



Comune di Castelfranco di Sotto

Provincia di Pisa

*Variante al Regolamento Urbanistico vigente per l'introduzione
della normativa delle zone D1 nell'U.T.O.E. di Chimenti
AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R.T. 10/2010 E S.M.I.*

Allegato B

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Responsabile del Procedimento
Ing. Manlio Mattii

Progettazione
Arch. Claudia Caroti

L'art.14 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. contiene le disposizioni generali per la Valutazione Ambientale Strategica ed i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio, stabilendo che *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).”*

L'art. 5 comma 3 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. stabilisce che *“L’effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione (...) della significatività degli effetti ambientali”* anche per *“per i piani e programmi (...) che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti (...) per le modifiche minori di piani e programmi (...)”*.

Il presente documento preliminare illustra i contenuti della variante al Regolamento Urbanistico e fornisce le informazioni e i dati necessari per la verifica dei possibili impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione della stessa ai sensi dell’art. 22 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., secondo i criteri individuati nell’allegato 1 della citata legge regionale; il presente documento verrà inviato all’Autorità Competente che deciderà sulla necessità di assoggettare o meno alla VAS la variante in oggetto secondo i criteri individuati nell’Allegato sopra citato alla L.R.T. 10/2010 e s.m.i.

Il presente Documento Preliminare sarà trasmesso, su supporto cartaceo e/o informatico, all’Autorità Competente ai fini dello svolgimento delle consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale di seguito elencati, finalizzate all’acquisizione dei pareri e dei contributi necessari all’espressione del parere e delle eventuali prescrizioni che saranno riportate nelle previsioni contenute nella variante urbanistica da adottare:

1. Regione Toscana – Direzione “Urbanistica e politiche abitative”;
2. Regione Toscana – Direzione “[Ambiente ed energia](#)”;
3. Provincia di Pisa – Pianificazione territoriale e difesa dell’ambiente;
4. Provincia di Lucca – Servizio pianificazione territoriale e della mobilità, patrimonio, risorse naturali e politiche energetiche;
5. Provincia di Lucca – Servizio ambiente;
6. Comune di Altopascio – U.O. Edilizia Privata, Urbanistica;
7. Comune di Altopascio –Ufficio Ambiente;
8. Consorzio di bonifica n. 4 Basso Valdarno (Padule Fucecchio);

9. Consorzio Bonifica n. 1 Toscana Nord (Padule Bientina);
10. A.R.P.A.T. - Dipartimento Provinciale di Pisa;
11. Azienda U.S.L. 11 – Empoli;
12. ATO Toscana Costa;
13. Acque S.p.a..

L'Autorità Competente, così come individuata nella deliberazione di G.C. con la quale verrà avviato il procedimento, tenuto conto dei contributi pervenuti, esprimerà il proprio parere circa l'assoggettabilità o meno della variante urbanistica a VAS.

Prima dell'adozione della variante urbanistica oggetto del presente documento saranno resi pubblici le conclusioni raggiunte dall'Autorità Competente circa il provvedimento di verifica di assoggettabilità e le eventuali prescrizioni da adottare attraverso la pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune di Castelfranco di Sotto.

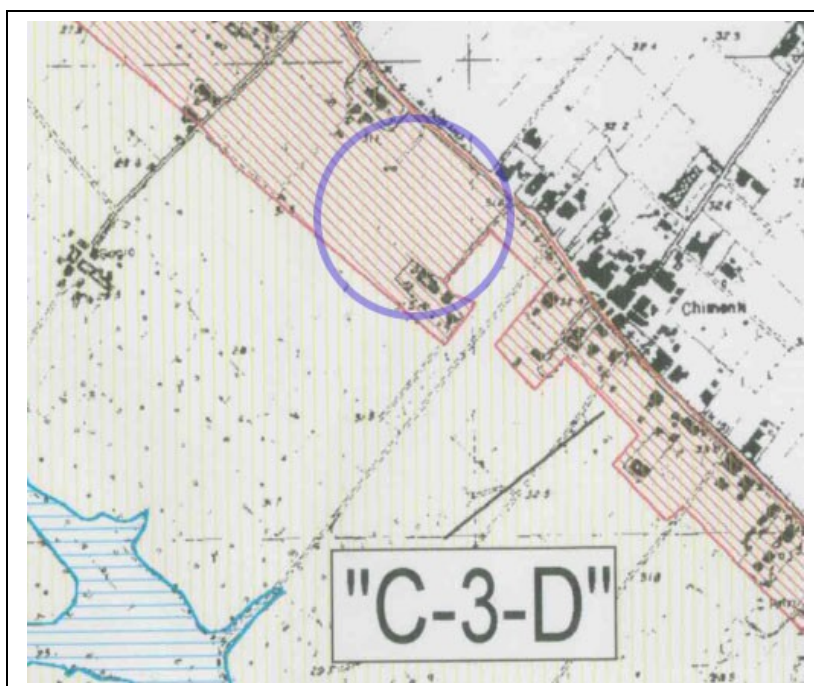
Il presente documento illustra la variante urbanistica e contiene i dati necessari per l'accertamento degli impatti significativi delle nuove previsioni sull'ambiente.

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Inquadramento urbanistico

L'area in questione è ubicata nell'isolato 1 dell'UTOE di Chimenti ed attesta sulla S.P. Romana Lucchese.

Secondo il vigente Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n.13 del 26/03/2001 l'area oggetto della variante ricade all'interno dell'U.T.O.E. C3D di Chimenti (estratto tavola B PS).



Piano strutturale _ tavola B

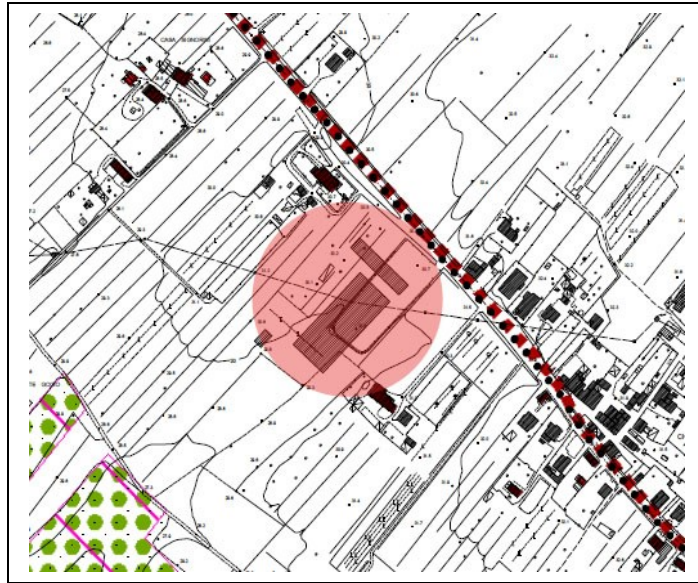
Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n.19 del 08/04/2014 l'area ricade nell'U.T.O.E. di Chimenti (C3D) in zona D2c "Area di espansione produttiva soggetta a Piani Attuativi in corso di esecuzione" (estratto della tavola 4F del RU), non è soggetta a vincoli né ambientali e né paesaggistici (estratto della tavola 2C del RU)



Regolamento Urbanistico _ tavola 4F – carta delle strategie per territorio aperto e per gli insediamenti

	Zone B1 - Insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale
	Zone B2 - Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale
	Zone B3 - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto convenzionato
	Zone C1 - Aree di espansione residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Zone C2 - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi
	Zone D1 - Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale
	Zone D2 - Aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale
	Zone D2c- Aree di espansione produttiva a prevalente destinazione commerciale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Zone D3 - Insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale e industriale
	Zone D4 - Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale
	Zone D4c - Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Zone D5 - Aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico
	Zone D5c- Aree di espansione produttiva a prevalente carattere terziario e tecnologico soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Zone D6 - Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali inerti

Regolamento Urbanistico _ legenda tavola 4F

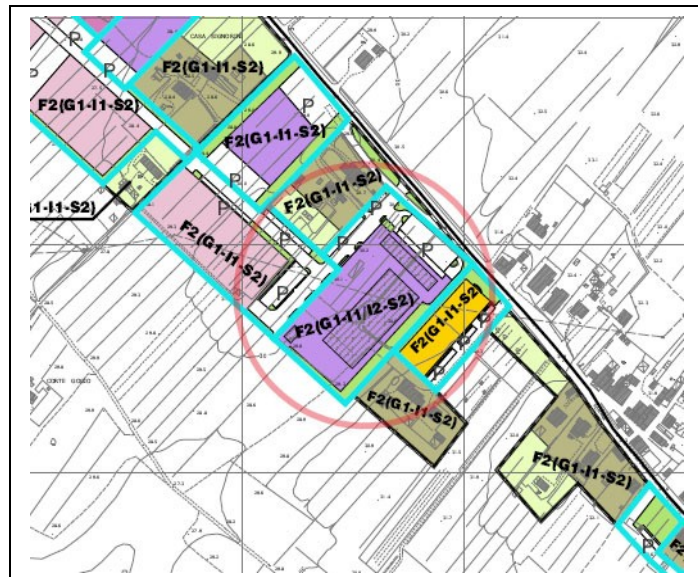


Regolamento Urbanistico _ tavola 2C – carta dei vincoli sovraordinati e delle invarianti strutturali

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) per l'area in esame all'art. 37.4 stabiliscono:

“Le zone D2c corrispondono alle aree di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti. Tali zone, una volta completate e collaudate, sono equiparate alle zone D1.”

Relativamente alla fattibilità degli interventi secondo quanto stabilito dal D.P.G.R. 53/R/2011 l'area, secondo le indagini geologiche e gli studi idrologici allegati al RU, ricade in zona F2 (G1-I1/I2-S2) – fattibilità con normali vincoli, ed ai sensi dell'art. 22 delle NTA del vigente RU gli interventi sono attuabili senza particolari condizioni, è da notare altresì che la variante in oggetto non prevede realizzazione di nuovi interventi.



Regolamento Urbanistico _ tavola 07 M1 – carta della fattibilità

Su tale area:

In data 24/09/2007 con Delibera di C.C. n.65 è stato approvato il Piano di Lottizzazione dell'UTOE C3D Isolato 1 comparto E – zona di destinazione produttiva a prevalente carattere commerciale.



Piano di lottizzazione su area di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale
tavola 6 – planimetria generale

In data 17/06/2009 rep. n.7244 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione sopra citato e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire:

- n.183 del 06/08/2009 per "Opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione su area di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale";

- n.217 del 06/08/2012 (variante n.1 al Permesso n.183) per “Opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione UTOE C3D Isolato 1 comparto E area di espansione produttiva a prevalente carattere commerciale e e per l’esecuzione di opera pubblica anticipatrice del Piano di Lottizzazione su area di espansione produttiva a prevalente carattere industriale ed artigianale UTOE C3D isolato 1 zona D4”;
 - n.236 del 14/07/2014 per “variante n.2 al Permesso di Costruire n.183/2009 e completamento lavori delle opere di urbanizzazione – isolato 1 comparto E – Chimenti”;
- In data 16/01/2008 prot. n.927 è stato acquisito il parere con prescrizioni di Acque per la realizzazione della rete fognaria, in data 14/01/2008 prot. n.757 è stato acquisito il parere con condizioni di Acque per la realizzazione delle opere di fornitura di acqua potabile e in data 20/10/2014 prot. n.20397 è pervenuto il collaudo della rete dell’acquedotto.

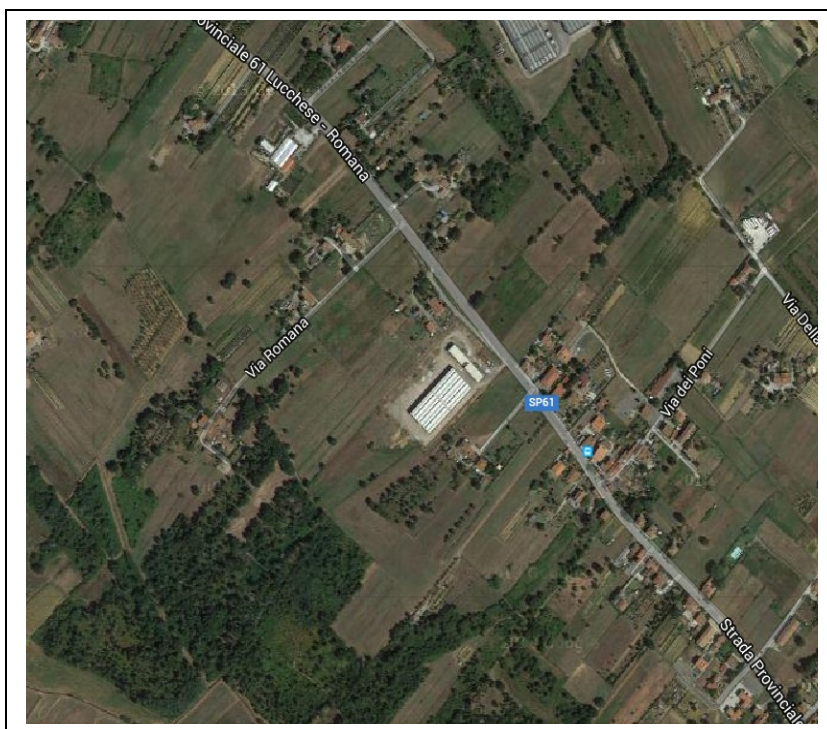


Foto aerea della zona

Per la costruzione degli immobili ricadenti in tali aree sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire:

- n.203 del 04/06/2011 per “Realizzazione di edificio artigianale/produttivo ed edificio commerciale ricadenti sui lotti 1-2-3-4 del Piano di Lottizzazione Isolato 1 – Comparto E – UTOE C3D Chimenti”;
- n.219 del 14/08/2012 (variante n.1 al Permesso n.203 del 04/06/2011) per “Realizzazione di edificio artigianale/produttivo ed edificio commerciale ricadenti sui lotti 1-2-3-4 del Piano di Lottizzazione Isolato 1 – Comparto E – UTOE C3D Chimenti”;



Foto degli edifici in corso di esecuzione



Foto degli edifici in corso di esecuzione

Secondo quanto stabilito nell'art. 37.4 delle vigenti NTA per il Piano di Lottizzazione sopra citato, a seguito del completamento e del collaudo, dovranno applicarsi le norme previste per le zone D1 nell'U.T.O.E. di Chimenti.

La presente variante consiste nell'inserimento della norma applicabile a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione considerando che il vigente RU prevede di equipararle alle zone D1 senza però definirne la disciplina da applicare.

La variante Urbanistica in oggetto, per le motivazioni sopra esposte pertanto non prevede l'introduzione di nuove funzioni ma di definirne le norme da applicare.

Contenuti della disciplina della zona D1

La norma da inserire nell'U.T.O.E. di Chimenti per la zona D1 "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale" sarà sostanzialmente la seguente, tenuto conto delle prescrizioni già inserite nelle zone D1 dell'U.T.O.E. di Castelfranco e degli Insediamenti Produttivi:

Corrisponde all'area collocata a nord ovest dell'abitato di Chimenti ed è caratterizzata dalla presenza di edifici in corso di esecuzione già destinate ad attività commerciali e artigianali/produttive.

2. Ai sensi dell'art. 16 le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) industriale e artigianale, ad esclusione del produttivo speciale come individuato all'art. 16;*
- b) commerciale: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; pubblici esercizi;*
- c) commerciale all'ingrosso e depositi;*
- d) direzionale;*
- e) di servizio pubbliche e private;*

Per gli edifici i cui lotti di pertinenza risultino saturi in base ai parametri urbanistici di cui al piano di lottizzazione approvato sarà ammesso un ampliamento della S.U.L. pari al massimo al 10% della S.U.L. esistente, saranno vietati frazionamenti dei lotti, mentre saranno ammessi gli accorpamenti.

Potranno essere ammessi depositi di materiale a cielo aperto nelle aree di pertinenza degli edifici, purché siano, contestualmente, previsti idonei sistemi/misure di mitigazione sia verso il territorio agricolo che verso le zone residenziali esistenti e/o in progetto.

VALUTAZIONE DELLE COERENZE

La valutazione delle coerenze si riferisce al confronto tra gli obiettivi/contenuti della variante e quelli degli altri atti di governo del territorio e piani che interessano la medesima area.

Valutazione della coerenza interna

La variante in oggetto è in linea con la sostenibilità nell'uso delle risorse naturali-essenziali stabilite dal vigente Regolamento Urbanistico, in quanto nelle NTA vigenti è già prescritto per le zone D2c l'equiparazione alle zone D1 a seguito del collaudo delle opere previste nel Piano di Lottizzazione, pertanto si ritengono già valutati gli effetti ambientali attesi per la presenza della destinazione produttiva all'interno dell'U.T.O.E. di Chimenti.

Inoltre anche le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Lottizzazione prevedono tra le destinazioni d'uso ammesse quella artigianale, destinazione d'uso riconfermata anche nei Permessi di Costruire per l'esecuzione degli immobili.

Per i motivi di cui sopra non si ritiene di dover effettuare la verifica delle coerenza con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, già effettuata in fase di redazione del vigente RU.

Valutazione della coerenza esterna

La valutazione di coerenza esterna ha la finalità di verificare la conformità delle azioni della variante con gli strumenti sovraordinati, secondo quanto sopra detto tale verifica è già stata effettuata con l'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico. L'unico strumento con cui debba essere effettuata la verifica di coerenza è il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (P.I.T.) in quanto approvato con Delibera di C.R. n.37 del 27/03/2015 successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

La Disciplina di Piano allegata al P.I.T. prescrive per la formazione degli atti di governo del territorio il raggiungimento degli obiettivi del piano mediante il rispetto di quanto stabilito negli indirizzi per le politiche, nelle direttive e nelle prescrizioni.

L'ambito di paesaggio di riferimento per il comune di Castelfranco di Sotto è il n.5 "Valdinievole e Val'Arno inferiore" per il quale sia gli indirizzi che le direttive e le prescrizioni possono ritenersi rispettate in quanto la variante, come già relazionato in precedenza, non prevede incremento del carico urbanistico e nemmeno nuovo consumo di suolo in edificato, non interessa zone rurali ed agricole, non prevede esecuzione di nuovi fabbricati in quanto l'area risulta già essere edificata.

Pertanto la variante in oggetto risulta corrispondente e conforme agli obiettivi di qualità e alle direttive stabilite nel P.I.T. medesimo.

ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI PER L'AMBIENTE

Considerando che il regolamento urbanistico prevede già la zona D1 per l'area in esame la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del RU non incide sulle risorse ambientali quali acqua, aria e inquinamento acustico, energia, rifiuti, paesaggio, qualità della vita e aspetti socio-economici, i relativi impatti risultano già valutati nel rapporto ambientale della Valutazione Ambientale strategica approvato con il RU.

Nel rapporto sopra citato, per quanto riguarda la *risorsa socio-economica-demografica*, è previsto, quale polo a carattere produttivo per il territorio comunale nord, l'UTOE di Chimenti, tale scelta deriva anche dalla verifica dell'adeguata connessione dell'U.T.O.E. al sistema infrastrutturale sovracomunale attraverso la S.P. Romana Lucchese che collega la zona all'Autostrada A11 a nord e alla S.G.C. Fi-Pi-Li a sud.

Per quanto riguarda il *sistema suolo*, nel rapporto ambientale non erano stati rilevati impatti ambientali significativi, perché l'area in oggetto non ricade in zona soggetta a particolari vincoli, come visionabile dall'estratto della tavola 2C – Carta dei vincoli sovraordinati e delle invariante strutturali del vigente RU, inoltre non ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico né a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, non ricade in zone limitrofe a pozzi e sorgenti di uso pubblico o nelle relative fasce di rispetto; altresì la variante non prevede consumo di nuove aree non urbanizzate ma inserisce nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione le indicazioni circa l'utilizzo e la fattibilità degli interventi nelle zone D1.

Relativamente al *sistema acqua*, in particolare al sistema della rete fognaria e degli impianti di depurazione nel rapporto ambientale si evidenzia che gli impianti di depurazione esistenti a servizio della zona non hanno potenzialità residua e pertanto è prescritta l'esecuzione di impianti autonomi di depurazione, che per l'area in oggetto sono già stati previsti nel Piano di Lottizzazione e autorizzati con Permesso di Costruire n.183 del 06/08/2009 e successive varianti.

Per quanto riguarda il *sistema aria ed inquinamento atmosferico* nonché il *sistema rifiuti*, nel rapporto ambientale era già stata valutata la presenza del polo produttivo dell'U.T.O.E. di Chimenti senza rilevarne impatti significativi. Anche relativamente al *clima acustico* non vengono rilevati impatti.

L'impatto previsto per le reti dei servizi (acquedotto, energia elettrica, telefonia, fognatura e gas metano) è NULLO in quanto, essendo l'area già urbanizzata non c'è necessità di implementare le reti esistenti.

Il parere motivato espresso dall'autorità competente sulla Valutazione Ambientale Strategica allegata alla variante al Regolamento Urbanistico vigente non prescrive condizioni particolari per la

zona a destinazione produttiva dell'U.T.O.E. di Chimenti e pertanto non si rilevano prescrizioni particolari da inserire all'interno del presente documento.