



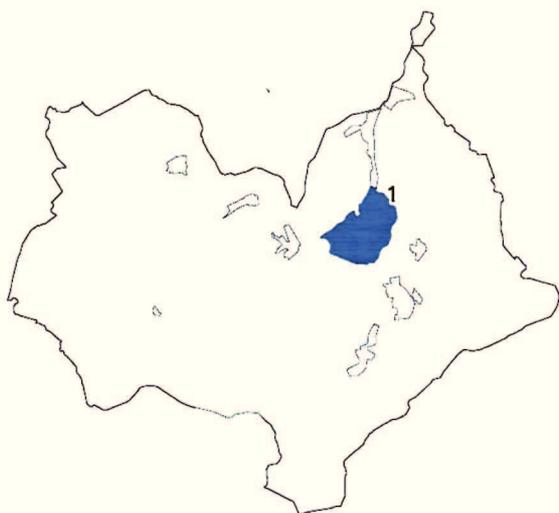
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI
(Prov. di Pisa)

Allegato n.

R

Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.
65/2014 al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune
di Casciana Terme per individuazione area per la
realizzazione del nuovo polo scolastico di Casciana Terme.

RELAZIONE URBANISTICA



PROGETTISTA

Arch. Nicola Barsotti

COLLABORATORI

Geom. Simone Giovannelli
Geom. Francesco Giubbolini
Geom. Lorenzo Becherini
Arch. Daniela Montanelli
Arch. Cristina Vannozi
Geom. Luca Cipolli

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Francesca Franchi
Geol. Alberto Frullini

**Garante dell'informazione e della
Partecipazione**

Geom. Simone Giovannelli

Adozione Del.C.C. n° _____ del _____

Approvazione Del.C.C. n° _____ del _____

	Data Maggio 2016	Il Progettista
--	---------------------	----------------

Inquadramento dell'intervento.

L'area in esame ricade all'interno dell'ambito dell'edificato equiparabile alla Z.T.O. - "C" art. 2 D.M. 1444/68, rappresentata nell'elaborato n. 5 del Regolamento Urbanistico e normata dagli art. 46 e 47 delle N.T.A. e dell'allegato n. 1B, allegati al Regolamento Urbanistico vigente dell'estinto Comune di Casciana Terme.



Estratto ortofoto



Foto d'insieme area d'intervento attestante sulla Via Prov.le del Commercio

Area oggetto d'intervento.

L'area in oggetto oltre ad avere un'ubicazione più consona e adeguata alla futura destinazione, in quanto attestante direttamente sulla Via Prov.le del Commercio, riserva le caratteristiche morfologiche e di sedime appropriate per ospitare la nuova destinazione

L'intervento è localizzato al margine nord-est dell'ambito edificato residenziale di Casciana Terme, in area che il Regolamento Urbanistico vigente individua in zona equiparabile alla Z.T.O. - C1 da sottoporre a P.d.L..

L'area oggetto di variante interessa l'intera superficie territoriale di circa 12.780 mq dell'area d'intervento PdL2 e la finalità della variante è di individuare la zona da destinare ad "area scolastica", in quanto l'area scolastica prevista dallo strumento urbanistico vigente, risulta una zona non pianificata interna al perimetro dei centri abitati di cui all'Art. 105 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. per la quale è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.

Pertanto la variante proposta, modifica la destinazione urbanistica del comparto PdL 2 a destinazione residenziale a zona a Servizi per la realizzazione del Polo Scolastico di Casciana Terme.

Caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico.

La variante consiste nella modifica della destinazione d'uso dell'area ad oggi adibita ad espansione residenziale (PdL2) ad area a Servizi per la realizzazione del nuovo polo scolastico di Casciana Terme.

STATO VIGENTE

I parametri urbanistici nello stato vigente sono i seguenti:

UTOE N°1: CASCIANA TERME - Zone "C1"								
Aree d'intervento	Superficie territoriale (St) mq	Indice territoriale (It) %	Volume edificabile Mo/Mq	Superficie fondiaria (Sf) mq	Rapporto di copertura (Rc) mq/St	Superficie oporibile (So) mq	Abitanti (Ab) N°	PRESCRIZIONI DI COMPARTO
PdL 1	23.465	0,60	14.079	14.069	30%	4.221	117	Realizzazione della strada (ampliamento via del fontino), da Via del Commercio per tutta la lunghezza del Pd.L1 nonché il parcheggio pubblico P1 (Vedi elaborato - Verifica degli standard -), di piano, il costo di tale opera potrà essere accorpato dagli oneri di urbanizzazione primaria da versare al comune, da stabilire in apposita co.
PdL 2	12.780	0,58	7.412	8.844	30%	2.653	62	Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei singoli comparti individuati (P.d.L. 1, P.d.L. 2, P.d.L. 3) sono a completo carico dei lottizzanti, i quali dovranno rispettare gli standard urbanistici come da tabella. Tali opere non concorrono allo scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare al comune.
PdL 3	23.733	0,60	14.240	12.326	30%	3.698	119	L'area scolastica di mq 7.500 circa, all'interno del comparto P.d.L.3, essendo indicizzata a favore dello stesso dovrà essere, una volta urbanizzata, e ceduta gratuitamente al comune.
TOTALE=	59.978		35.731	35.239		10.572	298	Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei singoli comparti individuati (P.d.L. 1, P.d.L. 2, P.d.L. 3) sono a completo carico dei lottizzanti, i quali dovranno rispettare gli standard urbanistici come da tabella. Tali opere non concorrono allo scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare al comune.

Come già precisato la variante si rende necessaria al fine di permettere una nuova ubicazione dell'area scolastica per una superficie territoriale 12.780,00 mq.

Trattandosi di un'area destinata a servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, si riportano i dati relativi alla futura area a destinazione scolastica quali parametri urbanistici di previsione:

STATO DI VARIANTE

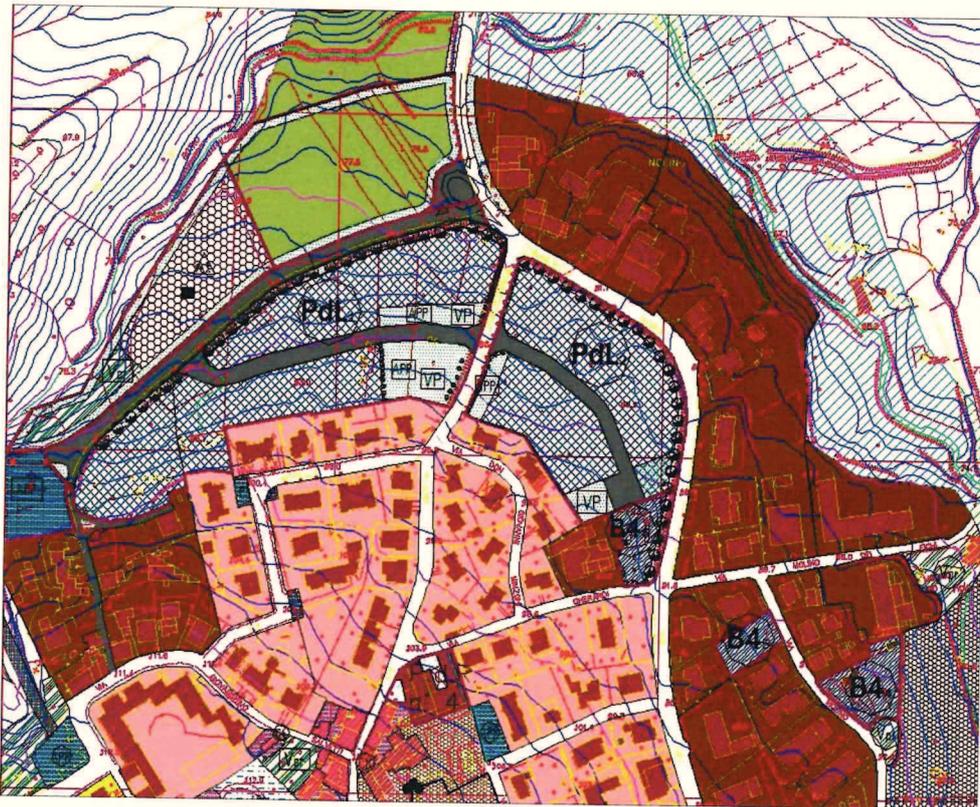
I parametri urbanistici nella proposta di variante sono i seguenti:

UTOE N°1: CASCIANA TERME - Zone "C1"

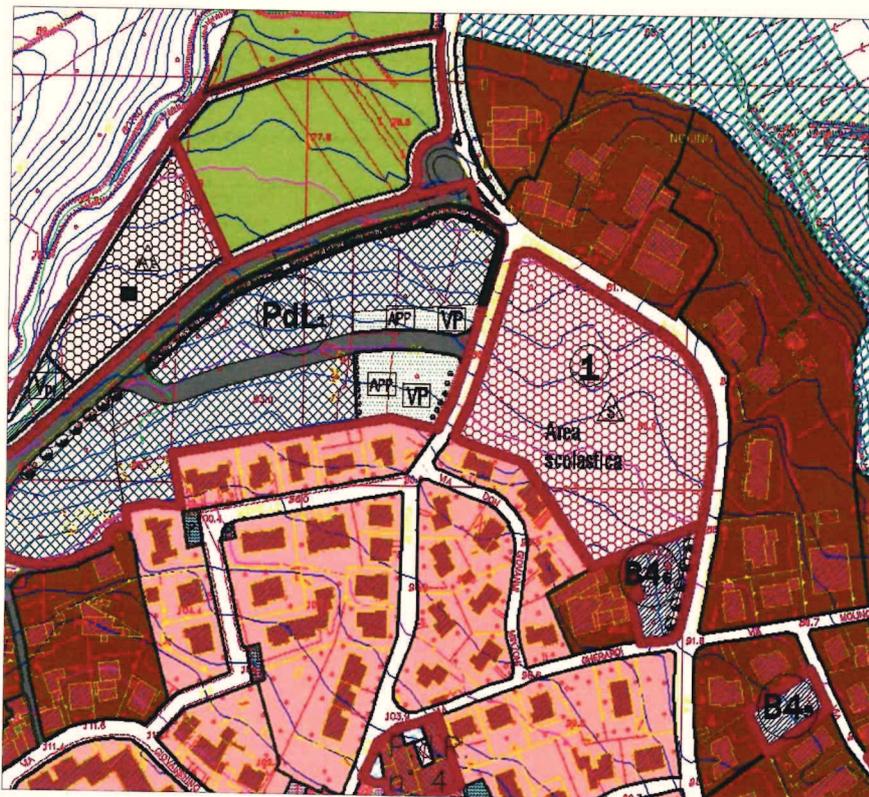
Aree di intervento	Superficie territoriale (St) mq	Indice territoriale (It) %	Volume edificabile mc/mq	Superficie fondiaria (Sf) mq	Rapporto di copertura (Rc) mq/Sf	Superficie copribile (Sc) mq	Abitanti (Ab) N°	Prescrizioni comparto
PdL1	23.465	0,60	14.079	14.069	30%	4.221	117	Realizzazione della strada (ampliamento via del fontino), da Via del Commercio per tutta la lunghezza del PdL1.
PdL2	//////	////////	////////	////////	////////	////////	////////	////////
PdL3	23.733	0,60	14.240	12.326	30%	3.698	119	////////
Totale	59.978		28.319	26.395	30%	7.919	236	Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei singoli comparti individuati (PdL1 e PdL3) sono a completo carico dei lottizzanti, i quali dovranno rispettare gli standard urbanistici come da tabella. Tali opere non concorrono allo scorporo degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al comune.

UTOE N°1: CASCIANA TERME - Servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Aree di intervento comparto	Superficie territoriale (St) mq	Indice territoriale (It) %	Volume edificabile mc/mq	Superficie fondiaria (Sf) mq	Rapporto di copertura (Rc) mq/Sf	Superficie copribile (Sc) mq	Abitanti (Ab) N°	Prescrizioni comparto
1	12.780	/	/	/	/	/	/	L'intera superficie comparto destinata ad area scolastica.
Totale	12.780							



Estratto di R.U. Vigente



Estratto di R.U. variante

Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. L.R. N° 10/2010.

Premesso che:

- ai sensi dell'Art. 22 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii. comma 2, l'Amm.ne Com.le in qualità di Soggetto Proponente, in data 08/02/2016, ha trasmesso il documento preliminare di cui al comma 1 del suddetto articolo;
- con Determinazione n. 2 del 08/02/2016 il Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio ha dato avvio del procedimento ai sensi dell'Art. 17 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., per la variante al vigente RU e ai sensi dell'Art. 22 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii., ha contestualmente dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante stessa;
- in data 08/02/2016 prot. n. 0002182, l'Autorità Competente ha trasmesso il Documento preliminare ai seguenti Soggetti Competenti in materia ambientale, richiedendo di far pervenire eventuali osservazioni entro i successivi 30 giorni dall'inoltro, cioè entro le ore 14:00 di mercoledì 09/03/2016:

Regione Toscana - Direzione Generale - Governo del Territorio;

Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici;

Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici – Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa;

Provincia di Pisa - Dipartimento del Territorio;

Autorità di Bacino del Fiume Arno;

Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana - Dipartimento di Pisa;

Azienda Sanitaria Locale n° 5 di Pisa – Zona Valdera - Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica;

Acque S.p.A. – Settore Sviluppo;

ATO Toscana Costa.

- in data 08/02/2016 il Garante della Comunicazione ha pubblicato il Documento Preliminare nelle bacheche del Comune di Casciana Terme Lari e sul sito internet del comune nell'area Urbanistica Partecipata, per l'accoglimento di eventuali contributi da chiunque ne avesse interesse;

A seguito della richiesta di contributo di cui sopra;

- in data 11/02/2016 prot. n. 0002528, è pervenuto da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno il contributo, confermando che l'area in oggetto non è classificata come area a pericolosità da alluvione né come area da pericolosità geomorfologica, stabilendo altresì che la variante non è soggetta a parere dell'Autorità di Bacino;
- in data 25/02/2016 prot. n. 0003312 la Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici – Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa, ha inoltrato il contributo raccomandando di acquisire, in fase di redazione delle indagini geologico-tecniche di supporto alla variante, i necessari elementi per la valutazione degli aspetti sismici;
- in data 04/03/2016 prot. n. 0003743 è pervenuto parere favorevole da parte di Acque S.p.A., sia per il servizio acquedotto che per il servizio depurazione e fognatura nera, a condizione che siano rispettate alcune prescrizioni e adeguamenti da analizzare successivamente in fase esecutiva;
- in data 09/03/2016 prot. n. 0003952 l'Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana - Dipartimento di Pisa, ha trasmesso il parere concludendo che non emergono impatti significativi sulle risorse ambientali e

ritiene, per quanto di competenza, che la Variante al R.U. in oggetto possa essere esclusa dalla VAS a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia verificata la fattibilità di una variante al Piano di Classificazione Acustica comunale finalizzata all'inserimento dell'area in oggetto almeno in classe III;
- in relazione alla vicinanza della S.P. n. 13, la Variante proposta dovrà riportare espressamente la condizione che, prima del rilascio delle necessarie concessioni edilizie, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/85 e art. 12 della L.R. n. 89/98 dovrà essere prodotta l'apposita relazione di clima acustico redatta in base ai criteri riportati nella DGR n. 857/2013;
- in data 09/03/2016 prot. n. 0003960 è pervenuto un contributo da parte dell'Ing. Emanuela Atzori circa la presenza nelle cartografie del PIT di area boscata nonché la mancanza di indicazione dei parametri urbanistici nella proposta di variante e del progetto del polo scolastico;
- in data 31/03/2016 prot. n. 0005213 è pervenuta, oltre i tempi previsti, comunicazione da parte dell'Azienda U.S.L. 5 di Pisa, nella quale si evidenzia la necessità di variante al Piano di Classificazione Acustica comunale e la redazione del Clima Acustico al fine di prevedere azioni correttive necessarie;

Tali contributi sono conservati agli atti del Servizio Risorse per le Imprese ed il Territorio.

ANALISI CONTRIBUTI-PARERI PERVENUTI

1) Contributo/Parere - Autorità di Bacino del Fiume Arno del 11/02/2016 prot. n. 0002528;

Si prende atto del contributo e del fatto che l'Autorità non è competente ad esprimere un parere sulla Variante al R.U. in oggetto.

2) Contributo/Parere - Regione Toscana - Direzione Generale - Politiche Ambientali, Energia e cambiamenti climatici – Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa del 25/02/2016 prot. n. 0003312;

L'ufficio è già in possesso dell'indagine geologico-tecniche di supporto alla variante nella quale sono stati presi in considerazione gli aspetti sismici. Tali indagini saranno depositate ai sensi del DPGR 53/R/2011 contestualmente al deposito della variante al R.U..

3) Contributo/Parere - Acque S.p.A., sia per il servizio acquedotto che per il servizio depurazione e fognatura nera del 04/03/2016 prot. n. 0003743;

Si prende atto del contributo e delle prescrizioni da rispettarsi nella fase esecutiva dell'intervento.

4) Contributo/Parere - Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana - Dipartimento di Pisa del 09/03/2016 prot. n. 0003960;

Relativamente alla necessità di predisporre una variante al Piano di Classificazione Acustica per adeguarlo alla nuova destinazione dell'area in oggetto, si specifica che tale variante, peraltro già in fase di redazione, dovrà essere adottata prima o contestualmente alla variante al R.U., mentre relativamente alla redazione della relazione sul clima

acustico, l'Amm.ne Com.le è già in possesso di tale elaborato.

5) Contributo – Ing. Emanuela Atzori, del 09/03/2016 prot. n. 0003960;

Il Responsabile del Procedimento in collaborazione con l'Autorità Competente, nell'ambito delle proprie funzioni dettate dalla L.R. N° 10/2010, vigente al momento dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., preliminarmente alla modifica al Piano, hanno analizzato gli impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che la modifica al piano può provocare.

Giova ricordare che l'area in oggetto ricade all'interno del territorio urbanizzato e che la vigente previsione urbanistica prevede una zona C – Residenziale di espansione e che la variante al piano è semplicemente per modificarne la destinazione urbanistica.

L'analisi dello stato dei luoghi effettuata dal Responsabile del Procedimento e confermata nell'ambito delle cartografie sull'uso del suolo, ha escluso la presenza di aree boscate.

Tale valutazione è dettata dalla lettura dell'articolo 3 comma 4 della L.R. 39/2000 circa le condizioni per l'individuazione delle aree assimilabili a bosco, nonché dai disposti dell'elaborato 7B dei Beni Paesaggistici allegata al P.I.T. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n° 37 del 27 marzo 2015, che stabilisce in particolare che *“La rappresentazione cartografica ricognitiva dei territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dalla normativa vigente, è effettuata mediante la carta dell'Uso del Suolo 2010 scala 1:10.000.*

Il Regolamento Forestale della Toscana (d.p.g.r. 48/R/2003, articolo 2) fornisce le seguenti condizioni per l'individuazione delle aree assimilabili a bosco, di cui all'art. 3 comma 4 della Legge forestale regionale:

- la continuità della vegetazione forestale non è interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano superficie inferiore a 2000 metri e larghezza mediamente inferiore a 20 metri. Nel caso di infrastrutture lineari che attraversino il bosco, si considera interrotta la continuità della copertura solo nel caso di infrastrutture lineari prive di vegetazione, quali strade e ferrovie di larghezza mediamente maggiore o uguale a 20 metri, indipendentemente dalla superficie;

- ai fini della determinazione del perimetro dei boschi si considerano i segmenti di retta che uniscono il piede delle piante di margine, considerate arboree nell'allegato A della legge forestale, che siano poste a distanza inferiore a 20 metri da almeno due piante già determinate come facenti parte della superficie boscata oggetto di rilievo;

- il perimetro delle aree assimilate a bosco coincide con la linea di confine che separa la vegetazione forestale arbustiva dalle altre qualità di coltura o insediamenti, oppure che separa la vegetazione forestale arbustiva avente copertura pari o superiore al 40% da quella avente copertura inferiore, in

questo caso se il limite non fosse facilmente riscontrabile si prevede di valutare il diverso grado di copertura per fasce di profondità pari a 20 metri.”

Infatti dall'analisi della situazione dei luoghi, l'area risulta ubicata tra l'abitato di Casciana Terme a sud, la strada provinciale a nord ed ad est e Via Antica Pontederese ad ovest, quest'ultima interessata da una piantumazione laterale di pini. Le uniche essenze arboree esistenti nell'area in oggetto sono rappresentate da alcuni esemplari di Acacie di pochi anni di età (inferiore a 15), di superficie minore di 2000 metri quadri e divisi dalle aree boscate, mappate anche dal P.T.C. della Provincia di Pisa del 2012, da aree seminatrici maggiori di 2000 metri quadri.

Pertanto, il Responsabile del Procedimento in collaborazione con l'Autorità competente V.A.S. ha ritenuto l'area priva di bosco, valutando inesatta l'individuazione del P.I.T..

Conseguentemente, a tali considerazioni, non è stato ritenuto necessario invitare all'espressione di contributi sulla variante in oggetto, le Sovrintendenze nonché il Corpo Forestale dello Stato.

A seguito di quanto sopra esposto e ai sensi dell'articolo 5 comma 3 dell'elaborato 8B dei Beni Paesaggistici allegato al P.I.T. approvato e visto che la rappresentazione cartografica delle aree boscate, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo e al fine dell'aggiornamento della conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, sarà attivata, all'interno del procedimento già avviato per la Redazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, in accordo con gli uffici Regionali, la procedura di cui all'articolo 5 comma 4 dell'elaborato di cui sopra.

Relativamente alla mancanza dei parametri urbanistici, il Regolamento Urbanistico vigente esprime nelle norme i parametri urbanistici massimi che saranno rispettati nei progetti dell'opera pubblica.

Relativamente al fatto che non è ancora esistente il progetto della scuola, si precisa che il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS è propedeutico alla variante al Regolamento Urbanistico vigente che a sua volta deve essere precedente all'approvazione anche del solo progetto preliminare.

6) Contributo/Parere - Azienda U.S.L. 5 di Pisa del 31/03/2016 prot. n. 0005213;

Relativamente alla necessità di predisporre una variante al Piano di Classificazione Acustica per adeguarlo alla nuova destinazione dell'area in oggetto, si specifica che tale variante, peraltro già in fase di redazione, dovrà essere adottata prima o contestualmente alla variante al R.U., mentre relativamente alla redazione della relazione sul clima acustico, l'Amm.ne Com.le è già in possesso di tale elaborato.

Nella seduta del 01/04/2016 l'Autorità Competente in materia di V.A.S. analizzati tutti i contributi di cui sopra ha deciso di escludere dal procedimento di V.A.S. La variante di cui all'oggetto.