista in espansione commerciale, per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale per 2.000 mq totali di S.E. diviso in tre unità per la media distribuzione alimentare e non alimentare. Tale edificazione verrebbe normata all'interno della scheda norma proposta - "scheda Norma ID 1.9" da inserire nell' allegato B del Piano Operativo.

L'opera oggetto di variante si andrebbe a collocare nella immediata prossimità del polo produttivo commerciale per il quale è già prevista l'espansione all'interno del PS, creando di fatto una continuità di zona senza interferire in alcun modo con le funzioni previste, altresì incrementando e valorizzando i livelli delle attività produttive– commerciali di previsione

Si propone pertanto di:

- 1. reinserire l'area nel perimetro urbanizzato così come era previsto dal precedente PS*
- 2. inserire il perimetro del lotto all'interno dell'Allegato B - Schede norma el Piano Operativo Comunale, come Area commerciale e per servizi attraverso la formazione della Scheda Norma proposta - Scheda Norma ID 1.9*
- 3. attribuire al lotto in oggetto la capacità edificatoria di 2.000 mq di Superficie Edificabile totale*
- 4. la possibilità di edificare un edificio a destinazione commerciale diviso in tre unità cui una per distribuzione alimentare (food) per una superficie di vendita max di mq 900 e due per distribuzione non alimentare (non food) per una superficie di vendita max 600, per un totale complessivo di 1.500 mq di superficie di vendita;*
- 5. Le NTA del lotto riassunte in formato tabellare sono:*

ST	10.000 mq
SE max	2.000 mq
Superficie di vendita max	1.500 in 3 unità immobiliari
HF altezza del fronte max	10 ml
n. max unità	3

DESCRIZIONE LOTTO D'INTERVENTO

Il lotto è costituito da un terreno posto in fregio alla Strada Provinciale 9, nel tratto urbano di Casalguidi in prossimità della rotatoria che regola l'intersezione con Viale Europa.

Attualmente il terreno è interessato da un piazzale, parzialmente impermeabilizzato, a cui si accede da un passo carrabile con accesso diretto dalla provinciale.

Il terreno di proprietà CESE interessato dalla presente variante si estende su di una superficie di 10.000 mq circa, sui lati nord ed est sono presenti muri a retta, mentre sui lati sud ed ovest, in corrispondenza dei terreni limitrofi, sono presenti scarpate in terra naturale.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione un fabbricato a pianta rettangolare, al cui interno trovano sede un esercizio commerciale food di media grandezza (supermercato/discount) e due magazzini, sempre ad uso commerciale, non food.

L'edificio ha carattere unitario benché sia composto da tre unità immobiliari autonome e distinte. Si sviluppa su di un piano fuori terra e l'altezza del fabbricato è di 9.20 m dal piano di campagna per una luce netta all'interno del fabbricato di 7 ml sotto trave di copertura.

Le superfici sono così distribuite:

Unità1: SE mq 1.103

Unità 2 : SE mq 44

Unità 3 : SE mq 450

Per un totale di 1998 mq di Superficie Edificabile

Unità immobiliari	S.E. mq	S.V. mq	Sup. magazzino mq
U1	1.103	808	206
U2	445	343	
U3	450	343	
Totale	1998	1494	

Particolare attenzione nella progettazione dell'intervento è stata dedicata alla sistemazione dell'area pertinenziale esterna, in particolare si prevede:

- di utilizzare finiture ecocompatibili quali pavimentazioni tipo drenanti delle aree carrabili;
- la realizzazione di recinzioni con siepi ed arbusti sui lati principali, ove compatibile con la natura del dislivello
- la messa a dimora di specie arboree che consentano di mantenere gli aspetti di ruralità tipica del paesaggio agrario circostante, nel numero e specie in ottemperanza alla normativa vigente inerente l'assorbimento della CO2 emessa dalla nuova costruzione così come calcolata dal tecnico incaricato nella relazione che si allega (Relazione stima energetica) in ossequio al PRQA regionale.

Si riporta in estratto la verifica delle prestazioni energetiche a firme del tecnico incaricato dalla quale la producibilità stimata di CO2, data dai consumi dell'edificio in oggetto, è stimata pari a 6,11 kg/m2 anno.

La producibilità totale sarà pertanto data dal dato suddetto moltiplicato per la superficie lorda del fabbricato pari a 2000 mq, pertanto avremo una produzione annua di CO2 data dai consumi energetici del suddetto secondo un uso standard di 12.220 kg/CO2 anno

A corredo delle sistemazioni esterne, e in risposta all'emissione di CO2 dovuta alla nuova costruzione, si prevede pertanto la messa a dimora di 5 nuovi alberi, scelti fra le essenze previste dal Piano regionale per la Qualità dell'Aria in Toscana - Attuazione intervento Piano U3 - Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree in aree urbane, e in particolare scelti fra:

Ulmus minor, Betula pendula, Quercus cerris, come meglio indicati nella tavola A14.

Qualora non fosse tecnicamente possibile coprire l'intero intervento di piantumazione all'interno del lotto i terreni di proprietà CESE adiacenti, si prevede di integrare il numero rimanente di alberi previsti all'interno di aree pubbliche indicate dall'amministrazione comunale.

Il progetto nelle sue caratteristiche peculiari è meglio descritto nella relazione tecnica illustrativa e nelle tavole di P.d.C. allegate.

Si è previsto per l' approvvigionamento idrico di allacciare il complesso alla rete idrica pubblica che raggiunge il polo industriale/artigianale limitrofo.

In aggiunta a ciò, si prevede la richiesta futura di autorizzazione alla realizzazione di un pozzo oltre ad una vasca di accumulo delle acque piovane per l'utilizzo irriguo nei mesi estivi.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue, non essendo presente fognatura comunale, si prevede realizzato in conformità alla normativa d'igiene vigente con particolare riguardo al D.Lgs. 03/04/2006 n.152 e s.m.i.

Si prevede un impianto di raccolta e smaltimento reflui costituito da:

rete di scarico a tenuta in polietilene reticolato;

- pozzetti degrassatori alle basi delle montanti dei servizi igienici (docce e lavabi);

- vasca Imhoff;

- impianto di subirrigazione drenata con condotta disperdente di 63 ml totali, dotato di pozzetto ripartitore di portata e pozzetto di prelievo;

- recapito finale nel fosso Morione previa richiesta di immissione, all'amministrazione competente.

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Il progetto del complesso a destinazione commerciale in oggetto è allegato alla Variante ex art. 35 L 65/2014 e i parametri soddisfano i requisiti proposti.

Verifiche urbanistiche

	NTA	Stato di progetto
Sup lotto	mq 9763	mq 9763
Sup permeabile (25% superficie lotto max)	2441	2711
SE	2000	1997
H max (in coerenza con RQ-R2.5 loc Masotti)	10	9,47
H. virtuale edifici commerciali	3,50 ml	3,50 ml

Volume virtuale	7.000 mc	6.986 mc
Superficie di Vendita	1.495 mq	1.495 mq
n. parcheggi minimo	103	105

Analisi di Assoggettabilità

Individuazione delle Risorse e illustrazione delle caratteristiche degli Impatti .

Verifica di coerenza al PIT

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale Intercomunale, il quale è stato redatto in conformità al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati.

Il Comune di Serravalle Pistoiese ricade nella SCHEDA D'AMBITO N. 6 – FIRENZE-PRATO-PISTOIA

Analisi delle Risorse

Per definire la possibilità o meno di impatto è necessario, come prima cosa, individuare le risorse che, alla luce della tipologia di intervento nel suo complesso e delle specifiche azioni sopra individuate, sono suscettibili di subire impatto.

Le Risorse essenziali del territorio, di tipo sia naturale che antropico sono quelle di seguito elencate

<i>Risorsa</i>
<i>Risorsa Socio-economica</i>
<i>Suolo – Geologia – Idrogeologia - Rischio sismico - Acque superficiali</i>
<i>Acqua - Disponibilità idrica - Stato della rete - Depurazione</i>
<i>Aria</i>
<i>Energia</i>
<i>Rifiuti</i>
<i>Elettromagnetismo</i>
<i>Clima Acustico e PCCA</i>

<i>Paesaggio PIT-PP</i>
<i>Natura Qualità vita – urbana</i>
<i>Infrastruttura - Sicurezza stradale</i>

Allo scopo di verificare se la variante in questione debba essere assoggettata a valutazione ambientale strategica occorre seguire i criteri contenuti nell'Allegato1 della LR 10/2010 e dare puntuale risposta alle richieste ivi contenute.

Caratteristiche del piano o programma (Elenco 1. dell'Allegato 1)

1a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La variante costituisce il quadro di riferimento per il progetto di realizzazione di un complesso per tre unità commerciali per 2.000 mq di superficie edificabile situati in un'areaprossima alla zona indicata nel PS idonea ad accogliere un incremento della dotazione commerciale della frazione di Casalguidi.

1b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La variante prevede il reinserimento del lotto all'interno del PS nel perimetro urbanizzato, così come precedentemente identificata nel Piano Strutturale precedente.

Risulterebbe compatibile con la previsione di PS relativamente all'area di ampliamento a)8 aree produttive e commerciali Cantagrillo/Casalguidi così come presentata in Conferenza di Copianificazione, che prevede un'area ad espansione commerciale per 18.000 mq. Anche nei confronti della pianificazione dell'Autorità di Bacino l'intervento non risulta rilevante, non ricadendo in ambiti a rischio o destinati alla realizzazione di opere di difesa idraulica se non per una modesta porzione del lotto, non interessata da edificazione. Per quanto riguarda la pianificazione comunale, la variante riguarda il Piano Operativo limitatamente all'ambito di intervento

1c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La variante in esame rappresenta una variazione puntuale del Piano Operativo in merito alle previsioni pianificatorie. Si prevede di verificare puntualmente la rispondenza dell'edificazione alla normativa vigente sulla edilizia sostenibile ed efficienza energetica (assorbimento CO2 emessa) come riportato nei grafici e relazioni allegate.

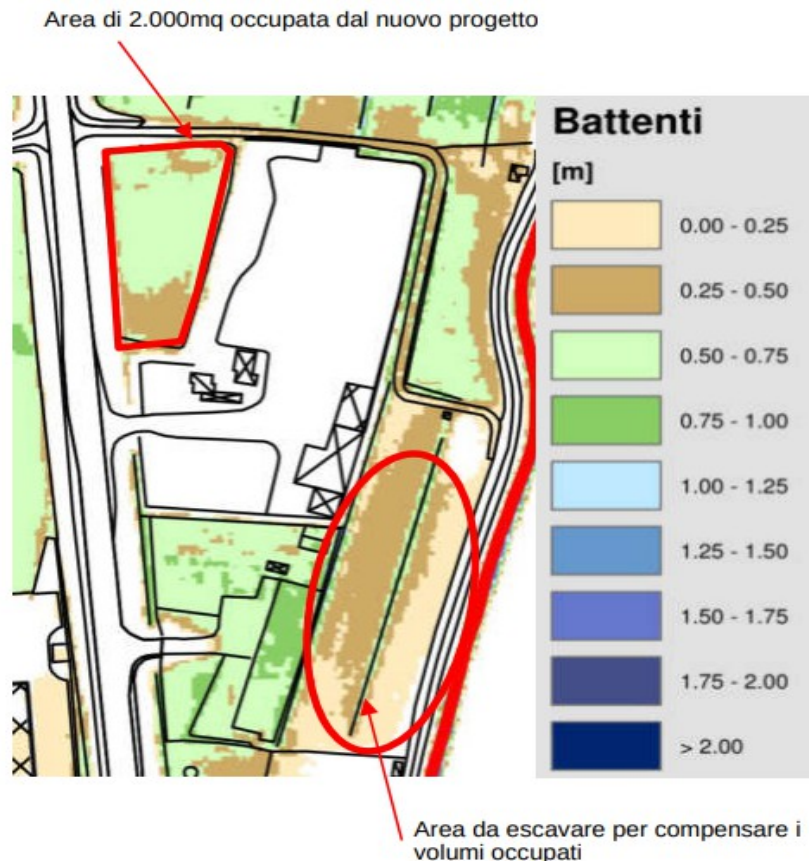
1d) Problemi ambientali relativi al piano o programma Ai fini delle valutazioni ambientali può essere utile definire per ciascuna risorsa ambientale coinvolta alcune precisazioni sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la variante può avere sulla stessa e le modalità con cui si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa. Tale operazione viene proposta mediante il seguente schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali analizzate all'interno del presente documento.

Risorsa: SUOLO

Pericolosità idraulica

Il PS attribuisce all'area pericolosità idraulica per alluvione rara P1 e frequente P2.

Nel PGRA l'area è classificata in P3 ma con battente di transito in quanto rilevata di circa 2m rispetto al contorno. Il battente medio dell'area limitrofa è di 48,64m slm l'area in oggetto è notevolmente superiore e quindi non raggiungibile dal transito. Nel PSI, recentemente revisionato e concordato con l'autorità di bacino, l'area in oggetto è suddivisa in P1 e P2, vedi allegato B. Di particolare interesse è la tavola dei Battenti per $Tr=200$



Il progetto prevede l'occupazione di un'area di 2.000 mq attualmente interessata da una battente medio di circa 0,6m, come si evince considerando il rilievo topografico di progetto. Infatti l'area in rosso di 2.000mq ha una differenza di quota tra l'area verde e l'area marrone di circa 10cm. Volumi occupati = $2.000 \times 0,6$ (battente medio) = 1.200mc Volumi compensati = 1.200mc I volumi occupati saranno compensati escavando l'area cerchiata in rosso sino ad arrivare ad un volume di 1.200mc. Il progetto rispetta ampiamente tale limite Per le ragioni suddette ne deriva una FATTIBILITA' IDRAULICA Fi3, fattibilità condizionata. La fattibilità è condizionata al non incremento di rischi idraulico per le aree limitrofe: - compensazione volumi di esondazione, circa 1200mc - compensazione per impermeabilizzazione dei suoli. Già in questa fase preliminare occorre quindi, determinare e quantificare le opere di contenimento per l'impermeabilizzazione prodotta dall'intervento previsto, ai sensi delle attuali NTA comunali

(Vedi relazione geologica di fattibilità)

Pericolosità geologica

La relazione a firma del geologo Dott. Vivarelli, riporta il seguente inquadramento: Pericolosità geologica G1, bassa .

Pericolosità sismica locale

Pericolosità sismica locale elevata S3.

Dal punto di vista geotecnico si segnalano terreni scadenti e di riporto nei primi 3-4m , come testimoniato anche da alcune indagini eseguite in loco e riportate nella relazione geologica allegata che dichiara: "Si conferma la FATTIBILITA' GEOLOGICA Fg2, normali indagini a livello di progetto che dovranno sondare i terreni del piano di fondazione, in funzione della geometria di quest'ultime.

Inoltre ricadendo in classe di indagine 4, ai sensi del dpgr 1/r, ed in pericolosità sismica S3, ai sensi del dpgr 5/r, si dovrà redigere uno studio di risposta sismica locale per la determinazione dell'azione sismica di progetto "

Ai sensi del DPGR N.5/R La carta della pericolosità sismica locale pone l'area in classe S3, pericolosità ELEVATA. Aree stabili con possibilità locale di amplificazione sismica FATTIBILITA' SISMICA Fs3, condizionata alle prescrizioni seguenti: - redazione di uno studio di risposta sismica locale per la determinazione dell'azione sismica di progetto - realizzazione di una prova in foro DH - realizzazione di una indagine sismica masw e una sismica passiva HVSR

Risorsa: ACQUA

Acque superficiali

l'area non è attraversata dal reticolo idrografico delle acque pubbliche.

Per l'approvvigionamento idrico, sia per uso civile che per uso antincendio, si è previsto l'allacciamento alla rete idrica in prolungamento dal Viale Europa, in prossimità del distributore carburante in avvio di costruzione.

Si prevede di integrare gli usi a fine irriguo attraverso lo stoccaggio delle acque meteoriche in vasca apposita oltre che attraverso l'escavazione di un pozzo, ove necessario.

Il progetto prevede lo stoccaggio delle acque in una depressione localizzata in planimetria, dotata di rilascio graduato a bocca tarata.

Risorsa: ARIA

Inquinamento atmosferico

Il PS ed il Piano Operativo già hanno recepito prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. Si precisa che l'utenza interessata dal nuovo esercizio commerciale è di tipo locale .

L'edificio sarà progettato nel rispetto dei criteri stabiliti dal D.lgs. 152/2005, il D.lgs. 28/11 ed il D.lgs. 199/2021 e loro eventuali modifiche ed integrazioni.

L'edificio inoltre sarà costruito nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio del Comune di Serravalle del 2019.

Nello specifico ai fini della promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili e nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 28/2011 e s.m.i. , l'edificio sarà dotato di impianti termocondizionamento e produzione ACS tali che sarà garantito l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica:

- in grado di coprire il 60% dei consumi di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria;*
- in grado di coprire il 60% dei consumi di energia primaria richiesti dall'utenza per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.*

In particolare, sarà prevista l'installazione all'interno delle singole unità immobiliari di appositi impianti a pompa di calore del tipo aria-aria alimentati ad energia elettrica, sia per l'impianto di termocondizionamento sia per la produzione di acqua sanitaria, diversificati per le singole unità. Gli impianti saranno dimensionati secondo le effettive esigenze ed in base alla destinazione d'uso dei locali.

L'immobile sarà dotato inoltre, con rispetto al D.lgs. 199/2021 di 100 kWp di impianto fotovoltaico da realizzarsi sulla copertura dell'edificio stesso opportunamente dimensionato.

Gli impianti di illuminazione interni ed esterni saranno realizzati con sistemi a risparmio energetico a Led a basso consumo, nel rispetto dei parametri illuminanti di cui dalla Norma UNI EN 12464-1.

Gli impianti saranno supervisionati ai fini del risparmio energetico da un sistema automatico almeno in classe B secondo UNI EN 15232 così come previsto dal DM 26/05/2015.

L'inquinamento atmosferico emesso dall'uso di impianti a servizio dell'edificio sono stati verificati e compensati in termini di CO₂ emessa, attraverso l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura e l'impianto di 51 alberi tra le specie in grado di assorbire il complessivo di 12.200 Kg/anno di CO₂, come dalla verifica allegata del tecnico Per. Ind. Innocenti.

Il traffico veicolare è stato contemplato nella verifica del Rapporto Ambientale del Piano Strutturale in considerazione dell'insediamento di 18.000 mq di superficie commerciale nella frazione di Casalguidi/Cantagrillo.

Per ovviare ai problemi derivanti dalla circolazione e sosta sulla sede stradale di mezzi di servizio e veicoli degli utenti, è stata progettata una circolazione interna al lotto "ad anello", con ingresso e uscita separati e con percorsi per il traffico e carico/scarico merci, separato e spostato sul retro del fabbricato.

Tale percorso è utile anche alla raccolta dei rifiuti da parte di Alia e all'intervento dei mezzi antincendio.

Risorsa: CLIMA ACUSTICO

Il PCCA classifica l'area come "classe IV", con valori limite assoluti di immissione pari a 65 dB(A) per il periodo diurno e 55 dB(A) per il periodo notturno. L'area limitrofa dove sono ubicati gli altri fabbricati è classificata come "classe III", con valori limite assoluti di immissione pari a 60 dB(A) per il periodo diurno e 50 dB(A) per il periodo notturno. Dallo studio effettuato a firma di tecnico incaricato allegata alla presente richiesta, la variante proposta non produce variazioni ed è compatibile con la pianificazione.

Risorsa: PAESAGGIO

1e) La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Il progetto insiste su di un'area di pianura, a margine dell'insediamento urbano di Casalguidi, in area limitrofa ad un esistente insediamento produttivo. La tipologia del fabbricato è stata scelta ad un solo piano, di forma semplice e colori non impattanti sull'attuale conformazione dell'edificato situata in area artigianale limitrofa. Si precisa che sul versante opposto della Strada Prov.le Montalbano, di fronte al fabbricato in progetto, è stato rilasciato PdC per l'installazione di un distributore di carburante, posto alla quota strada e quindi sopraelevata rispetto alla quota del parcheggio interno di progetto del fabbricato commerciale.

Caratteri ecosistemici del paesaggio

Siamo in presenza di un'area agricola non interessata da rilevanti elementi di valenza ecologica (matrice agroecosistemica di pianura).

La variante interessa un'area che oramai ha perso il carattere agricolo e la piena fruizione agricola originaria, avendo ospitato per anni un'attività di deposito materiali edili, che al momento versa in condizioni di abbandono, e incuria. Non si evidenziano la presenza di specie faunistiche, né floristiche rilevanti presenti in loco e l'area oggetto di modifica non promuove la stanzialità di fauna selvatica a causa della localizzazione e delle modeste dimensioni.



Vista aerea della zona stato attuale e simulazione d'intervento



Simulazione dell'inserimento del nuovo edificio commerciale e dell'impianto di distribuzione carburante, non realizzato.



Vista dell'area d'ingresso al lotto - stato attuale



Vista dell'area d'ingresso al lotto - simulazione dell'intervento

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE

Si riporta l'estratto dell'Allegato A al rapporto ambientale del Piano Strutturale, prodotto dall'amministrazione comunale (DOC QV 1a) con evidenziata l'analisi di compatibilità ambientale della previsione di piano per l'insediamento di aree commerciali in espansione per 18.000 mq. alle quali è stata data la risposta progettuale sopra esposta.

- incremento consumi idrici e potenziale impatto su rete e risorse,
- incremento carico organico e inquinamento idrico,
- consumo di suolo,
- impatto paesaggistico e visivo,
- incremento consumi energetici,
- incremento traffico,
- incremento rumore,
- incremento produzione rifiuti,
- impatti in fase di cantiere

COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Comune	UTOE Nome	Popolazione residente al 31.10.2019	Superficie territoriale Km ²	Categorie funzionali	DIMENSIONAMENTO P.S.I. MQ di SE	ARIA Qualità dell'aria	ACQUA					SUOLO				DIFESA DEL SUOLO		RISORSE AMBIENTALI					
							Acque sotterranee Qualità delle acque Sorgenti e pozzi	Acque superficiali Qualità delle acque	Acque potabili Copertura rete acquedotto	Depurazione e scarichi Consumi idrici Capacità depurativa	Deposizione e scarichi Copertura rete fognaria	Stato del suolo Uso del suolo Consumo di suolo		Estensione rete stradale	Siti particolari siti soggetti a bonifica	Rischio e pericolosità geomorfologica	Rischio e pericolosità idraulica	Area naturali protette	Area boscate	Area di pertinenza fluviale			
Serravalle Pistoiese	1. Casalgudi - Cantagrillo	8.277	23,82	Residenziale - Nuova edificazione + riuso	31.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕			
				Industriale - Interno al TU	8.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	
				Artigianale - Esterno al TU	78.500	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
				Commerciale - Interno al TU	4.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
				Commerciale - Esterno al TU	18.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
	2. Masotti - Serravalle - Ponte	3.432	18,27	Residenziale - Nuova edificazione + riuso	15.300	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕		
				Industriale - Interno al TU	22.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	
				Artigianale - Esterno al TU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Commerciale - Interno al TU	2.600	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
				Commerciale - Esterno al TU	3.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕

UTOE Nome	Popolazione residente al 31.10.2019	Superficie territoriale Km ²	Categorie funzionali	DIMENSIONAMENTO P.S.I. MQ di SUL	INSEDIAMENTI					RUMORE		ENERGIA		RIFIUTI		FATTORI SOCIO-ECONOMICI					PATRIMONIO STORICO-PAESAGGISTICO				
					Sistema inadattivo Densità abitativa Industria inabitati Servizi a standard			Infrastrutture e traffico Infrastruttura Traffico		Inquinamento acustico	Consumi e fabbisogno	Energie rinnovabili	Produzione di rifiuti	Nuovi residenti	Lavoro e attività economiche Occupazione Attività agricole Attività artigianali Attività commerciali Attività turistico-ricettive					Patrimonio storico Centri storici Complessi edili ed edifici di valore		Patrimonio paesaggistico Emergenze ambientali Bani paesaggistici			
1. Casalgudi - Cantagrillo	8.277	23,82	Residenziale - Nuova edificazione + riuso	31.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	
			Industriale - Interno al TU	8.000	⊕	?	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
			Artigianale - Esterno al TU	78.500	⊕	?	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
			Commerciale - Interno al TU	4.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
			Commerciale - Esterno al TU	18.000	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕
			Turistico ricettiva - Interno al TU	500	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕	⊕

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Come abbiamo visto, la Variante non è destinata a produrre impatti ulteriori rispetto a quelli generati dalla vigente previsione urbanistica a livello di Piano Strutturale.

Carattere cumulativo degli impatti

Non sono stati rilevati progetti i cui impatti possano cumularsi a quelli della Variante proposta. Si ritiene pertanto che gli impatti dell'intervento, si debbano ritenere cumulati esclusivamente a quelli già presenti nella pianificazione.

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli impatti dell'intervento non presentano, evidentemente, natura transfrontaliera.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Non si rilevano elementi specifici di rischio per la salute umana o per l'ambiente, salvo quelli ordinariamente collegati alle tematiche ambientali trattate. In fase di cantiere non si rilevano particolari rischi, salvo quelli ordinari in cantieri edili.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti

La variante in questione comporta un del consumo di suolo pari a mq. 2000 già previsti nel dimensionamento della pianificazione strutturale comunale.

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 dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo

Le innovazioni introdotte con la variante non incidono in alcun modo sul valore e sulla vulnerabilità dell'area.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'area ricade in una zona non oggetto di particolari tutele paesaggistiche, naturalistico o di altro tipo.

CONSIDERAZIONI SUI PROFILI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

Le specifiche caratteristiche della variante breve art 35 65/2014 (Variante SUAP) sono analizzate nella seguente tabella nella quale sono riportate e sintetizzate le considerazioni ambientali richieste dalla disciplina vigente in materia ambientale.

La sintesi della tabella sotto riportata valuta gli interventi proposti in relazione ai criteri stabiliti dalla disciplina del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R.T. 10/2010 e s.m.i. ed evidenzia come i primi non comportino significativi effetti ambientali.

CRITERI ALL. 1 D. LGS. 152/2006	PREVISIONE OGGETTO DI VARIANTE
<i>In quale misura la previsione stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, per l'ubicazione, la natura, le dimensioni, le condizioni operative, ecc.</i>	La variante urbanistica interessa un'area ristretta, limitrofa ad aree già interessate da interventi e non rappresenta un quadro di riferimento per altri progetti e/o attività che non siano già contemplate dalla pianificazione urbanistica comunale
<i>In quale misura la previsione influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</i>	La variante urbanistica non ha influenze sulla pianificazione sovraordinata
<i>Pertinenza per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</i>	La variante urbanistica è relativa all'individuazione di una zona destinata ad un edificio a carattere commerciale in aderenza alla pianificazione prevista in area limitrofa. La nuova previsione sarà attuata in coerenza con i principi

	<p>ambientali e di sviluppo sostenibile dedotti dagli strumenti di pianificazione comunale.</p> <p>Rappresenta, inoltre, un elemento per la definizione e il riordino del margine urbano in coerenza sia con il tessuto edificato a carattere artigiasnale/commerciale che con il sistema agricolo/vivaistico contermine.</p>
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</i>	La nuova previsione rappresenta un elemento volto al miglioramento del margine urbano anche in relazione all'erigendo servizio di erogazione carburante posto in fronte all'area in oggetto.
<i>Rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. piani connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</i>	Non si rileva alcun elemento relativo alla necessità di attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti / carattere cumulativo degli impatti / natura transfrontaliera degli impatti</i>	Il carattere cumulativo e gli impatti positivi sul sistema ambientale vengono riferiti all'insieme delle previsioni contenute nella variante urbanistica al RU vigente in coerenza con gli obiettivi definiti per la pianificazione avviata (nuovo PS e POC).
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</i>	La nuova previsione non prevede alcun rischio per la salute umana o per l'ambiente.
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</i>	La variante urbanistica interessa un'area ristretta e non rappresenta un elemento che possa generare impatti estesi in un'area più ampia.
<i>Valore e vulnerabilità dell'area a causa delle caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo</i>	<p>L'area oggetto di variante urbanistica non presenta elementi di valore e la nuova previsione comporta utilizzo di suolo per le quali il RU vigente già prevede in parte una destinazione urbanistica finalizzata a nuovi insediamenti.</p> <p>Le sistemazioni ambientali dell'area e la riconnessione con il sistema della mobilità veicolare rappresentano un'opportunità di riqualificazione ed gli accessi in derivazione dalla Str. Prov.le Montalbano.</p>
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</i>	La nuova previsione non comporta impatti su aree protette o vincolate.

Completano la seguente relazione gli allegati:

1. Scheda norma proposta ID 1.9
2. TAV QP03 sud con modifica proposta
3. TAV 01 P.O. con inserimento della scheda norma ID1.9

4. Relazione fattibilità geologica

5. Valutazione impatto acustico

6. Relazione illustrativa PdC

7. Tavole 1-14

8. Relazione stima energetica

Pistoia, 17/07/2023

I Progettisti

Arch. Simonetta Doni

Arch. Federico Nerozzi