



COMUNE DI BIENTINA PROVINCIA DI PISA

Variante al Regolamento Urbanistico inerente il cambio della destinazione urbanistica di una porzione dell'area di pertinenza di un fabbricato industriale posto in Via Achille Pacini civ. 107-1.

Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: **Dario Carmassi**

Responsabile del procedimento: **Arch. Giancarlo Montanelli**

Garante dell'informazione e della partecipazione: **Claudia Baccelli**

Proponente: **Vibrotech S.r.l.**

Progettazione urbanistica: **Arch. Riccardo Butini**

9 Giugno 2020

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

Protocollo N.0023813/2020 del 19/06/2020

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

AREA 4 – AREA TECNICA – PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA CON CONTESTUALE CREAZIONE DI NUOVA ZONA OMOGENEA DI PORZIONE DI RESEDE DI FABBRICATO RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI NEL FOGLIO 17 DAL MAPPALE 432 SUB. 6 GRAFFATO CON I MAPPALI 521 SUB. 4, 849 E 850.

DOCUMENTO PRELIMINARE

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10

Premessa

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n. 5/1995 e approvato con D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n. 55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione e della variante generale approvata con D.C.C. n. 18 del 29/03/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 46 del 22/07/2010. In data 29/03/2007, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n.1/2005 che modificava la L.R. n. 5/1995, è stata approvata, con D.C.C. n. 18, la Variante generale al Piano Strutturale e successivamente, in data 22/07/2010 con D.C.C. n. 46, veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico. Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U.

Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal R.U. o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione, introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova L.R. n. 65/2014, il Comune di Bientina può apportare sia Varianti al Piano Strutturale che Varianti al Regolamento Urbanistico

EUNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdèra

Protocollo N.0023813/2020 del 19/06/2020

vigente, ai sensi dell'art. 222 della stessa legge.

Introduzione normativa e metodologica

Ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente in materia, la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico vigente deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente facendo propri sia il Documento di Avvio, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014, che il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. n. 10/2010, in modo da dare inizio al procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento invia sia il Documento di Avvio che il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., quest'ultimo previo il parere dell'Autorità Competente per i procedimenti V.A.S., agli Enti e ai Soggetti competenti e potenzialmente interessati dal procedimento urbanistico al fine di recepire gli eventuali contributi e i pareri, dando loro 30 gg. di tempo per l'invio degli stessi.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i contributi e i pareri espressi dagli Enti e dai Soggetti competenti, se pervenuti, da fornire all'estensore della Variante per la stesura della Variante e alla Autorità competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno della variante al R.U.: in caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli enti e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 prima dell'adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U., ed eventualmente, se richiesto, dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010. Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione della Variante al R.U., e di tutti i documenti che la

compongono al fine della presentazione di eventuali osservazioni, che sono da presentare nei seguenti 60 giorni.

FASE V

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, il Responsabile del Procedimento, di comune accordo con l'estensore della variante al R.U., controdeduce puntualmente le osservazioni, se pervenute. Solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. al fine di valutare le osservazioni alla Variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010. In accordo con il Responsabile del Procedimento, l'estensore della Variante al R.U. e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al R.U. e al Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento per la definitiva approvazione della Variante al R.U.

Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella FASE I. Le figure che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sono:

- *Soggetto estensore della Variante al R.U.:* Architetto Riccardo Butini;
- *Soggetto Proponente la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.:* Architetto Riccardo Butini;
- *Responsabile del Procedimento:* Architetto Giancarlo Montanelli - Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- *Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010;* Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n. 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n. 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n. 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n. 89 del 01/08/2014;
- *Autorità Procedente ai sensi dell'art.15 della L.R. n.10/2010:* Consiglio Comunale di Bientina con il supporto dei propri uffici, del Soggetto Proponente e dell'Autorità Competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione della Variante al R.U.;

- *Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/2005 e dell'art. 9 della L.R. 10/2010: Claudia Baccelli.*

Obiettivi ed azioni della Variante

La presente Variante riguarda una porzione di area esterna di pertinenza di un complesso immobiliare a destinazione industriale posto all'interno del perimetro del centro abitato del Comune di Bientina, in via Achille Pacini civ. 107-1. Il compendio immobiliare è rappresentato catastalmente nel foglio 17 come di seguito descritto: al Catasto Fabbricati: **1)** U.I.U. categoria D/1, mappale 432 sub. 6 graffato con i mappali 521 sub. 4, 849 e 850; **2)** U.I.U. categoria A/2, mappale 521 sub. 2. Al Catasto Terreni: **3)** terreno edificabile, mappale 681; **4)** terreno edificabile, mappale 682. Tale complesso è rappresentato nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 8.8.2009, nella tavola 1P, U.T.O.E. 1 – Bientina Capoluogo (art. 33) prevalentemente con destinazione urbanistica “Aree produttive in piccole zone - D1” (art. 33.1.2).

Una piccola porzione della resede esclusiva a margine di via Achille Pacini, facente parte dell'unità immobiliare di cui al precedente punto 1), risulta invece inserita nella zona urbanistica denominata “infrastrutture e relative fasce di rispetto” (art. 18).

L'obiettivo della Variante è quello di modificare la destinazione urbanistica di tale porzione di resede esclusiva dall'attuale zona denominata “infrastrutture e relative fasce di rispetto” (art. 18) a zona D1 – aree a parcheggio privato (Pp), ad oggi non contemplata. Infatti, in aggiunta alla normativa D1 di cui all'art. 33.1.2 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, si riporta il seguente capoverso: “le zone D1 individuate in cartografia come aree a parcheggio privato (Pp) risultano prive di potenzialità edificatoria e non possono essere conteggiate per il calcolo dei parametri di zona. Tali aree costituiscono area di accesso ai fabbricati produttivi a cui sono legate e pertanto sono ammesse solo opere di sistemazione esterna”.

Risulta infatti essere un'anomalia il fatto che detta area pubblica per tutta la lunghezza del fronte della proprietà sopra citata abbia una profondità ben maggiore di quella che si può rilevare procedendo in direzione sud lungo via Achille Pacini, dove il limite di detta area ha un andamento omogeneo e costante, sensibilmente più spostato verso est.

Dovendo la proprietà accingersi alla ristrutturazione e riqualificazione dell'intero complesso, risulta importante poter spostare l'attuale recinzione lato Via Achille Pacini, distanziandola maggiormente dal fabbricato e conferendo così maggiore “respiro” allo stesso. Tale operazione ad oggi non risulta invece possibile a causa dell'anomalia sopra citata.

Preso atto delle richieste della proprietà, l'ufficio Pianificazione e Governo del Territorio ha predisposto una variante allo strumento di pianificazione urbanistica che prevede lo spostamento del limite dell'area pubblica, in allineamento a quello esistente più a sud. La nuova area creatasi tra la zona pubblica e quella produttiva

E

(della superficie di circa mq. 780,00) assumerà quindi la destinazione D1, ma rappresentata in cartografia come area a parcheggio privato (Pp), come sopra descritto e come rappresentato nello stato di variante della cartografia e nel nuovo articolo relativo alle zone D1, allegati alla presente.

Criteri di cui all'Allegato 1 della LR 10/2010

Si riporta per intero l'Allegato 1 della LR 10/2010, e di seguito si esamina ciascun punto rispetto ai contenuti della Variante:

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

1. *Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

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

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, 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.*

Caratteristiche del piano o programma:

- *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 ha valenza generale ma non comporta modifiche sostanziali.*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati: la Variante comporta un aggiornamento formale e non sostanziale dei parametri utilizzati nella pianificazione attuativa e nella progettazione edilizia.*
- *pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile: la Variante non ha influenza su questo tema.*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma: non emergono effetti correlati a problemi ambientali.*
- *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): la Variante non ha alcuna rilevanza da questo punto di vista. In particolare, relativamente alle disposizioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed in relazione al Piano di Gestione delle Acque, si precisa che le previsioni contenute nella presente Variante non hanno impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati e non sono causa di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo. In generale è possibile dire che non si riscontrano criticità o differenze di impatto sulle acque sotterranee tra la situazione attuale e quella proposta in Variante: infatti l'area oggetto del cambio di destinazione, priva di indici, verrà utilizzata, intervenendo sulle sistemazioni esterne, solo per migliorare il decoro e l'aspetto complessivo del compendio immobiliare, anche in considerazione del fatto che sarà possibile, come detto in precedenza, spostare la recinzione sul nuovo confine con la zona pubblica.*

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: gli impatti ambientali sono nulli.*
- *carattere cumulativo degli impatti: aspetto non rilevante per la Variante in oggetto.*
- *natura transfrontaliera degli impatti: aspetto non rilevante per la Variante in oggetto.*

- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)*; le modifiche introdotte dalla Variante non sono collegabili con rischi per la salute umana.
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*: la Variante riguarda norme generali che saranno applicate all'intero territorio, ma gli effetti conseguenti non sono rilevanti dal punto di vista ambientale.
- *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*; la Variante riguarda norme generali che saranno applicate all'intero territorio, ma gli effetti conseguenti non sono rilevanti dal punto di vista ambientale.
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*: non sono previsti impatti del piano che gravano sulle aree protette e di interesse presenti nel Comune.

Considerazioni finali

Per Verifica di assoggettabilità alla VAS la LR10/2010 (art.4 c.1 lettera e) intende il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate. In base a quanto esposto nei precedenti paragrafi ed in considerazione quindi della scarsa rilevanza di quanto oggetto della presente variante, si ritiene che essa non determini effetti ambientali significativi e poiché non emergono elementi critici né condizioni tali da rendere necessario assoggettare la Variante a VAS, si ritiene sufficiente che nella redazione della Variante siano recepite le modifiche cartografiche ed alla normativa contenute nel presente documento.

Allegati:

- Estratti cartografici e normativi.

Bientina, lì 9 Giugno 2020

E