

COMUNE DI SASSETTA
Provincia di Livorno
AREA 1 – ASSETTO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE
Ufficio Ambiente e Pianificazione

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
(articoli 52 e 55 L.R. n.1/2005)

RELAZIONE SULLE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE

Progettazione:
Tecnico incaricato, Arch. Silvia Viviani
Responsabile Area, Geom. Alessandro Guarguaglini

marzo 2008

Sezione 1.01 1. VALIDITA' DELLE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE

Il presente documento riferisce delle attività di valutazione del Regolamento urbanistico del Comune di Sassetta, con riferimento alla direttiva europea 42/2001 e all'articolo 3 comma 3 della legge regionale toscana n. 1 del 3 gennaio 2005 che dispone che *“tutte le azioni di trasformazione sono soggette a procedure di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge”*.

Le attività di valutazione sono state svolte tenendo in considerazione il Regolamento Regionale 4/R72007 (della citata Legge 1/2005) che tuttavia non era ancora in vigore al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico del comune di Sassetta.

La presente valutazione è pertanto in linea con i dettami generali delle succitate disposizioni secondo le quali la sostenibilità ambientale è un fattore fondamentale della pianificazione contemporanea, e in considerazione di ciò è opportuno considerare la valutazione ambientale un metodo della pianificazione che non prescinde dal livello di operatività del piano che si va formando.

Per quanto sopra detto, la valutazione relativa al Regolamento urbanistico del Comune di Sassetta deve accertare che gli interventi in esso previsti siano conformi e coerenti alle condizioni statutarie e agli obiettivi strategici del Piano strutturale, e tali da risultare:

- *non dannosi per le risorse territoriali;*
- *non distruttivi del paesaggio;*
- *non penalizzanti per l'ambiente;*
- *ove necessario portatori di opere di mitigazione*

Pertanto la valutazione tiene conto dell'esplicitazione dello stato delle risorse e della valutazione degli obiettivi, entrambi contenuti nel piano strutturale, al fine di non diminuire i valori o i caratteri di efficienza delle risorse medesime.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI SULLA VALUTAZIONE

Sezione 1.02 2.1 La direttiva europea

La direttiva 2001/42/CE sottopone a valutazione i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente

Articolo 1 Obiettivi

La presente direttiva ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La procedura di valutazione ambientale si applica per tutti i piani e i programmi «che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli» (art. 3).

Per questi piani e programmi¹ devono essere «individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma» (art. 5).

Il Rapporto Ambientale è il documento che descrive l'intero processo valutativo. Esso accompagna la proposta di piano nel quale sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente. Le indicazioni circa i contenuti e le finalità del Rapporto Ambientale sono fissati nell'art. 5, commi 1, 2 e 3.

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente (detti effetti devono comprendere quelli primari e secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi), compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad

¹ La Direttiva fa riferimento a piani e programmi senza darne una definizione rigorosa; ciò è da attribuire al fatto che all'interno degli Stati membri i due termini sono utilizzati in modo concettualmente simile.

- esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio dell'attuazione del piano o del programma;
 - j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Sezione 1.03 2.2 La valutazione nella legge regionale toscana n. 5/1995

La legge regionale 5/95 (oggi abrogata con LRT 1/2005) prevedeva, all'art. 32, la Valutazione degli effetti ambientali

Articolo 32 - Valutazione degli effetti ambientali

1. *Gli atti di pianificazione territoriale del Comune, di cui al presente capo, contengono, anche sulla base del quadro conoscitivo del P.T.C., di cui all'articolo 16, quarto comma, la valutazione degli effetti ambientali attraverso:*
 - a) *la individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale;*
 - b) *l'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione;*
 - c) *l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;*
 - d) *la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;*
 - e) *la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;*
 - f) *l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare;*
 - g) *l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie.*
2. *Le analisi di cui al primo comma, lett. a), b), c), d), e) si avvalgono del sistema informativo di cui all'articolo 4 e lo implementano. L'accertamento di cui al primo comma, lett. g), è effettuato, limitatamente alle previsioni di insediamenti industriali e di attività produttive in genere, avvalendosi del parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali.*
3. *Le valutazioni degli effetti ambientali riguardano in particolare i seguenti fattori e le loro interrelazioni: il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici.*
4. *La legge regionale, e le istruzioni tecniche di cui all'articolo 13 stabiliscono norme specifiche per garantire l'applicazione delle disposizioni del presente articolo.*
5.

Lo scopo della presente valutazione è di dimostrare che le scelte di piano sono coerenti con il principio informatore della legge 1/05 (già della L.5/95) e cioè l'orientamento del governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile, e deve essere applicata nei riguardi di tutte le azioni di trasformazione soggette a valutazione.

Sezione 1.04 2.3 Le Istruzioni tecniche regionali per la valutazione

Le *Istruzioni tecniche per la valutazione*², emanate con DGR n. 1541 del 14.12.98, costituiscono il quadro di riferimento per definire le procedure valutative.

Le attività valutative previste si articolano in due tipi di valutazione:

valutazione strategica

² Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli Enti Locali ai sensi della LR 16 gennaio 1995 n. 5.

che consiste nella raccolta ed elaborazione di elementi conoscitivi e nella formulazione di norme metodologiche, criteri e parametri di riferimento per le scelte di pianificazione e programmazione territoriale e di indirizzo per successive fasi di valutazione;

valutazione operativa

intesa quale procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità dell'azione di trasformazione in esame in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti urbanistici di riferimento.

Secondo le Istruzioni tecniche, le valutazioni strategiche si applicano alle azioni di trasformazione individuate nelle loro prestazioni e connotazioni generali, quando lo strumento di pianificazione che le preveda rimandi ad altro strumento la loro ulteriore definizione urbanistica.

Campo di applicazione della valutazione strategica

attività di competenza del piano territoriale di coordinamento (PTC)

- individuazione, all'interno del quadro conoscitivo, del grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse essenziali del territorio e delle relative condizioni d'uso ai fini delle valutazioni degli effetti ambientali richieste dall'art. 32 (art. 16, comma quarto, lettera a);
- definizione di criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio (art. 16, terzo comma),

attività di competenza del piano strutturale (PS):

- definizione delle condizioni di compatibilità per il riuso o la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti prima di accedere a nuovi utilizzi di suolo;
- definizione degli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 (art. 24, secondo comma, lettera d);
- definizione di criteri per la valutazione dei piani e programmi di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio (art. 24, quarto comma);
- determinazione dei limiti compatibili di sfruttamento ed uso delle risorse essenziali ai fini della definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni in ciascuna "unità territoriale organica elementare" (UTOE) ai sensi dell'art. 24, comma terzo, lettera c).

Il PTC attraverso il quadro conoscitivo deve

- *individuare le risorse e le modalità di analisi, evidenziando:*
 - lo stato qualitativo e quantitativo (indicatori di stato);
 - le pressioni su di esse esercitate dalle attività antropiche (indicatori di pressione);
 - le politiche di tutela e valorizzazione (indicatori di risposta);
- *individuare, sulla base delle analisi tematiche sviluppate:*
 - classi di vulnerabilità riferite ad ambiti definiti distinti in:
 - aree in condizioni di fragilità (suscettibili di ulteriori classificazioni in base al livello di criticità della risorsa),
 - aree stabili (con potenziale di sviluppo);
 - le condizioni da porre come limite della capacità di carico del territorio e/o della risorsa;
 - le condizioni da soddisfare attraverso la programmazione di interventi.
- *dare indicazioni sulla raccolta e trattamento delle informazioni da utilizzare nella valutazione di compatibilità*
- *individuare l'ambito degli effetti.*

Il PS dovrà individuare le condizioni di compatibilità delle ipotesi di trasformazione rispetto alle risorse essenziali del territorio, attraverso:

- *Analisi dello stato delle risorse insediative ed infrastrutturali esistenti* che permetterà di definire, a fronte dei vari segmenti di fabbisogno espresso per le diverse funzioni – residenza, servizi, industria, terziario ecc. –, l'offerta che si potrà rendere disponibile attraverso il riuso e la riorganizzazione di dette risorse, nonché gli obiettivi prestazionali del piano e di relativi criteri di valutazione.
- *Individuazione delle risorse del territorio soggette a modificazione che dovranno essere prese in considerazione nella valutazione e modalità per l'analisi del relativo stato di fatto.*
Per ogni sistema o sub-sistema ambientale, insediativo, infrastrutturale, di servizio o funzionale, oppure per ogni UTOE, il PS dovrà indicare le risorse che dovranno essere prese in considerazione nella valutazione degli effetti, specificando i livelli di criticità delle risorse soggette a modificazione e delle aree.
- *Definizione degli obiettivi prestazionali e dei criteri e indicatori per la valutazione degli effetti.*
Per ogni sistema, o sub-sistema ambientale, insediativo, infrastrutturale, di servizio e funzionale, o per ogni UTOE si dovranno descrivere dettagliatamente gli obiettivi che si vogliono perseguire.
- *Individuazione dell'ambito degli effetti,*
- *Analisi e descrizione dello stato delle risorse essenziali del territorio e delle invarianti strutturali.*

La valutazione strategica è quindi attribuita essenzialmente al PTC e al PS, per i quali le Istruzioni tecniche forniscono specifiche indicazioni per le procedure valutative.

Per le Istruzioni tecniche, *le valutazioni operative non prendono in considerazione un atto di pianificazione territoriale nel suo insieme ma si applicano alle singole azioni di trasformazione (art. 5, comma terzo). Esse hanno come esito l'eliminazione o la mitigazione degli effetti ambientali negativi. Queste valutazioni si applicano ad azioni non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, indipendentemente dal piano o programma dal quale siano previste.*

Le valutazioni operative previste dalla LR 5/95, indispensabili per la legittimità dell'atto, sono le seguenti:

- *la valutazione, qualora sia dimostrata la necessità di nuovi impegni di suolo, delle dotazioni di infrastrutture e servizi da garantire per i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi (art. 5, comma quinto),*
- *la valutazioni degli effetti ambientali (art. 32), integrata, per quanto riguarda il programma integrato di intervento, dalle ulteriori valutazioni indicate all'art. 29, comma quarto.*

Sezione 1.05 2.4 La valutazione nella Legge regionale toscana 1/2005

Secondo la legge 1/2005, ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della stessa legge.

Gli obiettivi cui fa riferimento la legge regionale sono:

- a) la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- b) lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
- c) lo sviluppo delle potenzialità (della montagna, della fascia costiera e) delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- d) l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
- e) la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
 - 1) la riduzione dei consumi energetici;
 - 2) la salvaguardia dell'ambiente naturale;
 - 3) la sanità ed il benessere dei fruitori;
 - 4) l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - 5) l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

La legge regionale 1/2005 definisce le risorse essenziali del territorio (art. 3):

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti della cultura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La Valutazione integrata del Piano Strutturale Comunale, secondo la legge 1/2005, ha la finalità di verificare la conformità delle scelte di Piano agli obiettivi generali della pianificazione ed agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, permettendo di evidenziare i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli.

Sezione 1.06 2.5 La valutazione nel Regolamento attuativo dell'art. 11 della Legge regionale toscana 1/2005 DPGR n.4R (BURT n. 2 del 14.2.2007)

La valutazione integrata, definita dalla LR 1/2005 e disciplinata dal regolamento recentemente pubblicato sul Bollettino regionale, comprende la valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni e le relative forme di consultazione in attuazione di quanto disposto 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.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Gli atti comunali di governo del territorio, e quindi il Regolamento urbanistico, sono soggetti a valutazione integrata come disciplinata dal regolamento, salva diversa previsione del piano strutturale.

La presente attività di valutazione ha pertanto seguito le indicazioni del piano strutturale.

Sezione 1.07 2.6 La valutazione nel nuovo Piano di Indirizzo Territoriale regionale

L'efficacia e la messa in opera del PIT sono affidate alla coerenza dei livelli di governo territoriale e degli strumenti di pianificazione.

La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda statutaria del PIT e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano.

La valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti degli strumenti e degli atti di governo del territorio sono considerati *“attività a presidio dell'efficacia”* del PIT *“e delle sue agende”* statutaria e strategica. *“Nell'espletamento delle attività di valutazione integrata e di monitoraggio, le Amministrazioni interessate si avvalgono delle fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali, che le stesse ritengano metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio. Inoltre le stesse Amministrazioni verificano la coerenza interna di tali strumenti e atti rispetto all'agenda statutaria e strategica”* (art. 38 della Disciplina del PIT).

Ad una specifica attività di valutazione, il PIT affida un ruolo di messa in opera delle sue salvaguardie: si tratta della valutazione delle quote del piano regolatore generale comunale non attuate, da assoggettare a valutazione. Il primo comma dell'art. 36 della Disciplina del PIT dispone infatti come segue: *“Le previsioni dei vigenti Piani regolatori generali e Programmi di fabbricazione riguardanti aree di espansione edilizia soggette a piano attuativo, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa al momento della entrata in vigore del presente Pit, sono attuabili esclusivamente alle seguenti condizioni: a) a seguito di esito favorevole della relativa valutazione integrata nel procedimento di formazione del Piano strutturale, per i Comuni che tale piano non abbiano ancora adottato; b) a seguito di deliberazione comunale che -per i Comuni che hanno approvato ovvero solo adottato il Piano strutturale – verifichi e accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano strutturale, vigente o adottato, nonché alle direttive e alle prescrizioni del presente Piano di indirizzo territoriale.”*

Disposto che si trova anche nell'art. 36 del PIT e nell'art. 6 del Regolamento regionale 3R recentemente pubblicato sul BURT in attuazione del Titolo V della LR 1/2005.

Recita detto articolo 6: *“Il piano strutturale contiene il resoconto dello stato di attuazione dello*

strumento urbanistico vigente, e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 della l.r. 1/2005, e del relativo regolamento di attuazione.. .omissis... Qualora dalla valutazione integrata ...omissis... emergano, relativamente ad uno o più contenuti del piano strutturale, elementi di contrasto o di incoerenza, il piano strutturale stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia, valide fino all'adeguamento del regolamento urbanistico".

Sezione 1.08 2.7 La valutazione nel Protocollo di intesa fra Ministero dei beni culturali e Regione Toscana per l'applicazione del Codice del paesaggio

Una particolare attività di valutazione consegue alla recente sigla (gennaio 2007) fra Ministero dei beni culturali e Regione Toscana per l'applicazione del Codice del paesaggio, che all'art. 13 così recita:

La Regione ed il Ministero convengono che nelle more dell'attuazione della presente intesa andranno indette, a cura della Regione, apposite conferenze di servizi, ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, con la partecipazione necessaria di tutti gli altri enti territoriali interessati nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare in via preliminare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica dei piani attuativi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti urbanistici attualmente vigenti, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione di livello comunale alla disciplina paesaggistica contenuta nello statuto del piano di indirizzo territoriale, oggetto della presente intesa.

Sezione 1.09

Sezione 1.10 3. L'ATTIVITA' DI VALUTAZIONE NEL RU DI SASSETTA

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano strutturale (Normativa Titolo II Statuto dei luoghi), ne persegue gli obiettivi e le strategie Normativa Titoli IV,V,VI), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Normativa Titolo VII).

Il Piano Strutturale raggiunge gli obiettivi della conoscenza ambientale tramite il quadro conoscitivo delle risorse, la individuazione dei sistemi e sottosistemi territoriali, lo Statuto dei luoghi.

Il Piano Strutturale raggiunge gli obiettivi della tutela tramite l'individuazione delle invarianti, delle aree di protezione delle bellezze naturali, delle zone di particolare interesse ambientale, e tramite la definizione di principi per i quali i nuovi impegni di suolo devono concorrere alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale da un lato, e dall'altro che per ogni intervento siano garantiti l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, la messa in sicurezza da esondazioni e frane, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità, la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione fra organizzazione degli spazi e

organizzazione dei tempi.

Tramite quadro conoscitivo e normativa, il piano strutturale affida al Regolamento urbanistico un bagaglio di dati, parametri e indirizzi riferiti alle condizioni d'uso delle risorse analizzate.

L'attività di valutazione, pertanto, si applica alle previsioni e ai contenuti del RU verificandone la rispondenza ai compiti assegnatigli dal PS.

In primo luogo, si riconoscono le diverse tipologie di interventi ammissibili che il RU deve definire (nuovo insediamento, integrazione, recupero) in relazione ai criteri di compatibilità e di trasformazione fissati dal PS e conseguentemente si articolano le attività valutative, in verifica degli interventi compatibili e valutazione delle trasformazioni.

Si verifica anche l'osservanza ai criteri per la gestione e l'attuazione stabiliti dal PS nel percorso di formazione del RU, in particolare nell'uso del programma di sostenibilità, strumento di partecipazione trasparente dei privati alla formazione del RU:

Coerenza del RU al PS

Il PS definisce i criteri di giudizio e di valutazione delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale e costituisce indirizzo per gli strumenti di gestione urbanistica comunale.

Nello specifico stabilisce che piani e programmi, compresi quelli di settore, interventi, progetti, opere, di iniziativa pubblica e privata, debbono essere valutati preventivamente in base a criteri e indicatori ambientali costituiti dalle condizioni d'uso delle risorse e dalla strategia del piano.

Il Piano Strutturale distingue nettamente gli interventi in due categorie: quelli che possono essere definiti "carichi compatibili" e quelli che risultano essere "carichi aggiuntivi". I primi non determinano ulteriori consumi di suolo (quindi non incidono sul dimensionamento) e sono soggetti a verifica di compatibilità; i secondi sono "azioni di trasformazione" che incidono sull'impiego di ulteriore suolo e sul dimensionamento, e sono sottoposti alla verifica delle condizioni di trasformabilità.

Ai limiti di compatibilità e alle condizioni di trasformabilità generali, da osservarsi sull'intero territorio comunale, possono essere aggiunti dal Regolamento Urbanistico limiti e condizioni specifici di unità territoriale organica elementare. A tal fine, la presente relazione contiene schede allegate.

Interventi compatibili e schede di verifica della compatibilità- V1

Le caratteristiche degli interventi soggetti a limiti di compatibilità sono intesi come una crescita fisiologica all'interno della risorsa consolidata e sono così definiti dal PS:

Gli interventi compatibili non concorrono al dimensionamento, e saranno normati dal Regolamento Urbanistico. Si intende per compatibilità la conformità alle risorse esistenti degli usi e delle azioni che interessino le risorse stesse, mantenendone la consistenza e le prestazioni, e perseguendo nel contempo la loro ricostituzione in caso di riduzione o di degrado. Nuove prestazioni delle risorse esistenti possono essere attivate a condizione che non vengano ridotte le prestazioni esistenti e che non creino situazioni di degrado e di criticità. Gli interventi e le opere compatibili con le risorse esistenti, che non ne comportino trasformazione, riduzione e degrado, sono ammessi con procedure dirette e senza precostituite indicazioni localizzative e non sono soggetti alla approvazione preventiva del programma di sostenibilità.

Una scheda di verifica è stata elaborata per gli interventi compatibili, applicati nel RU alle zone territoriali omogenee A, B1, B2, D1, D2, D4, D5 (Fornaci).

Interventi di trasformazione e schede di valutazione per Utoe – V2

Gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi, corrispondenti alle azioni di trasformazione del Piano strutturale, individuati sulla cartografia del RU coincidono con le utoe della trasformazione individuate dal PS.

L'ambito di riferimento per la valutazione è costituito dalla UTOE, definite dal PS, e tradotte in zone territoriali omogenee dal RU in B3, C, D5 (Bandita), D6, D7.

L'Utoe, pertanto, non costituisce solamente un'articolazione del territorio, ma il luogo stesso in cui obiettivi, regole e azioni trovano specifiche caratteristiche. Nel passaggio dal PS al RU, le Utoe continuano a mantenere il loro carattere di elemento guida per il governo del territorio: dagli obiettivi alle azioni e alle loro regole, che devono essere rispettate dai progetti privati.

Il percorso di formazione del RU ha sia esplicitato quanto previsto dal PS, sia determinato forme di partecipazione del privato, che ha presentato il programma di sostenibilità previsto dal PS.

Per ogni azione di trasformazione-utoe è stata elaborata una scheda di valutazione.

I dati contenuti nelle schede consentono una valutazione quantitativa e qualitativa delle trasformazioni ammesse con gli aspetti relativi alla dotazione di standard e il consumo delle risorse.

Ciascuna scheda costituisce in se stessa un primo livello di valutazione della fattibilità dell'intervento, includendo al proprio interno, oltre al quadro delle trasformazioni, alcune prescrizioni specifiche di carattere urbanistico, ambientale. Un secondo livello, specifico, è dato dalla attribuzione di fattibilità geologica.

Interventi di trasformazione e schede di valutazione per aree funzionali all'artigianato – V3

Il Piano Strutturale ha individuato quattro piccole aree per attività di artigianato e di forestazione distribuite in vicinanza dell'abitato del capoluogo. L'ubicazione è dovuta al fatto che si è in presenza essenzialmente di artigianato di servizio.

Il Regolamento Urbanistico definisce tali aree Zone Territoriali omogenee D3.

Per ogni azione di trasformazione-ZTO è stata elaborata una scheda di valutazione che consente un primo livello di valutazione della fattibilità dell'intervento, includendo al proprio interno, oltre al quadro delle trasformazioni, alcune prescrizioni specifiche di carattere urbanistico, ambientale. Un secondo livello, specifico, è dato dalla attribuzione di fattibilità geologica.

Sezione 1.11 4. LA VALUTAZIONE IN SEGUITO ALLE MODIFICHE ESEGUITE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Di seguito sono elencate le modifiche al RU effettuate in accoglimento delle osservazioni che risultano di interesse ai fini delle attività di valutazione.

Modifiche conseguenti alle osservazioni dei privati cittadini, dell'Ufficio Tecnico comunale, della Giunta Municipale e dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Pisa espletate in sede di deposito e di pubblicazione:

1. Possibilità di incremento volumetrico delle z.t.o. B1 da mc.50 a mc.150
2. Incremento volumetrico di mc. 100 della z.t.o. B3-10, lotto L13
3. Incremento volumetrico di mc. 300 della z.t.o. C-02. La volumetria massima ammissibile passa da mc. 1.000 a mc. 1.300.

4. Incremento volumetrico di mc. 100 della z.t.o. B3-05, lotto L12. La volumetria massima ammissibile passa da mc. 300 a mc. 400.

5. Viene modificato con aggiunte l'articolo 12 delle N.T.A. per meglio esplicitare le regole d'uso e d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle classificazioni.

6. Viene eliminata la z.t.o. B3-09 e il lotto edificabile L20, con trasformazione in z.t.o. Vp. La volumetria massima ammissibile prevista per tale lotto, di mc. 400, viene ripartita tra gli incrementi volumetrici in precedenza definiti ed accettati, delle z.t.o. B3-05, e C-02 .

7. Vengono modificati gli articoli delle N.T.A. e le tabelle riguardo a tutte le z.t.o., esplicitando meglio:

- a) Destinazioni d'uso: inserimento tabella con riferimenti alle categorie di cui all'articolo 16;
- b) Nuove costruzioni ed uso del suolo inedito: inserimento tabella con riferimenti alle categorie d'intervento di cui agli articoli 14 e 15;
- c), d), Patrimonio edilizio esistente: inserimento tabella con riferimenti alle categorie d'intervento di cui all'articolo 14.

8. Creazione di nuovo elaborato allegato alle N.T.A. nominato "Allegato A – Schede tipologiche e fattibilità per Z.T.O.", che meglio specifica le regole tipologiche di nuovi edifici, di manufatti accessori, di arredi e corpi aggiunti ad edifici anche se esistenti, degli impianti sportivi, ricreativi, per il tempo libero, ed individua z.t.o. per z.t.o. l'ammissibilità di tali opere. Vengono inoltre modificate le N.T.A. e le tabelle inserendo queste nuove tipologie e regole.

9. Vengono modificati gli articoli 19, 20, 21, delle N.T.A. riguardo alle z.t.o. E1, E2, E3, inserendo, limitatamente ai soli edifici urbani non residenziali, una riduzione delle addizioni volumetriche funzionali massime consentite del 25%, e l'obbligo di subordinare qualsiasi intervento edilizio a specifico atto d'obbligo unilaterale quale impegno a non mutare la categoria d'uso ante-opera per 10 anni dalla data di ultimazione lavori.

10. Riduzione del volume massimo ammissibile per la z.t.o. B3-03 in località Fornaci. Vengono modificate le tabelle per ridurre il volume nuovo massimo ammissibile per la z.t.o. B3-03, lotto edificabile L02, da mc. 500 a mc. 400. Il volume tolto di mc. 100 viene assegnato alla z.t.o. B3-10, lotto L13.

11. Eliminazione dei piani attuativi delle z.t.o. D5-03, D6-01, D6-02. Vengono modificate le tavole 9, 10, 11, in modo da stralciare dalla progettazione i piani attuativi predisposti per le z.t.o. D5-03 della Bandita, D6-01 di Valcanina, D6-02 di Brancorsi, con riferimento alle divisioni in lotti edificabili. Le tavole vengono trasformate in carte di previsioni di dettaglio con l'indicazione delle aree vocate ai fini edificabili tra funzioni turistico-ricettive alberghiere e extralberghiere. Vengono create nuove tabelle, tavole 11/BIS e 11/TER, per meglio esplicitare tali modifiche, le categorie d'uso, le sotto-categorie d'uso, gli standard riferiti al verde ed ai parcheggi, le volumetrie massime ammesse, gli indici, le tipologie ammesse.

12. Riduzione del volume massimo ammissibile per la z.t.o. D6-01 di Valcanina. La G.C. decide di applicare la riduzione di 2/3 della volumetria massima ammissibile solo per le z.t.o. D6 di Valcanina e di Brancorsi, in quanto nella z.t.o. D5 della Bandita tale riduzione risulterebbe di quantità volumetrica irrisoria e perché area esclusa dal vincolo paesaggistico. Invece riguardo alla z.t.o. D6-02 di Brancorsi tale riduzione è stata già operata in fase di adozione su richiesta della proprietà con lo studio di fattibilità (da mc. 30.000 a mc. 10.000). Vengono modificate le tabelle per ridurre il volume nuovo massimo ammissibile riguardo solo alla z.t.o. D6-01 di Valcanina, da mc. 21.000 a mc. 7.000, operando un taglio di 2/3 così come proposto.

13. Inserimento di specifiche tipologie edilizie per le z.t.o. D5-03, D6-01, D6-02.
Vengono inserite specifiche tipologie edilizie per tutte le z.t.o. con funzione turistico-ricettiva.

14. Inserimento dell'obbligo della pianificazione del verde in sede di redazione dei piani attuativi. Vengono modificate le N.T.A. riguardo a tutte le z.t.o. C e D soggette a piani attuativi, inserendo l'obbligo della redazione di un progetto di pianificazione del verde.

Modifiche conseguenti alla richiesta di documentazione integrativa riguardo alle indagini geologico-tecniche, formulata dall'Ufficio per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Livorno con nota datata 25/06/2007 prot.n.170427:

1. Viene modificata la carta della pericolosità geologica delle indagini geologico-tecniche del PS, rifacendola integralmente come nuova tavola n.17 del RU, rivedendo le aree in classe 4 a pericolosità elevata. Conseguentemente vengono modificate le carte della fattibilità di cui alle tavole n.13, 14, e alla tabella tavola n.15.

2. Viene redatta una nuova relazione sulle indagini geologico-tecniche.

Modifiche conseguenti alla richiesta di documentazione integrativa riguardo all'intero progetto del RU, formulata dall'Ufficio dell'Autorità di Bacino Toscana Costa di Livorno con nota datata 22/06/2007 prot.n.359:

1. Viene redatta una nuova carta riguardo alla pericolosità idrogeologica del PAI, tavola n.16.

2. Vengono modificate le N.T.A. aggiungendo il nuovo Capo V° nel Titolo IV°, nuovi articoli 58, 59, 60, relativamente alla tutela delle acque e difesa dai fenomeni alluvionali, difesa del suolo e del sottosuolo, alle norme sull'assetto idrogeologico.

Come si deduce dai contenuti delle modifiche apportate, la pressione sulle risorse territoriali risulta da esse diminuita grazie alla riduzione consistente delle volumetrie del nuovo insediamento turistico della ZTO D6 di Valcanina dove si passa da 21.000 mc a 7.000 mc.

Le altre modifiche relative al dimensionamento di nuovi interventi per edilizia residenziale si compensano lasciando inalterato il volume totale delle previsioni del RU.

Particolarmente migliorative ai fini della mitigazione degli impatti delle trasformazioni previste sono le integrazioni alle NTA di cui ai precedenti punti 13 e 14, in particolare l'inserimento di requisiti di qualità del progetto, l'obbligo del progetto di pianificazione del verde con rilievo delle alberature esistenti per tutte le zone "C" e "D" soggette a piano attuativo e l'inserimento dell'Allegato "A" alle norme con indicate tutte le tipologie insediative ed edilizie ammesse per ZTO.

COMUNE DI SASSETTA – REGOLAMENTO URBANISTICO
ELENCO SCHEDE PER L'ATTIVITA' DI VALUTAZIONE

SCHEDE TIPO "V1"
DI VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' TRA R.U. E PIANO STRUTTURALE
per intervento compatibile

CODICE SCHEDA	SIGLA URB.	INCREMENTO
V1-1	A	--
V1-2	B1	8.100
V1-3	B2	2.700
V1-4	D1	--
V1-5	D2	300
V1-6	D4	--
V1-7	D5	1.700

SCHEDE TIPO "V2"
DI VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE
per utoe/azione di trasformazione

CODICE SCHEDA	UTOE	SIGLA URB.	NUOVO VOLUME	RECUPERO
V2-1.1	1 Brancorsi	D6	10.000	
V2-3.1	3 Tinaio	D7		25.000
V2-4.1	4 Capoluogo	B3	5.200	
V2-4.2	4 Capoluogo	C	4.800	
V2-5.1	5 Valcanina	D6	7.000	

SCHEDE TIPO "V3"
DI VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE
per aree artigianali/azioni di trasformazione

V3-A.1	--	D3	4.700	
--------	----	----	-------	--