

COMUNE DI SAMBUCA PISTOIESE

Provincia di Pistoia



COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°..... <i>2969</i>
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

ALLEGATO "A1" ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N° _____ DEL _____

PRIMA VARIANTE AL PS
e contestuale
terza Variante al RU

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

INTEGRAZIONE

(LR 65/14, art. 228)

Progetto
Arch. Giannino Biaggini

Benedetta e Giannino Biaggini Architetti Associati

Responsabile del Procedimento
Arch. Francesco Copia

Garante della Comunicazione
Verusca Bianchi

Il Sindaco
Fabio Micheletti

L'Assessore all'Urbanistica
Diego Filippini

maggio 2015

Indice

Premessa.....	3
1 - Avvio del procedimento maggio 2013. Obiettivi e contenuti delle varianti	4
1.1 - Avvio VAS e valutazione di incidenza con risposte degli enti interpellati.....	6
2 - Il lavoro svolto.....	8
2.1 - Partecipazione.....	8
2.2 - Approfondimento del quadro conoscitivo.....	9
2.3 - Normativa.....	10
3 - La coerenza al nuovo quadro normativo (LR 65/14 e PIT con valenza di piano paesaggistico).....	10
3.1 - Riferimento normativo.....	10
3.2 - Conferma della Validità degli obiettivi.....	11
3.3 - Varianti al PS.....	11
3.4 - Varianti al RU	12

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

Premessa

Il Comune di Sambuca Pistoiese è dotato di Piano Strutturale, adottato con delibera del C.C. n. 80 del 21/12/2002 e approvato con delibera del C.C. n. 18 del 14/05/2003; è altresì dotato di Regolamento Urbanistico, adottato con delibera del C.C. n. 20 del 29/04/2005 e successivamente approvato con delibere del C.C. n. 17 del 27/05/2006 e n. 33 del 27/09/2006.

Il RU è stato oggetto di due varianti non sostanziali di cui la prima adottata con delibera del C.C. n. 22 del 01/09/2008 e approvata con delibera del C.C. n. 50 del 22/12/2008, la seconda adottata con delibera del C.C. n. 25 del 29/04/2011 e approvata con delibera del C.C. n. 31 del 15/07/2011.

Con delibera del C.C. n. 23 del 18/05/2013 veniva avviato il procedimento al fine di adeguare la strumentazione urbanistica comunale (PS e RU) alla LR 1/05 e per renderla coerente al PIT e al PTC allora vigenti.

La nuova legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 ed il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato in via definitiva con la Risoluzione n. 310 del 27/03/2015 collegata alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 sempre del 27/03/2015 obbligano l'Amministrazione a integrare l'avvio del procedimento e ad adeguare il lavoro sin qui svolto al nuovo quadro normativo, utilizzando a tale scopo il disposto dell'art. 228 della stessa LR 65/14.

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE	
Prot. N°.....	2964
28 MAG 2015	
URBANISTICO	
CAT.....	CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE / VARIANTI A PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO

1 - Avvio del procedimento maggio 2013. Obiettivi e contenuti delle varianti

Con riferimento alle finalità espresse in premessa, nel documento di avvio venivano individuati i seguenti obiettivi generali:

- Garantire il permanente adeguamento del quadro conoscitivo come indispensabile strumento di sostegno delle azioni di governo e di valutazione degli effetti ambientali
- Tutelare quantità e qualità di aria, acqua, suolo ed ecosistemi e dare impulso a politiche di miglioramento delle risorse essenziali
- Tutelare la permanenza e la distribuzione della popolazione sul territorio comunale, considerate elementi essenziali di qualsiasi iniziativa di effettiva tutela degli equilibri territoriali
- Tutelare il patrimonio storico, artistico, architettonico, paesaggistico del territorio comunale
- Formulare indirizzi per la salvaguardia del paesaggio agrario e forestale e dare impulso alle attività agricole e all'agriturismo migliorando il presidio del territorio rurale
- Proteggere gli insediamenti dai rischi idrogeologici e di inquinamento ambientale individuando anche gli interventi di tutela dei corpi idrici
- Promuovere progetti ambientali sostenibili, da attuare mediante il coinvolgimento attivo delle parti sociali. Tali progetti possono anche riguardare la realizzazione di infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili come parchi eolici e piccole centrali elettriche a biomasse o l'estensione della rete del gas, attualmente esistente nel contiguo comune emiliano di Granaglione, alla frazione di Pavana
- Perseguire una trasformazione sostenibile degli insediamenti, coerente con le esigenze di sviluppo sociale, economico e culturale degli abitanti, garantendo un adeguato livello quantitativo e qualitativo della dotazione di attrezzature e di servizi pubblici senza escludere contenute e mirate integrazioni
- Limitare il consumo di suolo, promuovendo politiche di rigenerazione di insediamenti abbandonati e degradati
- Riconsiderare, pur con riferimento ai due punti precedenti, le capacità insediative del territorio comunale tenendo conto del forte spopolamento avvenuto nei decenni successivi alla seconda guerra mondiale
- Riconoscere la vocazione insediativa della parte settentrionale del territorio e la vocazione legata alla forte naturalità della parte del territorio posta a sud
- Incentivare lo sviluppo turistico attraverso la fruizione sostenibile delle emergenze insediative e dell'ambiente naturale
- Perseguire la semplificazione procedurale e la chiarezza normativa della strumentazione urbanistica
- Riguardo al contenimento del consumo del suolo, la variante si proponeva di acquisire la configurazione del sistema insediativo che tiene conto degli stralci delle aree edificabili per complessivi mq 38.073 scaturite dal piano complesso riguardante le aree di trasformazione

dell'abitato di Pavana, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 22/12/2008.

Al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi, il documento di avvio prevedeva la formulazione di indirizzi e prescrizioni riguardo a:

- Salvaguardia delle risorse essenziali del territorio con la definizione di strategie e modalità di azione e, in particolare, con la definizione del testo di riferimento per gli interventi diffusi sul territorio riferiti alle risorse stesse, in grado di consentire all'Amministrazione la sorveglianza e la corretta tutela dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio
- Valorizzazione delle peculiarità territoriali e, in particolare, dell'identità culturale delle comunità presenti nel territorio comunale
- Valorizzazione degli spazi pubblici in modo da connotarli come luoghi di socializzazione
- Formazione, mediante gli spazi di verde pubblico, di un tessuto connettivo, in grado di favorire la permeabilità ecologica degli insediamenti
- Promozione di azioni sinergiche tali che le potenzialità insite negli spazi urbani e nelle infrastrutture concorrano a valorizzare le modeste risorse presenti nei settori produttivo e terziario, con particolare riguardo alla rete distributiva commerciale
- Organizzazione della rete viaria secondo ordinate gerarchie che comportino, dove possibile, la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli prettamente locali
- Valorizzazione della viabilità secondaria, anche storica, per il miglioramento della rete dei percorsi pedonali e escursionistici
- Promozione di politiche finalizzate all'incremento dei trasporti pubblici.

L'Amministrazione prevedeva in particolare, in ossequio agli impegni contratti in sede di finanziamento della variante al PS, di rivedere lo statuto del territorio, di promuovere strategie atte a contrastare il cambiamento climatico, di emanare disposizioni per il riutilizzo o la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Riguardo alla contestuale variante al regolamento Urbanistico, il documento di avvio riconfermava nella sostanza gli obiettivi e le azioni del RU vigente, prevedendo le modifiche necessarie a perfezionarne la coerenza al PS, le verifiche di fattibilità di alcune aree di trasformazione e modesti accorgimenti atti a rispondere, in termini sostenibili, alle esigenze espresse da cittadinanza e uffici comunali.

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
URBANISTICO CAT.....CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE / VARIANTI A PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO

Il documento di avvio prevedeva inoltre di rafforzare mediante la realizzazione di infrastrutture e l'incremento di alcuni standard la vocazione residenziale ed artigianale della porzione settentrionale del territorio comunale e la vocazione turistica della sua parte meridionale.

Il documento prevedeva azioni ambientali sostenibili per la realizzazione di piccole centrali a biomasse da installare a Taviano, Pavano, Treppio, San Pellegrino e, infine, una verifica di fattibilità in merito all'ipotesi di un parco eolico in località Posola.

1.1 - Avvio VAS e valutazione di incidenza con risposte degli enti interpellati

Contemporaneamente all'avvio, l'amministrazione predisponendo un documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che sottoponeva, ai fini della consultazione, ai sensi dell'art. 18 della LR 10/2010, agli enti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati (artt. 19 e 20 LR 10/10).

Gli enti competenti venivano così individuati:

- **Regione Toscana**
 Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali Area Coordinamento Pianificazione del Territorio e Politiche abitative Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale provinciale e comunale - Via di Novoli n. 26 - Palazzo B - 50127 FIRENZE
- **Provincia di Pistoia**
 Dipartimento Pianificazione Territoriale, Turismo e Promozione Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, Turismo e Promozione Corso Gramsci, 110 - 51100 PISTOIA
- **Provincia di Pistoia**
 Servizio Tutela Ambientale - Energia - Gestione Rifiuti - Bonifica Inquinamenti ambientali e Aree inquinate - Forestazione - Antincendi Boschivi - Servizio Difesa del suolo e Demanio Idrico - Piazza Resistenza, 54 - Pistoia - 51100 PISTOIA
- **Provincia di Pistoia**
 Servizio Agricoltura, Patrimonio Naturale ed Ittio-faunistico - Gestione Aree protette - Via Mabellini 9 - 51110 PISTOIA
- **Autorità Bacino del fiume Reno**
 Viale Silvani, 6 - 40122 - Bologna- (BO)
- **Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia** per le questioni sismiche, idrauliche e geologiche
 Piazza della Resistenza, 54 - 51100 PISTOIA
- **Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana** - Lungarno Anna Maria Luisa De' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE

- **Soprintendenza per i Beni Ambientali, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze di Pistoia e Prato**
Palazzo Pitti - Piazza dei Pitti, 1 – 50125 - Firenze- (FI)
- **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana**
Via della Pergola, 65, 50121 – FIRENZE
- **Ufficio per la biodiversità del Corpo forestale dello Stato di Pistoia**
Via del Carmine, 8 – 51100 Pistoia
- **ARPAT - (dipartimento area vasta Firenze – Prato e Pistoia)**
Via N. Porpora, 22 - 50144 Firenze
- **Azienda Sanitaria Locale 3 Pistoia**
Via Matteotti, 19 - 51100 PISTOIA
- **Autorità Idrica Toscana 3 (Autorità di Ambito) - Medio Valdarno**
Via Verdi, 16 - 50122– Firenze- (FI)
- **ATO Toscana Centro - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani**
Viale Poggi, 2 - 50125 - Firenze- (FI)
- **Consorzio della Bonifica Renana - Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna**

La documentazione di avvio veniva anche sottoposta ai seguenti enti territoriali interessati dalle scelte delle varianti a PS e RU:

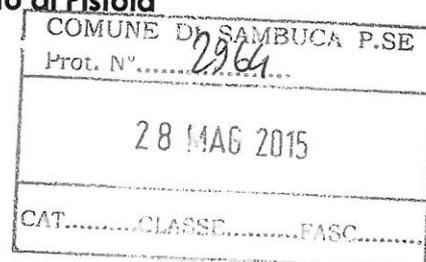
- **Regione Toscana**
Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali Area Coordinamento Pianificazione del Territorio e Politiche abitative Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale provinciale e comunale Via di Novoli n. 26 Palazzo B - 50127 FIRENZE
- **Provincia di Pistoia**
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Agricoltura, Turismo e Promozione Servizio Pianificazione Territoriale, SIT, Turismo e Promozione Corso Gramsci, 110 - 51100 PISTOIA
- **Comune di Pistoia**
Piazza del Duomo, 1 - 51100-Pistoia- (PT)
- **Comune di Cantagallo**
Via G.Verdi, 24 - 59025 – Luicciana - (PO)
- **Comune di Castel di Casio**
Via Guglielmo Marconi, 9 – 40030 - Castel di Casio - (BO)
- **Comune di Camugnano**
Piazza Kennedy, 1 - 40032 – Camugnano - (BO)
- **Comune di Granaglione**
Via Roma 56 – 40045 - Molino del Pallone - (BO)
- **ENEL Distribuzione S.p.a.**
Zona di Pistoia – Via Pratese, 39 – 51100 PISTOIA
- **Publiacqua S.p.a.**
Via Villamagna, 39 - 50126-Firenze - (FI)
- **COSEA Ambiente S.p.a.**
Via Berzantina, 30/10 – 40030 – Berzantina - Castel di Casio - (BO)
- **Telecom Italia spa – NOU Toscana Centro Uff. Progetti**
Via Guidoni, 42 – 50127 FIRENZE

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964.....
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

- **RFI – Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.** – Gruppo FS – Direzione Compartmentale Infrastrutture –
Viale F.lli Rosselli, 5 – 50144 Firenze

Sono pervenuti i contributi di:

- **Provincia di Pistoia Dipartimento Pianificazione Territoriale**
- **Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana**
- **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana**
- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, di Pistoia e Prato**
- **Autorità Bacino del Reno**
- **Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pistoia**
- **ARPAT Dipartimento area vasta Firenze – Prato e Pistoia**
- **Ufficio per la biodiversità del Corpo Forestale dello Stato di Pistoia**
- **Terna Rete Italia S.p.a.**
- **Publiacqua S.p.a.**



2 - Il lavoro svolto

2.1 - Partecipazione

Riguardo alla partecipazione al processo formativo degli strumenti di pianificazione, l'Amministrazione Comunale si è avvalsa di varie iniziative finalizzate a rendere fattivo l'apporto dei cittadini alla elaborazione delle varianti. Il documento programmatico, contenente finalità, obiettivi e indirizzi, è stato fatto pervenire alle seguenti associazioni che operano sul territorio:

- **Pro loco "Il Cassero"**, Via della Chiesa, 2, San Pellegrino al Cassero
- **Pro loco Taviano C.V.S.T.** Località Taviano, 67, Taviano
- **Pro loco di Posola**, Località Posola, 23/A, Posola
- **Pro loco di Pavana**, Via della Chiesa, 19, Pavana Pistoiese
- **Pro loco di Frassignoni**, Località Case Martinelli, 17, Frassignoni
- **Pro loco di Lagacci "Valerio Vivarelli"**, Località Lagacci, 7, Lagacci
- **Pro loco di Campeda**, Località Campeda, 1, Campeda Nuova
- **Pro loco I Borghi di Treppio**, Piazza della Chiesa, 200, Treppio
- **Associazione per lo Sviluppo di Torri**, Località Torri, 90, Torri
- **Associazione Culturale Monachino**, c/o Signor BIANCHI DOMENICO, Via dell'Agricoltura, 23, Montemurlo (PO)
- **Pro loco del Molino del Pallone**, Via Roma, 14, Molino del Pallone – Granaglione (BO)
- **Club Alpino Italiano**, Sezione Emilio Bestini di Prato, Via Banchelli, 11, PRATO (PO)
- **Club Alpino Italiano**, Sezione Alto Appennino Bolognese di Porretta Terme, Piazza della Libertà, 42, PORRETTA TERME (BO)
- **Associazione L'OVILE O.N.L.U.S.**, Via Caloria e Valdibure, 35, PISTOIA

- **Associazione Castanea s.c.a.f.**, Via del Cerro, 4, Località San Vito - Pistoia
- **Gruppo di Studi Alta Valle del Reno** , Associazione di Volontariato Culturale senza fini di lucro, Via Don Minzioni, 31, PORRETTA TERME (BO)
- **Associazione Comitato Viva La Porrettana**, Via Nazionale, 96/A, PRACCHIA - PISTOIA (PT)
- **Associazione "Le Limentre"**, Località San Pellegrino al Cassero, 10, San Pellegrino al Cassero
- **Associazione Italiana Amici dei Mulini Storici**, Piazza Castello, 2, Revere (MN)

Hanno inviato i loro contributi:

- **Pro loco "Il Cassero" di San Pellegrino al Cassero**
- **Associazione Pro loco di Pavana**
- **Pro loco di Frassignoni**
- **Pro loco di Campeda**
- **Pro loco di Posola**
- **Pro loco I Borghi di Treppio**
- **Associazione per lo Sviluppo di Torri**
- **Associazione "Il Nocciolo" di Stabiazioni**

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964..
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

Sono inoltre intervenuti con apporti collaborativi alcuni cittadini nonché il Bed & Breakfast **Mulino di Chicon** di Pavana.

2.2 - Approfondimento del quadro conoscitivo

Si è provveduto ad un aggiornamento della carta base acquisendo i dati messi a disposizione dalla Regione Toscana con il Data Base Topografico in scala 1:10.000 "DBT10k" del novembre 2014.

Sulla base cartografica aggiornata si è proceduto alla ricognizione della struttura insediativa e della struttura agro-forestale.

Riguardo al sistema insediativo sono stati inseriti in mappa gli edifici e i manufatti costruiti successivamente al 1998 (data a cui risale la base cartografica CTR) ed è stato eliminato l'edificato non più presente. Sono state inoltre corrette, sulla base degli ultimi rilevamenti, le giaciture e le sagome di numerosissimi fabbricati. Analogamente, riguardo al sistema della mobilità, sono stati corretti ed aggiornati i tracciati stradali.

Utilizzando le mappe dell'antico Catasto Francese e le mappe di impianto del Nuovo Catasto è stata definita una cronologia della struttura insediativa finalizzata ad una corretta redazione dello statuto del territorio. Riguardo in

particolare al patrimonio edilizio sono state messe in evidenza tre articolazioni cronologiche, la prima riferita all'edificato presente nelle mappe del Catasto Francese risalenti per lo più al 1813 con aggiornamenti fino al 1823, la seconda comprendente edifici e manufatti costruiti tra il 1823 e il 1954 (impianto del Nuovo Catasto), la terza riguardante l'edificato successivo al 1954.

L'aggiornamento della struttura agro-forestale ha dato luogo ad una nuova mappatura dell'uso e copertura del suolo e all'acquisizione dell'areale del sito di interesse comunitario (SIC) "Tre Limentre-Reno".

Al fine dell'individuazione delle invariati strutturali sono state effettuate attente ricognizioni dei beni culturali e paesaggistici. In particolare sono stati presi in considerazione gli immobili oggetto di vincolo diretto nonché le aree tutelate per legge. Le analisi territoriali effettuate hanno consentito l'individuazione di importanti elementi del paesaggio, in precedenza trascurati, quali antichi mulini, opere idrauliche, opere d'arte stradali e ferroviarie, alberi monumentali, postazioni difensive militari della seconda guerra mondiale.

2.3 - Normativa

Si è proceduto alla semplificazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PS vigente con l'eliminazione delle ridondanze descrittive e l'introduzione sistematica, nell'articolato, di direttive e prescrizioni.

3 - La coerenza al nuovo quadro normativo (LR 65/14 e PIT con valenza di piano paesaggistico)

3.1 - Riferimento normativo

Le varianti a PS e RU avviate nel maggio 2013 in vigenza della LR 1/05, vengono portate a termine in conformità a quanto disposto dall'art 228 della nuova legge regionale sul governo del territorio (Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati).

La tipologia delle varianti non si discosta dai casi previsti agli artt. 30 e 31 della stessa LR 65/14 riferiti rispettivamente alle varianti semplificate e all'adeguamento e conformazione al piano paesaggistico.

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE
Prot. N°.....2969
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....

COMUNE DI SAMBUCA P.SE / VARIANTI A PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

3.2 – Conferma della Validità degli obiettivi

Nella presente integrazione dell'avvio del procedimento si confermano gli obiettivi a suo tempo formulati tenendo conto dei limiti imposti alle varianti dalle norme transitorie di cui al Titolo IX, Capo I della LR 65/14.

3.3 - Varianti al PS

Le presenti varianti prevedono l'incremento e l'aggiornamento del quadro conoscitivo e una nuova redazione dello statuto del territorio mentre non entrano nel merito della strategia dello sviluppo delineata dal piano strutturale vigente, del quale verranno quindi conservati i dimensionamenti e la delimitazione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE).

Il nuovo quadro conoscitivo è quello sommariamente descritto al precedente paragrafo 2.2

Lo statuto del territorio conterrà ai sensi dell'art. 6 della LR 65/14:

- il patrimonio territoriale comunale articolato in struttura idro-geomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agro-forestale;
- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- Le invarianti strutturali;
- la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT.

Ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14 la perimetrazione del territorio urbanizzato sarà definita dal limite degli insediamenti individuato dal piano strutturale vigente.

Le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale faranno riferimento alle strutture idro-geomorfologica, ecosistemica, insediativa, agro-forestale nonché alle invarianti strutturali, superando in questo modo la sistematizzazione della parte statutaria del PS vigente.

La variante metterà in evidenza l'inadeguatezza del collegamento stradale (Strada Comunale della Castellina) tra la località di Ponte Teglia e l'area per la attività artigianale (sigla P2/D nel R.U. vigente) posta sulla riva destra del Reno, la cui potenzialità appare peraltro necessaria per consentire un contenuto sviluppo al settore produttivo del territorio. Verrà dunque posto il problema

COMUNE DI SAMBUCA P.SE	
Prot. N°.....	2964
28 MAG 2015	
CATEGORIA.....CLASSE.....PASC.....	

COMUNE DI SAMBUCA P.SE / VARIANTI A PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

della conservazione della previsione e di una sua diversa localizzazione da sottoporre al parere favorevole della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 222 della LR 65/14 laddove la nuova previsione fosse localizzata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 224.

3.4 - Varianti al RU

Le presenti varianti al RU sono conformi a quanto previsto dall'art. 228 comma 1 della LR 65/14, e consistono nell'integrazione del quadro conoscitivo con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224 della stessa legge nonché in alcune varianti semplificate, conformi a quanto previsto dagli articoli 30, 31. Non si esclude la possibilità di introdurre le varianti contemplate dall'articolo 222.

La cronologia dell'edificato, acquisita in fase di integrazione del quadro conoscitivo, consentirà una puntuale verifica della classificazione degli edifici deducibile nel vigente RU solo attraverso i tipi di intervento consentiti. Con la nuova classificazione, gli stessi interventi risulteranno maggiormente adeguati all'effettivo valore degli immobili.

Alla luce delle finalità della LR 65/14 e tenendo conto in particolare di quanto prescritto in merito all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, sarà posta particolare cura nella salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli periurbani presenti all'interno del perimetro del sistema insediativo come individuato dal vigente piano strutturale.

La variante provvederà a stralciare le previsioni denominate "R7" riguardante gli "aggregati in contesto agricolo" per i quali l'attuale disciplina prevede "il consolidamento della funzione residenziale attraverso operazioni diffuse di incremento volumetrico dell'edificato esistente". Le quattro zone denominate "R7, la cui superficie misura complessivamente 10,71 ha, saranno restituite alla funzione agricola.

La sostenibilità delle previsioni "R6" riferita alle aree di trasformazione di tipo residenziale sarà sottoposta alla verifica di coerenza agli indirizzi e alle

prescrizioni del PIT con valenza di piano paesaggistico.

La variante attiverà criteri di perequazione urbanistica ed anche di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 101 della LR 65/14 attribuendo facoltà edificatorie o aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali l'Amministrazione comunale intende realizzare interventi di interesse pubblico, facoltà edificatorie da esercitarsi solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato.

Verranno valutate con molta attenzione le proposte di interventi a carattere puntuale emerse dalle consultazioni già avviate e, in particolare, i contributi delle seguenti Pro loco e Associazioni:

- Pro loco "Il Cassero" di San Pellegrino al Cassero
- Pro loco di Pavana
- Pro loco di Frassignoni
- Pro loco di Campeda
- Pro loco di Posola
- Pro loco I Borghi di Treppio
- Associazione per lo Sviluppo di Torri
- Associazione "Il Nocciolo" di Stabiazioni
- Bed & Breakfast Mulino di Chicon di Pavana.

Riguardo alle azioni puntuali, la presente integrazione conferma gli interventi previsti nel documento di avvio del procedimento finalizzati ad assecondare la vocazione residenziale e artigianale della porzione settentrionale del territorio e la vocazione turistica della porzione meridionale (realizzazione di parcheggi, di un centro di raccolta rifiuti e di piccole centrali a biomasse).

In più si segnala la opportunità di inserire nella variante al RU la previsione di un parcheggio a Taviano e di confermare, nei limiti fissati dall'art. 110 della LR 65/14, la validità del piano attuativo per attività produttive di Bellavalle.

L'Amministrazione annette infine una notevole importanza all'adeguamento ai fini carrabili del sentiero che collega il nucleo di Capanna con il Castello di Sambuca.

COMUNE DI SAMBUCA P.SE Prot. N°.....2964
28 MAG 2015
CAT.....CLASSE.....FASC.....