

Variante Semplificata al scheda Norma del comparto n. 3a dell'U.T.O.E. n. 29 - Agnano.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA

articolo 5 comma 3 ter L.R.10/2010 e s.m.i.

Premessa

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015.

Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014" ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

La presente relazione viene pertanto redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

Descrizione della variante

La presente richiesta, si rende necessaria per allargare le attuali funzioni ammesse, restrittive e poco consoni alla richiesta di mercato dei comuni limitrofi con altre sempre e comunque legate alla storicità del fabbricato stesso e il contesto paesaggistico che lo caratterizza delle aree limitrofi ma con maggiori richieste di locazioni e/o utilizzo.

Si cerca così, con questa variazione di scheda, di mettere a regime in tutto o in parte il corpo di fabbrica, che oggi si presente in buonissimo stato di manutenzione, ma privo di ogni

Dott. Tiziano Coletti Architetto

P.zza Primo Levi, 1 - 56019 Nodica - Vecchiano - Pisa e-mail: arch.tiziano.coletti@archiworld.it

P. Iva 01695030500 Cod.Fisc.:CLTTZN72E19G702H

RELAZIONE MOTIVATA

Art. 5 comma 3 ter Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.

attività ad esclusione di una piccola parte destinata a circolo ricreativo con sala da ballo posta al piano terra lato Sub, con il restante piano terra e piano primo completamente vuoto.

La scheda norma in oggetto manterrà la stessa destinazione urbanistica (Servizi di interesse generale a carattere privato - F4), lo stesso strumento di attuazione e gli stessi parametri urbanistici, variando le funzioni ammesse:

Destinazione a servizi di interesse collettivo a carattere privato:

- Attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio;
- Insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizio di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale;
- Attività ricreative, ricettive, culturali e d'interesse collettivo;
- Attività di ristoro. (somministrazione di beni ed alimenti)
- Servizi di interesse collettivo a carattere privato.

In particolare verranno sviluppare le attività di NOLEGGIO, MONTAGGIO, RIPARAZIONE E MANUTENZIONE DI cicli e motocicli da STRADA, TURISMO, MOUNTAIN BIKE; oltre alla VENDITA DI ABBIGLIAMENTO E DI OGNI TIPO DI ACCESSORI, NONCHE' FORNITURA DI SERVIZI CONNESSI AL CICLOTURISMO E AD OGNI ALTRA ATTIVITA' SPORTIVA AMATORIALE, DILETTANTISTICA E/O PROFESSIONISTICA.

Si potranno creare PROMOZIONI di ATTIVITA' SPORTIVE OUTDOOR QUALI: ESCURSIONISMO, RUNNING, ARRAMPICATA, PARAPENDIO, KAYAK, utilizzando le vicine colline pisane con percorsi guidati e non.

Si potranno prevedere ORGANIZZAZIONE, PARTECIPAZIONE E GESTIONE DI MANIFESTAZIONI SPORTIVE ED EVENTI IN GENERE NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.

Potranno inserirsi anche ASSOCIAZIONI E SOCIETA' SPORTIVE DILETTANTISTICHE E/O PROFESSIONISTICHE, sempre inserite nelle attività proposte.

Dott. Tiziano Coletti Architetto

P.zza Primo Levi, 1 - 56019 Nodica - Vecchiano - Pisa e-mail: arch.tiziano.coletti@archiworld.it

P. Iva 01695030500 Cod.Fisc.:CLTTZN72E19G702H

RELAZIONE MOTIVATA

Art. 5 comma 3 ter Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.

Per la parte commerciale potranno essere messe in PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE MATERIALE PUBBLICITARIO, VENDITA di PRODOTTI (ALIMENTARI E NON) DI PROVENIENZA LOCALE; - SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, NONCHE' GESTIONE DI CENTRI RICREATIVI, SPORTIVI, CULTURALI E DI RISTORO.

Stante l'avvenuta completa urbanizzazione della stessa, si ritiene di che tali variazioni siano compatibili con le richieste effettuate.

Con la proposta di variante, si intende di modificare anche gli interventi ammessi:

E' ammesso il recupero dell'edificio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici e formali di pregio, con interventi non superiori alla ristrutturazione edilizia D3 .

In assenza di PUC sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2 attuabili secondo le disposizioni degli articoli 134 e 135 della LR 65/2014.

Per gli standard urbanistici pubblici ogni livello d'intervento dovranno essere previsti spazi a parcheggio e verde di uso pubblico nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste.

In particolare, gli spazi a parcheggio dovranno essere dimensionati in funzione dell'utenza potenziale.

La loro progettazione e realizzazione dovrà seguire i rapporti di cui all'articolo 25 comma 9 verde e parcheggi delle NTA del POC.

Valutazione ambientale della proposta di variante

Considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto che la scheda norma, è stata confermata dal PIANO OPERATIVO COMUNALE (vigente) con adeguamento al Novembre 2020, si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale del suddetto atto di governo del territorio, per il quale risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Dott. Tiziano Coletti Architetto

P.zza Primo Levi, 1 - 56019 Nodica - Vecchiano - Pisa e-mail: arch.tiziano.coletti@archiworld.it

P. Iva 01695030500 Cod.Fisc.:CLTTZN72E19G702H

Le variazioni apportate alla Scheda Norma già oggetto di VAS, non variano i carichi insediativi già valutati (sia in termini quantitativi, che qualitativi e funzionali), non variando né la quantità complessiva né la relativa destinazione, e non incidono in modo rilevabile rispetto al Piano vigente sul sistema delle risorse ambientali interessate.

Si ritiene che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Piano Operativo che non possono essere eventualmente mitigati attraverso le Norme Tecniche di Attuazione vigenti e di tutta la normativa di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia.

Il PUC e i livelli d'intervento eventualmente attuati con titoli diversi dovranno prevedere adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.

Dovranno essere previste schermature a verde poste a divisione tra i due comparti limitrofi.

Gli interventi relativi alle aree pertinenziali dovranno essere oggetto di specifico approfondimento progettuale in ordine all'uso dei materiali e delle sistemazioni vegetali.

E' prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali dell'edificio esistente.

Conclusioni

A conclusione della presente relazione, si evidenzia quanto segue:

- visto il profilo ed i contenuti delle norme variate rispetto a quelle vigenti già oggetto di VAS, considerato quindi la non rilevanza in termini di effetti ambientali delle modifiche e delle variazioni che si intendono apportare;
- atteso che le modifiche che si intendono apportare non interferiscono e non variano i carichi insediativi già considerati e valutati (sia in termini quantitativi, che qualitativi e funzionali);

Dott. Tiziano Coletti Architetto

P.zza Primo Levi, 1 - 56019 Nodica - Vecchiano - Pisa e-mail: arch.tiziano.coletti@archiworld.it

P. Iva 01695030500 Cod.Fisc.:CLTTZN72E19G702H

RELAZIONE MOTIVATA

Art. 5 comma 3 ter Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.

Pertanto per la variante così come definita, si individua la fattispecie di variazioni e varianti che non comportano modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e conseguentemente si ravvisano le condizioni per rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (verifica di assoggettabilità semplificata).

Pisa, 12 Aprile 2022

FIRMA

Dott. Tiziano Coletti Architetto

Allegati:

Scheda Norma in vigore;

Schema norma variata;

Relazione Geologica.

Dott. Tiziano Coletti Architetto

P.zza Primo Levi, 1 - 56019 Nodica - Vecchiano - Pisa e-mail: arch.tiziano.coletti@archiworld.it

P. Iva 01695030500 Cod.Fisc.:CLTTZN72E19G702H