

COMUNE DI CASCIANA TERME

(PROVINCIA DI PISA)



REGOLAMENTO URBANISTICO

***VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO PER
RETTIFICA CARTOGRAFICA, NORMATIVA E PER MODIFICA
ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SU ALCUNI EDIFICI***

- RELAZIONE -

ADOZIONE DEL. C.C. N° _____ DEL _____

APPROVAZIONE DEL. C.C. N° _____ DEL _____

SERVIZIO 1 - USO E ASSETTO DEL TERRITORIO -

Il Responsabile del Settore 1 – Uso e Assetto del Territorio
Geom. Angiolo Vanni

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Bonsignori

Gennaio 2010

Premesse

Il Comune di Casciana Terme è dotato di Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.29 del 26.04.2004.

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.46 del 27.09.2008 e successiva deliberazione n.13 del 26.03.2009.

La prima fase di gestione dello strumento di pianificazione e alcune istanze pervenute da parte dei cittadini, hanno evidenziato la necessità di procedere ad apportare alcune correzioni allo strumento urbanistico generale relativamente alla cartografia delle aree boscate, ad una parte delle Norme Tecniche di attuazione ed alla disciplina degli interventi consentiti dalle N.T.A. attraverso le schede del registro dei fabbricati per alcuni edifici.

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, all'art.3, comma 7, dispongono, a tal proposito, che sono consentite modifiche ed integrazioni alla classificazione e alla disciplina specifica dei fabbricati sotto tutela e/o agricoli, sulla base delle richieste dei privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri degli edifici.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di G.C. n.139 del 25.11.2009, ha dato avvio, tra l'altro, al procedimento di variante al R.U. in esame, con le finalità di procedere alla correzione dello strumento di pianificazione.

La variante al vigente R.U. dovrà seguire le procedure di cui agli artt.16 e 17 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1, come successivamente modificata e integrata.

Inquadramento della disciplina urbanistica vigente

Il **Piano Strutturale** del Comune di Casciana Terme contiene il censimento del patrimonio storico effettuato recependo gli elenchi ex art.7 della L.R. n.59/80 in sede di formazione dello strumento di pianificazione, nonché attraverso la definizione delle fasi evolutive del tessuto urbano laddove questo era costituito e delle caratteristiche tipologiche in modo particolare nel caso di edifici sparsi sul territorio.

L'analisi ha previsto la raccolta dei dati relativi alla localizzazione degli immobili con riferimento in cartografia, la datazione storica, il tipo di insediamento e la tipologia edilizia, nonché lo stato di alterazione tipologica e gli eventuali elementi caratteristici.

Il Piano Strutturale ha poi fornito al Regolamento Urbanistico, sulla base dei dati sul patrimonio edilizio storico esistenti raccolti nel quadro conoscitivo, i criteri per la formulazione della disciplina d'intervento contenuti nelle N.T.A..

Il Piano Strutturale definisce altresì, nello statuto dei luoghi, le invarianti strutturali di tutela tra cui il patrimonio edilizio di rilevante interesse storico analizzato nel Quadro Conoscitivo.

Il **Regolamento Urbanistico** del Comune di Casciana Terme, integrando ulteriormente la schedatura del patrimonio edilizio esistente contenuta nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, ha formulato la disciplina per il patrimonio edilizio esistente in funzione delle caratteristiche dei fabbricati secondo gli elementi desunti dalla schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

In base alle suddette schede, sono stati classificati gli edifici e sulla base di tale classificazione, coerentemente con i criteri dettati dal Piano Strutturale, è stata formulata la relativa disciplina urbanistica di cui all'Allegato 2, come successivamente modificato dall'Allegato 2a - *Registro fabbricati rurali e classificazione degli interventi* - delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Variante al vigente regolamento urbanistico

La variante al vigente Regolamento Urbanistico tratta pertanto:

- La correzione cartografica relativa alla perimetrazione dell'area boscata così come indicata nella TAVOLA 1 – *Vincoli sovraordinati, casse di espansione, cave e concessioni idrotermali* - del vigente R.U. che risulta difforme da quella individuata nel vigente P.T.C. della Provincia di Pisa. L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato altresì che l'area boscata è quella corrispondente alla cartografia del P.T.C. e pertanto, ritenendo che tale difformità dovuta ad un mero errore di campitura grafica, si rende necessario procedere alla modifica del vigente R.U., adeguando la TAVOLA 1 suddetta andando a recepire la perimetrazione dell'area boscata del P.T.C. in piena coerenza con lo stato dei luoghi.

Analogamente, attraverso la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la necessità di procedere ad altra correzione cartografica tesa alla eliminazione dell'indicazione di una piccola area boscata, sempre individuata nella TAVOLA 1 suddetta, posta in prossimità del centro urbano di Casciana Terme, in località "Pratale", in quanto non sono presenti emergenze arboree significative, fatta salva la presenza di vegetazione spontanea di tipo arbustivo che segna i confini catastali delle proprietà nella zona.

- L'Allegato n°2, come successivamente modificato con l'allegato 2a, del vigente R.U. disciplina gli interventi sui singoli fabbricati, disponendo per i medesimi, in base alle loro dimensioni e caratteristiche, il tipo di intervento consentito con la possibilità di essere riorganizzati dal punto di vista distributivo, anche attraverso un incremento delle unità abitative di tipo residenziale.

I fabbricati per i quali è emersa la necessità di una revisione degli interventi e talora del numero delle unità abitative realizzabili, sono individuati dalle schede n°3, 111, 113, 114, 12 e 13 dell'Allegato n.2a.

Le puntualizzazioni attengono pertanto alle categorie di intervento e, in alcuni casi, al numero di unità immobiliari che possono essere realizzate in seguito al loro recupero; per una scheda viene modificata la destinazione d'uso prevista attualmente, anche in relazione al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato dall'Amministrazione provinciale con Determinazione Dir.le n.4.638 del 30.10.2009, relativo all'azienda agricola che afferisce sull'intera proprietà.

Dal punto di vista del numero delle unità immobiliari, si precisa che, tenendo come riferimento appunto l'ambito interessato come delineato nel P.A.P.M.A.A. suddetto, a fronte della revisione sui singoli edifici delle unità consentite, a consuntivo si ha una diminuzione nel numero complessivo delle unità immobiliari (presenti e previste) passando dalle attuali 20 a 19.

Relativamente inoltre agli edifici identificati nell'Allegato n.2a dalle schede n°111 (edificio denominato La Masseria) e n°114 (edificio denominato Il Frantoio), l'esame dei manufatti ha consentito di prendere atto per entrambi della perdita e/o sostituzione di elementi originari quali solai e parte delle murature portanti che impongono, al fine di un recupero filologico dei fabbricati medesimi, di categorie di intervento che prevedono soluzioni tecniche per consentire l'adeguamento sismico e, nel contempo, la sostituzione di elementi aggiunti.

A tal proposito si rende necessario inserire nella scheda n°111 le categorie di intervento D1a, D1b e D3, mentre nella scheda n°114 dovranno essere previste le categorie D1a e D3.

- In riferimento al Piano di Recupero relativo all'ambito interessato all'interno dell'U.T.O.E. Gello Mattaccino, approvato e individuato in cartografia con apposita perimetrazione, si rende altresì necessaria la correzione delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, necessaria anch'essa per un mero errore di trascrizione per non aver evidentemente tenuto conto delle indicazioni del

P.d.R. approvato, del comma 3°, punto 4 dell'art.59, che individua gli edifici n°12 e n°13 di cui all'Allegato n°2 per la realizzazione dei 12 posti letto.

Il fabbricato contrassegnato con il n°12 risulta già destinato a ristorante dal P.d.R. suddetto, pertanto i fabbricati da individuare per la realizzazione dei 12 posti letto, previsti dalle N.T.A., devono intendersi quelli individuati dai n°11 e n°13 dell'Allegato n°2a.

Per recepire tale precisazione si rende pertanto necessario modificare la scheda n°12 dell'Allegato n°2a relativamente alla sola destinazione d'uso consentita.

- Nell'ambito della presente variante, attraverso una verifica della completezza dell'Allegato relativo al *Regesto fabbricati rurali e classificazione degli interventi* - delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, è emerso altresì il mancato inserimento di una scheda relativa ad un fabbricato presente nella frazione di Ceppato, che pertanto si provvede ad elaborare ed inserire con il n.110tris nell'Allegato n.2a di riferimento.

Dal punto di vista urbanistico, si tratta di una variante di modesta entità che soprattutto non ha un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale in quanto le modifiche alla classificazione degli edifici, non interessano beni di cui all'art.2 comma 1 del D.Lgs.n°42/2004.

La Valutazione Integrata e la V.A.S.

Considerata la scarsa rilevanza degli effetti attesi prodotti dalla variante in oggetto, si è ritenuto non necessario procedere alla valutazione integrata ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n°1/2005 e dell'art.2 comma 3 del relativo Regolamento Regionale in quanto:

- la variante determina l'uso di piccole aree a livello locale e comporta modifiche minori all'atto comunale di governo del territorio;
- la variante associa agli edifici, sulla base della documentazione acquisita, una classificazione ed una disciplina degli interventi più appropriata alle loro effettive caratteristiche tipologiche in relazione al loro attuale stato di conservazione;
- gli interventi ammissibili sugli edifici schedati sono comunque limitati al recupero condizionato al rispetto di quanto disposto dalle N.T.A. del vigente R.U., dalle relative schede di progetto, fissando le rispettive categorie di intervento all'interno dell'Allegato n.2a.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs n°4 del 16.01.2008 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152, recante norme in materia ambientale" in conseguenza delle quali ai sensi dell'art.35 del D.Lgs n°152/2006, era stabilito che le Regioni dovessero adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del medesimo decreto entro 12 mesi dall'entrata in vigore del D.Lgs n°4/2008 e che in assenza di norme regionali vigenti, avrebbero trovato diretta applicazione le norme del decreto stesso.

Nel termine per l'adeguamento della legislazione regionale alle disposizioni del D.Lgs. n°152/2006 la Regione Toscana ha avviato, ma non concluso, l'iter per l'approvazione della propria disciplina e, nelle more dell'approvazione della proposta di legge regionale in materia di V.A.S. e di V.I.A., la Giunta Regionale, con deliberazione n°87 del 09.02.2009, ha emanato una Circolare contenente indirizzi transitori applicativi, quale supporto organizzativo da parte della Regione al fine di orientare in modo omogeneo l'attuazione delle disposizioni in materia di V.A.S. e di V.I.A. per i piani, i programmi e i progetti di competenza regionale e degli enti locali.

La variante in oggetto, non rientra nelle fattispecie previste dall'art.6 commi 1, 2, 3 del D.L.gs. n°152/2006 "Norme in materia ambientale", ma può essere ricondotta alla fattispecie prevista al comma 3-bis dell'art.6 del D.L.gs. n°152/2006 come successivamente modificato e integrato, per la

quale si è ritenuto, pur in assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, procedere alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del medesimo D.Lgs., assumendo come rapporto preliminare la Relazione di Sintesi.

Con delibera della Giunta Comunale n°5 nella seduta del 11.01.2010, quale Autorità Competente individuata con delibera di Consiglio Comunale n°55 del 28.10.2009, in base al comma 4 dell'art.12 del D.Lgs. n°152/2006, la Variante stessa è stata esclusa dalla assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli dal 13 al 18 del citato Decreto.

Coerenze con gli strumenti di pianificazione

La valutazione di coerenza si riferisce al confronto tra gli obiettivi e le azioni della proposta di variante e quelli degli altri pertinenti piani relativi all'ambito oggetto di variante, di competenza di altri Enti o Amministrazioni ovvero della stessa Amministrazione comunale.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi fissati dalla variante e le azioni in esso previste con quelli degli altri piani, utilizzando un sistema tabellare in cui è riportato un giudizio qualitativo di coerenza. In particolare si precisa che per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi.

obiettivo	P.I.T		P.T.C.P.		P.S.	
<p>Apportare le correzioni cartografiche e normative al fine di rendere conformi, chiare e applicabili le disposizioni contenute negli elaborati (cartografia e Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>	<p>▪ art.4 Ai fini della qualificazione della città policentrica toscana nell'insieme urbano e rurale da cui gli insediamenti del territorio regionale traggono la loro riconoscibilità, il PIT persegue la definizione ad opera dei Comuni mediante i rispettivi strumenti di governo del territorio, dello "statuto della città Toscana".</p>	☺	<p>▪ art. 14.3.11 Obiettivo per il sistema delle Colline Interne e Meridionali è il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo.</p> <p>Disciplina delle invarianti per il Sistema delle Colline Interne e Meridionali, costituiscono invarianti:</p> <p>▪ art.15.2.6 la funzione agricola/culturale /ricreativa/residenziale/turistico-ricettiva espressa dai territori collinari;</p> <p>▪ art.15.2.8 la funzione prioritariamente residenziale ed insediativi per le attività turistico-ricettive ed i servizi connessi, del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli.</p>	☺	<p>art.5 Tra gli obiettivi del Sistema territoriale di collina troviamo: - riqualificare gli insediamenti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; - incentivare le attività agrituristiche e ricettive.</p>	☺
<p>Modificare la disciplina degli interventi sui fabbricati individuando quella più consona alle effettive caratteristiche dei medesimi per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.</p>	<p>▪ art.4 Ai fini della qualificazione della città policentrica toscana nell'insieme urbano e rurale da cui gli insediamenti del territorio regionale traggono la loro riconoscibilità, il PIT persegue la definizione ad opera dei Comuni mediante i rispettivi strumenti di governo del territorio, dello "statuto della città Toscana".</p>	☺	<p>▪ art. 14.3.11 Obiettivo per il sistema delle Colline Interne e Meridionali è il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo.</p> <p>Disciplina delle invarianti per il Sistema delle Colline Interne e Meridionali, costituiscono invarianti:</p> <p>▪ art.15.2.6 la funzione agricola/culturale /ricreativa/residenziale/turistico-ricettiva espressa dai territori collinari;</p> <p>▪ art.15.2.8 la funzione prioritariamente residenziale ed insediativi per le attività turistico-ricettive ed i servizi connessi, del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli.</p>	☺	<p>art.5 Tra gli obiettivi del Sistema territoriale di collina troviamo: - riqualificare gli insediamenti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; - incentivare le attività agrituristiche e ricettive.</p>	☺

Legenda	Coerente	☺	Indifferente	☹	Non coerente	☹
----------------	----------	---	--------------	---	--------------	---

La coerenza con il Regolamento Urbanistico è condizionata all'approvazione della variante a detto strumento, attraverso:

- la modifica della TAVOLA 1 – *Vincoli sovraordinati, casse di espansione, cave e concessioni idrotermali* –
la modifica della scheda relativa ai fabbricati individuati con i nn. 3, 111, 113, 114, 12 e 13 dell'Allegato n.2a;
- l'inserimento della nuova scheda relativa al fabbricato individuato con il n°110tris nell'Allegato n.2a;
- la modifica dell'art. 59, punto 4, comma 3° delle Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati della variante al vigente R.U.

- Relazione tecnico urbanistica
- Stralcio TAVOLA 1 – *Vincoli sovraordinati, casse di espansione, cave e concessioni idrotermali* – VIGENTE E VARIANTE
- Stralcio Allegato n.2a – *Regesto fabbricati rurali e classificazione degli interventi* – VIGENTE e VARIANTE
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione – VIGENTE e VARIANTE
- Relazione di sintesi

Casciana Terme, 18 gennaio 2010

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Bonsignori

Il Responsabile del SETTORE 1 – Uso e Assetto del Territorio –
Geom. Angiolo Vanni