

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa



Variante al Regolamento Urbanistico di Pomarance, finalizzata alla modifica del Comparto C3 n° 2 nell'UTOE di Pomarance

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

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

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

Sindaco:

LORIS MARTIGNONI

Responsabile del Procedimento della Variante e della procedura di V.A.S.:

Dr. Arch. Roberta Costagli

Garante dell'informazione e della Partecipazione

Geom. Serenella Garfagnini

Estensore della Variante al R.U. e proponente del Documento Preliminare

Per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.:

Geom. Alessandro Pacini

**Variante al Regolamento Urbanistico di Pomarance, finalizzata
alla modifica del Comparto C3 n° 2 nell'UTOE di Pomarance**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

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



INDICE

✓ <i>PREMESSA</i>	<i>pag. 4</i>
✓ <i>INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA</i>	<i>pag. 5</i>
✓ <i>OBBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.</i>	<i>pag. 8</i>
✓ <i>LE RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE NELLA VARIANTE AL R.U.</i>	<i>pag. 9</i>
✓ <i>VALUTAZIONI PRELIMINARI</i>	<i>pag. 18</i>
✓ <i>PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE.</i>	<i>Pag. 19</i>
✓ <i>ALLEGATI CARTOGRAFICI</i>	<i>Pag. 20</i>

PREMESSA

Il Comune di Pomarance è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n° 42 del 29/06/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 67 del 07/11/2011, redatti ai sensi della ex L.R. n° 1/2005.

In seguito dell'entrata in vigore della nuova L.R. n° 65/2014, il Comune di Pomarance può:

- apportare varianti sostanziali sia al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico (art. 222);
- apportare varianti semplificate come individuate all'art. 30 della stessa legge, come previsto dall'art. 228, il quale stabilisce:

“ [...]”

Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.

Decorsi tre anni dall'approvazione della presente legge non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l), fino a quando il comune non adotti il nuovo piano strutturale o non avvii il procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale, da concludersi entro tre anni, oppure non adotti il piano operativo ai sensi dei commi 1 e 2. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi dei commi 1 e 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta.”

La Variante di cui al presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. si identifica quindi come Variante Semplificata, ex art. 30 della L.R. n. 65/2014, in quanto non prevede interventi di trasformazione al di fuori del perimetro urbanizzato, individuato secondo le prescrizioni dell'art. 214 della medesima Legge Regionale.

INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA

Il presente Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è redatto in base a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

La L.R. 12 febbraio 2010 n. 10, dal titolo "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", recependo la Direttiva Europea 2001/42/CE e la legislazione nazionale in materia (D. Lgs. N. 152/2006), prevede infatti la possibilità, secondo il disposto di cui agli artt. 5 comma 3 e 22 della medesima, di sottoporre un piano/programma alla preventiva Verifica di Assoggettabilità a VAS, ossia ad un processo attivato allo scopo di valutare se detto piano/programma, o una sua modifica, possano avere effetti significativi sull'ambiente e sulle risorse e quindi se debba essere o meno assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

La normativa di riferimento è:

- ✓ L.R. n. 10/2010 e s.m.i. - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";

- ✓ L.R. n. 65/2014 e s.m.i. - Norme per il governo del Territorio.

Il presente documento illustra quindi di contenuti della Variante al R.U. e le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei dati significativi sull'ambiente che possano essere interessati dalla Variante stessa.

I soggetti che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- ❖ *Estensore della Variante semplificata al R.U. e soggetto proponente il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS:* Geom. Alessandro Pacini, tecnico iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Pisa al n° 937, su incarico della proprietà;
- ❖ *Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U.:* Arch. Roberta Costagli, Direttore del settore Gestione del Territorio del Comune di Pomarance;
- ❖ *Responsabile del Procedimento per la procedura di VAS:* Arch. Roberta Costagli, Direttore del settore Gestione del Territorio del Comune di Pomarance;
- ❖ *Garante dell'Informazione e della Partecipazione:* Geom. Serenella Garfagnini;
- ❖ *Autorità competente per la procedura di VAS:* Commissione Comunale per il Paesaggio integrata, per gli aspetti ambientali, dalla figura del Dirigente del Settore Tecnico dell'Unione Montana Alta Val di Cecina, secondo la Delibera G.C. n. 234 del 21/11/2012;
- ❖ *Autorità procedente:* Consiglio Comunale di Pomarance, con l'ausilio degli Uffici Comunali.

La presente Variante semplificata al R.U., ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

Il soggetto proponente la Variante al Regolamento Urbanistico presenta all'Amministrazione Comunale il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010, così da dare inizio al procedimento di Variante Semplificata.

FASE II

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, avvia il procedimento relativo alla Variante Semplificata al R.U. vigente facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. Il Responsabile del Procedimento, previo il parere dell'Autorità Competente per la V.A.S., invia il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. agli Enti ed ai Soggetti competente in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi, dando loro 30 gg. di tempo per l'emissione degli stessi.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o contributi pervenuti dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e li fornisce 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, i Soggetti Competenti in materia ambientale 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. n°10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare ex art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U. ai sensi dell'art.32 della L.R. n°65/2014 ed eventualmente, se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°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. ed eventualmente, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione di eventuali osservazioni, da presentare nei seguenti trenta giorni.

FASE V

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, la Variante al R.U. viene approvata con le contestuali controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute, da parte dell'Autorità procedente previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento. 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. n°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 l'approvazione di tutto da parte dell'Autorità procedente e successivamente il R.U.P. pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante al R.U. e il R.A. se presente diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto.

Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella FASE I.

OBBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.

La presente Variante al Regolamento Urbanistico interessa un'area ubicata all'interno del centro abitato di Pomarance in località podere Sarripoli e precisamente all'angolo tra la via Volterrana e la via Sandro Pertini, per la quale il vigente strumento della pianificazione urbanistica prevede la possibilità di realizzare un nuovo insediamento a prevalente carattere residenziale soggetto ad Intervento Diretto Convenzionato (zona C3 comparto n. 2), contestualmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area da destinare a verde pubblico. Gli indici e i parametri urbanistici previsti dal R.U. per la suddetta area sono:

- S.T. (Superficie Territoriale) = mq 1'369
- S.F. (Superficie Fondiaria) = mq 1'200
- F (area a verde pubblico) = mq 41
- P (parcheggio pubblico) = mq 128
- Strade = 0
- S.U.L. / S.T. = 25%
- S.C. / S.F. = 30%
- H max Piani = 3
- Distanza dai confini = m 5
- Distanza tra pareti finestrate = 10

La proposta di Variante in oggetto si rende necessaria per correggere una previsione del disegno urbanistico che, allo stato reale delle cose, sarebbe di difficile realizzazione. Premesso che la Superficie Territoriale, oltre al terreno di proprietà del committente, comprende anche la superficie del marciapiede pubblico su via Volterrana sul quale si trovano alcuni cipressi, il disegno attuale del Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di uno spazio a parcheggio (che andrebbe ad occupare anche la superficie del marciapiede) difficilmente realizzabile e comunque non sfruttabile, se non a seguito della rimozione delle alberature di pregio esistenti.

Preso atto della situazione di difficoltà oggettiva nel mantenere la previsione di R.U., come più volte evidenziato anche nei competenti uffici comunali, è stata concordata una modifica al disegno del lotto, che prevede l'ubicazione dello spazio a verde e del parcheggio pubblico interamente sul lato sud verso il Parco della Rimembranza, di fronte al parcheggio esistente. Questo permetterà di risolvere una previsione di R.U. non attuabile e nel principale interesse pubblico, visto che il committente avrebbe potuto realizzare l'intervento anche mantenendo la previsione attuale del R.U., pur con tutti i problemi connessi.

Questa modifica non influirà in alcun modo sugli indici e sui parametri urbanistici già stabiliti per il comparto in oggetto e sopra evidenziati che pertanto resteranno invariati, ma solo sull'ubicazione degli spazi che dovranno diventare di uso pubblico, ricollocati in posizione più opportuna e quindi maggiormente utilizzabili, salvaguardando l'integrità dei cipressi esistenti su via Volterrana che, ricordo, conduce al Cimitero Comunale.

LE RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE NELLA VARIANTE AL R.U.

Nelle tabelle che seguono vengono definite per ciascuna risorsa ambientale potenzialmente coinvolta dalla Variante al R.U. informazioni sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la Variante al Regolamento Urbanistico può avere sulla stessa e le modalità con cui la stessa si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa, fermo restando che per alcune risorse è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un primo step suscettibile di essere integrato ed anche modificato a seguito dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero della redazione del Rapporto Ambientale V.A.S., se necessario.

Di seguito si riporta lo schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali, coinvolte dalla Variante, analizzate all'interno del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Risorsa: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA

Problematiche relative alla Risorsa	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla variante.
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati da altri enti	Informazioni sulla risorsa desunte da P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S., R.U. o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Viene specificato se l'impatto della Variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza, e le relative cause.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella Variante al R.U. e finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.
Monitoraggio	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al R.U., al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità geomorfologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	<p>Le analisi geologiche di supporto al R.U. vigente classificano il lotto in oggetto come area con una pericolosità G2 – “Pericolosità media – Aree in sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto”.</p> <p>Gli studi di approfondimento condotti per la stesura della presente Variante e per la redazione del progetto di costruzione dell’edificio unifamiliare che sorgerà sul lotto, peraltro già depositato al Comune con annessa richiesta di Permesso di Costruire in conformità alle norme del R.U., evidenziano una fattibilità di classe 2, con normali vincoli da prendere in considerazione in fase di realizzazione e senza evidenziare problematiche particolari.</p>
Qualità ed eventuali cause dell’impatto	<p>In considerazione sia dell’oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all’interno del lotto, sia della pericolosità non elevata presente nell’area, si ritiene che l’impatto possa essere assolutamente ininfluenza.</p>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all’interno della Variante al R.U.:	<p>Trattandosi di mero spostamento all’interno del lotto di parte della superficie da destinare a spazi pubblici, la Variante non introduce nessuna nuova forma di prescrizione rispetto a quelle già riportate all’interno delle vigenti N.T.A. del R.U. Si nota inoltre, a supporto di quanto sopra, come l’accesso alle aree pubbliche avverrà esclusivamente da via Pertini e non, come invece risulta evidente dalla cartografia attuale del R.U., anche da via Volterrana, con ancora minima riduzione di qualsiasi tipo di rischio.</p>
Monitoraggio	<p>Non è prevista alcuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase, in considerazione dell’assenza di criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito degli eventuali contributi degli enti.</p>

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità idraulica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali e sovraordinati	<p>Le analisi idrauliche di supporto al R.U. vigente classificano tale comparto come area con pericolosità I.1 – “Pericolosità idraulica bassa – Aree collinari o montane prossime ai corsi d’acqua per le quali ricorrano le seguenti condizioni:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • non vi sono notizie storiche di inondazioni; • sono in situazione di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. <p>Gli studi di approfondimento condotti per la stesura della presente Variante evidenziano una fattibilità di classe 1, senza alcuna particolare limitazione.</p>
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto, sia della bassa pericolosità presente nell'area, si ritiene che l'impatto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione della pericolosità praticamente nulla e dell'oggetto della proposta di Variante, la stessa non introduce nessuna nuova forma di prescrizione rispetto a quelle già riportate all'interno delle vigenti N.T.A. del R.U.
Monitoraggio	Non è prevista alcuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase, in considerazione dell'assenza di criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito degli eventuali contributi degli enti.

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Vulnerabilità Idrogeologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Le analisi condotte in sede di formazione del P.T.C.P. della Provincia di Pisa individuano l'area oggetto di Variante come area con classe di Vulnerabilità Idrogeologica 3° - "Vulnerabilità media". Gli studi di approfondimento condotti per la stesura della presente Variante evidenziano una fattibilità di classe 3.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto, sia della bassa pericolosità presente nell'area, si ritiene che l'impatto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione della classe di vulnerabilità e dell'oggetto della proposta di Variante, la stessa non introduce nessuna nuova forma di prescrizione rispetto a quelle già riportate all'interno delle vigenti N.T.A. del R.U. È opportuno mantenere la prescrizione di rispetto di un elevato livello di permeabilità delle aree

	scoperte, imponendo l'utilizzo di materiali altamente drenanti, come già previsto dalle norme attuali del R.U.
Monitoraggio	Non è prevista alcuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase, in considerazione dell'assenza di criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito degli eventuali contributi degli enti.

Risorsa: SUOLO

Problematiche relative alla risorsa	Pericolosità sismica locale
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Le analisi geologiche di supporto al Regolamento Urbanistico vigente classificano l'area del comparto in oggetto come area con un grado di pericolosità sismica S2 – “Pericolosità Sismica media”. A seguito degli studi e delle indagini di approfondimento condotti per la stesura della Variante e per la realizzazione del manufatto in progetto sul lotto, si conferma quanto già evidenziato nel R.U., classificando l'area con una pericolosità S2 ed una classe di fattibilità F2.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto, sia della bassa pericolosità presente nell'area, si ritiene che l'impatto possa essere ininfluenza e comunque minimo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuova forma di prescrizione rispetto a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Non è prevista alcuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase, in considerazione dell'assenza di criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito degli eventuali contributi degli enti.

Risorsa: ACQUA

Problematiche relative alla risorsa	Acque superficiali
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	L'area oggetto della Variante al R.U. non è interessata dalla presenza, nemmeno nelle immediate vicinanze, del reticolo idraulico, né maggiore né minore.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione dell'oggetto degli interventi previsti con la presente Variante e dell'assenza di reticolo idraulico, si ritiene che l'impatto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene	La presente Variante non introduce nessuna nuove

superato all'interno della Variante al R.U.	azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame, in aggiunta a quelle già previste all'interno del R.U. vigente.
Monitoraggio	Non è prevista alcuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase, in considerazione dell'assenza di criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito degli eventuali contributi degli enti.

Risorsa: ACQUA

Problematiche relative alla risorsa	Rete acquedottistica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	La zona interessata dalla Variante è servita dalla rete acquedottistica pubblica che corre lungo l'adiacente via Volterrana. Le norme dello strumento urbanistico vigente contengono già indirizzi e prescrizioni recepiti dalle normative regionali e nazionali vigenti per l'approvvigionamento idrico in territorio urbano, come quello oggetto di variante.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, e dalla possibilità di allaccio alla vicina rete dell'acquedotto pubblico, si ritiene che l'impatto possa essere assolutamente ininfluenza.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame, in aggiunta a quelle già previste all'interno del R.U. vigente. Gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere soggetti al parere dell'ente gestore. La Variante dovrà comunque prescrivere e incentivare il recupero delle acque pluviali per gli usi non potabili, quali l'irrigazione.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello periodico da effettuarsi a cura dell'ente gestore della risorsa per la verifica della tenuta e della portata delle reti.

Risorsa: ACQUA

Problematiche relative alla risorsa	Rete fognaria
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	La zona interessata dalla Variante al R.U. è servita dalla rete fognaria pubblica che corre lungo l'adiacente via Pertini. Le norme dello strumento urbanistico vigente contengono già indirizzi e prescrizioni desunti dalle normative nazionali e regionali vigenti per lo

	smaltimento dei liquami in territorio urbano, come quello oggetto di variante.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, e dalla possibilità di allaccio alla vicina rete fognaria, si ritiene che l'impatto possa essere assolutamente ininfluenza.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame, in aggiunta a quelle già previste all'interno del R.U. vigente. Gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere soggetti al parere dell'ente gestore.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello periodico da effettuarsi a cura dell'ente gestore della risorsa per la verifica della tenuta e della portata delle reti.

Risorsa: ARIA

Problematiche relative alla risorsa	Inquinamento atmosferico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Il R.U. ha già recepito le prescrizioni e le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni domestiche in atmosfera.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, si ritiene che l'impatto possa essere assolutamente ininfluenza.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame, in aggiunta a quelle già previste all'interno del R.U. vigente.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.

Risorsa: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla risorsa	Clima acustico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Il Comune di Pomarance è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 41 del 26/07/2015. La zona interessata dalla Variante in oggetto è classificata come "Classe III – Aree di tipo misto – rientrano in questa classe le aree

	urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”.
Qualità ed eventuali cause dell’impatto	In considerazione della classificazione dell’area e della finalità della Variante al R.U., si ritiene di considerare ininfluente l’impatto conseguente alla Variante stessa.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all’interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuova forma di prescrizione aggiuntiva rispetto a quelle già previste dalle N.T.A. del R.U. vigente e dallo stesso P.C.C.A.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase.

Risorsa: ENERGIA

Problematiche relative alla risorsa	Fabbisogno energetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Il R.U. vigente già incentiva il risparmio energetico e l’uso di energia prodotta da fonti rinnovabili.
Qualità ed eventuali cause dell’impatto	In considerazione dell’oggetto della Variante al R.U., si ritiene che l’impatto possa essere ininfluente, in considerazione anche che l’illuminazione pubblica esistente è già ampiamente sufficiente lungo il tratto di via Pertini interessato dallo spostamento della zona a verde e parcheggio pubblico.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all’interno della Variante al R.U.	La presente Variante non introduce nessuna nuova forma di prescrizione aggiuntiva rispetto a quelle già previste dalle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.

Risorsa: PRODUZIONE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Problematiche relative alla risorsa	Gestione dei rifiuti
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	La gestione dei rifiuti solidi urbani del Comune di Pomarance avviene tramite il sistema di raccolta di rifiuti differenziati porta a porta ed è affidato alla Cooperativa sociale di Tipo B – Nuova Idealcoop. Gli strumenti urbanistici e le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei R.S.U.
Qualità ed eventuali cause dell’impatto	In considerazione sia dell’oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione

	all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, si ritiene che l'impatto possa essere assolutamente ininfluenza.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione della natura dell'intervento previsto dalla Variante, questa non introduce nessuna nuova forma di prescrizione aggiuntiva rispetto a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello periodico legato al funzionamento e alle modalità dello smaltimento dei rifiuti di tipo urbano a cura dell'ente gestore del servizio.

Risorsa: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Problematiche relative alla risorsa	Accessibilità e parcheggi per la sosta
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	L'area oggetto della variante è perfettamente accessibile da via Pertini.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione sia dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzato allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, si ritiene che questo possa essere positivo, tenuto conto che una parte dell'area a parcheggio attualmente prevista, oltre ad essere difficilmente agibile, comporterebbe l'abbattimento dei cipressi su via Volterrana. Il nuovo parcheggio, realizzato di fronte a quello esistente sul lato opposto adiacente il Parco della Rimembranza, consentirà la sosta ad un numero maggiore di autoveicoli, che accederanno "a raso" da via Pertini.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Non si prevedono nuove azioni/misure di mitigazione/compensazione aggiuntive rispetto a quelle già presenti all'interno del R.U. vigente.
Monitoraggio	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase.

Risorsa: AMBIENTE

Problematiche relative alla risorsa	Aree protette e Siti Natura 2000
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	L'area oggetto della Variante non si trova all'interno di un'Area Protetta e/o Siti Natura 2000. Gli strumenti urbanistici e le politiche comunali prevedono e incentivano la tutela dell'ambiente.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione dell'assenza di Aree Protette e Siti Natura 2000 nell'area oggetto di Variante o comunque nelle sue vicinanze, si ritiene che

	l'impatto sia nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Non sono previste azioni/misure di mitigazione / compensazione in aggiunta a quelle già previste dal vigente R.U.
Monitoraggio	Non è prevista in questa fase nessuna particolare forma di monitoraggio.

Risorsa: PAESAGGIO

Problematiche relative alla risorsa	Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati	Il Comune di Pomarance è ricompreso all'interno dell'Ambito n° 13 "Val di Cecina". La zona oggetto di Variante non è interessata dalla presenza di beni o di aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs n° 42/2004. La Variante al R.U. deve tenere conto degli Obbiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso della suddetta Scheda d'Ambito n° 13.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	In considerazione dell'oggetto della Variante al R.U., finalizzata allo spostamento delle superfici pubbliche a verde e parcheggio in altra posizione all'interno del lotto col mantenimento di tutti gli indici urbanistici già previsti, si ritiene che l'impatto possa essere assolutamente positivo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Gli interventi previsti dovranno essere effettuati in ottemperanza delle direttive contenute all'interno della Scheda d'Ambito. La tipologia del nuovo fabbricato in progetto sul lotto, di cui è già stato presentato il progetto, sarà coerente per tipologia edilizia, materiali, colori ed altezze sia con il contesto urbanistico circostante sia perfettamente inserito nel contesto paesaggistico, di cui non altererà la qualità percettiva.
Monitoraggio	Il monitoraggio sarà quello da effettuare nelle fasi di rilascio del titolo abilitativo, di effettuazione dei lavori e a conclusione degli stessi, nonché quello periodico previsto dal piano paesaggistico regionale o della revisione degli strumenti urbanistici comunali.

VALUTAZIONI PRELIMINARI

Le analisi sopra svolte costituiscono un primo screening delle risorse potenzialmente coinvolte dalla Variante al Regolamento Urbanistico vigente. Qualora nel corso delle consultazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse coinvolte dall'attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione sulla base di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante al R.U. da parte dell'Autorità Competente VAS.

Da quanto sopra analizzato, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene non necessaria la VAS, sia in considerazione dell'oggetto della Variante sia in considerazione dei potenziali impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate, i quali risultano ininfluenti o comunque minimi.

Ricordo infatti che tale Variante è stata redatta al solo scopo di recuperare una previsione di R.U. non consona o comunque difficilmente attuabile, privilegiando l'interesse pubblico nei confronti di quello del proprietario. La zona a parcheggio lungo via Volterrana, comprensiva della superficie del marciapiede attuale, sarebbe difficilmente accessibile e quindi utilizzabile, ma soprattutto andrebbe ad interferire negativamente con le alberature esistenti, costituite da cipressi toscani da tutelare e salvaguardare.

In accordo con gli uffici comunali, è stata quindi concordata un'ubicazione più consona per le aree pubbliche a verde e a parcheggio, posizionate interamente lungo via Pertini, col parcheggio che si troverebbe di fronte a quello esistente dall'altro lato della via, in adiacenza al Parco della Rimembranza. Su tale lato verrà ubicato anche l'accesso carrabile al lotto, lasciando completamente libera via Volterrana, sulla quale da progetto verrà realizzato un unico accesso pedonale dal marciapiede pubblico.

In ogni caso, sarà sempre possibile impostare alcune prescrizioni, laddove si ravvisi la necessità di mitigazione prima dell'adozione della Variante al R.U. vigente, alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere imposte dall'Autorità Competente a seguito dei pareri degli enti e dei soggetti competenti in materia ambientale.

PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE.

Di seguito si riporta l'elenco, individuato in via preventiva e comunque soggetto a modifiche in attuazione di quanto sarà previsto dall'Autorità Competente V.A.S., degli Enti e dei Soggetti competenti in materia ambientale ai quali viene richiesto l'invio dei pareri e/o contributi in merito alla presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico:

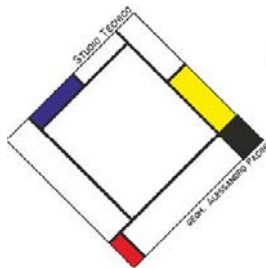
- Regione Toscana - Settore Strumenti della Programmazione negoziata e della Valutazione Regionale;
- Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio -Dipartimento politiche territoriali e ambientali;
- Provincia di Pisa - Settore Ambiente;
- Provincia di Pisa – Settore Urbanistica;
- Comuni confinanti;
- Autorità di Bacino Toscana Costa;
- Genio Civile / Ufficio regionale per la tutela delle acque e del territorio di Pisa;
- A.R.P.A.T. Dipartimento Provinciale di Pisa;
- U.S.L. 5 – Pisa Zona Alta Val di Cecina;
- AUTORITA' IDRICA TOSACANA - Sede della Conferenza territoriale N° 5 Toscana Costa;
- ASA S.p.a. – Pomarance;
- GES – Geo Energy Service Srl;
- Comune Pomarance – Gestione Rifiuti.

Oltre quanto sopra dovrà essere compito dell'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni, incontri con i politici ed i redattori della Variante, presentazioni pubbliche ecc.

ALLEGATI CARTOGRAFICI

- **Allegato 1:** Estratto del R.U. "Carta delle U.T.O.E., U.T.O.E. di Pomarance - Ambito a prevalente carattere residenziale - TAV. 5b scala 1:2.000" Stato vigente/Stato modificato;
- **Allegato 2:** Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione - "Art. 23.1.2 Parametri Urbanistici" - Stato vigente UGUALE allo Stato modificato.

Il Tecnico: Geom. Alessandro Pacini



STUDIO TECNICO Geom. ALESSANDRO PACINI

P.zza De Larderel, 40 – 56045 Pomarance (PI)

P.zza Baleari, 15 – 56128 Marina di Pisa (PI)

tel. 0588/64790 - fax 0588/086176 – cell. 348/7621415

e. mail: alepacini@katamail.com - e. mail certificata: alessandro.pacini@geopec.it



STATO VIGENTE DEL R.U.



STATO MODIFICATO

approfondimenti dovranno essere trasmessi al Bacino Toscana Costa nell'ambito dei Piani Attuativi previsti per l'attuazione delle zone richiamate.

23.1.2. Parametri urbanistici

Pomarance									
Zone B									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani					
1	2.096	40,0%	35,0%	3					
2	2.372	40,0%	35,0%	3					
3	1.759	40,0%	35,0%	3					
4	8.585	40,0%	35,0%	3					
5	14.770	40,0%	35,0%	3					
6	5.467	40,0%	35,0%	3					
7	3.776	40,0%	35,0%	3					
8	3.504	40,0%	35,0%	3					
9	4.153	40,0%	35,0%	3					
10	3.706	40,0%	35,0%	3					
11	2.525	40,0%	35,0%	3					
12	4.011	25,0%	20,0%	3					
13 (*)	3.040	35,0%	25,0%	3					
14	3.288	30,0%	25,0%	3					
Zone C2									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1 (*)	53.008	21.791	19.027	6.117	6.073	13,0%	25,0%	3	La sistemazione a verde pubblico delle aree a SUD della viabilità principale, pari a 12.536 mq, non è a carico dei lottizzanti. Tali aree devono comunque essere cedute all'A.C.
2 (*)	5.909	3.213	2.696	0	0	14,0%	25,0%	3	
3 (*)	22.883	9.303	3.739	4.715	5.126	14,0%	25,0%	3	
4 (*)	24.583	13.029	6.171	1.677	3.706	15,5%	25,0%	3	
5 (*)	26.201	13.801	5.707	1.529	5.164	15,5%	25,0%	3	
6 (*)	23.690	12.844	4.903	2.558	3.385	15,0%	25,0%	3	
7	18.423	8.963	4.647	1.022	3.791	14,5%	25,0%	3	
Zone C3									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	
1	2.266	1.851	0	101	314	25,0%	30,0%	3	
2	1.369	1.200	41	128	0	25,0%	30,0%	3	LOTTO IVO ANICHINI
3	1.377	1.141	0	236	0	15,0%	20,0%	3	
Zone D2									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max					
1	42.877	70,0%	50,0%	12 ml					
2	19.517	70,0%	50,0%	12 ml					
Zone D3 PIP Pomarance									
N°	S.T.	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Standards artigianale/ industriale	Standards Commerciale		
1	71.683	40.566	80,0%	40,0%	10 ml	10% S.F.	80% S.U.L.		
Zone D4									
N°	S.T.	S.F.	F	P	Strade	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max	Note
1 (*)	53.972	21.231	10.587	2.625	19.529	135,0%	50,0%	10 ml	La SUL prevista potrà essere realizzata sia nella SF produttiva che nella SF a servizi (Zona F2) attraverso accordi convenzionali con i proponenti il Piano.
2 (*)	19.291	12.624	3.656	1.215	1.796	35,0%	50,0%	10 ml	Int. Diretto convenzionato
Zone F4									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani	Note				
1	7.414	25,0%	20,0%	2	Int. Diretto convenzionato				
2	3.645	10,0%	10,0%	2					
3	4.611	25,0%	20,0%	2					
4	1.276	10,0%	10,0%	2					

Gli indici urbanistici restano invariati nella Variante proposta