

Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di attuazione dell'Ex-Comparto 4C sito all'interno dell'U.T.O.E. 1 Bientina.” – parziale modifica e ripubblicazione. Approvazione.

Relazione e Certificazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.

La presente relazione è redatta al fine di descrivere ai sensi dell'articolo 18 comma 3 della L.R. 65/2014 le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate ad evidenziare, verificare ed accertare, ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo articolo:

- che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la variante urbanistica proposta si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati;
- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- i risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 25 della stessa.

PREMESSA

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n°5/1995 e approvato con D.P.G.R. n°68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n°55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n°18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°46 del 22/07/2010. In data 29.03.2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n°1/2005, che modificava la L.R. n°5/1995, è stata approvata con D.C.C. n°18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22.07.2010 con D.C.C. n°46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico.

Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico, ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U. Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal R.U. o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione,

introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Tra le varianti di cui sopra vi è anche quella il cui procedimento fu avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 27/10/2015 (Proposta n. 98), finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 28/11/2016 si adottava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina, con suddivisione in quattro sub-comparti, soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato (4A, 4B, 4C, 4D).

Nel periodo di pubblicazione pervennero le seguenti osservazioni:

- Osservazione n. 1 : prot. n. 887 del 25/01/2017 – Sig. Mori Miriano;
- Osservazione n. 2 : prot. n. 1186 del 03/02/2017 – Sig.re Petri Zelina e Bonicoli Lia;
- Osservazione n. 3 : prot. n. 1991 del 24/02/2017 – Sig.ra Mori Marisa;
- Osservazione n. 4 : prot. n. 1992 del 24/02/2017 – Sig. Lo Conte Giovanni;
- Osservazione n. 5 : prot. n. 2011 del 25/02/2017 – Sig. Paoli Gianpaolo.

Pertanto con Deliberazione n. 26 del 28/03/2017 il Consiglio Comunale controdeduceva alle osservazioni (non accolte) e approvava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) limitatamente ai comparti 4A - 4B – 4D. Inoltre, con il medesimo atto, il Consiglio Comunale rinviava ad ulteriore e successivo atto l'approvazione del comparto 4C, per approfondimenti ed autonoma e successiva variante che tenesse conto delle osservazioni presentate, nel rispetto delle valutazioni urbanistiche e ambientali.

A seguito di approfondimenti è emersa la necessità di disciplinare in maniera diversa il comparto 4C, anche in considerazione delle osservazioni a suo tempo presentate dai proprietari, volte a diminuire la capacità edificatoria complessiva e a rendere l'area estranea a pianificazione attuativa, nonché a modificare gli standard, e pertanto è apparso opportuno procedere a ripubblicare la variante per le aree ricomprese nel comparto 4C procedendo altresì ad avviare per tali aree un nuovo procedimento di VAS.

PREMESSO ALTRESI':

- che con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato avviato il "Procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale a sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 65/2014";
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 28/11/2017 è stato avviato il procedimento per la redazione del Primo Piano Operativo e contestuale Variante di Adeguamento del P.S.

al P.I.T./P.P.R. ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e degli artt. 20-21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. e avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della LRT 10/2010;

ATTIVITA' SVOLTA

Il presente procedimento di variante urbanistica al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. si rende necessario al fine di dare definitiva approvazione anche all'area dell'Ex-Comparto 4C, oggetto di stralcio, nella fase di approvazione della Variante approvata con la D.C.C. n. 26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", mediante una ridefinizione del disegno urbano e delle modalità di attuazione degli interventi di trasformazione.

La suddetta Variante al R.U. Prevede una notevole diminuzione del carico urbanistico rispetto alla Variante di cui alla D.C.C. n. 26/2017, passando infatti da un potenzialità edificatoria di 5.040 mc a 2.480 mc. Tale differenza è giustificata dal fatto che gli interventi di trasformazione previsti dalla Variante al R.U., per poter essere attuati con intervento diretto come richiesto dall'osservazione, devono essere compatibili con l'attuale stato delle urbanizzazioni presenti sul lato ovest dell'intervento, senza necessitare di nuove urbanizzazioni sul lato est, così come previsto nella prima ipotesi adottata ma non approvata. La riduzione volumetrica si traduce in norma con l'introduzione di un nuovo articolo nelle N.T.A. del R.U., art.33.1.2 "B3 - BD - lotti di completamento a bassa densità" con la contestuale modifica dell'art. 33.2 "Disciplina di trasformazione. Le nuove aree urbane di nuova attuazione", dal quale viene cancellato il riferimento al comparto 4C.

Il procedimento ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale, D.G.C. n. 45 del 10/04/2018, del Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. e del documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

In relazione al Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante ai sensi dell'art. 22 Legge 10/2010, il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S., ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e in data 16/04/2018 prot. 18337 ha inviato il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi in merito.

In data 17/04/2019 si è riunito il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata, per valutare il procedimento di Variante Urbanistica ed ha escluso dalla procedura di Valutazione

Ambientale Strategica (VAS) il procedimento sopra indicato, ai sensi dell'art. 22 comma 5 della LRT 10/2010. Con Determinazione Unione Valdera n. 251 del 19/04/2019 si è pertanto conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità con esclusione della variante dalla procedura VAS.

Relativamente agli adempimenti di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 - Deposito n. 360 del 28/05/2019 – Indagini geologiche di supporto alla “Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di attuazione dell'ex – Comparto 4C sito all'interno dell'U.T.O.E. 1 Bientina, perviene in data 29/05/2019 con prot. n. 5555 la comunicazione da parte della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa che il deposito n. 360 sarà oggetto di controllo obbligatorio e pertanto verrà comunicato successivamente l'esito del controllo.

In data 24/05/2019 con nota prot. 5415, trasmessa alla Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - sede di Pisa, il comune di Bientina ha chiesto l'archiviazione del deposito n. 66/2016 per la sola parte relativa all'ex – comparto 4C, dato il cambiamento del quadro normativo relativamente all'approvazione della LRT 41/2018 e il conseguente nuovo deposito n. 360 di cui sopra.

In data 25/06/2019 è stato comunicato l'esito positivo del controllo obbligatorio al deposito n. 360, subordinatamente al recepimento delle prescrizioni di seguito elencate:

- ai fini del non aggravio del rischio in altre aree le soluzioni progettuali dovranno essere conformate alla tipologia di cui all'art. 8, comma 2, lett. a) della L.R. 41/2018;
- così come già indicato nella nota n. AOOGR/462351 del 15/11/2016 (deposito n. 66 del 26/09/2016) si ribadisce che in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione al rischio idraulico del Fosso Fungaia, introducendo nelle verifiche già effettuate le Nuove Curve di Possibilità Pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana.

La Variante è stata adottata in data 06/06/2019 con Deliberazione Consiglio Comunale n. 39 ed il relativo avviso è stato pubblicato su Bollettino Ufficiale Regionale Toscana n. 27 in data 03/07/2019. Detta variante è stata depositata per sessanta giorni da tale avviso presso il Servizio Pianificazione e Governo del Territorio (03/07/2019 – 01/09/2019).

Relativamente agli adempimenti di cui al D.P.G.R. 4/R del 14/02/2017, “Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della L.R. 65/2014. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di Governo del Territorio. Funzioni del Garante dell'Informazione e della Partecipazione”, il Garante dell'Informazione e Partecipazione, con nota prot. n. 9621 del 17/09/2019, ha dato atto delle azioni intraprese nelle varie fasi del procedimento al fine dell'informazione sulla variante in oggetto e della partecipazione dei cittadini, comunicando infine che non sono pervenute osservazioni nel periodo di consultazione della variante adottata.

Considerata la documentazione da porre in approvazione, a firma del sottoscritto Responsabile del Procedimento:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ELABORATI DI PROGETTO;

Tenuto conto di quanto dettagliatamente esplicitato nei paragrafi precedenti del presente documento, nonché dei contenuti rilevabili dalla documentazione urbanistica di cui sopra, il sottoscritto Responsabile del Procedimento

ACCERTA E CERTIFICA

- che la Variante Semplificata da adottare è coerente:
 - ✓ con il P.S. approvato con Delibera C.C. del 20 luglio 2002 n. 48, in quanto non modifica gli obiettivi e le finalità dello stesso;
 - ✓ con il P.T.C.P. approvato con deliberazione del C.P. del 27/07/2006 n° 100;
 - ✓ con il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. 27 marzo 2015, n. 37;
- la rispondenza ai dettami di cui all'articolo 18 comma 2 della L.R.T. N° 65/2014;
- che il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, secondo l'iter di approvazione previsto dall'art. 19 della L.R. 65/2014.

Bientina, lì 20/09/2019

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giancarlo Montanelli