

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

Provincia di Pistoia

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPORANTE VARIANTE ALLO STRUMENTO
URBANISTICO VIGENTE.**

**INTERVENTO POSTO NEL CAPOLUOGO DI CHIESINA
UZZANESE, IN AREA DI TRASFORMAZIONE TR 6 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO E UBICATO IN CENTRO
ABITATO.**

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

Art. 5 c. 4 bis Legge Regionale 12 febbraio 2010, n° 10
Art. 12 c. 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152
Art. 22 e Allegato 1 Legge Regionale 12 febbraio 2010, n° 10



PROPRIETA':

LORENZI CARLO

LORENZI MARIETTA

LORENZI PAOLO



OGGETTO

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 c. 4 bis L.R. 10/2010 e s.m.i. e dell'art. 12 c. 6 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. di "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata" dell'area posta nel Capoluogo di Chiesina Uzzanese.

PRESO ATTO

Del "**Piano di Lottizzazione**" in progetto

Degli strumenti urbanistici comunali in vigenza: piano strutturale e regolamento urbanistico, comprensivi degli studi di supporto alla fattibilità nella progettazione;

Del D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

Della Valutazione Ambientale Strategica di supporto agli strumenti urbanistici comunali in vigenza;

Della "Relazione geologica di fattibilità" di supporto alla Lottizzazione in epigrafe;

Dell'attuale PTCP Provinciale;

Della posizione vincolistica territoriale dell'area interessata da progetto, meglio costituita da:

P.G.R.A. e P.A.I. in carico all'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale,

Reticolo idrografico e di gestione della Regione Toscana in vigenza;

LEGGE REGIONALE 24 luglio 2018, n. 41 "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi alluvione). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014 oltre a determina dirigenziale del G.C. di Pistoia del 14/09/2018,

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico e delle sue eventuali modifiche, implementazioni, apportate per effetto del decreto legislativo n. 34/2018,

Sistema regionale delle aree naturali protette.

ESEGUE**la presente verifica di assoggettabilità alla V.A.S.****CONSIDERATO CHE**

Le opere oggetto del presente intervento di lottizzazione consistono nella realizzazione di un comparto edificatorio esistente che, quale area di trasformazione urbana (Area TR6 del RU), completa il tessuto edilizio del capoluogo di Chiesina Uzzanese.

Le aree di trasformazione sono definite dall'articolo 45 della NTA del RU in vigenza che, al comma 1, che le identifica come "aree (...) a prevalente uso residenziale (...) riferibili alle zone "C" del DM n° 1444/68 (...). In queste aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante piani attuativi (...) e sono contraddistinte da apposite campiture e perimetrazioni".

L'intervento riguarda una porzione dell'intera area prevista a intervento convenzionato e per la sua superficie di intervento supera del 50% la proprietà totale.

Gli atti di pianificazione nonché i loro piani attuativi devono concorrere al miglioramento della qualità e della protezione dell'ambiente ovvero non possono avere impatti significativi sullo stesso ambiente, come appositamente stabilito dalla 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. Più precisamente, in ottemperanza all'articolo 17 della Costituzione, la sopradetta direttiva è stata recepita e appositamente disciplinata, per definizione e procedura amministrativa, dal testo unico sull'ambiente (Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152) e per contenuti, modalità e specificità degli studi, quale maggiore dettaglio, dalla Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Tutto ciò premesso, **l'intervento proposto è sottoposto a "Verifica di Assoggettabilità a V.A.S."** perché espressamente definito dai seguenti disposti di legge, qui di seguito citati fedelmente:

Art. 5 c. 4 bis Legge Regionale 12 febbraio 2010, n° 10:

Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs.152/2006

Art. 12 c. 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152:

La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati

A livello di programmazione urbanistica il Comune di Chiesina Uzzanese dispone, per quanto in vigenza, di un:

Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale il 26/11/201, in vigore dal 15/01/2014: BURT n° 2/2014;

Regolamento Urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale il 26/11/2013, in vigore dal 15/01/2014: BURT n° 2/2014, la cui applicazione è demandata alle N.T.A. adeguate al D.P.G.R. 11/11/2013 n° 64/R con Delibera del C.C. n° 24 del 28/05/2015.

I sopradetti strumenti urbanistici naturalmente sono dotati di "Valutazione Ambientale Strategica" che, redatta ai sensi della LR 12/02/2010 n°10, ha costituito supporto alla Variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

che, si torna a ripetere, approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Chiesina Uzzanese il 26/11/2013 e in vigenza dal 15/01/2014: BURT n° 2/2014 (Allegato 1.2 e Allegato 1.3).

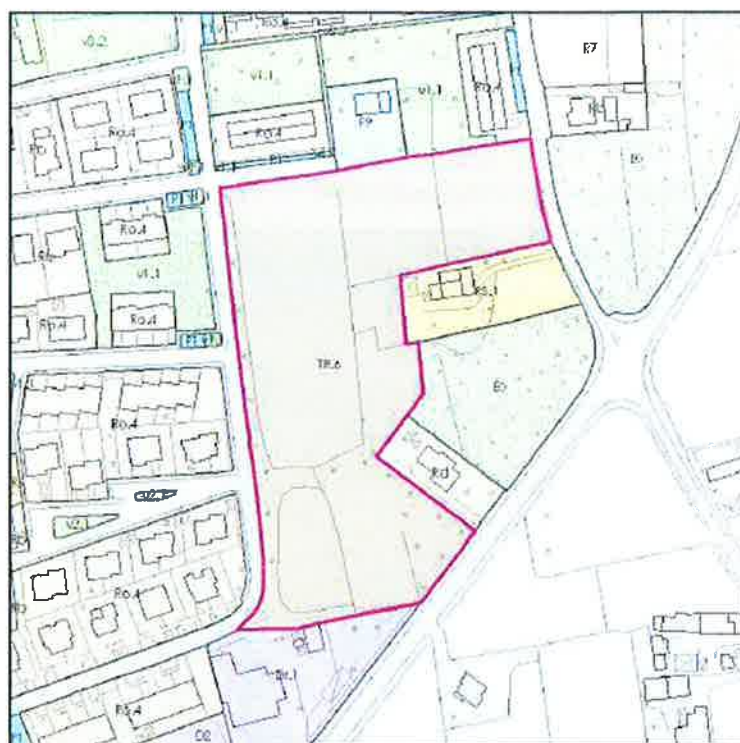
L'effettiva identificazione e valutazione delle opere oggetto della presente verifica sono ben rappresentate nelle tavole progettuali allegate al piano di lottizzazione e sono rispettose previa verifica rispetto agli strumenti urbanistici comunali in vigenza,

STATO VIGENTE RU

Gli strumenti urbanistici prevedono edificazione di tipo residenziale, con possibilità di quote (20%) per attività terziarie o direzionali, da adempiersi mediante Piano attuativo di iniziativa privata (comparto identificato alla sigla TR.6)

Indicazioni generali

CODICE	FRAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	LOCALITA'
TR.1	Chiesanuova	trasformazione	Via dei Garofani Nord
TR.2	Chiesanuova	trasformazione	Via dei Garofani Sud
TR.3	Capoluogo	riordino urbano	Via Vittorio Veneto
TR.4	Capoluogo	trasformazione	Via del Fiume
TR.5	Capoluogo	trasformazione	Via Guido Rossa Nord
TR.6	Capoluogo	trasformazione	Via Guido Rossa Sud
TR.7	Capoluogo	trasformazione	via Cavour



Area di trasformazione TR6 / Estratto elaborato grafico RU

4.6.6. dimensionamento

superficie territoriale	S _t	mq	17.425,00
viabilità	S _{ap}	mq	621,00
percorsi ciclo-pedonali	V2.2	mq	566,00
verde pubblico	VI.1	mq	5.178,00
piazze e slarghi	pz	mq	1.414,00
parcheeggi pubblici	PI	mq	1.567,00
superficie fondiaria	S _f	mq	8079,00
Superficie utile lorda	S _{ul}	mq	4.000
rapporto di copertura	R _c	mq/m ²	0,250
altezza massima	H _{max}	ml	10,50

STATO DI ATTUAZIONE TR6

Nella proposta di attuazione del PIANO ATTUATIVO di progetto l'area TR6, area di trasformazione, si propone, come previsto nelle NTA, di avviare una prima fase di intervento, in questo caso la zona NORD dell'area prevedendo due distinti comparti edificatori che, al loro termine potrebbero ricostituire l'intera consistenza.



Naturalmente l'area di trasformazione avrà un'attivazione a step, ma le due diverse aree che si andranno a sviluppare lasceranno invariate le caratteristiche e gli elementi di dimensionamento presenti nella NTA vigente, sia per destinazioni, tipologie edilizie, prescrizioni, indici e parametri urbanistici ed edilizi recuperando ulteriori aree da cedere al pubblico rispetto a quanto previsto per la quota parte di intervento che occupa circa il 57% del totale; i parametri originari, indici urbanistici e edilizi, sono stati spalmati omogeneamente, coerentemente alle proprie superfici territoriali, su entrambe le aree di intervento trascurando la mancata trasformazione della parte bassa che non essendo avviata non potrà trovare attuazione se non dopo la revisione degli strumenti urbanistici avviata dall'amministrazione comunale;

La zona di trasformazione di cui si procede valutazione di verifica di assoggettabilità ricade sulla proprietà di un'unica ditta come proprietà indivisa dei richiedenti la proposta di lottizzazione.

Si premette che, i parametri degli indici edilizi e territoriali in carico alle aree di trasformazione devono essere ragguagliati alle specifiche superfici territoriali, ai nuovi disposti di legge in materia nonché alle mutate esigenze locali. La verifica dei parametri sono demandati alle schede tecniche progettuali allegata alla presente e specificano il rispetto della soluzione di intervento.

Relativamente alla **Fattibilità della lottizzazione sotto il profilo della pericolosità geologica, del rischio idraulico e del rischio sismico locale** è ben specificata dalla "Relazione geologica e di fattibilità", appositamente redatta dal Dott. geol. Andrea Carmignani, allegata alla documentazione di lottizzazione progettuale.

Analizzando l'impianto progettuale si deve evidenziare che in sede di progettazione della proposta di lottizzazione, **di concerto con l'amministrazione comunale, prendendo atto** degli attuali fabbisogni, sono state studiate modalità di suddivisione dell'area prevedendo percorsi pedonali e viari, parcheggio pubblico con una organizzazione degli spazi pubblici che tenesse conto dell'esistenza della vicina BIBLIOTECA COMUNALE e del giardino circostante. La suddivisione e parcellazione delle aree pubbliche ed il loro posizionamento **possono considerarsi ammissibili perché coerenti con la disciplina in materia.**

INDICATORI DI COERENZA

L'intervento sarà allacciato alla rete fognaria comunale in collettore, presente nelle vicine strade comunali, una ad est ed una ad ovest dell'intervento, transitando su aree di proprietà con poco interessamento delle parti pubbliche. Le modalità e caratteristiche di allaccio fognario sono presenti nelle tavole progettuali allegata alla proposta di lottizzazione e sono state preventivamente concordate con gli uffici comunali preposti.

PIANO DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale, articolato su lotti funzionali da attivare mediante tempistiche non obbligatoriamente collegate con tipologie come normate dalla schedatura quali tipologia unifamiliare con giardino esclusivo o bifamiliari ma sempre nel rispetto delle altezze e dei parametri di sviluppo della superficie coperta. In questa fase non si prevede la realizzazione di destinazioni diverse dalla residenza che viene demandata alla seconda fase di intervento.

La **distribuzione veicolare nel comparto** è assicurata da brevi viabilità di penetrazione private che saranno maggiormente specificate nel progetto specifico di intervento relativo a ciascun lotto, mentre non si prevede la necessità di incrementare la viabilità pubblica che nella zona risulta ben sviluppata e sufficiente ad accogliere la nuova situazione abitativa.

I dettagli costruttivi sono illustrati dettagliatamente nelle apposite tavole grafiche di progetto. Le aree a percorrenza veicolare (strade e parcheggi pubblici) saranno pavimentate in **asfalto naturale** mentre le altre aree di percorrenza (stacchi dei parcheggi, spartitraffico, percorsi pedonali), generalmente di tipo pedonale, saranno realizzate con pavimentazione in **Cemento Architettonico**.

Dall'analisi progettuale si evidenzia che l'area sarà dotata di importanti spazi a parcheggio con una riconfigurazione delle aree pubbliche limitrofe garantendone un miglior utilizzo e recuperando posti auto con una migliore sistemazione degli spazi. L'area a verde di progetto sarà il CUORE dell'intervento creando una importante area centrale di spazio VERDE PUBBLICO da collegare in maniera UNICA all'esistente biblioteca comunale confinante con l'intervento. Il collegamento EST OVEST sarà garantito da un percorso pedonale e ciclabile che rappresenterà il collegamento delle aree di sviluppo edilizio e rappresenterà il polmone centrale dell'intervento. Il progetto dell'area a verde rappresenta perfettamente la modernità dell'intervento evidenziandone la modernità di utilizzo oltre alla sua polivalenza.

Parcheggi, marciapiedi, viabilità ciclopedonali ed aree a verde saranno conferite al patrimonio comunale.

A norma della scheda progettuale la realizzazione di opere di urbanizzazione come previsto nelle "zone C" del DM 1444/1968 saranno rispettose delle previsioni di legge.

Si conclude che pertanto l'intervento è ammissibile perché risulta coerente con le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente in quanto:

COMPATIBILE per quantità/indici e destinazione;

COMPATIBILE con il DM 1444/1968 e con i parametri edilizi e urbanistici di cui ai DPGR attuativi;

VERIFICA dell'INTERVENTO A VAS

La lottizzazione di progetto può essere **ammissibile** in assenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. **perché definita dagli strumenti locali di governo del territorio** e legittimata dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti quali Piano Strutturale e , oltre alle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, e rispetta inoltre gli **Strumenti di pianificazione supportati da V.A.S.** (LR 12/02/2010, n°10 e del D.Lgs.152/2006) e in conseguente armonia con le leggi e normative di settore e con il quadro vincolistico territoriale sovraordinato in essere all'epoca della loro approvazione. Ne consegue che la proposta di lottizzazione TR.6 PARTE NORD è ammissibile quanto compatibile e coerente con le mutate normative/leggi di settore e con il quadro vincolistico.

Si può evidenziare che l'intervento è conforme alle indicazioni e il rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, risponde a verifica rispetto agli articoli 132/142, "Individuazione dei beni paesaggistici", di cui al Capo II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e riguardo all'eventuale presenza di vincoli di natura paesaggistica, si rileva che la proposta di lottizzazione è coerente con il Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37, in quanto **non riguarda aree sottoposte a tutela sovraordinata dallo stesso strumento**. Si precisa che il sopradetto strumento ha piena efficacia e consente la localizzazione e definizione di vincoli sovraordinati di natura paesaggistica (puntuali e geometrici) in carico al MiBACT perché specificamente legittimato da accordo di copianificazione dell'11 aprile 2015 tra MiBACT e Regione Toscana.

Preme inoltre puntualizzare che

PRIMO LUOGO l'intervento non riguarda area boscata, identificata alla lettera g) c.1 art. 142 del Decreto Legislativo 42/20045, ovvero non ricade né in "area boscata" (art. 3 D. Lgs. 34/2018) né in "area assimilata a bosco (art. 4 D. Lgs. 34/2018);

SECONDO LUOGO, quanto invece alla sussistenza di altri eventuali vincoli paesaggistici in applicazione degli articoli 132÷142, "Individuazione dei beni paesaggistici", di cui al Capo II del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" si dichiara che dalla disamina del P.I.T. si può accertare che le opere di progetto non si riferiscono ad area sottoposta a vincolo paesaggistico, fatto salvo che per l'eventuale presenza di "usi civici" poiché l'intervento riguarda, sotto detto profilo, Comune con istruttoria di accertamento non eseguita. Tuttavia, detti **usi civici, sembrerebbero assenti perché non riportati negli studi di supporto alla pianificazione comunale**: carta dei vincoli sovraordinati (Tav. 16v, PS in vigore), redatta ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica";

TERZO LUOGO compatibilità dell'intervento con il sistema regionale delle aree protette, di cui alla Legge regionale 19 marzo 2015, n. 30 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale"; L'intervento è **compatibile col sistema naturale delle aree protette**, presenti all'intorno dell'area d'intervento, meglio riferito al **sistema delle aree umide della Toscana settentrionale**, identificato e suddiviso in ben specifiche e determinate zone che, connotate per biodiversità e habitat, hanno diversa competenza amministrativo/istituzionale e modalità di tutela. **SI RILEVA CHE l'intervento non interferisce con le aree perché esterno alla loro effettiva perimetrazione e non riguarda né corridoio ecologico, né sistema morfogenetico alcuno, né geotopi di importanza regionale, né alberi monumentali (DM 5450/2017) PERTANTO compatibile con le discipline in materia di biodiversità e di protezione delle aree naturali;**

QUARTO LUOGO compatibilità idraulica della variante effettuata con "Gli strumenti", di cui al capo II (articoli 65 e seguenti) e con le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 65 dello stesso Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14 aprile 2006 e s.m.i.). L'intervento ricade in area gravata da vincoli **sovraordinati e comunali di natura idraulica** (cartografia PS), vincoli idraulici sovraordinati, di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183, più precisamente:

quanto al **P.G.R.A.** UoM Arno in vigore (Deliberazione n. 235 del 03/03/2016), in carico all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (D.P.C.M. in G.U. n. 28 del 03/03/2016), ricade interamente in area a "Pericolosità da alluvione media (**P2**)", corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni. Rispetto allo stesso P.G.R.A. l'area non ha battente di esondazione per Tr 200 anni (Cartografia del livello idrometrico ufficiale).

L'opera è ammissibile ed è sottoposta a fattibilità condizionata, adempimenti trattati e adempiuti dal geologo appositamente incaricato

NORMA 5 (Aree di pertinenza fluviale), risulta che il lotto in questione **cade fuori** del perimetro delle aree di pertinenza fluviale;

NORMA 6 (Carta guida delle aree allagate), l'area ricade all'interno del perimetro delle **aree interessate da alluvioni eccezionali**. Gli adempimenti rispetto, a detta norma, sono di competenza amministrativa del Comune di Chiesina che ha adempiuto con la variante al Piano Strutturale (Tav. 9, "Carta della pericolosità idraulica"), nell'ambito del quale ha classificato l'area d'intervento ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n° 53/R, in pericolosità idraulica media (I2): aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 200<TR<500 anni. L'opera è ammissibile e gli adempimenti sono stati trattati e adempiuti dal geologo appositamente incaricato (Relazione geologica di fattibilità, allegata);

NORMA 2 (Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico), risulta che il lotto in questione **cade fuori** del perimetro delle aree dedicate ad interventi strutturali;

NORMA 13 (Salvaguardia dei suoli e del reticolo idraulico minore). **Le verifiche e adempimenti, rispetto alla sua corretta applicazione, sono di competenza amministrativa (determina dirigenziale del 14/09/2018 del Genio Civile di Pistoia) del Comune di Chiesina Uzzanese per le impermeabilizzazioni di progetto, l'intervento progettuale risulta coerente rispetto a detta norma, si rimanda a suo dimensionamento e calcolo, così come eseguito dal geologo appositamente incaricato.**

Da quanto esposto si riscontra l'**ammissibilità/compatibilità della lottizzazione** rispetto agli scenari di allagamento – per quanto territorialmente vigente (PGRA, PRI, PS e RU, PTC della Provincia di Pistoia) così accertato dal geologo, si torna a ripetere, appositamente incaricato.

Continuando con l'analisi dell'intervento lo stesso:

non interferisce con ambienti rurali, né con beni sottoposti a tutela paesaggistica né crea pregiudizio alla conservazione degli stessi beni ed è in armonia con i valori paesaggistico-ambientali del sito;

non interferisce con aree naturali protette ovvero è esterno alla loro perimetrazione e non riguarda corridoi ecologici, né siti UNESCO, né alberi monumentali, né geotopiti oggetto di tutela puntuale.

Non vi sono inferenze con elementi e peculiarità identitarie da salvaguardare sia storiche, paesaggistiche e ambientali.

L'intervento prospettato è coerente in quanto non interferisce con invarianti, quali corridoi ecologici fluviali e rete ecologica".

L'intervento ricade, in "ambito urbano" e non interferisce in alcun modo con il "territorio rurale" ed è relativo ad un'area che, configurandosi come un terreno abbandonato, è – e costituisce - elemento di discontinuità e degrado per l'intero nucleo urbano del capoluogo di Chiesina Uzzanese. L'adempimento della lottizzazione comporterà il completamento della corona urbana del centro del Comune e la dotazione di un giardino pubblico, costituirà il giusto filtro e elemento di aggregazione e di ricucitura urbana.

L'intervento è compatibile con le caratteristiche morfologiche del territorio, le implementazioni di superficie non permeabile saranno opportunamente compensate e definite successivamente, in sede della redazione del titolo edilizio. La compatibilità territoriale dell'opera è offerta da "Relazione geologica e di fattibilità" appositamente redatta.

L'intervento è compatibile con le previsioni di piano in materia che, stante la piccola entità delle opere, non comportano variazione al sistema d'interconnessione di area vasta

L'intervento è supportato da percorsi pedonali e da aree di parcheggio pertanto è compatibile con la specifica disciplina di piano.

L'intervento è compatibile con detti disposti e non interferisce, per i motivi precedentemente resocontati, con l'ambiente naturale. I nuovi edifici saranno opportunamente dimensionati, durante la fase della progettazione esecutiva (titoli edilizi), per il contenimento dei consumi energetici, per utilizzo di materiali e di tecnologie costruttive sostenibili, compatibili con la qualità dell'aria: immissione di CO2 ecc.

Trattasi di piccolo intervento che, pur essendo legato a procedure di lottizzazione (aree C), si configura territorialmente come una ricucitura- saldatura territoriale dell'edificato esistente (Zone B) e non interferisce, in alcun modo, con il sistema di area vasta sopra riferito.

L'intervento è pienamente conforme agli obiettivi sopra citati così come attestato da elaborati cartografici allegati che, risultano pienamente compatibili con le destinazioni di progetto, con la posizione vincolistica sovraordinata e con la sua compatibilità idrogeologica e geotecnica.

Quanto sopra si rileva la **piena compatibilità dell'attuazione della Lottizzazione, mediante una valutazione supportata dalle verifiche puntuali rispetto agli strumenti urbanistici sovraordinati e al quadro vincolistico sovraordinato vigente.**

Chiesina Uzzanese, 29 gennaio 2020

