

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA



VARIANTE AL RU PUNTUALE

CONTESTUALE
AL PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' CASANOVA
PER MODESTE RETTIFICHE DELLA PERIMETRAZIONE DELL'AREA

ATTUATORI DEL PIANO

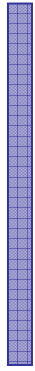
*Consorzio costituito tra i proprietari
rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in
base all'imponibile catastale, ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/05*

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE AL RU

DOCUMENTO PRELIMINARE

*ai sensi degli artt. 5, comma 3 e 22 comma 1 della LR n. 10 del
12/02/2010*

gennaio 2011



IL SINDACO
Marcello Melani

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Filippo Zobbi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Francesco Copia

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Francesco Copia

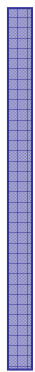
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Fedi Simona

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



Oggetto della verifica

L'oggetto della presente verifica è una variante al Regolamento Urbanistico puntuale del Comune di Sambuca Pistoiese contestuale al Piano Attuativo località Casanova, nella frazione di Pavana determinata da modeste rettifiche della perimetrazione dell'area di tipo R6 dello stesso Piano Attuativo.

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

La presente relazione costituisce, ai sensi dell'Art. 22 della LR 10/2010, il documento preliminare che illustra la variante e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Regolamento Urbanistico, Piano Complesso e Piano attuativo

Il Piano Attuativo (PA) in località Casanova è stato redatto dai progettisti Benedetta e Giannino Biaggini Architetti Associati di Pistoia, in conformità al Piano Complesso di Intervento (PC) promosso dall'Amministrazione Comunale di Sambuca, in coerenza con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico, che prevede questo percorso di pianificazione per la realizzazione delle aree residenziali di tipo R6.

Il RU 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 in 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 contenuti nel Piano Complesso di Intervento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.° 51 del 22/12/2008.

Il Piano Complesso approvato 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 con particolare riferimento alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizie

compreso quindi anche l'area in località Casanova, fu regolarmente assoggettando a valutazione integrata.

Descrizione dell'area

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

L'area 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

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 da parte dei progettisti, 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 enti urbani, è anch'essa inferiore a quella computata nel PC (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 del PA contro 909,77 del PC).

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

Necessità della variante urbanistica e sue caratteristiche

Le variazioni apportate alla perimetrazione ed alla superficie dell'area "Casanova" da parte dei progettisti, richiedono, all'atto dell'adozione del Piano Attuativo, l'approvazione contestuale di una variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 65 comma 4 della LR 1/05.

La suddetta 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, e la 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 irrilevante incremento dell'indice di utilizzazione territoriale.

Informazioni e dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente

L'Art. 22 della LR 10/2010 prevede che le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivati dalla variante al RU vengano predisposti secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla legge stessa, di cui si riportano, in corsivo, alcuni passaggi significativi.

L'assoggettabilità alla VAS dovrà essere determinata in base ai seguenti elementi caratteristici della variante al RU:

- *in quale misura la variante 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;*
- *in quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi alla variante;*
- *la rilevanza della variante 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);*

Gli eventuali impatti della variante al RU sulle aree da essa interessate dovranno essere valutati tenendo conto dei seguenti elementi:

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

Conclusioni

I criteri finalizzati alla verifica di assoggettabilità alla VAS, riportati nel paragrafo precedente, sono largamente soddisfatti se applicati alla presente variante al RU. Essa infatti non altera sostanzialmente le previsioni del Regolamento Urbanistico e, semmai, riduce le capacità di trasformazione del territorio sottraendo agli effetti del piano attuativo alcune aree seppure di modestissima estensione.

Il Piano Attuativo peraltro, prescrivendo il rispetto dei principi dell'ecosostenibilità nella progettazione e nella costruzione dei singoli edifici, ha affrontato l'intero intervento in termini integrati, cioè mediante un processo progettuale che ha inteso risolvere in un unico momento tecnico -ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche a quelle architettoniche, strutturali,

impiantistiche, etc.; un processo basato essenzialmente sulle specificità dell'area oggetto di trasformazione, teso a garantirne il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali.

Le prescrizioni e gli indirizzi del piano complesso, riguardo al profilo ambientale, trovano infatti riscontro nei seguenti elementi del piano attuativo:

- Le prescrizioni riferite al rispetto degli attuali profili dei versanti;
- Il disegno della strada di spina, la cui sinuosità ed il cui profilo longitudinale denotano un attento adeguamento alla morfologia del luogo con limitazione di scavi e riporti;
- La densità edilizia molto ridotta con rapporto di copertura assai inferiore a quanto stabilito dalle NTA del RU;
- L'uso delle aree a verde pubblico e privato come connettivo ecologico e paesaggistico;
- Le prescrizioni riguardo all'uso di essenze autoctone nelle sistemazioni esterne;
- Le prescrizioni in ordine alla permeabilità delle recinzioni;
- Le prescrizioni riguardanti la formazione di siepi con l'impiego di specie arbustive produttrici di bacche, adatte all'alimentazione della fauna selvatica;
- Le prescrizioni in ordine alla giacitura ed alla tipologia degli edifici, che consentono la realizzazione di falde di copertura orientate a sud e l'utilizzo di queste ai fini dell'installazione di pannellature solari e fotovoltaiche;
- Il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione riguardo alla valutazione dei progetti edilizi, che devono rispondere ai principi della Edilizia sostenibile, con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

La riconversione di alcuni margini dell'area "Casanova" dalla funzione R6 alla funzione R5 attribuisce di fatto agli stessi una destinazione di tipo agricolo, pertinenziale rispetto ai fabbricati presenti e del tutto ininfluyente riguardo alle potenzialità edificatorie degli edifici, legata unicamente alla superficie utile lorda esistente.

Per quanto sopra precisato, è possibile affermare che la presente variante al RU non ha alcun impatto sulle aree da essa interessate.