



**COMUNE DI CALCINAIA**

(PROVINCIA DI PISA)

**SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO**

---

***VARIANTE SEMPLIFICATA***  
***AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE***  
(ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014)

***UTOE 4 - OLTRARNO***

---

Responsabile del Procedimento: *Arch. Cinzia Forsi*

Progettazione: *Arch. Anna Guerriero*

Luglio 2018



# **RELAZIONE URBANISTICA**

## 1.1 PREMESSA

Il Comune di Calcinaia è dotato di Piano Strutturale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 26/06/2012 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.83 del 18/12/2012 con pubblicazione sul B.U.R.T. del 23/01/2013 e del Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2013 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 con pubblicazione sul B.U.R.T. del 07/05/2014.

La presente risulta essere la seconda variante al R.U. vigente. Essa si sostanzia come “Variante semplificata al R.U.” in applicazione dell’art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014 in quanto esclusivamente riferita a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato avente per oggetto modifiche ed integrazioni normative alla disciplina di piano non incidenti sulle relative previsioni conformative.

La variante in oggetto risulta ubicata all’interno dell’UTOE n. 4 Oltrarno che interessa due aree all’interno del perimetro del territorio urbanizzato ed in particolare:

1. Variante alle previsioni del Piano Attuativo denominato “C4-H Oltrarno” indicato sulla tavola Q.P. 1.4 del RU vigente come P.A. 4.1;
2. Variante alla Scheda-Norma BC 4.3 inserita nel quadro progettuale “Disciplina delle trasformazioni – Scheda Norma” del RU vigente.

Nella variante di cui al punto 1 si prevede un aumento della SUL residenziale e una diminuzione della SUL commerciale previsti dal piano attuativo originario (e comunque all’interno della volumetria già approvata dal PdL originario) ma senza diminuzione di standard urbanistici; anzi ne conseguirà un loro incremento.

Il Piano di Lottizzazione “C4-H Oltrarno” (da ora in poi indicato come P.d.L.) era stato pianificato dal Regolamento Urbanistico previgente approvato con Deliberazione Comunale n. 76 del 09/12/2003 e pubblicazione sul BURT del 14/01/2004; esso fu adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 12/01/2006 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 27/07/2006 con pubblicazione sul BURT n. 20 del 17/05/2006. La relativa Convenzione Urbanistica è stata stipulata in data 15/09/2006 Repertorio n. 17.563 a firma Notaio Mario Marinella, registrato a Pontedera il 25/09/2006 al n. 3095 serie 1T.

Tale P.d.L. è stato fatto salvo dal vigente Regolamento Urbanistico come indicato dall’art. 69 “Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA)” delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le varianti al P.d.L. sono disciplinate dal comma 5 dell’articolo sopra richiamato in quanto *“Sono ammesse varianti ai Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. ...., comunque in coerenza e conformità con la disciplina del P.S. con particolare attenzione per il rispetto delle disposizioni*

*concernenti le “Previsioni insediative e il dimensionamento sostenibile” e il “Soddisfacimento degli standard urbanistici” di cui agli articoli 14 e 15, dello stesso P.S.”.*

La variante di cui al punto 2 relativa alla Scheda Norma BC 4.3, invece, consiste nella trasposizione dell'area F1 “Verde, piazze e spazi aperti attrezzati pubblici”, dalla localizzazione prevista dal RU vigente verso la zona denominata “Saletta” lungo il Fiume Arno, in zona urbanistica E3 “Aree agricole periurbane di controllo ambientale e di valore paesaggistico”. Tale nuovo posizionamento in prossimità della Lottizzazione “G” in corso di attuazione sempre all'interno dell'UTOE n. 4 di Oltrarno, andrà proprio ad ampliare la zona a verde pubblico. La variante alla scheda prevede anche un piccolo aumento di SUL residenziale.

Con Deliberazione n. 39 del 27/03/2018 la Giunta Comunale ha dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto per mezzo del Documento Preliminare di verifica ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010. Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di VAS, con Determinazione n. 542 del 09/07/2018 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in oggetto.

## **1.2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Le aree oggetto di variante rientrano all'interno del perimetro del centro abitato, inserita nel "Sistema Territoriale di Fornacette e della Pianura della Valdera – B" del Piano Strutturale e all'interno dell'UTOE n.4 Oltrarno.

In base alla tavola "Q.P. 4 – Strategia dello sviluppo – Sistemi e sub-sistemi funzionali" del Piano Strutturale, le aree sono ricomprese all'interno del territorio urbanizzato; l'area relativa alla variante del P.d.L. risulta all'interno del "Sub-sistema funzionale per la riqualificazione e rigenerazione urbana in "Ambiti per la manutenzione ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio" normata dall'articolo 19 comma 4 lettera b) in cui si precisa che l'area e "... a prevalente destinazione residenziale (comprensiva delle funzioni direzionali, commerciali di vicinato, di servizio, ecc.), che, previa specifica classificazione e sub-articolazione, mediante disposizioni e regole dovranno favorire e assicurare il rinnovo e la riqualificazione funzionale e morfo-tipologica del patrimonio edilizio, anche con eventuali possibilità di accorpamento dei volumi secondari, ampliamento, sopraelevazione e addizione funzionale, nonché di sostituzione edilizia delle parti incongrue".

### **Variante alle previsioni del Piano Attuativo C4-H Oltrarno**

Il Piano Attuativo approvato nel 2006 prevede una viabilità di penetrazione che parte da Via Delle Case Bianche di larghezza di mt. 14.00, compreso marciapiede pedonale da un lato e pista pedonale dall'altro con interposta una fascia di verde alberato.

Al centro del comparto è previsto un intervento edilizio a carattere commerciale e terziario atto a favorire la formazione di uno spazio idoneo ad incentivare le attività urbane di riferimento per la frazione Oltrarno.

I parcheggi pubblici sono divisi in quattro corpi principali, dislocati sulla nuova via di lottizzazione e su via delle Case Bianche.

Lo spazio a verde pubblico si trova lungo la ferrovia mentre il verde privato nella maggior parte dei casi fa da contorno all'area fondiaria in modo da favorire un'edilizia ad ampio respiro.

Il piano prevede anche un'area a servizi da cedere all'Amministrazione Comunale che è situato in una zona centrale rispetto alla disposizione dei lotti residenziali e della viabilità, ed è raggiungibile dalla strada di lottizzazione carrabile e pedonale .

Si riportano qui di seguito le superfici e i volumi all'epoca convenzionate e riassunte nella seguente tabella:

## TABELLA SUPERFICI E VOLUMI PIANO DI LOTTIZZAZIONE ORIGINARIO

INDICI	SUPERFICIE MQ.	VOLUME MC.	ABITANTI
Superficie Territoriale mq.	72.200	28.880	
Superficie Fondiaria Totale	21.660		
Superficie Fondiaria Commerciale	6.498	8.664	
Superficie Fondiaria Residenziale	15.162	20.216	145
Verde Pubblico	8.800		
Verde Privato Residenziale	25.500		
Verde Privato Commerciale	1.800		
Parcheggio Pubblico	2.228,95		
Parcheggi Privati Commerciale	4.578,18		
Strada Pubblica	7.632,87		
Superficie a Servizi	150 + 100 = 250 (da realizzare all'interno dell'area commerciale)		

Nel P.d.L. approvato, in conformità al R.U. vigente all'epoca, psi aveva un carico urbanistico di 145 abitanti oltre ad un volume commerciale di 8664 mc.

Nel piano di lottizzazione approvato furono rispettati i seguenti parametri previsti dal piano attuativo:

- L'area a parcheggi pubblici e privati e viabilità rispetta il 20% di mq. 72.200;
- La superficie fondiaria totale rispetta il 30% di mq. 72.200;
- La superficie a verde pubblico e privato (residenziale e commerciale) rispetta il 50% di mq. 72.200.

La variante richiesta si rende necessaria in quanto a seguito della crisi economica che ha colpito il mercato immobiliare, il piano attuativo non ha trovato la sua completa attuazione, in particolare per la zona commerciale che, in considerazione delle caratteristiche dell'UTOE Oltrarno risultavano effettivamente sovradimensionate. Si tratta, pertanto, di una più ampia valorizzazione del P.d.L. per mezzo della realizzazione di un comparto edificatorio basato sulla configurazione della "piazza" al centro del quartiere inteso come elemento di aggregazione sociale e spaziale immerso nel verde. Per questo la variante al Piano Attuativo prevede una trasformazione di una porzione del piano stesso con relativi spazi a verde e parcheggi che, nel piano originario, era costituita dalla Superficie Fondiaria Commerciale di mq. 6.498 e una volumetria massima di mc. 8.664.

In tale area erano previsti edifici commerciali, direzionali, botteghe artigiane, ecc. oltre a unità residenziali destinate ai titolari e ai sorveglianti dei singoli esercizi poste al piano primo e secondo nella consistenza massima di mq. 90 di superficie coperta per alloggio.

La variante in oggetto propone un cambio di destinazione urbanistica da commerciale a residenziale, più confacente al contesto urbano, pur rimanendo all'interno della volumetria massima dell'ex comparto commerciale e cioè di mc. 8.664.

Si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva delle superfici e volumi da realizzare della variante oggetto del presente documento:

#### **TABELLA SUPERFICI E VOLUMI PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE**

<b>INDICI</b>	<b>SUPERFICIE MQ.</b>	<b>VOLUME MC.</b>	<b>ABITANTI</b>
Superficie Territoriale	72.200	28.880	
Superficie Fondiaria Totale	21.660		
Superficie Fondiaria Commerciale	1.967	2.400	
Superficie Fondiaria Residenziale	19.270	25.716	214 [dato da 145+ 69 (5500mc/80mc)]
Verde Pubblico	10.487		
Verde Privato Residenziale	27.033		
Verde Privato Commerciale	0		
Parcheggio Pubblico	2.966		
Parcheggi Privati Commerciale	1.687		
Strada Pubblica	7.944		
Superficie a Servizi	423		

Per la volumetria oggetto di cambio di destinazione, il calcolo dei nuovi abitanti pari è stato ottenuto dividendo la volumetria residenziale in aumento per 80 mc di volumetria per ogni abitante insediato come da art. 3 del D.M. 1444/1968.

Per quanto riguarda i parametri previsti dal piano attuativo approvato dal R.U. previgente precedentemente elencati si evidenzia che la superficie fondiaria totale rispetta il 30% di mq. 72.200 e la superficie a verde pubblico e privato (residenziale e commerciale) rispetta il 50% di mq. 72.200.

Inoltre all'interno della variante si è optato per un aumento del verde pubblico a fronte di una volumetria commerciale in diminuzione come evidenziato dalla tabella di seguito riportata.

<b>VOLUME COMMERCIALE APPROVATO</b>	<b>VOLUME COMMERCIALE P.A. IN VARIANTE</b>	<b>VERDE PUBBLICO P.A. APPROVATO</b>	<b>VERDE PUBBLICO P.A. IN VARIANTE</b>
mq. 8.664	mq. 2.400	mq. 8.800	mq. 10.487

Si riporta qui di seguito la tabella riassuntiva riportando gli indici urbanistici del PdL originario e quello in variante:

<b>INDICI</b>	<b>P.A. APPROVATO SUPERFICIE MQ. VOLUME MC.</b>	<b>VARIANTE SUPERFICIE MQ. VOLUME MC.</b>	<b>DIFFERENZE TRA P.A. APPROVATO E VARIANTE</b>
Superficie Territoriale	mq. 72.200 mc. 28.880	mq. 72.200 mc. 28.880	invariata invariata
Superficie Fondiaria Totale	mq. 21.660	mq. 21.660	invariata
Superficie Fondiaria Commerciale	mq. 6.498 (di cui 250 a servizi) mc. 8.664	mq. 1.967 mc. 2.400	- mq. 4.531 - mc. 6.264
Superficie Fondiaria Residenziale	mq. 15.162 mc. 20.216 abitanti 145	mq. 19.270 mc. 25.716 abitanti 214	+ mq. 4.108 + mc. 5.500 + abitanti 69
Verde Pubblico	mq. 8.800	mq. 10.487	+ mq. 1.687
Verde Privato Residenziale	mq. 25.500	mq. 27.033	+ mq. 1.533
Verde Privato Commerciale	mq. 1.800	mq. 0	- mq. 1.800
Parcheggio Pubblico	mq. 2.228,95	mq. 2966	+ mq. 737
Parcheggi Privati Commerciale	mq. 4.578,18	mq. 1.687	- mq. 2.891,18
Strada Pubblica	mq. 7.632,87	mq. 7.944	+ mq. 312
Superficie a Servizi	mq. 150 + 100= 250 (da realizzare all'interno dell'area commerciale)	mq. 423 (da realizzare in area esclusiva)	+ mq. 423 (da realizzare in area esclusiva)

Andando ad analizzare gli standards relativi a parcheggio pubblico e verde pubblico tra P.A. approvato e la variante in oggetto è possibile determinare la seguente tabella:

	<b>STANDARDS PROPOSTI DALLA VARIANTE</b>	<b>STANDARDS MINIMI RICHIESTI</b>	<b>VERIFICHE</b>
Verde Pubblico	mq. 10.487	12x214 = mq. 2.568	10.487 > 2.568
Parcheggio Pubblico	mq. 2.966	3x214 = mq. 642	2.966 > 642

Andando invece ad analizzare gli standards relativi a parcheggio relativi al commerciale tra P.A. approvato e la variante in oggetto è possibile determinare la seguente tabella:



	STANDARDS PROPOSTI DALLA VARIANTE	STANDARDS MINIMI RICHIESTI	VERIFICHE
Parcheggi Privati Commerciale totali	mq. 1.687		
Parcheggi in base al DM 1444/1968		2.400/3=mq. 800 800x80%= mq. 640	
Parcheggi in base DPGR 15/R del 2009		2.400/3x1=mq. 800	
Parcheggio commerciale in base alla L. 122/1989		2.400/10=mq. 240	
	mq. 1.687	mq. 1687	<b>1.687&gt;1.680</b>

Alla luce di quanto sintetizzato nelle tabelle precedenti si evince che la modifica della S.U.L. dalla destinazione d'uso di parte del commerciale del piano attuativo verso la destinazione residenziale sarà pari a mq. 1.833 derivante da 5.500 mc/ 3 (altezza convenzionale di un piano), e un incremento degli abitanti da 145 a 214.

Anche le aree destinate a standard urbanistici in base al D.M. 1444/1968 della variante risultano aumentate passando da mq. 8.800 a mq 10.487 per il verde pubblico e da mq 2.229 circa a mq 2.966 circa di parcheggio pubblico. Contestualmente anche le aree da destinare a servizi da cedere al Comune (come indicato dalla Convenzione allegata alla richiesta di variante) sono state incrementate passando da mq 250 circa a mq 423 circa.

### **Variante alla Scheda Norma BC 4.3**

Per quanto riguarda la variante alla Scheda Norma BC 4.3 essa consiste nella trasposizione dell'area F1 "Verde, piazze e spazi aperti attrezzati pubblici" pari a mq. 1390, dal sito previsto dal RU vigente verso la zona denominata "Saletta" lungo il Fiume Arno, individuata dal RU vigente dall'art. 37 delle NTA in zona urbanistica E3 "Aree agricole periurbane di controllo ambientale e di valore paesaggistico". Tale posizione risulta in prossimità della Lottizzazione "G" in corso di attuazione sempre all'interno dell'UTOE n. 4 di Oltrarno (vedi estratto di RU in variante). Inoltre la variante alla scheda prevede anche un aumento di SUL residenziale da mq. 260 a mq. 390 con contestuale incremento di una unità immobiliare che da due passano a tre, oltre all'aumento del verde pubblico F1 da traslare che da mq. 1.400 previsto dalla scheda norma passa a mq. 1.606 nel nuovo sito.

La scelta di traslare il verde pubblico risulta di particolare interesse in quanto va a completare ed integrare il verde pubblico ricompreso nel disegno urbano caratterizzato dalla realizzazione della lottizzazione "G". Vista la particolare posizione dell'area in prossimità del Fiume Arno, la traslazione del verde pubblico appare un apprezzabile rinforzo del "polmone verde" previsto dal piano attuativo

“G” anche in vista di un facile e comodo raggiungimento delle sponde del fiume che in questo contesto rappresentano un notevole percorso verde di tutto il territorio comunale.

L'intervento in previsione risulta anche conforme al PS in quanto l'area di destinazione del verde pubblico rientra all'interno dei “Parchi urbani e territoriale delle UTOE” relativo al “Sistema funzionale per l'ambiente ed il paesaggio” della tavola “QP 4 – Strategia dello sviluppo – Sistemi e sub-sistemi funzionali” del Piano Strutturale normata dall'articolo 18 comma 9 lettera c) in cui si asserisce che tali aree dovranno “... assicurare la prioritaria formazione dei *parchi urbani e territoriali* a servizio delle U.T.O.E., anche in ampliamento ed integrazione degli spazi pubblici esistenti (impianti ed attrezzature sportive e ricreative, aree a verde attrezzato, piste ciclabili, spazi per la ricreazione lo svago e il tempo libero, ecc.), in stretta relazione con le disposizioni concernenti il sistema funzionale per *l'identità e la rigenerazione urbana*, da realizzarsi prioritariamente quali misure compensative e di perequazione urbanistica poste a carico degli interventi concernenti la localizzazione di *aree di nuovo impianto*”. Inoltre l'area in questione risulta anche all'interno dell'area de “I parchi e le aree verdi attrezzate” relativo al “Sistema funzionale per la qualità e l'efficienza” sempre della tavola tavola “QP 4 – Strategia dello sviluppo – Sistemi e sub-sistemi funzionali” del Piano Strutturale normata dall'articolo 20 comma 2 lettera b) in cui si asserisce che tali aree hanno la vocazione ad “... incrementare la dotazione di “spazi a verde pubblico attrezzati, per lo svago e il tempo libero”, delle aree con funzioni ricreative all'aperto nell'ambito delle aree insediate (U.T.O.E.) ed in prioritaria continuità con quelle esistenti (da ampliare e riqualificare)...”.

Per la variante in esame, come già ricordato, ricorrono i presupposti per ricondurre la procedura alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 1 e 2 in quanto:

- non comporta variazione del dimensionamento del P.S. vigente;
- la previsione è interna al perimetro del territorio urbanizzato.
- Inoltre non è stato necessario provvedere all'Avvio del Procedimento ai sensi della Legge 241/1990 in base all'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R.T. 65/2014.

L'aumento della SUL residenziale da realizzare non costituisce variante al dimensionamento del P.S. vigente per le seguenti motivazioni:

- Il Piano Strutturale, nell'appendice “A” della disciplina di Piano, ripartisce il dimensionamento insediativo per singole U.T.O.E. e per l'U.T.O.E. 4 – Oltrarno prevede mq. 17.200 di destinazione residenziale (pubblico e privato) comprensivo del commerciale e dei servizi di vicinato e della nuova edificazione del Piano Attuativo denominato “G” pari a mq. 5.900 di SUL;
- nella tabella del “Dimensionamento del nuovo RU per le aree di nuova previsione. Approvazione”, di cui all'art. 9.5 della Relazione Tecnico Illustrativa del vigente R.U., la SUL

residenziale prevista è di mq. 28.990, nettamente inferiore al 60% dei mq. 69.800 previsti dal P.S. per il primo R.U., dei quali mq. 5.120 sono relativi all'UTOE 4 Oltrarno;

- con la variante in esame l'aumento di SUL residenziale di mq 1.963 di cui mq 1.833 (ottenuto da  $5500/3$ ) relativi alla variante al piano attuativo e mq. 130 relativi alla variante della Scheda Norma BC 4.3, porterà la nuova previsione da mq. 28.990 a mq. 30.953, sempre nettamente inferiore previsti dal P.S.

### 1.3 DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Come già ricordato precedentemente non sussiste variazione del dimensionamento del P.S. vigente, tuttavia vengono riportate qui di seguito le tabelle relative alle aree di nuova previsione del RU vigente di cui all'art. 9,3 della Relazione Tecnica Illustrativa e nello specifico:

- per quanto riguarda la variazione al PdL nella tabella delle “Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (C), riepilogo del dimensionamento per UTOE. Approvazione”, di cui all'art. 9.3 della Relazione Tecnico Illustrativa del vigente R.U., la SUL residenziale prevista è di mq. 24180 sui mq. 69800 previsti dal P.S. dei quali mq. 17200 sono relativi all'UTOE 4 Oltrarno (comprensivi della sul pari a mq. 5900 del piano attuativo G del RU vigente). A tal proposito si riportano qui di seguito le due tabelle “Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (C), riepilogo del dimensionamento per UTOE. Approvazione ” e la stessa tabella in variante.

R.U. - Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (C), riepilogo del dimensionamento per U.T.O.E. Prima Variante

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL max produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	144.700	79.706	37.684	8.440	79	22.500	3.600
2	56.120	12.140	39.300	3.800	38	0	0
3	10.000	7.000	2.050	800	8	1.800	0
4	20.870	8.530	12.340	2.340	18	0	0
5	211.500	79.500	113.630	8.800	88	22.200	0
<b>TOTALE</b>	<b>443.190</b>	<b>182.370</b>	<b>209.510</b>	<b>24.180</b>	<b>231</b>	<b>46.500</b>	<b>3.600</b>

R.U. - Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (C), riepilogo del dimensionamento per U.T.O.E. Seconda Variante

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL max produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	144.700	79.706	37.684	8.440	79	22.500	3.600
2	56.120	12.140	39.300	3.800	38	0	0
3	10.000	7.000	2.050	800	8	1.800	0
4	20.870	8.530	12.340	2.340	18	0	0
5	211.500	79.500	113.630	8.800	88	22.200	0
<b>PdL (all'interno dell'UTOE 4)</b>	<b>72200 (già conteggiata nel RU previgente)</b>	<b>21660 (già conteggiata nel RU previgente)</b>	<b>14299 (in aumento di mq 3159 rispetto al RU previgente)</b>	<b>1833 (in aumento rispetto al RU previgente)</b>	<b>18 (in aumento rispetto al RU previgente)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>443.190</b>	<b>182.370</b>	<b>212669</b>	<b>26013</b>	<b>249</b>	<b>46.500</b>	<b>3.600</b>

- Infine riportiamo qui di seguito la tabella relativa al “Dimensionamento complessivo del RU (Aree di nuova previsione – Recupero e rinnovo urbano). Prima Variante” e le stessa tabella in Seconda Variante oltre alla tabella relativa al “Dimensionamento complessivo del nuovo R.U. (Aree di nuova previsione – Recupero e rinnovo urbano). Prima Variante” e la stessa tabella in Seconda Variante.

R.U. – Dimensionamento complessivo del nuovo R.U. (Aree di nuova previsione – Recupero e rinnovo urbano). Prima Variante.

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	22.500	3.600
2	10.860	112	840	0	0
3	800	8	0	2.700	0
4	8.820	82	0	0	0
5	17.890	181	2.240	26.200	0
TA	2.000	20	0	1.100	2.250
<b>TOTALE</b>	<b>49.310</b>	<b>487</b>	<b>3.080</b>	<b>52.500</b>	<b>5.850</b>

R.U. – Dimensionamento complessivo del nuovo R.U. (Aree di nuova previsione – Recupero e rinnovo urbano). Seconda Variante

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	22.500	3.600
2	10.860	112	840	0	0
3	800	8	0	2.700	0
4	8.950	83	0	0	0
5	17.890	181	2.240	26.200	0
TA	2.000	20	0	1.100	2.250
<b>PdL (all'interno dell'UTOE 4)</b>	<b>1833</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>51143</b>	<b>505</b>	<b>3.080</b>	<b>52.500</b>	<b>5.850</b>

R.U. - Dimensionamento del nuovo R.U. per le aree di nuova previsione. Prima Variante

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	22.500	3.600
2	4.800	50	840	0	0
3	800	8	0	1.800	0
4	5.120	45	0	0	0
5	9.330	93	2.240	22.200	0
TA	0	0	0	900	2.100
<b>TOTALE</b>	<b>28.990</b>	<b>280</b>	<b>3.080</b>	<b>47.400</b>	<b>5.700</b>

R.U. - Dimensionamento del nuovo R.U. per le aree di nuova previsione. Seconda Variante

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	22.500	3.600
2	4.800	50	840	0	0
3	800	8	0	1.800	0
4	5.120	45	0	0	0
5	9.330	93	2.240	22.200	0
TA	0	0	0	900	2.100
<b>PdL (all'interno dell'UTOE 4)</b>	<b>1833</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>30823</b>	<b>298</b>	<b>3.080</b>	<b>47.400</b>	<b>5.700</b>

▪ per quanto riguarda la variazione della Scheda Norma BC 4.3 nella tabella del “Dimensionamento del nuovo RU per i “Lotti liberi per l’edificazione (BC). Approvazione”, di cui all’art. 9.3 della Relazione Tecnico Illustrativa del vigente R.U., la SUL residenziale prevista è di mq. 4810 sui mq. 69800 previsti dal P.S. dei quali mq. 17200 sono relativi all’UTOE 4 Oltrarno(comprensivi della sul pari a mq. 5900 del piano attuativo G del RU vigente). In variante tale SUL passa a mq 4940. A tal proposito si riportano qui di seguito le due tabelle “Lotti liberi per l’edificazione (BC). Approvazione” e quella relativa alla presente variante;

R.U. - Lotti liberi per l’edificazione (BC), riepilogo del dimensionamento per U.T.O.E.

Approvazione

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max produttiva mq.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.
1	3980	1360	1490	0	500	5
2	7450	5160	2290	0	1000	12
4	14250	7310	6940	0	2780	27
5	5170	3930	1240	0	530	5
TA	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>30850</b>	<b>17760</b>	<b>11960</b>	<b>0</b>	<b>4810</b>	<b>49</b>

R.U. - Lotti liberi per l’edificazione (BC), riepilogo del dimensionamento per U.T.O.E. Variante

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max produttiva mq.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.
1	3980	1360	1490	0	500	5
2	7450	5160	2290	0	1000	12
4	15856	8710	7156	0	2910	28
5	5170	3930	1240	0	530	5
TA	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>32456</b>	<b>19160</b>	<b>12176</b>	<b>0</b>	<b>4940</b>	<b>50</b>

▪ con la variante in esame l’aumento di SUL relativa alle due aree della variante in oggetto, porterà le aree residenziali di nuova previsione da mq. 28990 a mq. 30823, sempre nettamente inferiore a mq. 69800 previsti dal P.S.

Per quanto riguarda gli standard la variante in oggetto è sicuramente dimostrabile l’aumento di questi in corrispondenza al P.S. vigente tanto è che come detto più sopra, per il Pdl abbiamo un passaggio da mq. 8.800 a mq 10.487 per il verde pubblico e da mq 2.229 circa a mq 2.966 circa di parcheggio pubblico. Contestualmente anche le aree da destinare a servizi da cedere al Comune (come indicato dalla Convenzione allegata alla richiesta di variante) sono state incrementate passando da mq 250 circa a mq 423 circa. Per la Scheda Norma passiamo da 1400 mq di verde pubblico a 1606 mq.

	STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI					
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Valore tendenziale minimo	Valore tendenziale massimo
Standard degli insediamenti e nuclei sparsi del P.E.E. esterni alle U.T.O.E. (Sistema territoriale)	0	0	16.360	2.890	19.250	-	-	=	+	5.000	8.000
<b>Totale Standard per gli insediamenti interni alle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)</b>	<b>30.350</b>	<b>10.630</b>	<b>246.240</b>	<b>80.420</b>	<b>367.640</b>					<b>421.000</b>	<b>442.000</b>
Standard UOTE 1 - Sardinia	0	0	6.810	5.490	12.300	=	=	+	+	25.000	28.000
Standard UOTE 2 - Calcinai	9.460	3.340	107.520	10.920	131.340	++	=	=	+	150.000	156.000
Standard UOTE 3 - La Botte	0	0	730	2.290	3.020	=	=	+	+	6.000	10.000
Standard UOTE 4 - Oltrarno	0	0	15.880	4.450	20.330	=	+	+	+	30.000	34.000
Standard UOTE 5 - Fornacette	20.890	7.290	115.200	57.270	200.650	++	+	=	++	210.000	214.000
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>30.350</b>	<b>10.630</b>	<b>262.500</b>	<b>83.310</b>	<b>386.890</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>426.000</b>	<b>450.000</b>
<b>Dotazione pro capite per abitante</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>22,5</b>	<b>7,1</b>	<b>33,1</b>					<b>31,2</b>	<b>33,0</b>

Abitanti attuali (alla data del 31.12.2011) ISTAT  
 Abitanti previsti dalla Variante generale al P.S.

11.692	Nota 1
13.635	Nota 2

Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici  
 (-) Razionalizzazione di quelli esistenti  
 (=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti  
 (+) Valorizzazione e adeguamento di quelli esistenti  
 (++) Potenziamento ed incremento di quelli esistenti

Nota 1. Fonte dei dati Anagrafe comunale

Nota 2. Il calcolo degli abitanti previsti è effettuato tenendo conto dei seguenti parametri

a) Unità immobiliare residenziale media pari a 135 mq di S.U.L.

Si riporta qui di seguito il riepilogo dotazioni standard urbanistici del R.U. vigente.

R.U. – Riepilogo dotazione Standard Urbanistici (esistenti e di progetto) del nuovo R.U. Variante

U.T.O.E.		F1	F2	F3	F4	F5	MP	TOTALE
1	Esistenti	10499	0	0	171	0	11414	22084
	Di Progetto	8600	3300	0	2994	0	6276	21170
	<b>Totale</b>	<b>19099</b>	<b>3300</b>	<b>0</b>	<b>3165</b>	<b>0</b>	<b>17690</b>	<b>43254</b>
2	Esistenti	81728	35860	9449	13846	0	13851	154734
	Di Progetto	16448	0	17830	950	1160	9859	46247
	<b>Totale</b>	<b>98176</b>	<b>35860</b>	<b>27279</b>	<b>14796</b>	<b>1160</b>	<b>23710</b>	<b>200981</b>
3	Esistenti	730	0	0	0	0	3245	3975
	Di Progetto	500	0	0	0	0	650	1150
	<b>Totale</b>	<b>1230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3895</b>	<b>5125</b>
4	Esistenti	14907	0	0	1685	0	9296	25888
	Di Progetto	38742	0	0	423	0	7075	46240
	<b>Totale</b>	<b>53649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2108</b>	<b>0</b>	<b>16371</b>	<b>72128</b>
5	Esistenti	80443	25868	26116	54341	0	55051	241819
	Di Progetto	48018	13150	0	0	3300	34976	99444
	<b>Totale</b>	<b>128461</b>	<b>39018</b>	<b>26116</b>	<b>54341</b>	<b>3300</b>	<b>90027</b>	<b>341263</b>
T.A.	Esistenti	27992	0	0	0	0	5409	33401
	Di Progetto	10549	0	0	0	0	6627	17176
	<b>Totale</b>	<b>38541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12036</b>	<b>50577</b>
Territorio Comunale	Di Progetto	122857	16450	17830	4367	4460	65463	231427
	<b>Totale</b>	<b>339156</b>	<b>78178</b>	<b>53395</b>	<b>74410</b>	<b>4460</b>	<b>163728</b>	<b>713327</b>

**Pertanto dalla tabella sopra riportata ne consegue che vi è stato un ulteriore incremento di verde pubblico (F1), di spazi pubblici (F4) e di parcheggi pubblici (MP) rispetto alla prima variante del RU vigente.****2. PROCEDIMENTO COMUNALE**

Nel rispetto dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R.T. 65/2014, per la variante in esame non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17.

Preso atto che l'Autorità Competente VAS dell'Unione Valdera con Determinazione n. 542 del 09/07/2018 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in questione, il procedimento per la relativa adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene in base all'art. 32 della L.R. 65/2014 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo" commi 1, 2, 3 e 4 secondo i quali il Comune:

1. adotta la variante semplificata al Regolamento Urbanistico con delibera di Consiglio Comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla Provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che da motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'art. 30 e 31, comma 3.
2. gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.
3. decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.



### **3. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La variante al piano attuativo è stata avanzata con formale richiesta datata al 17/09/2016 con numero di Prot. 8543 dai proprietari dell'area con i seguenti elaborati allegati al presente documento:

- PdL C4-H Oltrarno in variante: “Individuazione area piano attuativo” e “Aree a standard urbanistici”.
- Relazione Geologica.

La variante alla Scheda Norma BC 4.3 è stata avanzata con formale richiesta datata al 01/06/2017 con numero di Prot. 6661 dai proprietari dell'area con i seguenti elaborati allegati al presente documento:

- Scheda Norma BC 4.3 vigente;
- Scheda Norma BC 4.3 in variante;
- Relazione Geologica.

# **TAVOLE GRAFICHE**

## 1. Individuazione delle aree oggetto di Variante Urbanistica



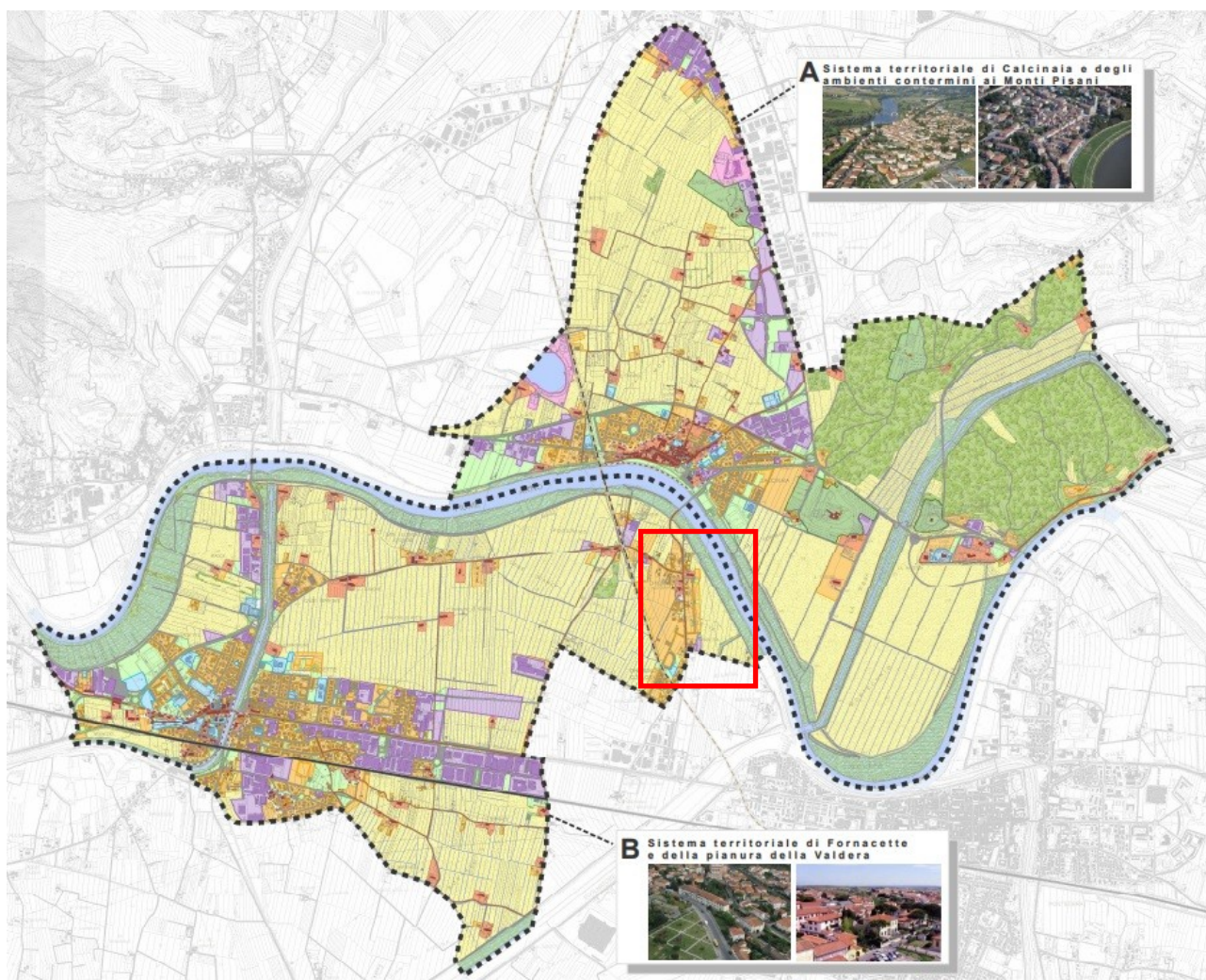
Foto aerea dell'area a variante del piano attuativo C4-H



Foto aerea Scheda Norma BC 4.3

## 2. Individuazione urbanistica delle aree oggetto di variante





Le aree oggetto di variante rientrano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, inserite nella Tavola QP. 1 Statuto del Territorio "Sistema Territoriale di Fornacette e della Pianura della Valderra - B" del Piano Strutturale e all'interno dell'UTOE n. 4 Oltrarno.







In base alla tavola "QP 4 - Strategia dello sviluppo - Sistemi e sub-sistemi funzionali" del Piano Strutturale, le aree sono ricomprese all'interno del territorio urbanizzato; l'area relativa alla variante del P.d.L. risulta all'interno del "Sub-sistema funzionale per la riqualificazione e rigenerazione urbana" in "Ambiti per la manutenzione ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio" come riportato qui di seguito da estratto di PS.

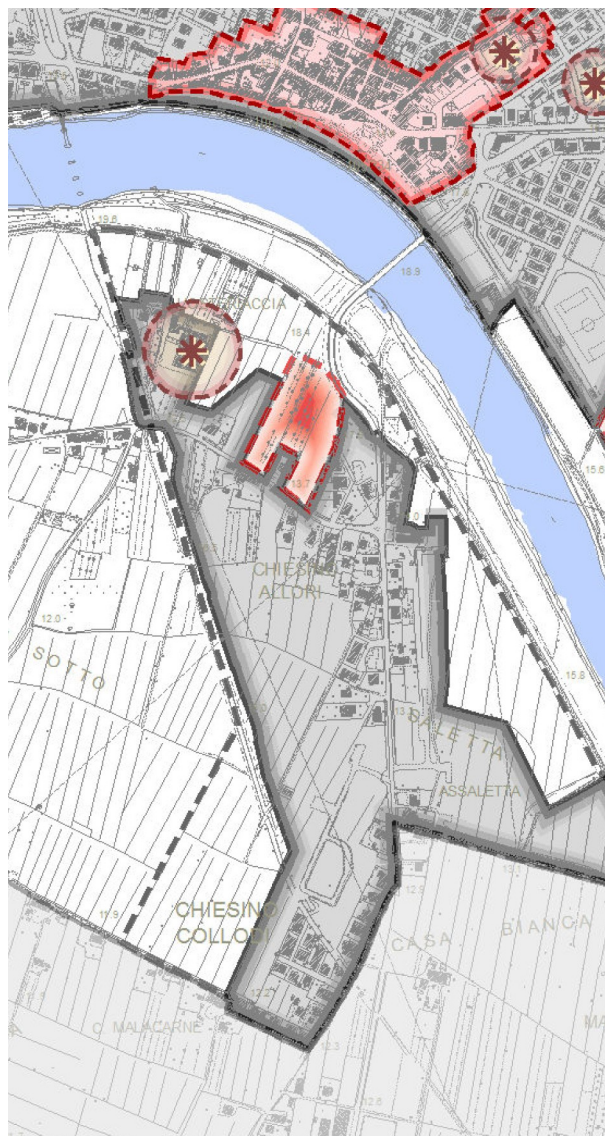
**Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana (B)**

**Sub-sistema funzionale per la riqualificazione e rigenerazione urbana**

-  Ambiti e contesti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane
-  Ambiti per la manutenzione ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio
-  Principali ambiti e contesti da recuperare, riqualificare e rifunzionalizzare
-  Aree di potenziale trasformazione e di perequazione urbanistica per il ridisegno degli ambiti urbani

**Sub-sistema funzionale per la competitività e lo sviluppo economico**

-  Insedimenti e aree produttive (artigianali e commerciali) consolidate
-  Insedimenti e strutture ricettive consolidate
-  Ambiti e contesti per l'incremento e lo sviluppo delle attività esclusivamente produttive
-  Ambito di gestione flessibile delle funzioni produttive



Estratto “QP 4 – Strategia dello Sviluppo – Sistemi e sub sistemi funzionali” scala 1:10.000

La variante alle previsioni del P.d.L. risulta coerente con il PS vigente in quanto rientra all'interno del “Sub-sistema funzionale per la riqualificazione e rigenerazione urbana” in “Ambiti per la manutenzione ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio” della tavola “QP 4 – Strategia dello sviluppo – Sistemi e sub-sistemi funzionali” normata dall'articolo 19 comma 4 lettera b) in cui si precisa che l'area è “... a prevalente destinazione residenziale (comprensiva delle funzioni direzionali, commerciali di vicinato, di servizio, ecc.), che, previa specifica classificazione e sub-articolazione, mediante disposizioni e regole dovranno favorire e assicurare il rinnovo e la riqualificazione funzionale e morfo-tipologica del patrimonio edilizio, anche con eventuali possibilità di accorpamento dei volumi secondari, ampliamento, sopraelevazione e addizione funzionale, nonché di sostituzione edilizia delle parti incongrue”.

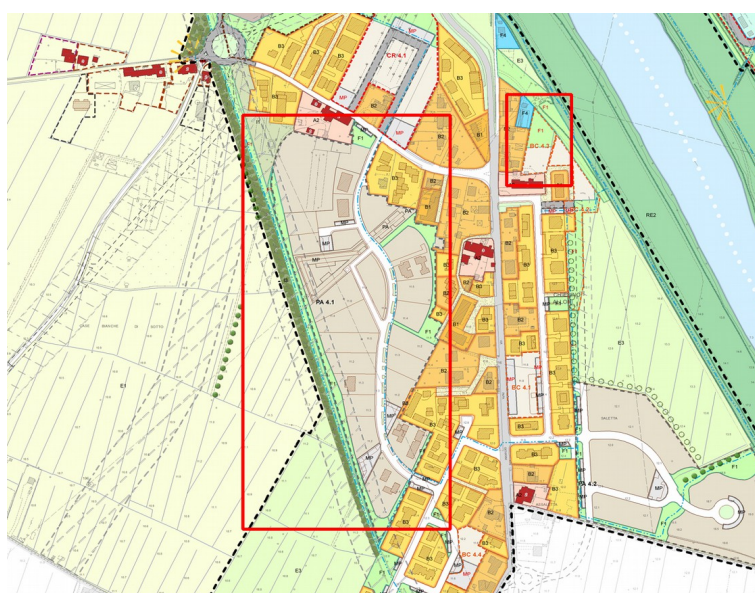
### 3. Vincoli Sovraordinati

Le aree non risultano soggette a vincoli paesaggistici, anche in riferimento al PIT/PPR della Regione Toscana approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

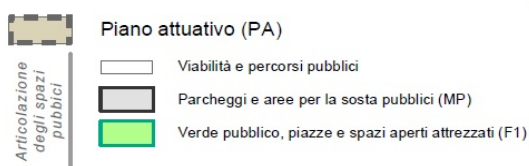
L'area relativa alla Scheda Norma BC 4.3 non risulta soggetta a nessun vincolo sovraordinato mentre quella relativa al piano attuativo risulta soggetta a due vincoli sovraordinati: Fascia di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980) e Fascia di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del D.P.C.M. 08/07/2003) Linea elettrica 132 KW.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto ferroviario, presente anche all'epoca dell'approvazione del piano attuativo, è possibile osservare dal progetto che essa lambisce solo la porzione dedicata a verde pubblico per cui priva di fabbricati di progetto; e comunque in caso di sovrapposizione tra la fascia di rispetto e gli edifici da realizzare verrà richiesto preventivo parere all'ente competente. Inoltre per quanto riguarda la fascia di rispetto da elettrodotto, per i fabbricati che risultassero essere progettati al proprio interno, verranno richiesti i relativi pareri agli enti competenti quali Terna ed Arpat.

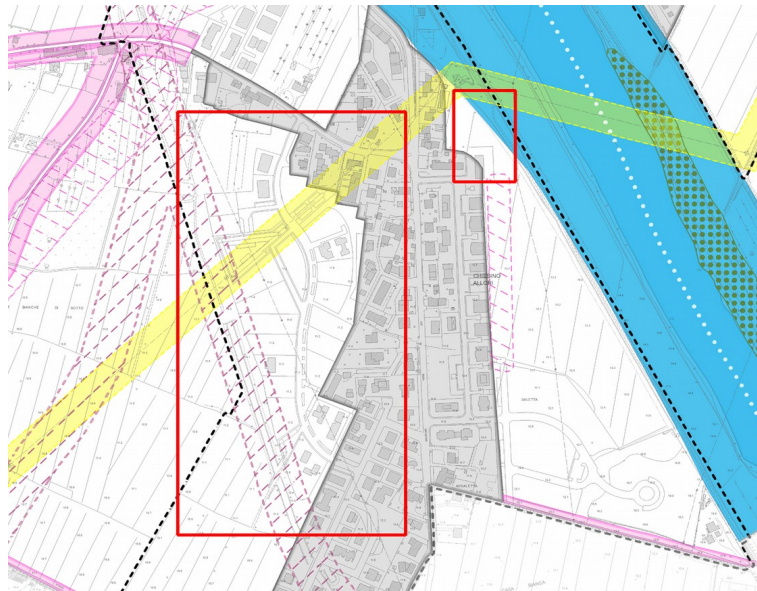
La Scheda Norma BC 4.3 non è soggetta a nessun vincolo paesaggistico né sovraordinato.



PIANI ATTUATIVI CONFERMATI E RECEPITI DAL R.U. (ZONE PA)





Estratto Articolazione delle previsioni "QP 1.4 Oltrarno" – scala 1:10000








Estratto Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari "QC 4.4 Oltrarno" – scala 1:10000

**FRAGILITA' IDROGEOLOGICA**

-  Pericolosità geomorfologica molto elevata
-  Pericolosità idraulica molto elevata
- \* Area interessata da messa in sicurezza idraulica

**VINCOLI IGIENICO SANITARI**

-  Fascia di rispetto cimiteriale (100 m)
-  Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)
-  Corridoi infrastrutturali
-  Fascia di rispetto delle strade di interesse comunale (Codice della strada)
-  Sorgenti idriche e punti di captazione dell'acqua idropotabile con relativa zona di tutela assoluta (10 m) e fascia di rispetto (200m)- D.lgs 152/2006




Fascia di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del D.P.C.M. 08/07/20

-  Linea elettrica 132 KW
-  Linea elettrica 220 KW
-  Linea elettrica 380 KW
-  Linea elettrica FFSS

**RIFERIMENTI GENERALI**

-  Centri abitati

**RIFERIMENTI GENERALI AL P.S.**



-  Perimetro dei "Sistemi Territoriali"
  - A. Sistema territoriale di Fornacette e della pianura della Valdera
  - B. Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti Pisani
-  Perimetro delle "Unità Territoriali Organiche elementari" (Centri abitati)
-  Perimetro dei "Centri abitati" nel territorio aperto

**VINCOLI SOVRAORDINATI**

**Aree naturali protette**

-  SIR Cerbaie


**Vincoli di cui all'art 142 del D.lgs 42/2004**

-  Lettera c) fiumi
-  Lettera g) boschi e foreste

**Beni con vincolo architettonico**

-  Edifici e beni soggetti a vincolo diretto con relative pertinenze
  1. Villa Montecchio
  2. Torre degli Upezzinghi
  3. Chiesa di San Giovanni Battista
  4. Edificio in Via Ricasoli n.8 e n.27
  5. Chiesa di San Michele arcangelo
  6. Cimitero comunale di Calcinaia
  7. Ex fornace Leonini
  8. Immobile denominato trabocco di Fornacette
  9. Cimitero di Fornacette

**Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/23**

-  Aree soggette a vincolo idrogeologico

Legenda Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari



#### **4. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile dire che la variante in oggetto risulta essere in linea con gli indirizzi espressi dalle normative europee e dalla vigente normativa regionale in materia urbanistica.

Essa è, inoltre, coerente e conforme con gli obiettivi di qualità e con le direttive delle schede di ambito del PIT/PPR vigente; pertanto gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non risultano essere negativi.

Rientrando all'interno del dimensionamento del P.S. vigente non si ha consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda il PdL pur aumentando la S.U.L. residenziale da realizzare, essa rimane comunque un intervento urbanistico rientrante nella stessa volumetria di partenza, mentre per la Scheda Norma BC 4.3 vi è un esiguo incremento della sul residenziale all'interno di un'area peraltro già vocata ad una destinazione di questo tipo.

## **SCHEDA NORMA BC 4.3**

**STATO ATTUALE**

Caratteristiche Area d'intervento					
N°	Sistema territoriale	U.T.O.E.	Modalità di attuazione	Superficie territoriale (S.T.) mq.	Di cui aree di ambientazione mq.
BC 4.3	Fornacette	4	P.d.C.	2650	0

Articolazione spaziale dell'intervento					
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. minima spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.
1260	1390	0	0	0	1400

Dimensionamento e parametri urbanistici				
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq,	S.U.L. max Produttiva mq.
Residenziale	2	260	0	0

Disposizioni normative di dettaglio
<p>La superficie territoriale deve essere articolata in:            area a carattere residenziale, con edifici di tipologia, unifamiliare/bifamiliare/a schiera, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;            area a verde pubblico (F1).</p> <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata:            alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;            alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1).</p>

Pericolosità idraulica
I.2 Media. Aree interessate da allagamenti con $200 < Tr < 500$ anni ; P.I.2 Media (Art.8 P.A.I.) Aree di pianura inondabili con tempi di ritorno $100 < Tr \leq 200$ anni.

Pericolosità geologica
G.3 Elevata. Aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

Pericolosità sismica
S.2 Media. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

Vulnerabilità acquiferi
Media 3b. La risorsa idrica presenta un grado di protezione mediocre.

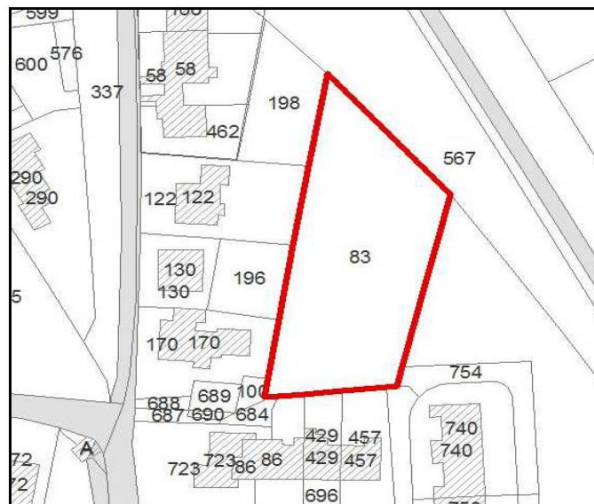
Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (F1)
<p>2 - CON NORMALI VINCOLI. <del>Possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.</del> Qualora si voglia <b>Al fine di</b> perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, <del>possono</del> <b>dovranno</b> essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste <del>o individuati gli</del> <b>interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni</b>, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. <b>A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità:</b></p> <p><b>2</b> rialzo del piano di calpestio sopra una congrua quota di sicurezza da valutare sulla base di approfondimenti di natura idraulica e sulla base di rilievi topografici di dettaglio;</p> <p><b>3</b> impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovrizzo delle soglie di accesso;</p> <p><b>4</b> confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno;</p> <p><b>5</b> installazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale;</p> <p><b>6</b> divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati;</p> <p><b>7</b> disposizione degli accessi ai locali interrati ad una quota superiore al tirante congruamente maggiorato, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere.</p>		
Fattibilità geologica		
3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (F1)
<p>3 - CONDIZIONATA. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione di intervento edilizio.</p>		
Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI MP, VIABILITA')	1 (F1)
<p>2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.</p>		
Limitazioni e prescrizioni di fattibilità		
<p>L'intervento è soggetto alle prescrizioni e condizioni della classe fattibilità attribuita (idraulica, geologica e sismica) definite all'art.91 delle NTA e alle disposizioni di cui all'art.92 e 95 delle NTA.</p> <p>In particolare oltre al rispetto di quanto sopra, la fattibilità è subordinata all'esito di indagini di approfondimento a livello di attuazione dell'intervento per quanto riguarda gli aspetti geologico-geotecnici in merito ai seguenti fattori locali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• presenza di terreni di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del F.Arno nel margine NE delle nuove previsioni edificatorie e infrastrutturali ;</li> <li>• non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione del collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.</li> </ul>		

## Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana". Valgono le prescrizioni di cui all' art. 83 e 84 NTA. Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.

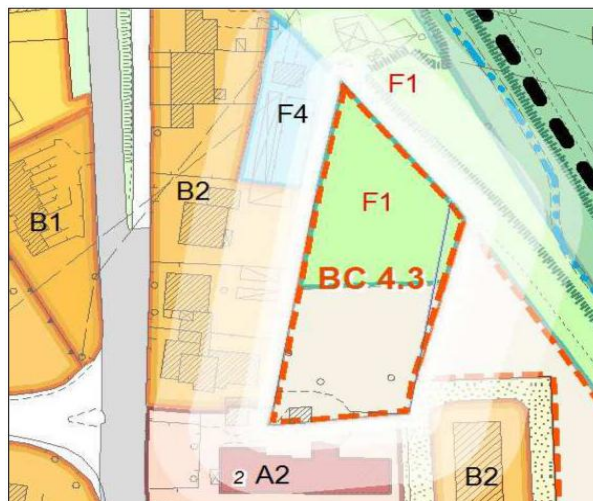
Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.83 NTA l'intervento è subordinato alla realizzazione della rete duale della fognatura. Non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione del collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.

## Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

## Articolazione Area di intervento



scala 1:2000

## **SCHEDA NORMA BC 4.3**

**STATO DI VARIANTE**

Caratteristiche Area d'intervento					
N°	Sistema territoriale	U.T.O.E.	Modalità di attuazione	Superficie territoriale (S.T.) mq.	Di cui aree di ambientazione mq.
BC 4.3	Fornacette	4	P.d.C.	4256	0

Articolazione spaziale dell'intervento					
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.
2650	1606	0	0	0	1606

Dimensionamento e parametri urbanistici				
Destinazione d'uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.
Residenziale	3	390	0	0

Disposizioni normative di dettaglio
<p>La superficie territoriale deve essere articolata in:            area a carattere residenziale, con edifici di tipologia, unifamiliare/bifamiliare/a schiera, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;            area a verde pubblico (F1).</p> <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata:            alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;            alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1).</p>

Pericolosità idraulica
I.2 Media. Aree interessate da allagamenti con $200 < T_r < 500$ anni; <b>P2 Pericolosità da alluvione media, Art.9 Norme Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.</b>

Pericolosità geologica
G.3 Elevata. Aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

Pericolosità sismica
S.2 Media. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

Vulnerabilità acquiferi
Media 3b. La risorsa idrica presenta un grado di protezione mediocre.

Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (F1)
<p>2 - CON NORMALI VINCOLI.</p> <p><b>Non è ammessa la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili.</b></p> <p><b>La previsione di volumi interrati deve rispettare le condizioni di gestione del rischio idraulico.</b></p> <p>Al fine di perseguire il rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico e un maggiore livello di sicurezza idraulica, dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità:</p> <p>8 rialzo del piano di calpestio sopra una congrua quota di sicurezza da valutare sulla base di approfondimenti di natura idraulica e sulla base di rilievi topografici di dettaglio;</p> <p>9 impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovrizzo delle soglie di accesso;</p> <p>10 confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno;</p> <p>11 installazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale;</p> <p>12 divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati;</p> <p>13 disposizione degli accessi ai locali interrati ad una quota superiore al tirante congruamente maggiorato, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere.</p>		
Fattibilità geologica		
3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (F1)
<p>3 - CONDIZIONATA. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione di intervento edilizio.</p>		
Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI MP, VIABILITA')	1 (F1)
<p>2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.</p>		
Limitazioni e prescrizioni di fattibilità		
<p>L'intervento è soggetto alle prescrizioni e condizioni della classe fattibilità attribuita (idraulica, geologica e sismica) definite all'art.91 delle NTA e alle disposizioni di cui all'art.92 e 95 delle NTA.</p> <p>In particolare oltre al rispetto di quanto sopra, la fattibilità è subordinata all'esito di indagini di approfondimento a livello di attuazione dell'intervento per quanto riguarda gli aspetti geologico-geotecnici in merito ai seguenti fattori locali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• presenza di terreni di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del F.Arno nel margine NE delle nuove previsioni edificatorie e infrastrutturali ;</li> <li>• non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione del collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.</li> </ul>		

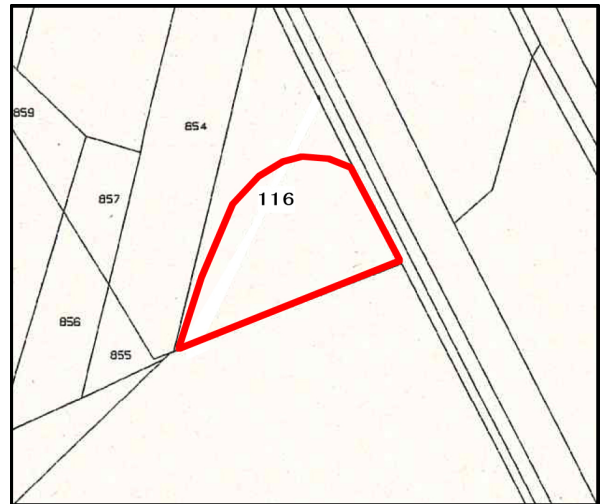
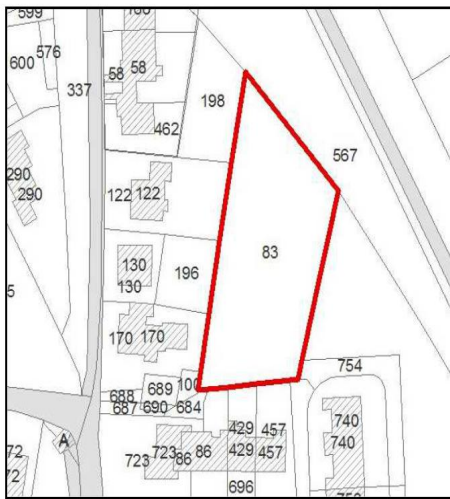


## Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana". Valgono le prescrizioni degli art. 83 e 84 NTA. Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.

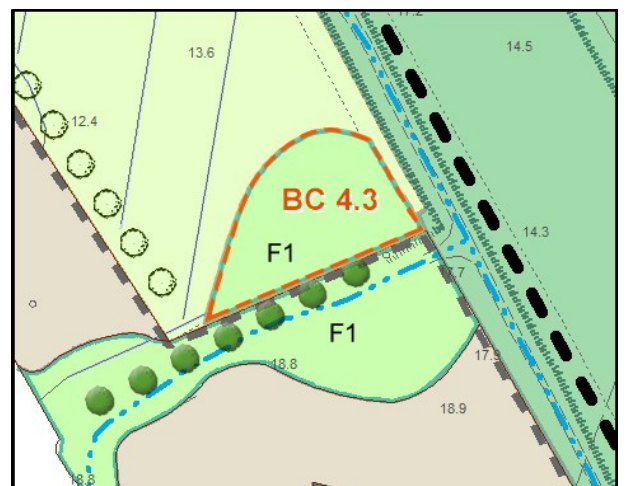
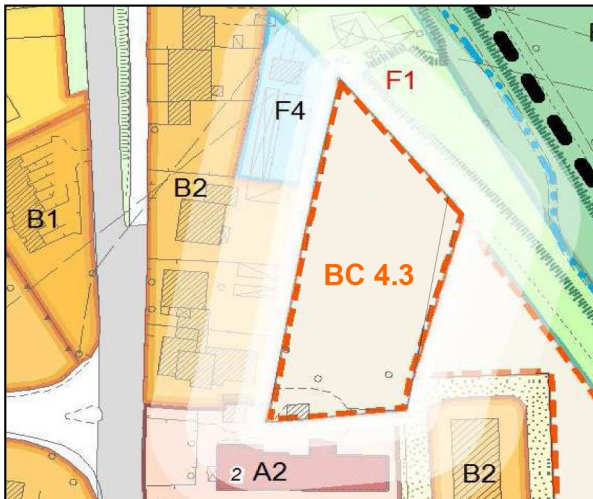
Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.83 NTA l'intervento è subordinato alla realizzazione della rete duale della fognatura. Non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione del collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.

## Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

## Articolazione Area di intervento



cala 1:2000



L'Area F1 di mq. 1606, indicata sopra nell'articolazione dell'area di intervento, è una porzione della particella 116 del foglio di mappa n. 11 e si trova a nord del Piano Attuativo PA 4.2 in zona Oltrarno, come indicato nell'estratto soprastante.



**P.D.L. C4-H OLTRARNO IN VARIANTE**

**INDIVIDUAZIONE AREA PIANO ATTUATIVO  
SCALA 1:2000**



**P.D.L. C4-H OLTRARNO IN VARIANTE**

**AREE A STANDARD URBANISTICI  
SCALA 1:2000**

- Viabilità esistente da mantenere (M1) mq 7.944
- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) mq 2.966
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) mq 10.487
- Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4) mq 423

