

PROGETTO NUOVA FARMACIA COMUNALE "5" CASCINA

Progetto di fattibilità tecnico-economica

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS

Per variante al R. U. di piccolo lotto

Ex art. 12 D. Lgs. 152-2006 e ss.mm.ii.

Art. 22 Legge 10/2010 Regione Toscana

Committente:

Sogefarm Cascina Srl società unipersonale, Corso Matteotti 90 Cascina (PI)

Cascina 07 Agosto 2025

La presente relazione è redatta al fine di verificare l'assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e all' art. 22 Legge 10-2010 della Regione Toscana (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) relativa al progetto di costruzione di un nuovo edificio ad uso servizio Farmacia con intervento di riqualificazione di un area mediante la realizzazione di opere esterne **in variante al Regolamento Urbanistico R.U. vigente nel Comune di Cascina.**

In particolare trattasi progettualmente di realizzare un parcheggio pubblico in area già individuata dal R.U. e realizzare il fabbricato ad uso Farmacia corredato di spazi esterni, oltre a opere di riqualificazione esterna a servizio della cittadinanza.

Nell'ambito della suddetta procedura, relativamente alle competenze del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS vengono individuati:

- La società Sogefarm Cascina S.r.l. quale soggetto PROPONENTE;
- Il Comune di Cascina quale Autorità PROCEDENTE;
- La Regione Toscana, settore VAS e VInCA, quale Autorità COMPETENTE.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, nota anche come Direttiva VAS, ha introdotto l'obbligo di valutazione ambientale ai processi di pianificazione e programmazione. La Direttiva risponde alle indicazioni della Convenzione internazionale firmata ad Aarhus nel 1998, fondata sui tre pilastri:

diritto all'informazione;

diritto alla partecipazione alle decisioni in materia ambientale;

accesso alla giustizia.

La VAS, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi ed i piani sul territorio e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

Essa pertanto si sviluppa in parallelo alla redazione del piano o sua variante, per garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali durante i procedimenti di elaborazione, adozione ed approvazione dello stesso.

L'Italia ha recepito la Direttiva comunitaria con Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Parte II - recante "Norme in materia ambientale", modificato ed integrato dai Decreti Legislativi 16 gennaio 2008, n. 4 e 29 giugno 2010, n. 128.

AMBITO DI APPLICAZIONE E PROCEDURA

La VAS deve essere effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e i programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria e dell'ambiente, per i settori agricoli, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti sottoposti alle procedure di VIA;
- per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Zone di Protezione Speciale (ZPS) per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come Siti di Importanza Comunitaria (SIC) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria

una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii..

Il soggetto proponente o l'autorità procedente predispongono un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dall'attuazione del piano.

La normativa prevede due differenti procedure:

1. La Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
2. La Valutazione Ambientale Strategica.

La Verifica di assoggettabilità a VAS si applica ai piani ed ai programmi, di cui al comma 3 dell'art. 5 della L.R.T. 10-2010, laddove comportino l'uso di piccole aree a livello locale o per le modifiche minori dei medesimi piani e programmi; la valutazione preventiva ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente. Tale procedura prevede la trasmissione, di un rapporto preliminare ambientale da parte dell'autorità procedente all'autorità competente che individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare. La procedura termina con l'emissione, da parte dell'autorità competente, del provvedimento di verifica che assoggetta o esclude il piano/programma dalla valutazione, anche con eventuali prescrizioni.

Nel caso di piani/programmi per cui è prevista la Valutazione Ambientale Strategica VAS di cui al comma 3 art. 5 della L.R.T. 10-2010, si applica una procedura prevista dall'art. 12 comma 6 del D. Lgs. 152-2006.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

NORMATIVA EUROPEA

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

NORMATIVA NAZIONALE

- Parte seconda del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 così come modificata e integrata dal D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128.

NORMATIVA REGIONALE

- Legge regionale 12 febbraio 2010 n.10 – “Norma regionale in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di Impatto ambientale VIA, di autorizzazione integrata ambientale AIA e di autorizzazione unica ambientale AUA”.
- Legge Regionale Toscana 65/2014 agg. 13-04-2024. Norme per il governo del territorio.

DESCRIZIONE INTERVENTO IN PROGETTO

Il presente progetto è relativo alla realizzazione di un fabbricato a servizio Farmacia Comunale con riqualificazione dell'area esterna e realizzazione di parcheggio pubblico.

L'area di intervento si colloca nel comune di Cascina in località Zambra lungo la via comunale Carlo Cammeo ed identificata al Catasto fabbricati al foglio 8, particella 1362, categoria F/1, consistenza 2116 mq.

Relativamente al R.U. vigente l'area risulta definita come verde pubblico e parcheggio pubblico, normata rispettivamente dagli art. 21.3 e 21.4 delle NTA.

L'area si presenta come lotto pianeggiante privo di qualsiasi costruzione e privo di presenza di infrastrutture sia di superficie che interrato (per quanto potuto analizzare dall'intorno dell'area stessa).

Più in particolare, appezzamento di terreno praticamente pianeggiante aventi dimensioni geometriche caratterizzate da una forma ad elle con maggior lunghezza e minor larghezza. Facendo riferimento alle coordinate geografiche, l'area si estende in lunghezza da ovest ad est con accesso dalla pubblica via, salvo un maggior ampliamento sul lato est dove aumenta la propria superficie verso sud, formando appunto la forma ad elle prima menzionata.

Il lotto confina ad Ovest con la strada comunale via C. Cammeo, ad est con proprietà comune di Cascina, a nord con privati ed a sud con proprietà ecclesiastica.

L'intero lotto, escluso l'area a parcheggio pubblico avente superficie di mq 403,45 circa, si estende per una superficie di circa 1.583,25 mq. Esternamente il fabbricato sarà

corredato di aree a parcheggio private, aiuole corredate di essenze arboree e piantumazioni ad alto fusto, camminamenti, area a verde per parco giochi e fontanella d'acqua a servizio del Cittadino.

Sui confini saranno presenti recinzioni di basso impatto, per quanto riguarda le nuove, da installare in luogo di vetuste e pericolanti o ammalorate esistenti.

Il nuovo fabbricato si estenderà per una superficie di circa mq 298,07 di SUL, su di un unico piano e sarà costituito da aree vendita, servizi all'utente, magazzino e servizi per gli addetti.

Il fabbricato sarà realizzato con fondazioni in c.a., poggiate su magrone e del tipo a travi rovescie.

La struttura portante in elevazione sarà costituita da pannelli in legno tipo Xlam, e la copertura sarà costituita da travi portanti in legno con soprastante tavolato a formare il solaio di copertura.

Le pareti esterne saranno costituite da rivestimento esterno con isolante termico e rasante.

La copertura sarà costituita da strato di impermeabilizzazione stesa sul tavolato, con successiva posa di massetto e di isolante termico e impermeabilizzazione finale.

La copertura per un tratto di superficie centrale (parte di copertura rialzata) sarà interessata dalla presenza di pannelli fotovoltaici (vedasi progetto specifico allegato).

All'interno sarà presente un controsoffitto che renderà altezza libera dei locali di mt 3,00.

Tra il controsoffitto e le travi in legno, tra le quali sarà posizionato isolante termico, resterà lo spazio idoneo per il passaggio degli impianti.

Le pareti interne saranno costituite da contropareti in cartongesso.

I pavimenti ed i rivestimenti saranno in gres. Gli impianti e le finiture in genere saranno del tipo commerciale nel rispetto delle normative vigenti. Gli infissi saranno in alluminio realizzati secondo normativa vigente ed apertura doppia a vasistas.

Il progetto si caratterizza inoltre per la presenza di alcuni elementi architettonici quali la realizzazione di due pareti - contropareti laterali realizzate sui prospetti lunghi del nuovo fabbricato, atte a mitigare la conformazione architettonica del complesso. Sulla parte anteriore sarà realizzata una struttura ad uso copertura esterna, poggiate su pali in legno trattato, ed avente disegno caratteristico di conformazione. Tale struttura avente fronte

maggiore di larghezza rispetto al fabbricato oltre ad altezza in copertura, sarà anche a servizio degli utenti in quanto riparatrice dagli eventi atmosferici per le proprie caratteristiche dimensionali.

Relativamente alla raccolta delle acque meteoriche di copertura, verranno realizzati discendenti sulla linea verticale dei quattro lati della copertura rialzata che andranno a raccogliere in un totale di 6 discendenti di diametro 100 ciascuno, le acque meteoriche di tutta la copertura incluso la pensilina. Lo scarico a terra avverrà a cielo aperto. Sarà definito il recupero delle acque piovane in tutto o parzialmente, mediante sistema di collegamento diretto agli scarichi dei bagni.

Relativamente alle utenze, ad oggi presenti lungo la viabilità C. Cammeo, verranno realizzate le linee di approvvigionamento a partire dai punti di erogazione in parte esistenti ed in parte da richiedere.

Per lo scarico delle acque reflue, si seguirà idoneo percorso individuate sul lotto, per scaricare direttamente nella fognatura comunale.



Localizzazione dell'intervento in progetto

PUNTI DI CUI ALL'ALLEGATO I DEL D. LGS. 152/2006

CRITERI ALLEGATO I D. LGS. 152/2006	CONTENUTI DEL RAPPORTO
1. Caratteristiche del piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	
In quale misura il piano 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	L'intervento in progetto non costituisce ulteriore variante allo strumento urbanistico del comune di Cascina, non riguarda altri progetti di trasformazione del territorio; pertanto non ha ripercussioni sulle destinazioni d'uso e sulle tipologie di interventi consentiti
In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Tale intervento non influenza altri piani o programmi, compresi quelli gerarchicamente ordinati
La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Nella realizzazione dell'opera saranno integrati tutti gli accorgimenti volti a minimizzare gli impatti sulle matrici ambientali interessate dall'opera, sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio. L'attività prevista in progetto è volta alla promozione dello sviluppo sostenibile.
Problemi ambientali pertinenti al piano	I problemi ambientali legati alla realizzazione dell'opera potranno essere legati a diversi e potenziali impatti, quali il consumo di suolo, l'aumento di emissioni atmosferiche (gas di scarico e polveri sottili) ed acustiche ecc.. Al riguardo si evidenzia che la realizzazione dell'opera, per dimensioni ed influenza che potrà avere sulle attività circostanti, non compromette in maniera significativa nessun fattore ambientale.

<p>La rilevanza del piano o del 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)</p>	<p>L'intervento proposto, riguardando una piccola area a livello locale, non genera aspetti rilevanti, sia per scala territoriale sia per contenuti utili al perseguimento dell'attuazione della normativa comunitaria in materia ambientale, pertanto è esclusa la sua rilevanza a livello comunitario.</p>
<p>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</p>	
<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</p>	<p>Gli impatti attesi sull'uso del suolo, sulla viabilità (relativa alla sosta di nuovo parcheggio pubblico), sull'aumento locale delle emissioni atmosferiche per maggiore presenza di automezzi, saranno tutti molto limitati per le dimensioni dell'intervento in progetto e sono tutti reversibili in caso di cessazione attività.</p>
<p>Carattere cumulativo degli impatti</p>	
<p>Natura transfrontaliera degli impatti</p>	<p>Esclusa</p>
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>Esclusi</p>
<p>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)</p>	<p>L'estensione spaziale degli impatti è limitata al lotto di intervento, non si prevede aumento di traffico veicolare rispetto a quanto già presente con l'attività in essere.</p>
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo. 	<p>E' stata presa in considerazione la presenza nell'area di particolari caratteristiche naturali o ricadenti nel patrimonio culturale, sia attraverso la consultazione di mappe tematiche sia con sopralluoghi specifici. Sulla base di quanto detto se ne può escludere la presenza.</p>

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	L'area non ricade in zona protetta a livello nazionale né comunitario o internazionale.
---	---

INTERAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

INTERAZIONE CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO REGIONALE PTC

Indirizzi del piano Territoriale di Coordinamento Regionale

Il piano Territoriale di Coordinamento (PTC) è lo strumento di pianificazione territoriale di livello regionale, che definisce gli indirizzi generali per lo sviluppo del territorio toscano. Approvato con delibera Consiglio Regionale n. 72 del 2007.

I piani urbanistici sovraordinati, come il PTC è fondamentale per la pianificazione comunale, in quanto forniscono il quadro di riferimento all'interno del quale i comuni devono definire i propri strumenti di pianificazione, come il Piano Strutturale e il Piano Operativo.

La legge regionale n. 65/2014 disciplina la pianificazione urbanistica in Toscana, stabilendo le procedure e i contenuti dei diversi strumenti urbanistici, compresi quelli sovraordinati, come il Piano Strutturale.

Interazioni con il piano Territoriale di Coordinamento Regionale

Il tipo di intervento proposto non costituisce un aggravio della pressione sul territorio, svolge invece quella funzione di presidio finalizzato alla manutenzione dello stato dei luoghi. Costituisce miglioramento dell'area in quanto riqualificata a servizio della popolazione, sviluppo socio economico, miglioramento per la presenza di parcheggio pubblico su di un'area praticamente sprovvista.

Pertanto si può ritenere che l'intervento di costituzione di nuovo servizio farmacia con riqualificazione dell'area e realizzazione di parcheggio pubblico non costituisca contrasto agli indirizzi del PTC vigente della R. T..

INTERAZIONE CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PTCP

Indirizzi del piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

È lo strumento di pianificazione territoriale di livello provinciale, che specifica gli indirizzi del PTCP a livello provinciale e fornisce le linee guida per la pianificazione comunale. Approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 7 del 16 marzo 2022.

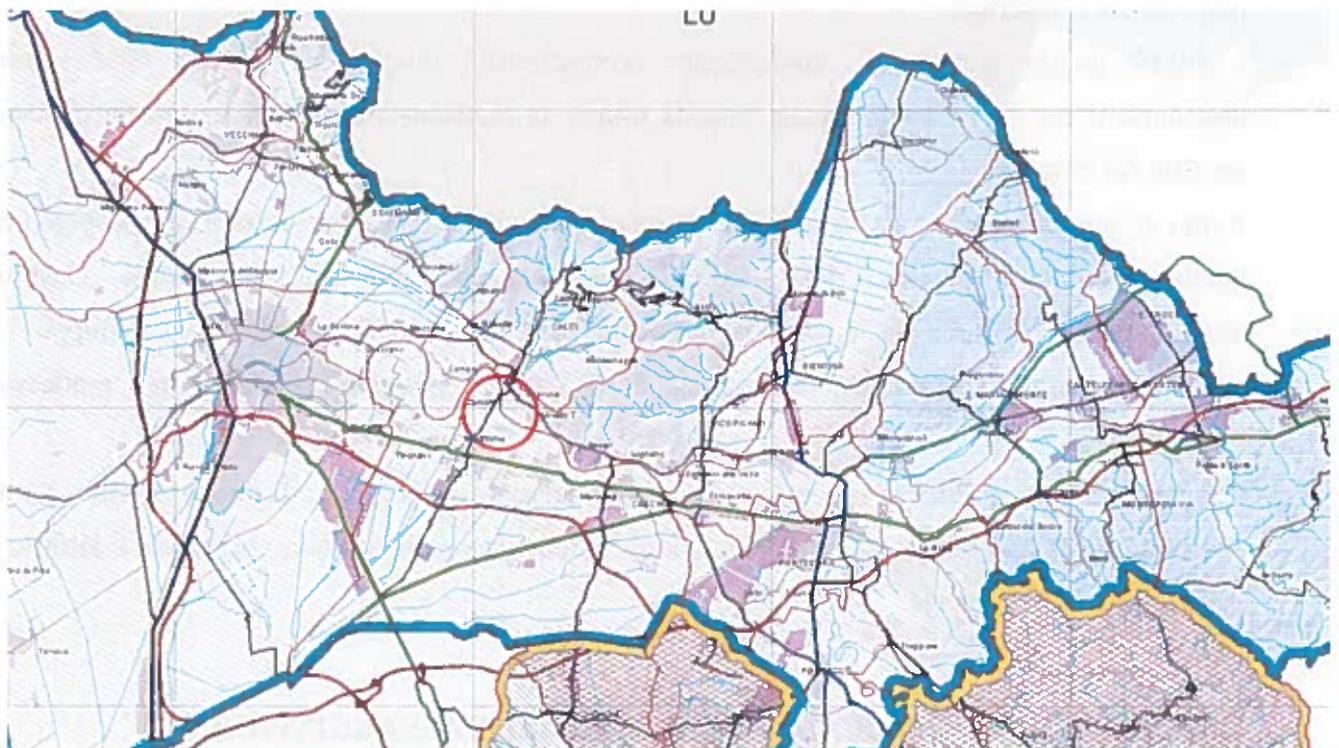
I piani urbanistici sovraordinati, come il PTCP, sono fondamentali per la pianificazione comunale, in quanto forniscono il quadro di riferimento all'interno del quale i comuni devono definire i propri strumenti di pianificazione, come il Piano Strutturale e il Piano Operativo.

La legge regionale n. 65/2014 disciplina la pianificazione urbanistica in Toscana, stabilendo le procedure e i contenuti dei diversi strumenti urbanistici, compresi quelli sovraordinati, come il Piano Strutturale.

Il PTCP articola i tra i propri obiettivi quanto di seguito:

- miglioramento del benessere de dei redditi collettivi;
- crescita della produzione e dell'occupazione nel rispetto delle naturalità;
- diversa articolazione dei modi dell'abitare nelle situazioni di concentrazione e dispersion;
- tutela e sviluppo del servizio sanitario locale;
- recupero centri antichi con attenzione allo sviluppo del settore turistico;
- conservazione del patrimonio esistente diffuso;
- politiche della mobilità con azioni tese a migliorare l'accessibilità ai luoghi privilegiando il confort e la sicurezza;
- politiche della valorizzazione con azioni tese a migliorare ed aumentare i redditi pro capite ella popolazione con distribuzione ecqua delle risorse ed aumento dei livelli di occupazione;

- politiche insediative atte alla realizzazione di un territorio funzionale un ambiente ed uno spazio abitabile nel quale poter governare i processi concentrative e dispersivi;
- politiche di welfare atte all'aumento del benessere individuale e collettivo delle popolazioni locali, con azioni che riguardano i temi della salubrità del terreno, delle acque superficiali, della conservazione e diffusione della naturalità (tramite espansione contigua a quelle di concentrazione della naturalità, infiltrazioni tramite forme allungate che generano corridoi ecologici come i versanti delle serre e i canali idrografici o percolazione nei paesaggi), prevenzione dei rischi, energie rinnovabili, infrastrutture sociali evitando accentramenti di grandi dimensioni



Localizzazione dell'intervento in progetto. Carta PTCP.

Rapporti con il piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il lotto dove è previsto l'intervento non è gravato da vincoli secondo le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per quanto riguarda le politiche del Welfare lo stesso non è compreso nelle zone di pericolosità rispetto agli allagamenti, non è compreso in siti di direttiva habitat o uccelli, non è compreso nelle aree protette istituite o in itinere. L'intervento è in linea con tali politiche perché tende a conservare le naturalità esistenti, anzi proprio a causa della presenza della stessa attività consente una maggiore e continua cura dello stesso ambiente definite dalla riqualificazione della porzione di area seppur contenuta in termini di superficie.

Per quanto riguarda le politiche della Mobilità non è compreso in itinerari principali e quindi non andrà ad alterare formalmente lo svolgimento del traffico attuale.

Per quanto riguarda le politiche della Valorizzazione è collocato in area parzialmente edificata e non avrà un impatto se non migliorativo sulla intero comparto in quanto attualmente in disuso. L'intervento costituisce un'ottima interazione tra impresa e territorio, consentendo di valorizzare, anche economicamente un'area con un attività necessaria di un servizio decisamente importante per il luogo in cui si inserisce.

L'attività inoltre porterà un ampliamento occupazionale diretto ed indiretto oltre a servizi determinanti per la vivibilità locale, non da ultimo la realizzazione di una fontanella di acqua a servizio dei cittadini.

Il tipo di intervento proposto non costituisce un aggravio della pressione sul territorio, svolge invece quella funzione di presidio finalizzato alla manutenzione dello stato dei luoghi. Costituisce miglioramento dell'area in quanto riqualificata a servizio della popolazione, sviluppo socio economico, miglioramento per la presenza di parcheggio pubblico su di un'area praticamente sprovvista.

Per quanto sopra esposto, si può affermare che l'intervento in Progetto, di nuovo servizio farmacia con riqualificazione dell'area e realizzazione di parcheggio pubblico non costituisca contrasto agli indirizzi del PTCP vigente.

INTERAZIONE CON IL PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO PIT

Indirizzi del PIT

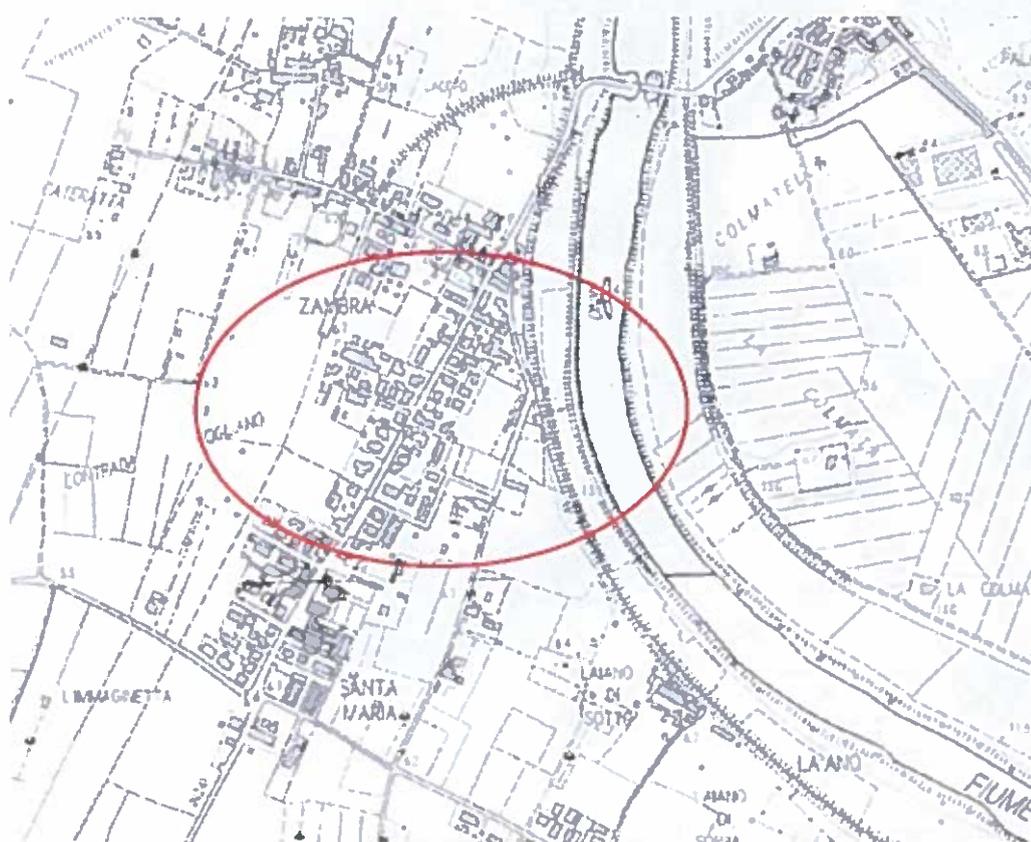
Il Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Toscana, noto anche come Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, è lo strumento regionale che definisce gli indirizzi per la pianificazione territoriale e la tutela del paesaggio. Questo

piano stabilisce le strategie per lo sviluppo territoriale, la valorizzazione delle risorse e la conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il PIT ha lo scopo di guidare le politiche regionali, i piani e programmi settoriali, nonché gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica degli enti locali, in materia di governo del territorio e tutela del paesaggio.

L'ultima approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Toscana risale al 22 marzo 2015, con delibera n. 37 del Consiglio Regionale.

Questo piano è integrato nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. In sintesi, il piano paesaggistico della Toscana, approvato nel 2015, è parte integrante del PIT e rappresenta un quadro normativo fondamentale per la tutela e la valorizzazione del paesaggio toscano.



Localizzazione dell'intervento in progetto. Vincoli Paesaggistici.

Rapporti con il PIT

L'area in progetto non è compresa in perimetrazioni soggette a vincoli paesaggistici ambientali

né monumentali, pertanto l'intervento non è in contrasto con quanto riportato nel PIT.

INTERAZIONE CON IL PIANO DI RISCHIO IDRAULICO

Indirizzi del piano di Rischio Idraulico

Il Piano di Rischio Idraulico del Comune di Cascina definisce le azioni e le misure per mitigare gli effetti dei rischi legati alle alluvioni, in particolare lungo i corsi d'acqua del territorio. Questo piano, parte del più ampio sistema di protezione civile, mira a ridurre l'impatto di eventi idraulici (come esondazioni) sulla popolazione e sulle infrastrutture.

Il piano analizza le aree a maggior rischio idraulico, considerando fattori come la morfologia del territorio, la presenza di corsi d'acqua e la loro capacità di deflusso.



Localizzazione dell'intervento in progetto. Area Rischio Idraulico

Rapporti con il piano di Rischio Idraulico

L'area in progetto non è compresa nelle perimetrazioni di pericolosità da Rischio Idraulico, pertanto l'intervento non è in contrasto con le previsioni del piano stesso.

INTERAZIONE CON IL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE PTA

Indirizzi del PTA

Il Piano di Tutela delle Acque della Toscana (PTA), previsto dall' art.121 del D.Lgs n.152/2006 "Norme in materia ambientale" è lo strumento per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, la protezione, valorizzazione e la gestione delle risorse idriche.

Il Piano è l'articolazione di dettaglio, a scala regionale, del Piano di Gestione Acque del distretto idrografico (PG), previsto dall'articolo 117 del D. Lgs 152/2006 che, per ogni distretto idrografico, definisce le misure (azioni, interventi, regole) e le risorse necessarie al raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla direttiva 2000/60 CE che istituisce il "Quadro per l'azione comunitaria in materia di acque - WFD". Il PG viene predisposto dalle Autorità di distretto ed emanato con decreto del presidente del Consiglio dei Ministri. Attualmente sono in vigore i PG del III ciclo di pianificazione, 2021-2027.

La pianificazione della tutela delle acque e delle risorse idriche definita a livello comunitario dalla WFD persegue obiettivi ambiziosi così sintetizzabili:

- proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici attraverso misure specifiche per la graduale riduzione degli scarichi, ed il ripristino di corrette condizioni idrologiche ed idro morfologiche, raccordandosi ed integrandosi con la direttiva 2007/60/CE cosiddetta " direttiva alluvioni " ed il relativo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (attualmente sono in vigore i piani del II ciclo di pianificazione 2021-2027);
- assicurare la graduale riduzione dell'inquinamento delle acque sotterranee ed impedirne l'aumento;
- raggiungere e/o mantenere lo stato di "buono" salvo diversa disposizione dei PG; per i corpi idrici rilevanti per il PG entro il 2027.

Il PG di ogni distretto idrografico è piano stralcio del piano di bacino , ai sensi dell' art. 65 del D.Lgs 152/2006, per quanto riguarda la tutela delle acque e la gestione delle risorse idriche – TAGRI; è quindi il riferimento per la pianificazione a livello di singolo corpo idrico, da perseguirsi attraverso la pianificazione di dettaglio del PTA, la cui elaborazione, approvazione ed attuazione è demandata alla Regione.

Il PTA garantisce lo snodo di raccordo tra la pianificazione strategica distrettuale e quella regionale, traducendo sul territorio le disposizioni a larga scala dei PG con disposizioni di dettaglio adattate alle diverse situazioni e strumenti di pianificazione locali, anche attraverso le risultanze di una più accurata comparazione tra costi previsti/sostenuti e benefici ambientali ottenuti/ottenibili.

Rapporti con il PTA

L'area interessata dal progetto non ricade nelle zone di protezione speciale idrogeologica.

INTERAZIONE CON IL PIANO REGIONALE INTEGRATO DELLE INFRASTRUTTURE PRIIM

Indirizzi del PRIIM

Il nuovo Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (Priim), istituito con L.R. 55/2011, costituisce lo strumento di programmazione unitaria attraverso il quale la Regione definisce in maniera integrata le politiche in materia di mobilità, infrastrutture e trasporti.

La legge regionale 55/2011 ha istituito il Piano con l'obiettivo di coordinamento della programmazione e delle politiche regionali in materia di grandi infrastrutture, trasporto pubblico locale, infrastrutture, L.R. 42/1998 viabilità regionale e porti regionali L.R. 88/1998, aeroporti, mobilità, sostenibile, sicurezza stradale.

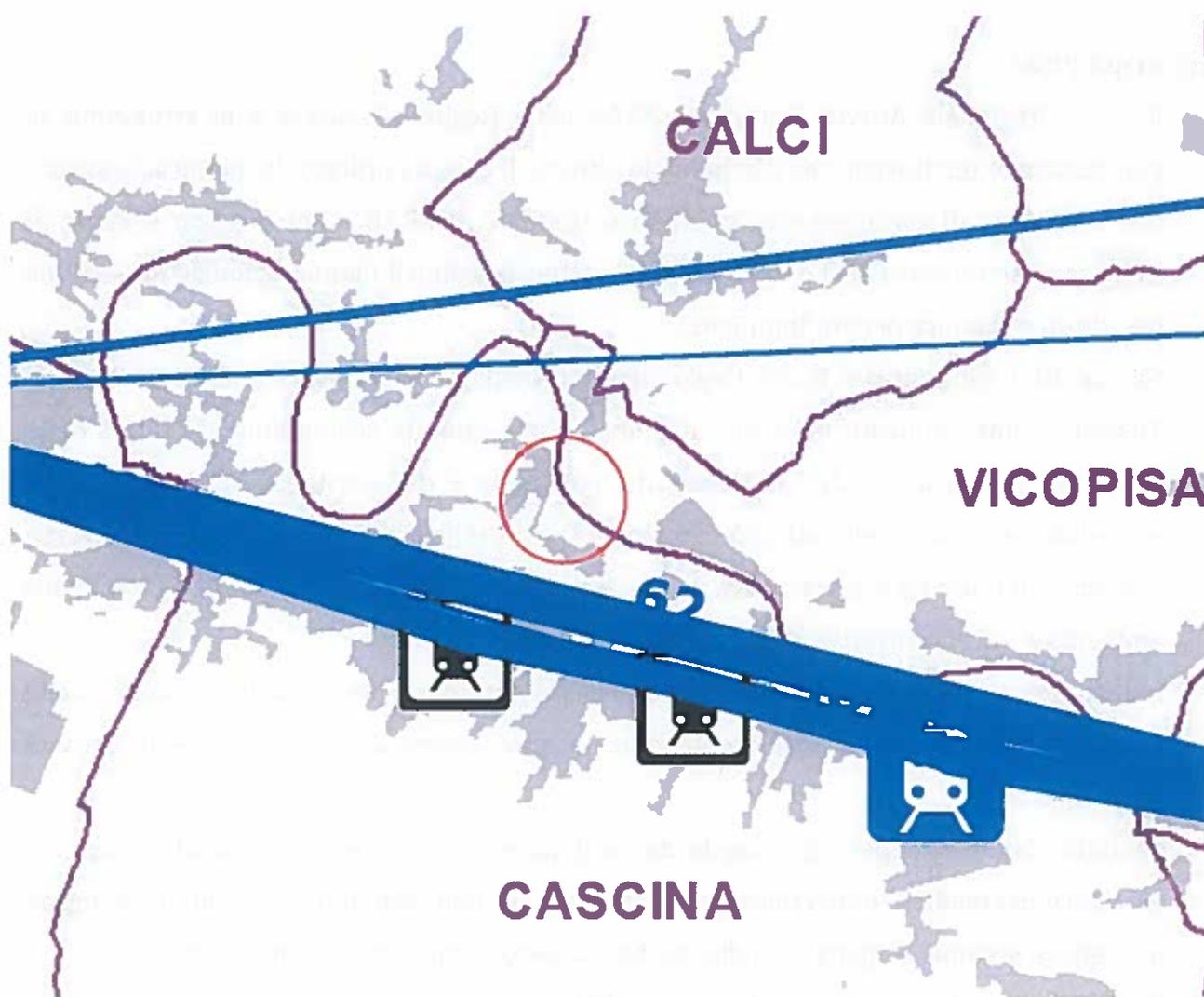
Gli obiettivi posti a base della redazione del PRIIM della R.T. sono:

- garantire adeguati livelli di accessibilità all'intero territorio regionale, con valori dei parametri di misura dell'accessibilità (tempi di accesso, qualità del trasporto, costo del trasporto) differenziati in relazione alle caratteristiche delle diverse aree territoriali;
- rendere minimo il costo generalizzato della mobilità mediante interventi, sia di tipo organizzativo della gestione, sia di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di trasporto;
- ottimizzare la salvaguardia dell'ambiente agendo sulla ripartizione modale della domanda di trasporto passeggeri e merci, ma anche introducendo una linea di intervento

per modificare il parco veicolare finalizzata al progressivo aumento di veicoli non inquinanti;

- migliorare ed aumentare il livello di sicurezza, operando sulla ripartizione modale e sul livello di sicurezza delle infrastrutture stradali.

Il Piano definisce ed aggiorna periodicamente il quadro conoscitivo relativo allo stato delle infrastrutture e all'offerta dei servizi, definisce gli obiettivi strategici, gli indirizzi, il quadro delle risorse attivabili, e la finalizzazione delle risorse disponibili per ciascun ambito del piano ed individua i criteri di ripartizione delle risorse a cui i documenti attuativi debbono attenersi.



Localizzazione dell'intervento in progetto. Area PRIIM

Rapporti con il PRIIM

L'area interessata dal progetto ha accesso dalla strada provinciale SP24 Arnaccio Calci, che in concomitanza del nucleo abitato, assume la dicitura di strada comunale via Carlo Cammeo. L'area in progetto non ricade in zona di contrasto con gli obiettivi del PRIIM.

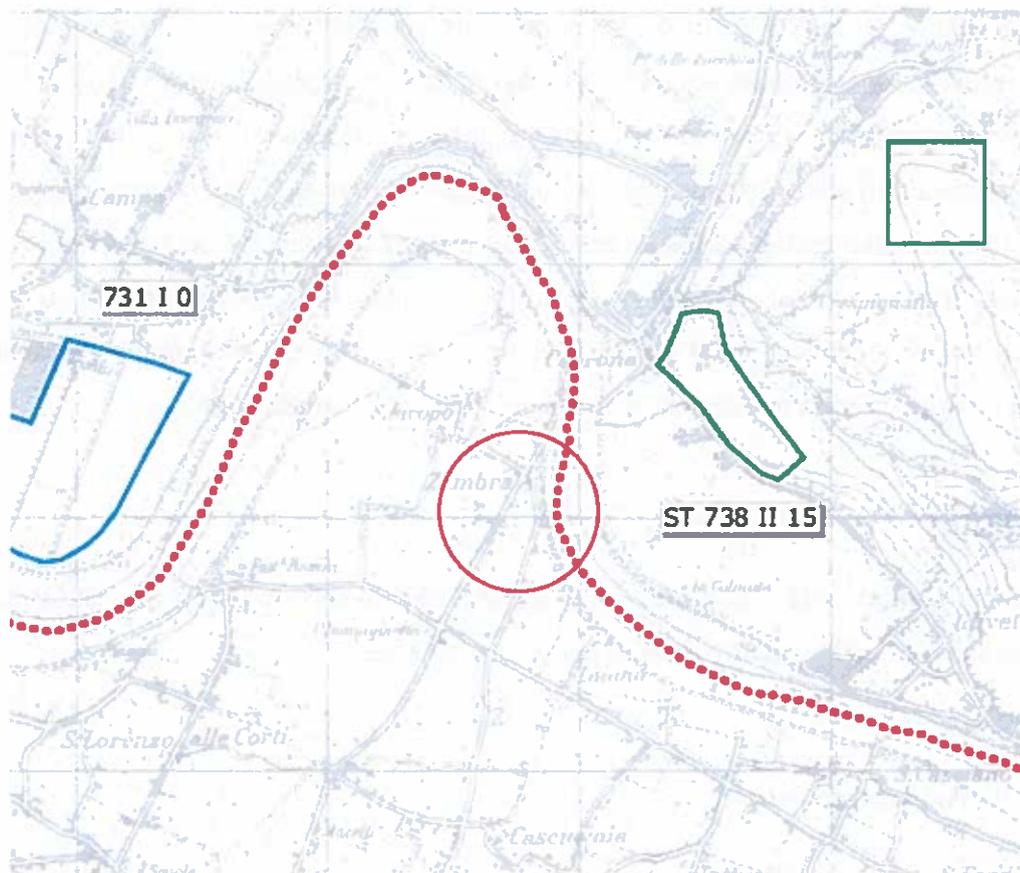
INTERAZIONE CON IL PIANO REGIONALE DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE PRAE

Indirizzi del PRAE

Il Piano Regionale Attività Estrattive PRAE della Regione Toscana è lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina le attività di cava e l'utilizzo dei materiali estratti, con l'obiettivo di garantire uno sviluppo sostenibile. Il PRAE si integra con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e con altri piani settoriali, come il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e Bonifica dei Siti Inquinati.

Gli obiettivi generali del Piano Regionale delle Attività Estrattive PRAE della Regione Toscana, come delineato nel Piano Regionale Cave, sono la sostenibilità, la tutela delle risorse, la salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e del territorio, e la sostenibilità economica e sociale delle attività estrattive. Questi obiettivi sono perseguiti attraverso una serie di indirizzi e prescrizioni per la gestione sostenibile delle risorse e il recupero ambientale dei siti estrattivi dismessi. In particolare:

- individuare nell'ambito del territorio pugliese, tenuto conto dei vincoli esistenti e delle necessarie esigenze di tutela ambientale, le zone suscettibili di preminente attività estrattiva;
- valutare i fabbisogni, per ogni singola classe di materiali, del mercato regionale, nazionale ed estero nel medio e lungo periodo e programmare nell'arco di un decennio lo sviluppo del settore secondo esigenze di sviluppo tecnologico, economico e produttivo;
- disporre norme per l'apertura e l'esercizio delle cave;
- individuare nell'ambito del territorio zone in cui è necessaria l'attività di recupero ambientale e le aree da utilizzare a discarica dei residui di cava.



Localizzazione dell'intervento in progetto. Area PRAE

Rapporti con il PRAE

Nell'area strettamente limitrofa a quella interessata dal progetto non sono presenti cave o risorse o giacimenti, pertanto tale intervento non risulta in contrasto ccon il piano PRAE.

INTERAZIONE CON IL PIANO REGIONALE DI QUALITA' DELL'ARIA PRQA

Indirizzi del PRQA

Il Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente è redatto con i contenuti previsti dal decreto legislativo 155/2010 e dalla legge regionale 9/2010. Il Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente PRQA, concorre all'attuazione delle strategie comunitarie di "inquinamento zero", oltre a rappresentare lo strumento di programmazione attraverso il quale Regione Toscana definisce in maniera integrata le politiche per il miglioramento della qualità dell'aria ambiente. Il PRQA si pone

come primo obiettivo di portare a zero la percentuale di popolazione esposta a superamenti oltre i valori limite di biossido di azoto NO₂ e materiale particolato fine PM₁₀ entro il 2025 e procedere verso politiche di riduzione incrementali delle concentrazioni, al fine di raggiungere i nuovi obiettivi posti dalla normativa comunitaria aggiornata, in via di adozione. Inoltre intende ridurre la percentuale della popolazione esposta a livelli di ozono superiori al valore obiettivo oltre che a perseguire azioni di mantenimento di una buona qualità dell'aria nelle zone e negli agglomerati in cui i livelli degli inquinamenti siano stabilmente al di sotto dei valori limite. Gli effetti ambientali attesi dall'attuazione delle politiche contenute nel PRQA si possono sintetizzare, quindi, nel miglioramento generalizzato della qualità dell'aria in Toscana ai fini della tutela della salute pubblica.

Rapporti con il PRQA

L'area su cui si intende intervenire è collocata nella Zona ? del Piano dove sono previste misure di mantenimento. Esse si articolano in quattro linee di intervento generale:

- misure per la mobilità;
- misure per il comparto industriale;
- misure per l'educazione ambientale;
- misure per l'edilizia.

Per quanto riguarda la mobilità, l'intervento in progetto, per le sue ridotte dimensioni, non costituisce un polo attrattivo, in grado di coinvolgere un più ampio volume di traffico veicolare, di contro proprio per la natura dell'attività che si intende realizzare costituisce un valido esempio volto all'educazione ambientale ripartendo da un riassetto del territorio mediante inserimento di camminamenti e verde oltre alla regolazione di aree di sosta qualificate. Il fabbricato in progetto inoltre sarà realizzato con materiali e tecniche volte al contenimento energetico, in linea con le misure stabilite dal Piano per l'edilizia.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE INTERESSATO DALL'INTERVENTO DI VARIANTE

Il lotto in cui è previsto l'intervento è ubicato al centro della località di Zambra lungo la strada comunale via C. Cammeo. È inserito in un contesto abitativo di tipologia per lo più lungo

strada, con edifici che solo sporadicamente e più dalla parte opposta dell'intervento, si sono sviluppati verso l'interno definito dalle due ali dx e sx della viabilità. In particolare l'area in Progetto è posta sul lato est che risulta quello meno edificato. Tutt'intorno si estendono campi di variegata coltura e l'area circostante risulta scarsamente corredata da piantumazioni di alto fusto.

Il terreno su cui si inserisce il Progetto è di tipo pianeggiante e non reca caratteristiche di rilievo essendo stato precedentemente utilizzato come deposito di materiali per l'edilizia.

Per quanto riguarda il fattore inquinamento l'area è costituita da decenni esclusivamente da unità residenziali, aree sportive e coltivazioni sui campi circostanti. L'impatto inquinamento è da considerarsi di bassa consistenza.

La zona non è interessata dalla presenza di specie animali selvatiche o comunque protette a causa della conduzione dei suoli e per la centeneria presenza antropica. Non risulta inoltre compresa nelle aree di salvaguardia né di ripopolamento di transito di uccelli di specie protetta.

POTENZIALI IMPATTI DELL'INTERVENTO IN PROGETTO ED EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE

La vigente normativa prescrive di valutare tutti i possibili impatti ambientali che una data opera può determinare sull'ambiente circostante. Per impatto si intende l'insieme degli effetti, diretti e indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi che piani e programmi di intervento e progetti di opere o interventi, pubblici e privati, hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi umani e naturali.

Per la valutazione degli impatti ambientali che il Progetto di un fabbricato ad uso Farmacia corredato di spazi esterni e parcheggio pubblico può comportare, è stato considerato uno schema per mettere in luce i modi in cui l'esecuzione dell'opera e la sua fase di esercizio potrebbero ragionevolmente interagire con i comparti o le matrici ambientali dell'area. In particolare i potenziali effetti sono stati considerati su di una scala qualitativa in termini delle loro specifiche caratteristiche per come indicato al punto 2, Allegato 1 del D.Lgs. n. 4 del 16 Gennaio 2008 - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" ossia:

- il segno (positivo o negativo);

- la durata (breve o lunga);
 - l'entità e l'estensione nello spazio (bassa, media o alta);
 - la frequenza (permanente, ciclica, od occasionale);
 - la reversibilità o irreversibilità;
 - il carattere cumulativo degli impatti;
 - i rischi per la salute umana o per l'ambiente.
- Il segno di un impatto che può essere positivo (P) o negativo (N), indica una ripercussione positiva o negativa su un comparto o matrice ambientale.
- La durata di un impatto può essere breve se l'impatto sarà immediato o durerà al massimo per un anno, mentre sarà lunga se durerà per più di un anno.
- L'entità di un impatto potrà essere bassa, media o alta a seconda dell'intensità dell'impatto e della sua estensione spaziale.
- La frequenza di un impatto fa riferimento alla dimensione temporale entro cui un effetto si verifica; possiamo differenziare ogni impatto su tre gradi di frequenza crescente:
- 1) frequenza occasionale (O) quando l'effetto capita saltuariamente e di solito non si ripete, ad esempio l'aumento del rumore nella fase di cantiere;
 - 2) frequenza ciclica (C) quando l'impatto si ripete più volte nel tempo; ad esempio le emissioni atmosferiche;
 - 3) frequenza permanente (P) quando l'effetto ha natura costante e permanente nel tempo, ad esempio l'impermeabilizzazione del suolo.
- La Reversibilità o l'Irreversibilità di un impatto fa riferimento al possibile ripristino degli elementi e processi ecologici dopo l'impatto: nel caso di impatti reversibili, eliminata la pressione iniziale dell'impatto si ripristinano le condizioni presenti precedentemente in periodi medio brevi; nel caso di impatti irreversibili invece, eliminate le pressioni, strutture e processi risultano pesantemente compromessi e lo stato ambientale preesistente non può più sussistere.
- Il Carattere cumulativo degli impatti verso differenti comparti o matrici ambientali è stato valutato considerando l'effetto di un impatto verso più di un comparto ambientale: qualora un impatto interessi più comparti allora è individuata una cumulabilità dello stesso.
- I Rischi per la salute umana o per l'ambiente sono la conseguenza degli impatti sui vari comparti ambientali e sulla salute umana.

Per analizzare i potenziali effetti del progetto in esame sono state realizzate due tabelle: una relativa alla fase di cantiere o di realizzazione delle strutture ed una relativa alla fase di

esercizio, nelle cui colonne sono presenti: i comparti ambientali, le caratteristiche degli impatti, i fattori di impatto ed i principali rischi per la salute umana o per l'ambiente. Non è stata considerata la natura transfrontaliera degli impatti in quanto ragionevolmente non applicabile all'intervento in progetto.

La fase di cantierizzazione dell'intervento ha sicuramente un impatto maggiore sul contesto rispetto alla fase di esercizio. Le operazioni previste sono:

- delimitazione e recinzione dell'area di cantiere;
- realizzazione delle opere previste in progetto.

Tali operazioni determinano degli effetti sull'ambiente che riguardano: sbancamenti, consumi idrici ed energetici, produzione di ingombri e volumi fuori terra, emissioni di polveri e gas inquinanti, emissioni acustiche ecc. Le componenti ambientali maggiormente coinvolte in fase di cantiere sono: Aria, Suolo, Paesaggio, Flora e Fauna. Tali fattori di impatto sono sia reversibili sia irreversibili e nella maggior parte dei casi mitigabili. Per la fase di esercizio gli impatti saranno meno consistenti rispetto alla fase di cantiere e saranno dovuti principalmente alla sottrazione di superficie di terreno a verde.

FASE DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO							
Comparto ambientale	Fattori di impatto	Rischi	Segno (P/N)	Durata (B/L)	Entità (B/M/A)	Freq. (O/C/P)	Revers. (R/I)
Aria	Emissioni gas di scarico e polveri sottili da parte dei mezzi operanti in cantiere	Rischio di inalazione dei gas di scarico e delle polveri sottili da parte degli operai operanti in cantiere	N	B	B	O	R
Clima	Aumento locale della temperatura	Generazione di isola di calore per funzionamento mezzi meccanici con motori a combustione interna	N	B	B	O	R
Acque sup. e sotterranee	Alterazione delle superfici permeabili	Ridistribuzione delle acque meteoriche sui suoli adiacenti	N	B	B	O	R
Suolo	Sottrazione di suolo a verde	Perdita di suoli potenzialmente a verde	N	B	B	O	R
Paesaggio	Modifica del contesto paesaggistico	Degrado della visuale paesaggistica	N	B	B	O	R

Flora e fauna	Emissioni di gas di scarico e polveri sottili da parte dei mezzi operanti in cantiere	- Conseguenze negative sullo sviluppo delle piante. - Allontanamento temporaneo di specie animali selvatiche	N	B	B	O	R
Salute umana	Emissioni di gas di scarico e polveri sottili da parte dei mezzi operanti in cantiere	Inalazione di gas tossici e polveri sottili con ricadute sull'apparato respiratorio	N	B	B	O	R
Rifiuti	Produzione di rifiuti da cantiere	Aumento delle quantità di rifiuti da ridistribuire sul lotto di terreno interessato dall'intervento	N	B	B	O	R
Energia	Consumo di energia	Spreco di risorse	N	B	B	O	R

FASE DI ESERCIZIO DEL PROGETTO

Comparto ambientale	Fattori di impatto	Rischi	Segno (P/N)	Durata (B/L)	Entità (B/M/A)	Freq. (O/C/P)	Revers. (R/I)
Aria	Non si prevedono fattori di impatto negativi perché non si ritiene che i traffici veicolari aumentino nel tempo a causa dell'intervento	-	-	-	-	-	-
Clima	Formazione di isola di calore per riduzione superficie verde	Aumento locale della temperatura mitigato dalla piantumazione di verde	-	-	-	-	-
Acque sup. e sotterranee	Alterazione delle superfici permeabili	Ridistribuzione delle acque meteoriche sui suoli adiacenti	N	L	B	P	R
Suolo	Sottrazione di suolo a verde	Perdita di suoli potenzialmente a verde	N	L	B	P	R
Paesaggio	Modifica del contesto paesaggistico	Degrado della visuale paesaggistica mitigato dalla piantumazione di verde	-	-	-	-	-

Flora e fauna	Non si prevedono fattori di impatto negativi perché si ritiene che la diminuzione di area verde a disposizione per flora spontanea e fauna sia compensata dalla piantumazione di essenze arboree						
Salute umana	Non si prevedono variazioni dei fattori negativi impattanti sulla salute umana						
Rifiuti	E' prevista variazione nella produzione di rifiuti assimilabili ad urbani di lieve entità per tipologia ed in quanto smaltiti con raccolta differenziata		N	L	B	B	R
Energia	Consumo di energia	Limitato aumento di dispendio energetico mitigato dalla presenza di pannelli fotovoltaici all'interno del progetto					

Per quanto riguarda la cumulabilità degli impatti vengono qui riassunti i fattori di impatto che interessano più componenti ambientali e quindi sono suscettibili di cumulabilità.

FATTORE DI IMPATTO	COMPARTO AMBIENTALE
Emissioni gas di scarico e polveri sottili da parte dei mezzi operanti in cantiere prima o da parte degli avventori la struttura dopo	Aria
	Clima
	Flora e fauna
	Salute umana

POTENZIALI IMPATTI DELL'INTERVENTO IN PROGETTO ED EVENTUALI MISURE DI MITIGAZIONE

Per mitigare o compensare alcuni effetti dannosi che potenzialmente potranno verificarsi nella realizzazione ed esercizio della struttura in progetto si attueranno alcune misure migliorative.

Per quanto riguarda il comparto Aria e Clima: in fase di costruzione, per limitare la diffusione di polveri si prevede la periodica bagnatura delle aree di cantiere e delle vie d'accesso. I gas emessi nell'utilizzo delle macchine operatrici in cantiere, costituiti essenzialmente da NOx, SOx, CO, idrocarburi esausti, aldeidi e nano- particolato saranno comunque conformi ai valori limite fissati dalla normativa nazionale e comunitaria.

Per quanto riguarda il comparto Acque superficiali e sotterranee: la realizzazione del fabbricato comporterà una locale alterazione della permeabilità del suolo, che comunque non potrà avere effetti significativi sull'ambiente circostante data la modesta entità della superficie che si intende coprire (325,77 mq), poiché il progetto prevede comunque aree a verde, recupero acque piovane, anche se parziale, e le pavimentazioni saranno realizzati in asfalto drenante.

Per quanto riguarda il comparto Suolo: la realizzazione del progetto comporterà una sottrazione di terreno a verde compensata da pavimentazioni drenanti.

Per quanto riguarda il comparto Paesaggio: le opere che si intendono realizzare costituiranno certamente un'aggiunta estranea al contesto come può essere qualsiasi nuova costruzione, però come misura mitigativa, si provvederà ad utilizzare colori chiari per non contrastare con l'ambiente circostante. Vi è ancora da aggiungere che l'area non ricade in un contesto paesaggistico tutelato. Inoltre saranno eseguite piantumazioni a verde di alto fusto e non solo. Per quanto riguarda il comparto Flora e fauna: la piantumazione di essenze arboree di alto fusto e di siepi, ad oggi praticamente mancante, contribuirà ad un miglioramento sensibile dell'habitat della fauna selvatica che conseguentemente ne risentirà positivamente.

Per quanto riguarda il comparto Salute umana si può ragionevolmente ritenere che non ci sarà aumento di traffico veicolare nella zona, in quanto non si alterano sensibilmente le condizioni dell'area ma si migliorano per la realizzazione di area a parcheggio pubblico. Per quanto riguarda il comparto Rifiuti vi è da rilevare che ci sarà produzione di rifiuti assimilabili a rifiuti urbani, ma di lieve entità e comunque rientreranno nella tipologia della

raccolta differenziata. Per quanto riguarda la produzione di eventuali rifiuti speciali, saranno smaltiti idoneamente da ditte specializzate. Per quanto riguarda i reflui derivanti dall'utilizzo dei Servizi igienici è previsto un trattamento di sedimentazione e chiarificazione in fossa Imhoff e la frazione liquida convogliata nella fognatura comunale, secondo il regolamento vigente di zona.

Per quanto riguarda il comparto Energia si prevede una ragionevole compensazione tra quanto consumato e quanto prodotto dai pannelli solari che saranno installati in copertura in area non visibile. Inoltre per limitare i consumi elettrici derivanti dall'impianto di illuminazione, verranno installate lampade a basso consumo.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi condotta sull'intervento di realizzazione di un fabbricato per servizio Farmacia con spazi esterni e parcheggio pubblico, porta ad affermare che potenziali effetti negativi sulle componenti ambientali potrebbero manifestarsi a carico del comparto Acque superficiali e sotterranee, interessando comunque un'area molto contenuta, rivestendo pertanto un carattere non significativo rispetto al contesto. Infatti la nuova superficie che si andrebbe ad impermeabilizzare totalmente, (325,77 mq) non altera il sistema di permeabilità del sottosuolo, anche a causa della sua stessa natura costituita essenzialmente da strati naturali permeabili. Pertanto sulla base di quanto emerso dal presente studio di inquadramento ambientale e tenendo conto della natura ed estensione del progetto, si propone di non assoggettare tale variante al R. U. del Comune di Cascina a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ritenendo di aver fornito in codesta fase di Verifica di Assoggettabilità sufficienti elementi di valutazione.

Cascina 07-08-2025

IL SOGGETTO PROPONENTE
SOGEFARM CASCINA SRL
Dott. Marco Rocco


Ing. MARCO CINOTTI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 3166 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

IL TECNICO P.E.V.
P.E. Paolo Gamba



IL TECNICO
Dott. Ing. Marco Cinotti

