COMUNE DI CALCINAIA

(PROVINCIA DI PISA)

SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

……

VARIANTE SEMPLIFICATA
AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014)

RIGUARDANTE ALCUNE ZONE RICADENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

……

Responsabile del Procedimento: *Arch. Anna Guerriero*

Progettazione: *Arch. Cinzia Forsi*

Agosto 2019

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 LRT 65/2014 RIGUARDANTE ALCUNE ZONE RICADENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	pag.___ 4
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.	pag.___ 9
3. PROCEDIMENTO COMUNALE	pag.___ 28
4. INDAGINI GEOLOGICHE	pag.___ 29
5. VINCOLI SOVRAORDINATI	pag.___ 30
6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE	pag.___ 32
7. CONCLUSIONI	pag.___ 33

RELAZIONE URBANISTICA

1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 LRT 65/2014 RIGUARDANTE ALCUNE ZONE RICADENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

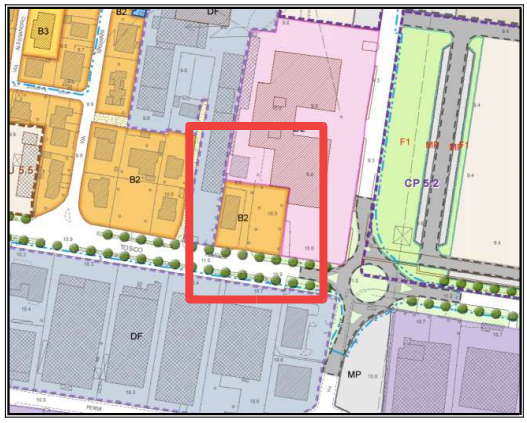
Il Comune di Calcinaia è dotato di Piano Strutturale, la cui variante generale è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26/06/2012 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.83 del 18/12/2012, e del Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 23/11/2013 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014.

Il R.U., alla data del 06/05/2019, ha perso la sua efficacia, ma entrando in regime transitorio secondo l'art. 222 "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014"* co 2ter della LRT 65/2014, è possibile, entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa (27/11/2014) consentire interventi di cui all'art. 134 co 1 lettere a), b), b bis), f) ed l) in quanto l'Unione Valdera (di cui il Comune di Calcinaia fa parte) ha avviato il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera in data 29/09/2017 con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86. Inoltre con Delibera di Giunta dell'Unione n. 59 del 25/05/2018 è stata fatta un'integrazione all'avvio del procedimento per implementazione documenti relativi al cronoprogramma, alle linee procedura per la VAS e per il Garante dell'Informazione. Infine in base allo stesso articolo 222 co 2bis della LRT 65/2014 "Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25".

Il presente documento espone la variazione della disciplina urbanistica riguardante alcune aree situate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dietro istanze private pervenute dopo l'approvazione del RU ed accoglibili, come di seguito elencate:

1. in data 24/07/2014 Prot. 6541 è stata presentata istanza di variante alla zona B2 “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità” normata dall’art. 44 delle NTA del RU vigente di area sita in Loc. Fornacette Via Tosco Romagnola di proprietà privata con la quale si chiedeva la riconversione dell’area suddetta in zona D2 “Insediamenti commerciali e direzionali consolidati” normata dall’art. 71 delle NTA del RU vigente. Tale richiesta risulta accoglibile in quanto l’area in oggetto possiede le caratteristiche funzionali per uso prevalentemente commerciale, conforme alla categoria urbanistica richiesta (Figura 1);

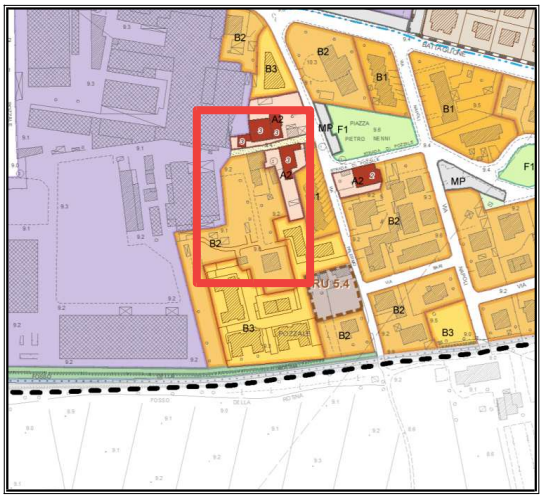
Foto aerea



Estratto RU

2. in data 20/03/2015 Prot. 2535 è stata presentata istanza di ri-perimetrazione di una piccola porzione in zona B2 “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità” normata dall’art. 44 delle NTA del RU vigente di area sita in Loc. Fornacette Via Palermo con la quale la proprietà chiedeva la riconversione in zona B3 “Insediamenti recentemente pianificati e attuati” normata dall’art. 45 delle NTA del RU vigente. Tale richiesta risulta accoglibile in quanto la riperimetrazione è conforme allo stato attuale preesistente all’entrata in vigore del RU vigente (Figura 2);

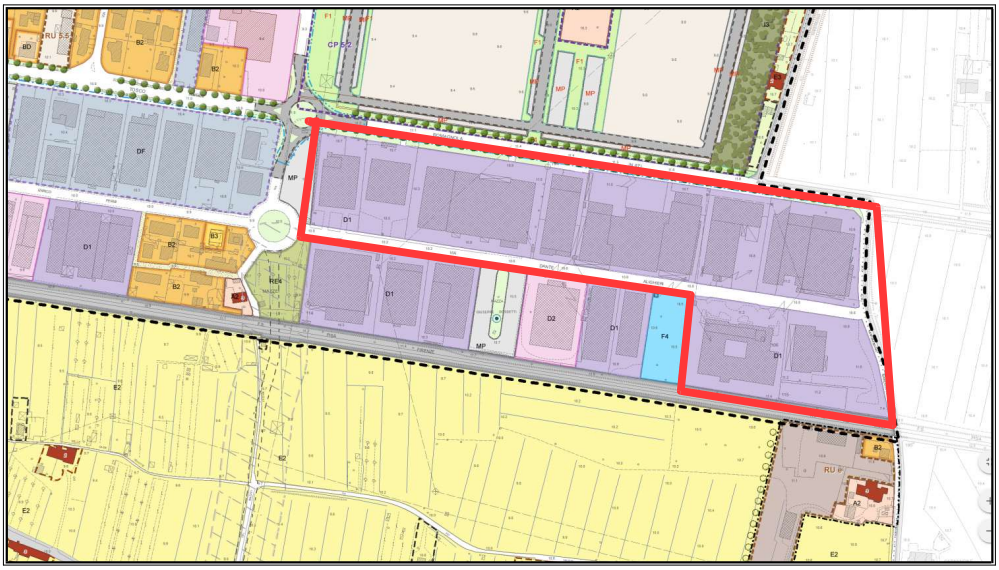
Foto aerea



Estratto RU

3. in data 27/03/2015 con Prot. 2783 e in data 30/03/2019 con Prot. 4236 sono state presentate richieste di riconversione delle aree di proprietà privata attualmente destinate a zona D1 “Insediamenti industriali e artigianali consolidati” delle NTA del RU vigente in zona DF “Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili” delle NTA del RU vigente. Tali richieste risultano accoglibili in quanto le aree in oggetto possiedono le caratteristiche funzionali e produttive conformi alla categoria urbanistica richiesta. Al fine di un intervento di omogeneizzazione degli edifici artigianali e commerciali posti tra Via Tosco Romagnola e via Dante Alighieri si propone la riconversione di tali edifici da D1 a DF (Figura 3 e 4);

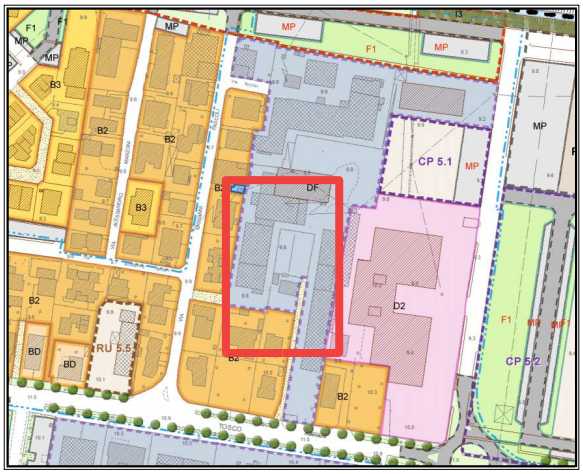
Foto aerea



Estratto RU

4. in data 10/02/2016 con Prot. 1408 è stata presentata richiesta da parte di proprietà privata per la riperimetrazione della propria proprietà e resede di pertinenza da zona DF “Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili” normata dall’art. 74 delle NTA del RU vigente a zona B2 “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità” normata dall’art. 44 delle NTA del RU vigente. Tale richiesta risulta accoglibile in quanto l’area in oggetto possiede le caratteristiche funzionali di residenza conforme alla categoria urbanistica richiesta (Figura 5);

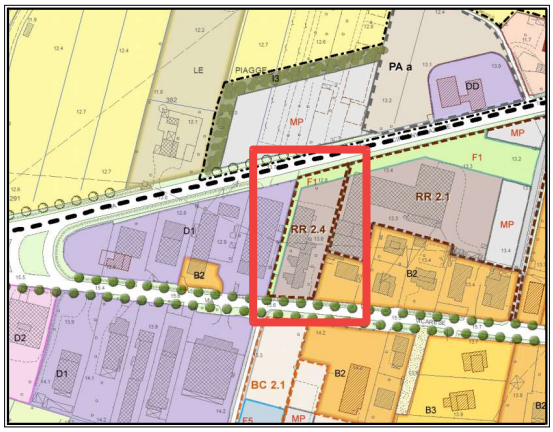
Foto aerea



Estratto RU

5. in data 29/03/2019 con Prot. 4223 è stata presentata da parte di proprietà privata richiesta di riperimetrazione della Scheda Norma RR 2.4 in quanto, attualmente, all’interno di essa è stata considerata una zona residenziale con le caratteristiche della zona urbanistica B2 “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità” normata dall’art. 44 delle NTA del RU vigente. Pertanto la richiesta risulta accoglibile in quanto non in contrasto con la destinazione d’uso dell’area in oggetto (Figura 6).

Foto aerea



Estratto RU

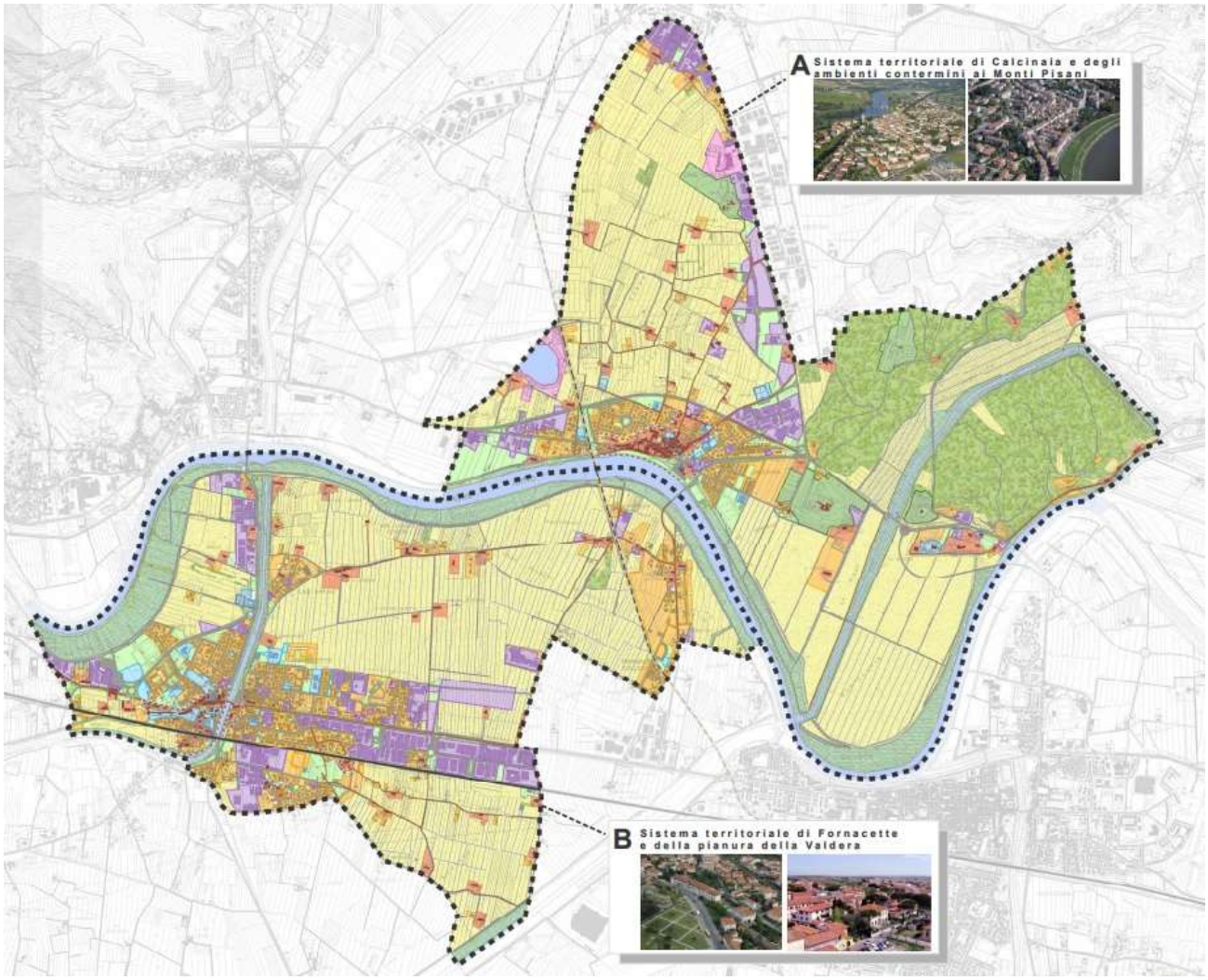
La variante al R.U., oggetto delle richieste, è di tipo semplificato in applicazione dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014 in quanto esclusivamente riferite a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. Non costituiscono, inoltre, variante al P.S. in quanto ai sensi dello stesso art. 30 della L.R. 65/2014 comma 1 non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comportano diminuzione degli standards.

In osservanza dell'art. 28 bis della L.R.T. 65/2014 – Disposizioni generali sulle varianti semplificate - non è previsto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17.

Con Deliberazione n. 46 del 02/04/2019 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. 713 del 27/09/2019 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in oggetto.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.

Le aree oggetto di variante rientrano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, inserite nella Tavola QP. 1 Statuto del Territorio A "Sistema Territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai Monti Pisani " e B "Sistema Territoriale di Fornacette e della Pianura della Valdera" del Piano Strutturale vigente.

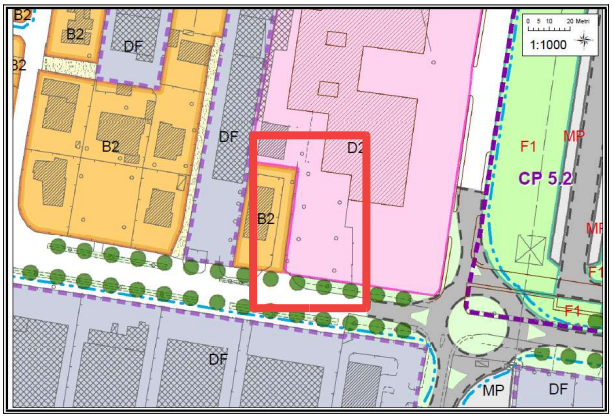


Nello specifico le aree 1, 2, 3, 4 sono ubicate all'interno dell'UTOE n. 5 di Fornacette a sua volta all'interno del sistema B "Sistema Territoriale di Fornacette e della Pianura della Valdera", e l'area 5 all'interno dell'UTOE n. 2 di Calcinaia a sua volta all'interno del sistema B "Sistema Territoriale di Fornacette e della Pianura della Valdera".

Andiamo ad analizzare le singole aree e le motivazioni per le quali si rende necessaria la presente variante.

AREA DI CUI AL PUNTO 1

Stato Attuale



Stato Variato

Per quanto riguarda la variazione dell'area di cui al punto 1 si prevede il cambio di destinazione urbanistica dell'area individuata in figura da zona B2 a zona D2 in quanto l'area in oggetto risulta essere area di pertinenza del fabbricato a destinazione commerciale già esistente. Pertanto l'area soggetta a trasformazione risulterà quella rappresentata in Figura 2 e la relativa disciplina passerà da Articolo 44 "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)" all'Articolo 71 "Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)" delle NTA del R.U. che recita:

Articolo 71. Insediamenti commerciali e direzionali consolidati (D2)

1. Comprende le aree edificate esistenti a specializzazione funzionale commerciale, nelle quali possono anche essere presenti in forma non prevalente altre funzioni produttive, direzionali e di servizio, individuate in applicazione della disciplina concernente l'universo urbano (insediamenti) dei "Sistemi territoriali" del P.S. vigente (articolo 11),

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e "gli interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti "una tantum" fino ad un incremento delle S.U.L. non superiore al 20% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente o contermine;

b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,00;

c) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'articolo 16 comma 15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf) = 1,2 mq/mq;

- Rapporto di copertura massimo (Rc) = 40%;

- Altezza massima = 10,00 mt. escluso i volumi tecnici;

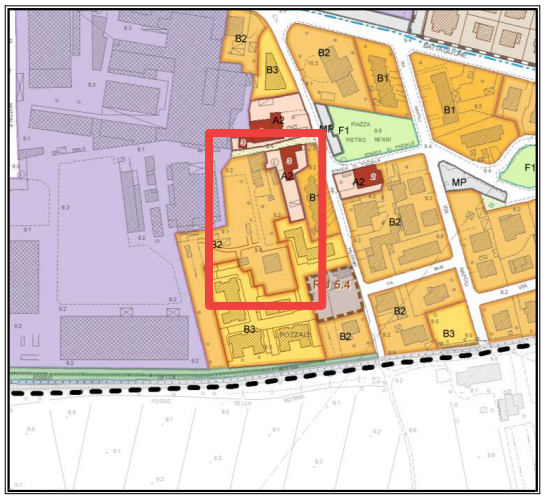
- Numero massimo piani fuori terra: due piani; sono ammessi i tre piani per le sole parti destinate a servizi e uffici di pertinenza dell'edificio produttivo capannone.

Gli interventi di "sostituzione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intera partizione spaziale, ovvero l'intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire (P.d.C.) convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse (commerciale e commerciale all'ingrosso di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia), nonché il rispetto e l'applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

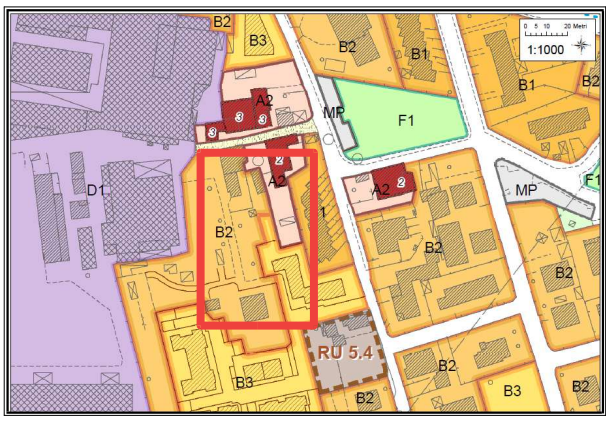
4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

5. In queste partizioni spaziali, ai sensi di quanto indicato al precedente articolo 39, non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.

AREA DI CUI AL PUNTO 2



Stato Attuale



Stato Variato

Per quanto riguarda la variazione dell'area di cui al punto 2 si prevede l'inserimento all'interno dell'area perimetrata in zona B3 normata dall'Articolo 45 "Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)" una porzione della particella individuata al Catasto Fabbricati di Pisa nel Foglio 19 Part. 865 a causa di mero errore materiale. La disciplina normativa, quindi, di tale porzione passa da zona di "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)" normata dall'art. 44 delle NTA del R.U. a zona di "Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)" normata dall'art. 45 delle stesse NTA che recita:

Articolo 45. Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3)

1. Comprendono gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del P.R.G e del primo R.U., previgenti al presente R.U.. Sono complessi edilizi con funzioni varie per lo più residenziali il cui assetto insediativo, l'impianto urbanistico e l'assetto edilizio, stante la recente realizzazione, non richiedono specifici adeguamenti funzionali ed interventi di miglioramento qualitativo.

2. Sulla base della verifica dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del P.S., il R.U. ammette interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 16 comma 8. Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9.

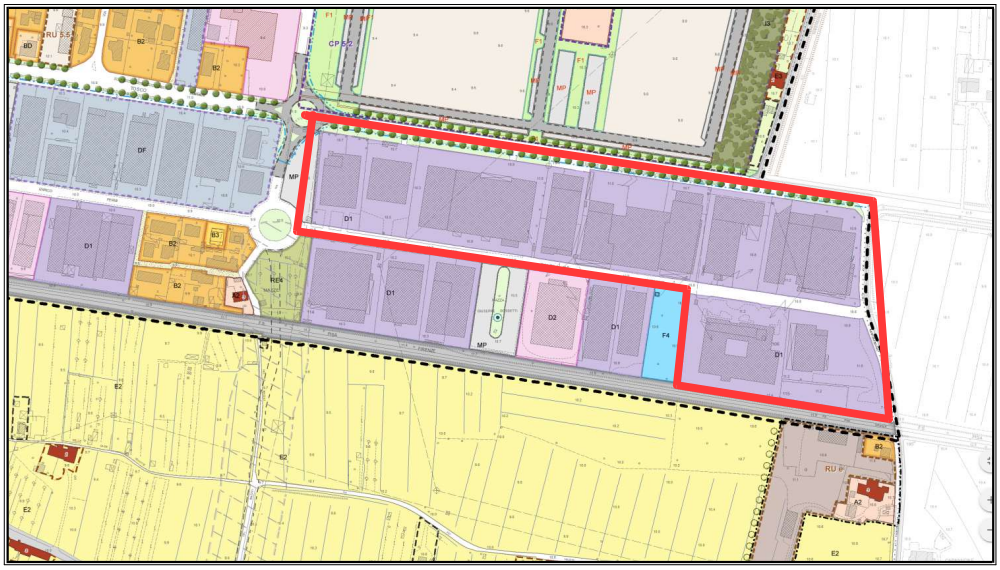
3. Sugli immobili i cui lavori sono iniziati precedentemente alla data di adozione del presente R.U. e che non risultano ultimati, nel periodo di validità del corrispondente titolo abilitativo (P.d.C. o S.C.I.A.), sono possibili interventi in variante ai titoli abilitativi purché conformi alle disposizioni del R.U. previgente al presente R.U. e non comportino innovazioni ed opere tali da incidere sui parametri urbanistici ed edilizi e sulle dotazioni di Standard urbanistici.

4. In coerenza a quanto eventualmente indicato all'articolo 21 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del R.U., conformemente a: - quanto stabilito nel titolo abilitativo che ha consentito e determinato la realizzazione dell'edificio e/o del manufatto; - quanto certificato con l'attestazione di conformità e agibilità conseguente alla chiusura del lavori relativi al titolo abilitativo precedentemente richiamato.

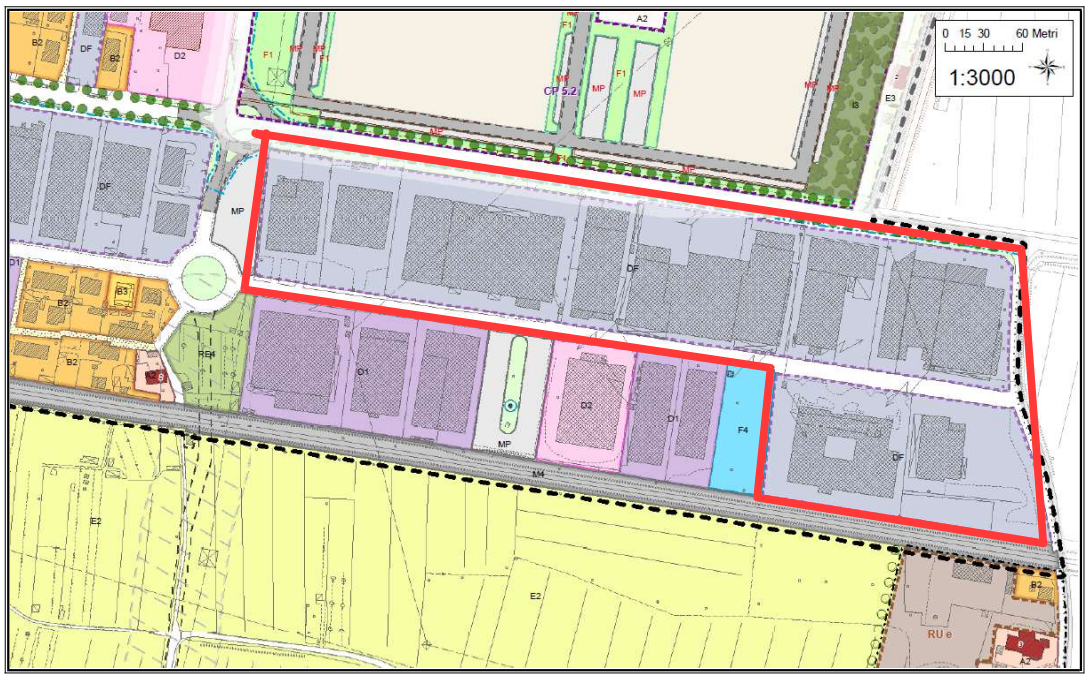
5. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso oltre che nell'ambito delle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, per le destinazioni d'uso commerciali, direzionali e di servizio.

6. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

AREA DI CUI AL PUNTO 3



Stato Attuale



Stato Variato

Per quanto riguarda la variazione dell'area di cui al punto 3 si prevede il cambio di destinazione urbanistica dell'area individuata dal contorno in colore rosso in omogeneità e continuità all'area attigua da zona D1 "Insediamenti industriali e artigianali consolidati" normata dall'art. 70 delle NTA del R.U. a zona DF "Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili" normata dall'art. 74 delle stesse NTA che recita:

Articolo 74. Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)

1. Comprende le aree edificate produttive con funzioni miste (artigianali, industriali, commerciali, direzionali e commerciali all'ingrosso), ovvero quelle artigianali esistenti poste lungo la strada statale Tosco – Romagnola a Fornacette e lungo la strada regionale Sarzanese Valdera a Sardina. Il R.U. prevede le seguenti disposizioni finalizzate alla semplificazione dei processi e delle regole edilizie per il cambio d'uso, da un'attività produttiva all'altra e, più in generale, per la rigenerazione funzionale delle aree e degli spazi (flessibilità di uso e di accorpamento e suddivisione immobiliare), in modo da assicurare la proficua continuità all'uso produttivo delle strutture e dei manufatti, eliminando i fenomeni di abbandono e di degrado socio-economico.

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, nonché "gli interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti "una tantum" fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della S.U.L. non superiore al 15% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini;

b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a). In questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,0;

c) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'articolo 16 comma 15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: - Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf) = 1,2 mq/mq; - Rapporto di copertura massimo (Rc) = 40%; - Altezza massima = 10,0 mt. escluso i volumi tecnici.

4. Gli interventi di "sostituzione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l'intera partizione spaziale, ovvero l'intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso a costruire convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse, secondo quanto indicato ai successivi commi di questo articolo, nonché il rispetto e l'applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 83 e 84 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

5. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale, artigianale, commerciale, direzionale, commerciale all'ingrosso e di servizio. È comunque vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

6. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

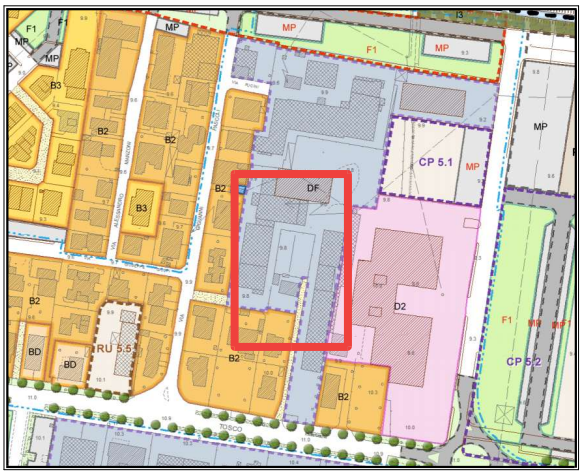
- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a commerciale, direzionale e commerciale all'ingrosso, è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione commerciale, direzionale e commerciale all'ingrosso di cui al punto 2 dell'articolo 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia;

- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di "sostituzione edilizia" di cui al precedente comma 2 lettera b);

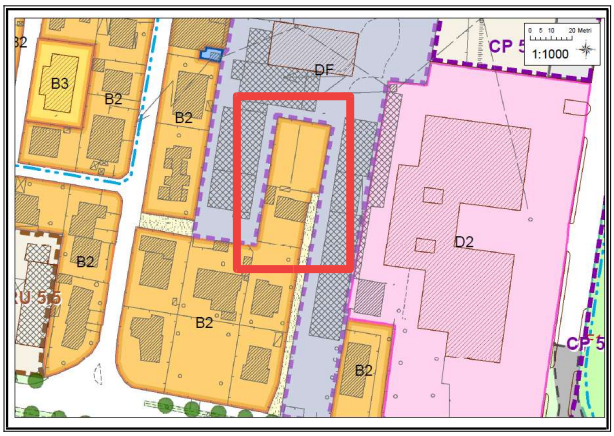
- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

7. In queste partizioni spaziali, ai sensi di quanto indicato al precedente articolo 39, non è ammesso il frazionamento delle U.I. a destinazione residenziale.

AREA DI CUI AL PUNTO 4



Stato Attuale



Stato Variato

Per quanto riguarda la variazione dell'area di cui al punto 4 si prevede il cambio di destinazione urbanistica dell'area individuata dal contorno in colore rosso da zona DF "Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili" normata dall'art. 74 delle stesse NTA a zona "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)" normata dall'art. 44 delle stesse NTA. Tale variazione si rende necessaria in quanto l'immobile ed il resede di pertinenza in oggetto è di tipo residenziale e la proprietà ha manifestato l'esigenza di mantenere tale destinazione. Pertanto la nuova disciplina di questa zona sarà la seguente:

<u>Articolo 44. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)</u>

1. Sono le parti di territorio edificate non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; ovvero a bassa densità edilizia. Sono contesti urbani sostanzialmente residenziali con limitate presenze di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ed in particolare:

- per gli edifici completamente ad un piano, la sopraelevazione "una tantum" - anche parziale - di un (ulteriore) piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,00;

- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento "una tantum" fino ad una incremento della S.U.L. esistente non superiore a mq. 35 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente;

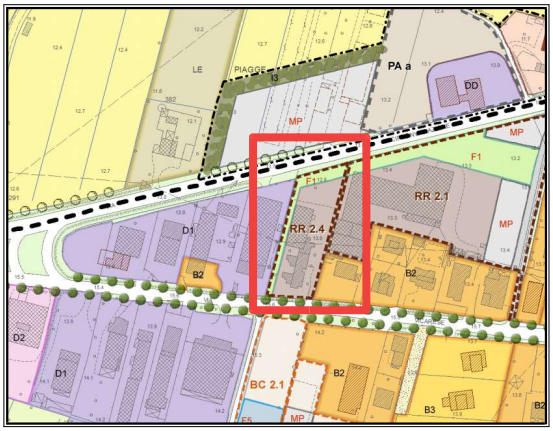
b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a) seconda linea.

3. Esclusivamente per gli edifici o le unità immobiliari a destinazione commerciale e turistico ricettiva, al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti (spazi tecnici e strutture di servizio alle strutture e alle funzioni, ovvero ampliamento degli spazi per l'uso e l'esercizio pubblico) e qualora gli immobili mantengano la destinazione d'uso commerciale o turistico-ricettiva, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, sono ammesse le "addizioni volumetriche" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, fino ad una incremento della S.U.L. non superiore al 25% di quella esistente (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dell'edificio esistente.

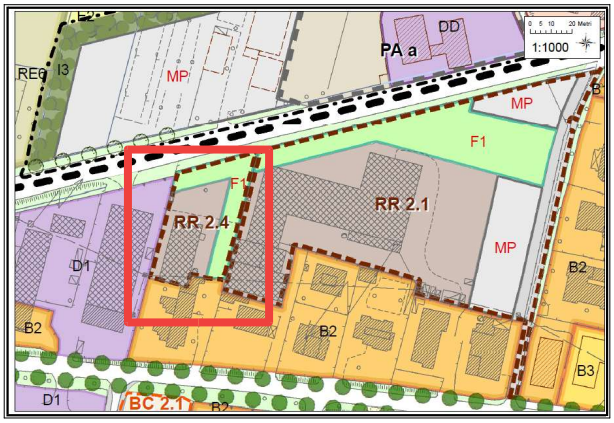
4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 .

5. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

AREA DI CUI AL PUNTO 5



Stato Attuale



Stato Variato

Per quanto riguarda la variazione dell'area di cui al punto 5 si prevede l'esclusione dalla Scheda Norma RR 2.4 di una porzione di area che risulta di tipo residenziale anziché di tipo artigianale, in continuità con l'edificato ad est lungo la viabilità principale; pertanto tale area sarà esclusa dalla Scheda Norma sopra richiamata passerà a destinazione "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)" normata dall'art. 44 delle NTA del R.U. che recita:

Articolo 44. Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)

1. Sono le parti di territorio edificate non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; ovvero a bassa densità edilizia. Sono contesti urbani sostanzialmente residenziali con limitate presenze di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8 e gli "interventi pertinenziali", di cui all'articolo 16 comma 9. In luogo delle "modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali", previste nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, ed in particolare:

- per gli edifici completamente ad un piano, la sopraelevazione "una tantum" - anche parziale - di un (ulteriore) piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,00;

- per gli altri edifici e per quelli a più piani, l'ampliamento "una tantum" fino ad una incremento della S.U.L. esistente non superiore a mq. 35 per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima dell'edificio esistente;
b) gli interventi di "sostituzione edilizia" a parità di S.U.L. esistente, di cui all'articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L prevista per le "addizioni volumetriche" di cui alla precedente lettera a) seconda linea.
3. Esclusivamente per gli edifici o le unità immobiliari a destinazione commerciale e turistico ricettiva, al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti (spazi tecnici e strutture di servizio alle strutture e alle funzioni, ovvero ampliamento degli spazi per l'uso e l'esercizio pubblico) e qualora gli immobili mantengano la destinazione d'uso commerciale o turistico-ricettiva, in alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, sono ammesse le "addizioni volumetriche" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all'articolo 16 comma 16, fino ad una incremento della S.U.L. non superiore al 25% di quella esistente (di cui all'articolo 5 comma 1), con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dell'edificio esistente.
4. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 6 dello stesso articolo 21, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 .
5. Il frazionamento delle unità immobiliari residenziali è ammesso secondo quanto indicato al precedente articolo 39, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi.

Allo stesso tempo anche il perimetro della Scheda Norma RR 2.4 risulterà ridotto e per questo si allega qui di seguito la Scheda allo stato attuale e allo stato di variante.
Oltre a questo si prevede per la stessa Scheda Norma una destinazione d'uso produttivo con una SUL massima pari a 400 mq. al fine d dare una continuità urbanistica con le aree produttive adiacenti. Questa integrazione è necessaria in quanto la proprietà potrebbe recuperare l'area con un uso di tipo artigianale/industriale come lo è attualmente. L'area a verde pubblico, inoltre, viene articolato in modo da creare una fascia di "respiro" tra gli edifici esistenti.
Infine viene fatto presente che la Superficie Territoriale della Scheda Norma risultava originariamente in modo errato pari a mq. 2000 a fronte di mq. 3530 reali. Con la variante la Superficie Territoriale risulta pari a mq. 2115.
Inserendo la destinazione d'uso artigianale/industriale pari a 400 mq in alternativa a quella residenziale, anche se non sussiste nessuna variazione al dimensionamento del P.S. vigente, è necessario ri-

portare qui di seguito le tabelle relative alle aree rigenerazione e riqualificazione urbana del RU di cui all'art. 9.4 della Relazione Tecnica Illustrativa e nello specifico la tabella relativa all'approvazione del R.U. e quella relativa alla variante in oggetto.

Per quanto riguarda la variazione della Scheda Norma RR 2.4 nella tabella "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR), riepilogo del dimensionamento per UTOE e TA- Approvazione", di cui all'art. 9.4 della Relazione Tecnico Illustrativa del R.U., la SUL produttiva prevista è di mq. 3.000 sui mq. 14.200 previsti dal P.S. dei quali mq. 0 sono relativi all'UTOE 2 Calcinaia. A tal proposito si riportano qui di seguito le due tabelle "Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR), riepilogo del dimensionamento per UTOE e TA- Approvazione" e la stessa tabella in variante.

Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR), riepilogo del dimensionamento per UTOE e TA- Approvazione

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max Produttiva mq.	SUL Ricettiva mq.	SUL max Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.
1	0	0	0	0	0	0	0
2	21260	12390	8870	0	0	4900	49
3	0	0	0	0	0	0	0
4	19660	5600	12750	0	0	3200	32
5	11560	6860	4700	3000	0	3400	34
TA	48610	48610	0	0	0	0	0
TOTALE	**101.090**	**73.460**	**26.320**	**3.000**	**0**	**11.500**	**115**

Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR), riepilogo del dimensionamento per UTOE e TA- Variante

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max Produttiva mq.	SUL Ricettiva mq.	SUL max Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.
1	0	0	0	0	0	0	0
2	21260	12390	8870	400	0	4900	49
3	0	0	0	0	0	0	0
4	19660	5600	12750	0	0	3200	32
5	11560	6860	4700	3000	0	3400	34
TA	48610	48610	0	0	0	0	0
TOTALE	**101.090**	**73.460**	**26.320**	**3.400**	**0**	**11.500**	**115**

Pertanto la SUL Produttiva passerà da mq. 3000 e mq. 3400 minore dei 14,200 mq di previsione nel PS.

Per quanto riguarda gli standard non si prevede nessuna variazione ma solo una loro diversa ubicazione.

SCHEDA NORMA RR 2.4 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.
RR 2.4	Calcinaia	2	P.d.C.	2000	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 per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
1400	600	0	0	600	0

Dimensionamento e parametri urbanistici				
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale	3	300	0	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento interna al sistema insediativo urbano di Calcinaia che in questa porzione di territorio è a carattere residenziale. L'area di intervento secondo il RU previgente era prevalentemente interna alle aree destinazione residenziale, la cui attuazione era soggetta a piano di recupero. L'area si presta al completamento del sistema residenziale, alla riqualificazione di questa porzione del sistema insediativo che presenta fenomeni di degrado.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in :
- area a carattere residenziale costituita dalla ridefinizione dei volumi esistenti, attraverso interventi tesi alla riqualificazione formale dell'area e al recupero delle aree degradate presenti nell'area (altezza max di 9,0 m, distanze come definite dal R.E. comunale);
- aree a verde pubblico (F1).

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1);
- alla costituzione delle servitù di passaggio a favore del Comune per il passaggio della rete fognaria;

Il dimensionamento previsto nella presente scheda è comprensivo del dimensionamento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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≤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 3a. La risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la protezione.

Fattibilità idraulica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Al fine di perseguire 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 aggravi di pericolosità in altre aree. A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità: - 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; - impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovralzo delle soglie di accesso; - confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno; - istallazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale; - divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati; - 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.		

Fattibilità geologica		
3 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	3 (VIABILITA')	1 (F1)
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 piano attuativo.		

Fattibilità sismica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.		

Limitazioni e prescrizioni di fattibilità
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. In particolare oltre al rispetto di quanto sopra, la fattibilità è subordinata all'esito di indagini di approfondimento a livello di piano attuativo per quanto riguarda gli aspetti geologico-geotecnici in merito ai seguenti fattori locali: - presenza di terreni di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del Fiume Arno; - 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 dei nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento 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.

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione e agli spazi all'aperto, 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.
Deve essere prevista la realizzazione di filari alberati lungo la S.P.2 tesi alla definizione del limite dell'insediamento urbano.
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 convogliamento ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento 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 RR 2.4 STATO VARIATO

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.
RR 2.4	Calcinaia	2	P.d.C.	2115	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 per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
1515	600	0	0	600	0

Dimensionamento e parametri urbanistici				
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale Artigianale - Industriale	3	300	400	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento interna al sistema insediativo urbano di Calcinaia che in questa porzione di territorio è a carattere residenziale e produttivo. L'area di intervento secondo il RU previgente era prevalentemente interna alle aree destinazione residenziale, la cui attuazione era soggetta a piano di recupero. L'area si presta al completamento del sistema residenziale o artigianale-industriale, alla riqualificazione di questa porzione del sistema insediativo che presenta fenomeni di degrado.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in :
- area a carattere residenziale o artigianale-industriale costituita dalla ridefinizione dei volumi esistenti, attraverso interventi tesi alla riqualificazione formale dell'area e al recupero delle aree degradate presenti nell'area (altezza max di 9,0 m, distanze come definite dal R.E. comunale);
- aree a verde pubblico (F1).

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1);
- alla costituzione delle servitù di passaggio a favore del Comune per il passaggio della rete fognaria;

Il dimensionamento previsto nella presente scheda è comprensivo del dimensionamento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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≤200 anni~~ P2 media del PGRA corrispondente ad aree innondabili da eventi di ritorno >30 anni e ≤2 00 anni normata con Art.9 della disciplina di Piano del PGRA.

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 3a. La risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la protezione.

Fattibilità idraulica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Al fine di perseguire 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 aggravi di pericolosità in altre aree. A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità: - 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; - impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovralzo delle soglie di accesso; - confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno; - istallazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale; - divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati; - 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.		

Fattibilità geologica		
3 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	3 (VIABILITA')	1 (F1)
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 piano attuativo.		

Fattibilità sismica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.		

Limitazioni e prescrizioni di fattibilità
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. In particolare oltre al rispetto di quanto sopra, la fattibilità è subordinata all'esito di indagini di approfondimento a livello di piano attuativo per quanto riguarda gli aspetti geologico-geotecnici in merito ai seguenti fattori locali: - presenza di terreni di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del Fiume Arno; - 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 dei nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento 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.

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione e agli spazi all'aperto, 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.

Deve essere prevista la realizzazione di filari alberati lungo la S.P.2 tesi alla definizione del limite dell'insediamento urbano. 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 convogliamento ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento 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

3. 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 il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di VAS con Determinazione n. 713 del 27/09/2019 ha escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in questione (si fa presente che la Scheda Norma RR 2.4 nella Verifica di Assoggettabilità a VAS era stata erroneamente denominata RR 4.3), 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 e alla Provincia la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

4. INDAGINI GEOLOGICHE

Rispetto alla data di approvazione del R.U., è entrato in vigore Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), approvato con Del. C.I. Integrato n. 235 del 33.03.2016 Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, a seguito della riforma attuata con il D.M. Ambiente 25.10.2016 pubblicato sulla G.U. n. 27 del 02.02.17, con cui le Autorità di Bacino ex L. 183/89 sono soppresse e sono costituite le Autorità di Bacino Distrettuale. Il P.G.R.A. sostituisce pertanto il Piano di bacino P.A.I. del F.Arno e le relative carte di pericolosità idraulica e Norme di attuazione. Inoltre la Regione Toscana ha emanato la LRT 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla LRT 80/2015 e alla LRT 65/2014".

All'interno del PGRA le aree di variante sono classificate in aree a pericolosità da alluvione media (P2), corrispondenti alle aree inondabili da eventi di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200anni. La classe P2 è normata dall'Art.9 e Art.10 della Disciplina di Piano.

L'intervento non è soggetto al parere dell'Autorità di bacino, in quanto non rientra tra i casi previsti all'art.9,c.2 e non risulta tra quelli elencati nell'Allegato VIII della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 di cui all' art.9,c.2, lett.e).

All'art. 10 della Disciplina di Piano, sono dettati i seguenti indirizzi cui devono attenersi gli strumenti di governo del territorio per le nuove edificazioni:

- le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

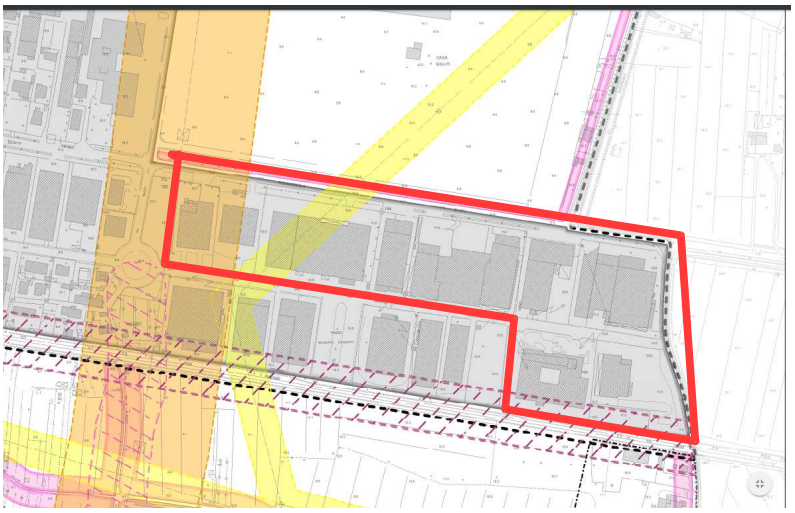
In attesa che sia emanato il nuovo Regolamento regionale per le indagini geologiche di supporto agli strumenti urbanistici previsto all'art. 104, c.9 della L.R.T. n.65/2014, è tuttora vigente il D.P.G.R. n. 53/R/2011 "*Regolamento di attuazione dell'art*.62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche". La variante rientra nei casi di esclusione previsti all'Art. 3, c. 4 per cui NON è necessario procedere al deposito delle indagini geologiche di supporto alla variante presso gli uffici regionali competenti (Genio Civile di area vasta) per il controllo previsto dall'Art.6 del regolamento per il rilascio del parere necessario per l'approvazione.

Per quanto riguarda la Scheda Norma R.R. 4.3, inoltre, la SUL di mq. 400 a destinazione Produttiva non rappresenta nuova SUL ma sta ad indicare il recupero della SUL produttiva già esistente nel comparto. Pertanto si sottolinea il non aumento di carico urbanistico nella Scheda Norma R.R. 4.3.
Per quanto riguarda il rispetto della LRT 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla LRT 65/2014" il Comune di Calcinaia ha affidato incarico a studio professionale per procedere alla redazione delle indagini idrologiche-irauliche di supporto al regolamento urbanistico comunale a al piano strutturale intercomunale nonché allo studio propedeutico alla formazione del Piano Operativo del Comune di Calcinaia ai sensi dell'art. 95 comma 5 lett. c) della legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014. Pertanto al momento del deposito dei singoli progetti dovrà essere presentata la documentazione tecnica nel rispetto dello studio stesso.

5. 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 al punto 4 risulta soggetta alla 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 e 380 KW.



RIFERIMENTI GENERALI

Centri abitati dal Codice della strada (2011)

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

FRAGILITA' IDROGEOLOGICA

Pericolosità geomorfologica molto elevata

Pericolosità idraulica molto elevata (passaggio di base cartografica 1:25.000- 1:2.000)
* 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. 08/07/2003)

Linea elettrica 132 KW

Linea elettrica 220 KW

Linea elettrica 380 KW

Linea elettrica FFSS

Legenda Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari

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 pertinenza del fabbricato posto in basso; e comunque in caso di sovrapposizione tra la fascia di rispetto e gli edifici eventualmente da ampliare verrà richiesto preventivo parere all'ente competente. Inoltre per quanto riguarda la fascia di rispetto da elettrodotto, per i fabbricati che risultassero avere interventi al proprio interno, verranno richiesti i relativi pareri agli enti competenti quali Terna ed Arpat.

6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Urbanistica;
- Tavola Articolazione delle Previsioni Q.P. 1.2 del R.U.;
- Tavola Articolazione delle Previsioni Q.P. 1.2 del R.U. in variante;
- Tavola Articolazione delle Previsioni Q.P. 1.5 del R.U.;
- Tavola Articolazione delle Previsioni Q.P. 1.5 del R.U. in variante;
- Estratto Scheda Norma R.R. 2.4 vigente;
- Estratto Scheda Norma R.R. 2.4 in variante.

7. 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.

La variante in oggetto, complessivamente, riguarda modifiche normative per interventi urbanistici di tipo puntuali. Rientrando all'interno del dimensionamento del P.S. vigente non si ha consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda la Scheda Norma R.R. 2.4 nel caso di destinazione Produttiva per la quale si prevede una SUL di 400 mq, è da sottolineare che questa, pur rientrando nel dimensionamento del PS, non rappresenta nuova SUL ma sta ad indicare il recupero della SUL produttiva già esistente nel comparto. Pertanto si sottolinea il non aumento di carico urbanistico nella Scheda Norma R.R. 2.4.