

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA



SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

*approvato con delibere del C.C. n° 17 / 2006 e n° 33 / 2006 e variato con
delibera C.C. n° 50 del 22/12/2008
ai sensi art. 55 della L. R. n° 01 del 03 gennaio 2005*

Variante contestuale al piano attuativo in località “Casanova” per modeste rettifiche della perimetrazione dell’area

(Art. 65 comma 4 della LR 1/05)

RELAZIONE TECNICA

Gennaio 2011

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE
SECONDA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



IL SINDACO
Marcello Melani

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Filippo Zobbi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Francesco Copia

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Copia

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Fedi Simona

PROGETTISTA VARIANTE R.U.
Arch. Francesco Copia
Ufficio Urbanistica del Comune di Sambuca Pistoiese

PROGETTO PIANO ATTUATIVO
Benedetta e Giannino Biaggini Architetti Associati

STUDI GEOLOGICI
dott. Geol. Ferruccio Capecchi
dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi associati "GTI Geologia Tecnica" e Mannori & Burchietti Geologi Associati

PROPONENTE PIANO ATTUATIVO
AMMINISTRATORE UNICO DEL CONSORZIO "CASANOVA"
Sig. Christian Taddei



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazioni del C. C. n. 17 del 27.05. 2006 e n. 33 del 27.09.2006, destina alla funzione residenziale, nella UTOE n.1 di Pavana – Ponte della Venturina, sei aree di tipo “R6” per una superficie complessiva di mq 89.868,38 ed una superficie utile lorda di mq 5.250.

La scelta di assegnare alle aree del sottosistema “R6” un’unica quota di edificabilità per ogni singola UTOE, senza nulla prescrivere riguardo alla ripartizione della stessa all’interno dei nuovi ambiti insediativi, ha richiesto indirizzi e chiarimenti applicativi da parte dell’Amministrazione Comunale, che sono stati definiti dal piano complesso di intervento redatto ai sensi dell’art. 56 della L.R. n° 1/05, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 22/12/2008.

Il piano complesso è stato caratterizzato:

- dal coinvolgimento di tutti i soggetti interessati, invitati a presentare proposte o progetti finalizzati all’attuazione degli interventi;
- dall’attribuzione a tutte le aree di tipo “R6” di una quota della complessiva potenzialità edificatoria da riferire alle rispettive superfici territoriali;
- dalla ripartizione della capacità edificatoria assegnata alle singole aree tra tutte le proprietà fondiarie, in misura proporzionale alle rispettive estensioni;
- dall’effettuazione della valutazione integrata ai sensi delle disposizioni vigenti.

Dal piano complesso e, in particolare dalle volontà emerse durante il processo partecipativo attivato dall’Amministrazione Comunale, è derivato lo stralcio di due aree di espansione di tipo R6, stralcio che ha rappresentato la motivazione della prima variante al Regolamento Urbanistico (fig. 1).

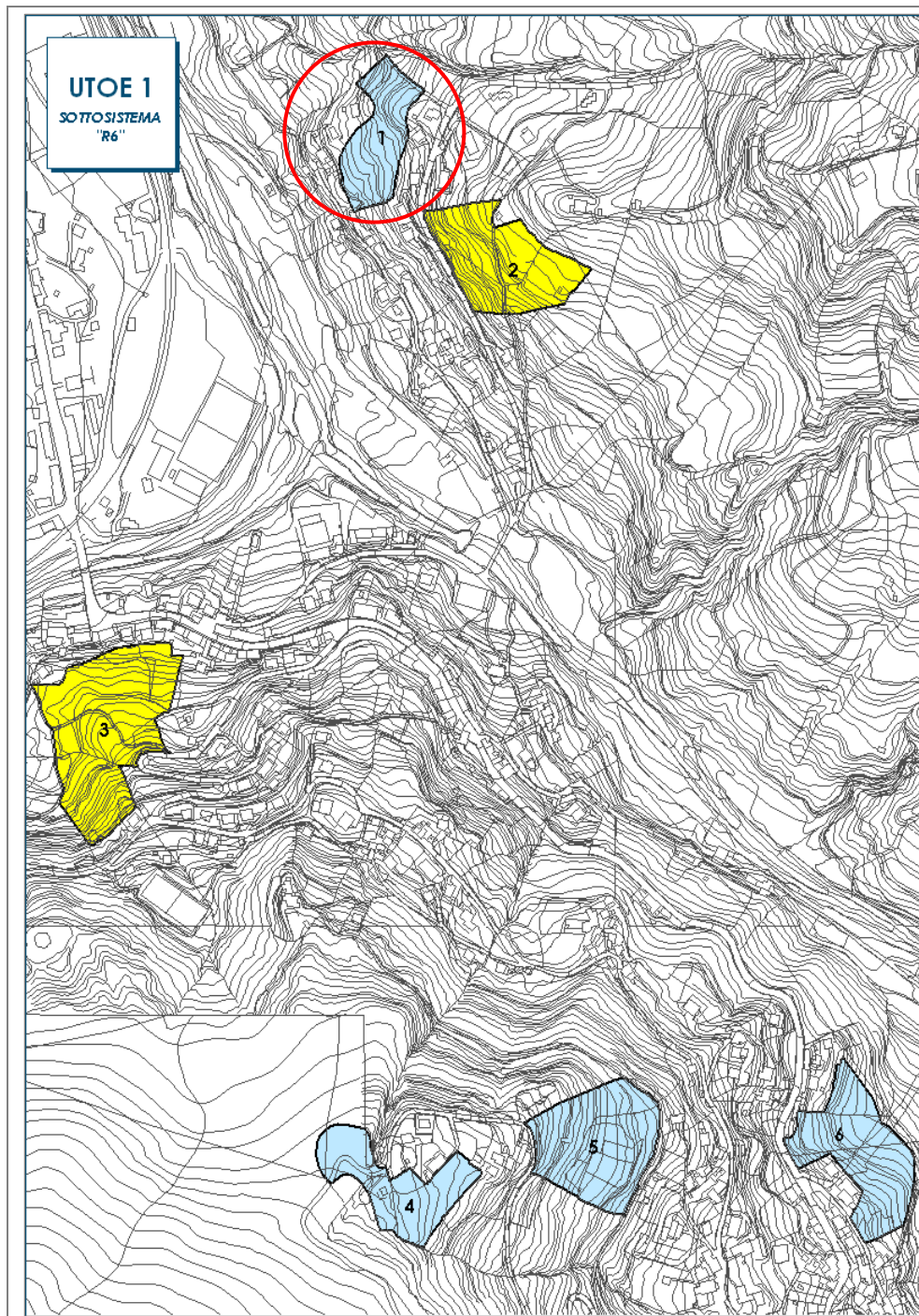


fig. 1 – Le aree del sottosistema R6 con stralcio delle aree 2 e 3 (evidenziata l'area "Casanova")

All'area denominata "Casanova", il cui piano attuativo è all'origine della presente variante, il piano complesso ha attribuito con criteri perequativi una capacità edificatoria pari a mq 909,77 di superficie utile lorda.

RELAZIONE TECNICA

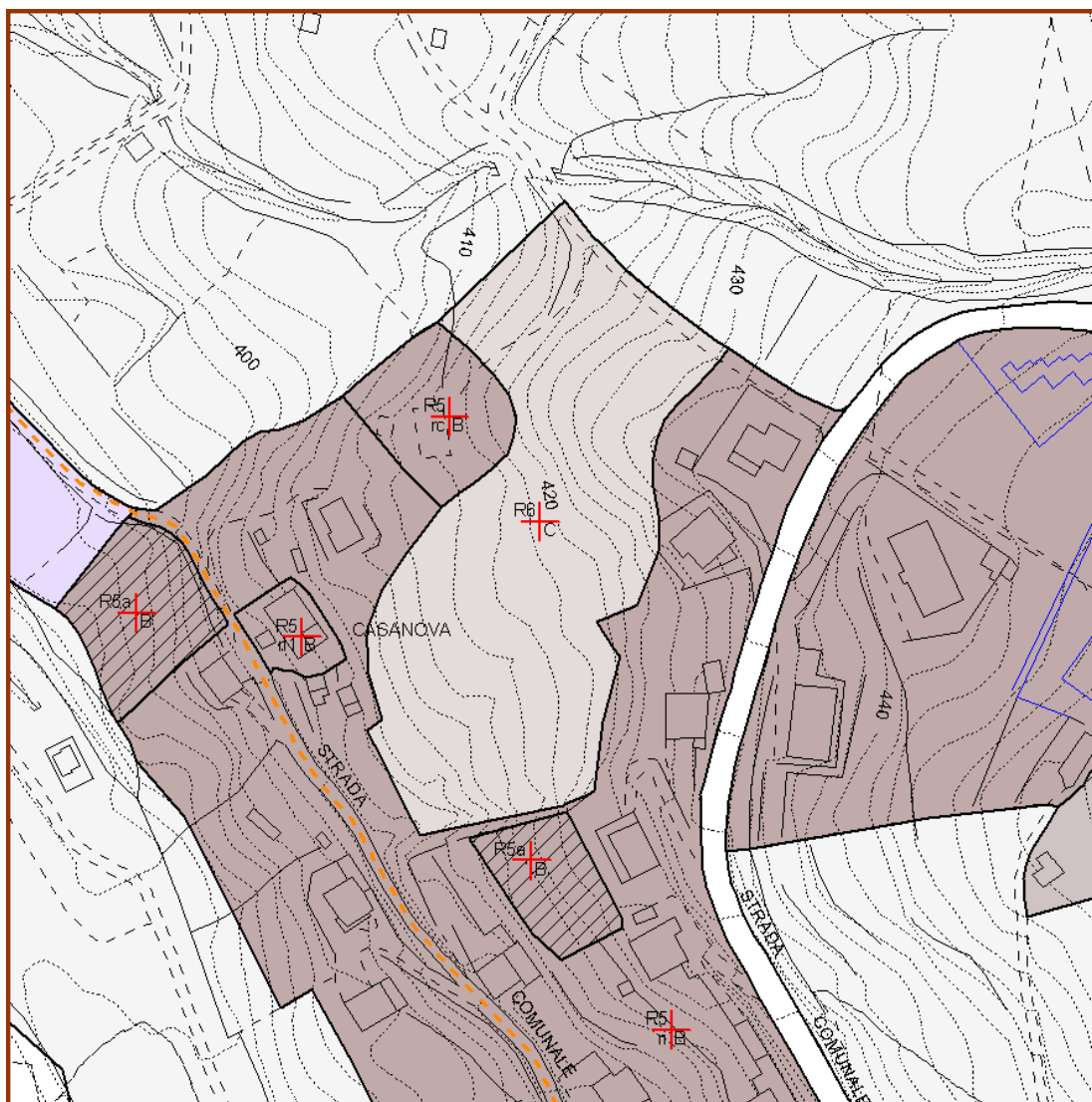


fig. 2 – l'area "Casanova" come definita dal Piano Complesso di Intervento

L'AREA "CASANOVA"

Descrizione dell'area

L'area oggetto di Piano attuativo, ubicata sul versante destro del sistema Limentra - Reno, è caratterizzata mediamente da una acclività non elevata, comprendendo zone molto acclivi, alternate, in breve spazio, ad aree con

debole pendenza ed è solcata da tratti di corsi d'acqua secondari in forte pendenza e quindi in forte erosione.

Il suolo è incolto da tempo, in parte occupato da vegetazione cespugliosa. Non mancano alberature di alto fusto, in prevalenza roverelle, che tuttavia, nell'insieme, non assumono la caratteristica del bosco. Nella parte alta dell'area dove il piano prevede la costruzione di un fabbricato (lotto n. 1), il terreno è stato soggetto molti anni fa ad uno sbancamento per realizzare una piazzola, attualmente adibita a deposito di materiali vari. La suddetta piazzola, la cui scarpata di monte e il modesto riporto a valle risultano ormai consolidati, può costituire il piano di posa dell'edificio previsto nel lotto n. 1.

Approfondimento del quadro conoscitivo e piano attuativo

La redazione del Piano Attuativo Casanova da parte dei progettisti Benedetta e Giannino Biaggini Architetti Associati di Pistoia ha richiesto un approfondimento dello specifico quadro conoscitivo che ha riguardato gli aspetti idrogeologici, l'uso del suolo e l'assetto delle proprietà.

A seguito di un accurato rilievo plani - altimetrico, il perimetro dell'area ha subito alcune piccole variazioni rispetto alla delimitazione indicata nel regolamento urbanistico, modeste in termini quantitativi, ma importanti ai fini del rispetto dei segni fisici che definiscono le proprietà circostanti.

La superficie del comparto così delimitato risulta essere pari a mq. 8.772,76, discostandosi leggermente da quella valutata in sede di piano complesso (mq 9.206,94).

La superficie considerata ai fini perequativi, al netto cioè di strade e di aree catastalmente definite "enti urbani", è anch'essa inferiore a quella in precedenza considerata (mq 7.824,67 del PA contro mq 8.427,16 del PC).

Le approssimazioni delle misurazioni e dei calcoli hanno prodotto una irrilevante discrepanza riferita alla superficie utile lorda da assegnare al comparto (909,79 mq del PA contro 909,77 mq del PC).

L'assetto delle proprietà da parte dei progettisti è stato accertato mediante accurate indagini catastali.

LA VARIANTE URBANISTICA

Le variazioni apportate alla perimetrazione ed alla superficie dell'area "Casanova" richiedono la stesura, contestuale al piano attuativo, di una variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 65 comma 4 della LR 1/05.

La presente variante comporta lo stralcio di alcuni modesti appezzamenti di terreno e la conversione degli stessi dalla destinazione R6 alla destinazione R5, caratteristica delle aree circostanti al comparto "Casanova".

E' necessario precisare che il cambio di destinazione, con conseguente crescita delle aree R5, non presuppone alcuna alterazione delle capacità insediative dell'UTOE di Pavana in quanto gli incrementi edificatori previsti dal RU nelle aree R5 sono rapportati alle superfici utili esistenti e non alla dimensione delle pertinenze. Per contro il decremento delle superfici R6, assoggettate a criteri di perequazione urbanistica, non comporta la diminuzione della superficie utile attribuita all'area, ma solo un piccolo incremento dell'indice di utilizzazione territoriale.

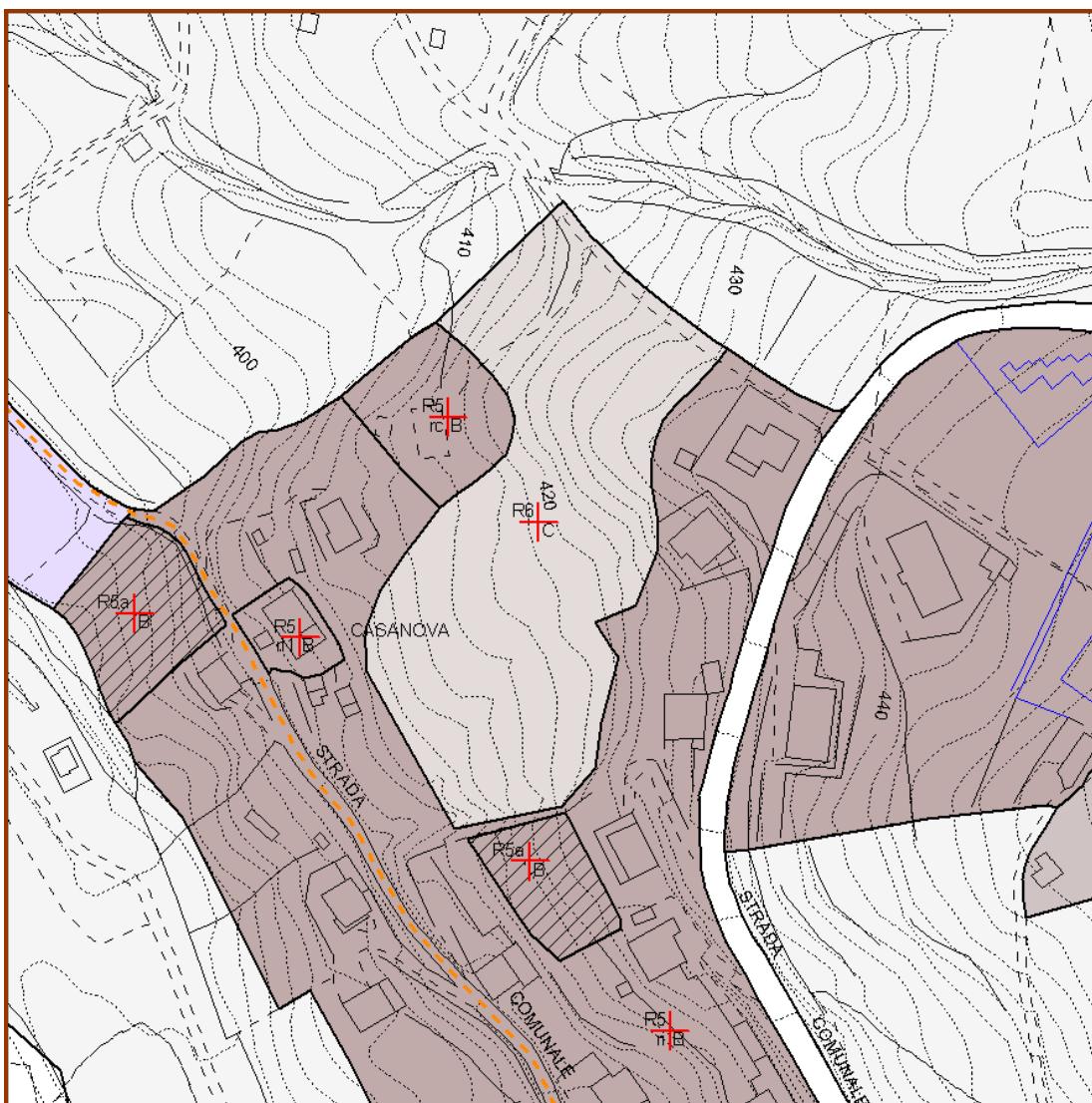


fig. 3 – l'area "Casanova" come definita dallo specifico Piano Attuativo e contestuale variante al RU

VALUTAZIONE INTEGRATA - VALUTAZIONI AMBIENTALI – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Valutazione integrata

La legge regionale n. 1 del 2005, che si fonda su principi di sostenibilità ambientale, prevede all'art. 11 che *I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale provvedano alla*

RELAZIONE TECNICA

effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana".

L'art. 2 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4 del 09-02-2007, che estende l'obbligo della valutazione integrata anche agli atti di governo del territorio, prevede al comma 3 che strumenti e atti comunali, riferiti all'uso di piccole aree a livello locale, possano essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri di cui all'articolo 14 della l. r. 1/2005 che così recita:

1. Ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata di cui all'articolo 11, deve tenersi conto, prioritariamente, della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, deve essere inoltre valutato il rapporto di influenza e reciproca interrelazione tra il piano o programma di settore di cui si tratti, e gli altri eventuali atti di programma correlati, ivi compresi quelli gerarchicamente ordinati rispetto ad esso. Relativamente agli effetti derivanti dal piano o programma, deve esserne preso in considerazione:

- a) l'eventuale carattere cumulativo;*
- b) la natura sovracomunale;*
- c) l'entità ed estensione nello spazio, tenendo conto dell'area geografica e della popolazione potenzialmente interessata.*

3. Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano o programma di cui si tratti, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della presente legge, con particolare riguardo:

- a) alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti al piano o al programma di cui si tratti;*
- b) alla rilevanza del piano o del programma ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;*
- c) alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;*
- d) ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;*
- e) al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali, dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- f) al patrimonio culturale presente nella medesima area;*
- g) agli effetti eventuali su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

La presente variante, come si evince dalla sua natura, non dà luogo ad alcuna trasformazione territoriale ed è perfettamente coerente con gli indirizzi del piano strutturale e le prescrizioni del regolamento urbanistico in termini di sostenibilità, sia con riferimento all'intero territorio che alla UTOE di Pavana.

Il Piano Complesso approvato con delibera del C.C. n° 51 del 22/12/2008 che ha definito i criteri per l'uso del suolo, le modalità di attuazione e di intervento nelle aree R6 della U.T.O.E. n° 1 compreso quindi anche l'area in località Casanova, fu regolarmente assoggettando a valutazione integrata. Si ritiene pertanto appropriata ai sensi di legge la mancata effettuazione della valutazione integrata.

Valutazioni ambientali

Rispetto a quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera d) del Regolamento 4R, non è stato affrontato il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE non essendo stati individuati nel territorio di studio siti di interesse regionale (SIR).

Valutazione ambientale strategica

Riguardo alla valutazione ambientale strategica (VAS), l'effettuazione della stessa è subordinata, ai sensi dell' art. 5 comma 3 della LR 12/02/2010 n. 10, alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, fattispecie che corrisponde alla variante al RU determinata dalla nuova perimetrazione dell'area "Casanova".

A parte, è stato redatto un "documento preliminare", ai sensi dell'Art. 22 della LR 10/2010, che illustra la variante e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e che consente all'autorità preposta di esprimersi in merito alla non assoggettabilità alla VAS della variante oggetto della presente relazione.