



COMUNE DI CALCINAIA

(PROVINCIA DI PISA)

SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

.....

ADOZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA

AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

RIGUARDANTE UN'AREA RICADENTE

ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

.....

Relazione del Responsabile del Procedimento

(ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii.)

Calcinaia 23 Novembre 2022

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Patrizia Lombardi

La sottoscritta Patrizia Lombardi, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii., a tal fine individuata con deliberazione della Giunta Comunale n. 113 del 31/08/2022, redige la presente al fine di accertare e certificare che il procedimento in oggetto si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti. Con la presente relazione viene sintetizzato il processo di formazione e adozione della Variante semplificata suddetta.

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della Legge Regionale n° 65/2014 e ss.mm.ii che disciplinano rispettivamente la figura e le funzioni del Responsabile del Procedimento degli atti di governo del territorio e il procedimento per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate.

L'art. 32 della medesima L.R. 65/2014, nel disciplinare il procedimento per le varianti semplificate al piano operativo (nel nostro caso Regolamento Urbanistico), prevede infatti al comma 1 che il Responsabile del procedimento alleggi agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa Legge Regionale.

2. Contesto normativo regionale generale

- La Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii. individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici e cioè le varianti a regime **ordinario** e le varianti a regime **semplificato**.

La variante al regolamento urbanistico in oggetto, 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 standard.

La variante in oggetto poi nello specifico, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 222 della Legge regionale, si avvale degli articoli 28 bis (*Disposizioni generali sulle Varianti semplificate*), 30 (*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*), 32 (*Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo*) e 252 ter (*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*) per effettuare in questo caso, varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti.

- La legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii. all'art. 5 bis individua gli atti di governo del territorio soggetti a VAS e all'art. 5 individua l'ambito di applicazione della VAS medesima specificando quali sono i casi in cui essa è obbligatoria e quelli in cui al comma 3 l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali.

La variante semplificata al R.U. in questione riguarda un territorio che non ricade nel S.I.C. e 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.

Si evidenzia inoltre che per quanto riguarda l'area in esame, con riferimento:

- allo studio idrologico idraulico del Comune di Calcinaia per il riesame delle mappe di pericolosità e di rischio di alluvioni ai sensi dell'art. 20 della L.R. 41/2018, recepito dall'Autorità di bacino dell'Appennino Settentrionale con Decreto n. 84 del 08.09.2021 l'area non ricade all'interno delle aree allagate con TR 30 e TR 200 anni;

- al PGRA, ricade tra le aree a pericolosità da alluvione bassa P1;

- al PAI, non ricade in aree classificate a pericolosità da frana.

3. Contesto normativo Comunale

Il Comune di Calcinaia è dotato di Piano Strutturale, la cui variante generale è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012 e relativa pubblicazione sul B.U.R.T. il 23/01/2013, e di Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 e relativa pubblicazione sul B.U.R.T. il 07/05/2014.

Con deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 48 del 26/05/2017 è stato costituito l'Ufficio Unico di Piano per la stesura dello strumento di pianificazione unico per il territorio dei comuni dell'Unione Valdera di cui il Comune di Calcinaia fa parte.

In data 29/09/2017 con Deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale e con Deliberazione di Consiglio comunale n.41 del 03.07.2020 è stato adottato.

E con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 18/09/2020 il Comune di Calcinaia ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 e contestuale Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010.

A seguito di quanto sopra:

- come previsto dall'art. 222 della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii. "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*" ad oggi è possibile, ai sensi del comma 2ter, consentire interventi di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

- come previsto dall'art. 252 ter della medesima legge, "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*", visto il caso di cui all'art. 222, avendo il Comune avviato il piano operativo, gli è consentito effettuare varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti.

4. Inquadramento territoriale, descrizione e obiettivi della Variante semplificata al R.U.C.

La presente Variante riguarda delle aree, situate a nord del Comune di Calcinaia, in Via del Tiglio, località Sardina (UTOE 1 – Sardina del Regolamento Urbanistico).

L'area oggetto di Variante è inserita nel "Sistema Territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai Monti Pisani B" - UTOE 1 Sardina ricadente all'interno della Zona "DF – Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili" di cui all'art. 74 delle NTA del RU.

Allo stato dei luoghi la medesima si presenta come un'area recintata ed interclusa dall'edificato esistente, su cui insistono due immobili ad uso ricovero attrezzi ed alcuni alberi a medio/basso fusto.

A nord confina con Via del Tiglio, a cui si affacciano delle aree residenziali ed artigianali, a sud e ad ovest confina direttamente con le aree residenziali adiacenti e ad est con l'area industriale/artigianale facente parte della stessa proprietà, con una superficie territoriale di circa 6.323 mq, in cui vi è insediato un opificio ormai in disuso e da riqualificare.

In data 05/08/2022 prot. 9616, è stata presentata all'Amministrazione comunale da parte degli Architetti Michele Disarò e Nicola Sartori (delegati alla sottoscrizione e alla presentazione delle richieste e delle pratiche edilizie - urbanistiche riguardanti il compendio immobiliare in oggetto) con studio in Piove di Sacco (PD) e iscritti all'ordine professionale degli architetti di Padova, rispettivamente al n. 3330 e 3463, in qualità di procuratori per la società GIVI' 87 srl, con sede legale a Empoli (FI), via XI Febbraio 113 CAP 50053, C.F./P.Iva 01043440500, proprietaria dell'immobile ubicato sull'area in oggetto, e rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra Rossella Birindelli, la richiesta formale di "*variazione di destinazione urbanistica dell'area interessata da II "Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi agli insediamenti" a DF "Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili" al fine di unificare la pianificazione urbanistica per l'intervento di realizzazione di un nuovo edificio commerciale.*"

La suddetta richiesta (Variante semplificata al R.U), finalizzata all'attuazione di un intervento di iniziativa privata sul patrimonio edilizio esistente utile alla sua riqualificazione, attraverso il cambio della destinazione urbanistica di una area da zona II di cui all'art.47 delle N.T.A. a zona DF di cui all'art.74 delle N.T.A. individuata dall'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni del Comune di Calcinaia al Foglio 1 mappali n.275 e 276, ai sensi dell'art.74 comma 4 delle N.T.A. del Regolamento urbanistico, si compone degli elaborati utili alla verifica di assoggettabilità a VAS e gli elaborati relativi alla adozione della Variante stessa e di seguito riportati:

In ordine alla VAS

Documento preliminare con i relativi allegati:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica:
 - All. 01 – Relazione idraulica
 - All. 02 – Planimetrie di inquadramento
 - All. 03 - Rilievo e Progetto
- All. 04 - Documento Previsionale Impatto acustico
- All. 05 - Verifiche impatto sulla viabilità
- All. 06 – Relazione Geologica-Sismica

In ordine alla VARIANTE semplificata AL RU

- Tav. G01 – Variante semplificata al R.U. - Inquadramento urbanistico
- Tav. G02 – Variante semplificata al R.U. - Estratti - Stato vigente – Stato Variante
- Tav. U01 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Stato di fatto
- Tav. U02 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Progetto
- Tav. U03 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Comparativa
- Tav. U03 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Simulazioni tridimensionali

L'Amministrazione comunale a fronte di questa richiesta ha ritenuto l'intervento proposto vantaggioso anche per Calcinaia in quanto questa operazione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e cessione delle relative aree attualmente di proprietà dei richiedenti, ai sensi dell'art. 74 comma 4 delle N.T.A. del R.U.) in una zona che ne risulta carente.

Per quanto sopra la Giunta Comunale con atto n. 113 del 31/08/2022:

- a) deliberava di portare avanti la Variante al Regolamento urbanistico per rendere attuabile quanto in oggetto facendo propri i contenuti dell'istanza di parte di cui al protocollo 9616/2022 dando avvio al procedimento e approvando il documento preliminare di verifica con i suoi allegati;
- b) individuava il Responsabile del procedimento della Variante al RU la sottoscritta Arch. Patrizia Lombardi, Responsabile della Sezione Pianificazione del Governo del territorio per tutti gli atti necessari e consequenziali in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- c) specificava che:
 - ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. avente ad oggetto: *“Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo”*, il Comune di Calcinaia può effettuare la suddetta variante;
 - nell'osservanza dell'art. 28 bis della LRT 65/2014 e ss.mm.ii – Disposizioni generali sulle varianti semplificate, non è richiesto l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della medesima legge;
 - la presente Variante al Regolamento Urbanistico è soggetta alla procedura di VAS ai sensi dell'art. 5 bis comma 1 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii.;
 - la presente Variante si avvale della preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
- d) individuava le altre figure coinvolte nel procedimento di Variante al RU in oggetto:
 - Soggetto proponente: società GIVI' 87 srl con sede legale a Empoli (FI) via XI Febbraio n. 113 P.IVA 01043440500;
 - Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii. il *Consiglio Comunale di Calcinaia*;
 - Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii il Comune di Calcinaia con delibera n. 14 del 20/03/2018 ha aderito all'esercizio associato della *“Valutazione ambientale strategica”* affidando al *“Comitato Tecnico di valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA”* il ruolo di Autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;
 - Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010 la Sig.ra Serena Cerretini - sezione S.U.A.P./Ambiente;
 - Soggetti competenti in materia ambientale ai quali inviare il Documento preliminare;

La richiesta di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico qui trattata, consiste nella richiesta di cambio di destinazione urbanistica dell'area individuata al foglio 1 mappali 275 e 276 attualmente ricadente in “I1” (Aree agricole e spazi aperti ineditati interclusi degli insediamenti) in area a destinazione “DF” (Insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili) come quella adiacente, sopra la quale insiste un fabbricato in disuso da anni, che si inserisce nell'ambito della *“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*, così come previsto all'art. 74 comma 1 delle NTA allegato al RU per la zonizzazione DF.

Ai sensi del medesimo articolo, al comma 4 sono ammessi *“interventi di “sostituzione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica” 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.”*

L'obiettivo è quello quindi di dare seguito ad un intervento di rifunzionalizzazione e riqualificazione unitario ed organico delle due aree, ad oggi in disuso e che necessitano di manutenzioni e di interventi consistenti.

Nel passaggio a “DF” l'area continuerà comunque ad avere un connotato di spazio aperto poiché sarà destinata per quasi la sua totalità al reperimento degli standard a verde pubblico (attrezzato) e a parcheggio pubblico così come richiesti dal DM 1444/68.

L'intervento successivo alla Variante e soggetto a Permesso di costruire convenzionato, consisterà nella *“sostituzione edilizia”* (art. 74 comma 3 lett b) e comma 4) mediante realizzazione di un edificio commerciale del settore alimentare con una superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq, ricadendo secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 23/R/2020, Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio), nella tipologia di Media Struttura di Vendita.

La superficie coperta max sarà di circa 2.650 mq ben inferiore a quella dell'edificio preesistente che misura circa 3.525 mq a cui vanno aggiunte la tettoia di circa 90 mq e le due piccole costruzioni di circa 67 mq, da cui si può evincere comunque la minore volumetria del nuovo edificio.

Inoltre questo intervento garantirà alla Amministrazione comunale un aumento della dotazione di standard urbanistici all'interno dell'U.T.O.E. 1 Sardina.

5. Svolgimento del procedimento

Il Comune di Calcinaia per quanto riguarda la pianificazione ricade nella fattispecie di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., e:

- ai sensi dell'art. 252 ter della medesima legge può effettuare varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- ai sensi dell'art. 30 può ricorrere alla Variante semplificata in quanto si agisce internamente al territorio urbanizzato e non è quindi richiesto il preventivo pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25;

Il procedimento urbanistico trova applicazione all'art. 28 bis e all'art. 32 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. secondo il quale:

- la Variante semplificata non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della medesima legge;
- successivamente alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii, il Comune:
 - adotta la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico;
 - pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana e alla provincia di Pisa;
 - gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
 - decorso il termine dei 30 giorni la Variante è approvata dal Comune che si esprime sulle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT;
 - qualora non pervengano osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
 - il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della Variante semplificata.

Per quanto sopra l'Amministrazione Comunale intende procedere alla adozione della Variante semplificata in oggetto che si compone degli elaborati di seguito elencati e pervenuti a questa Amministrazione in data 05/08/2022 prot. 9616 e successiva integrazione in data 22/11/2022 prot. 14616

Relazione tecnica (prot. 14616 del 22/11/2022)

- Tav. G01 – Variante semplificata al R.U. - Inquadramento urbanistico (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. G02 – Variante semplificata al R.U. - Estratti - Stato vigente – Stato Variante (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. U01 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Stato di fatto
- Tav. U02 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Progetto
- Tav. U03 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Comparativa
- Tav. U04 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Simulazioni tridimensionali

E' da rilevare che oggetto di adozione saranno:

Relazione tecnica (prot. 14616 del 22/11/2022)

- Tav. G01 – Variante semplificata al R.U. - Inquadramento urbanistico (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. G02 – Variante semplificata al R.U. - Estratti - Stato vigente – Stato Variante (prot. 9616 del 05/08/2022)

in quanto rappresentativi della Variante semplificata specifica.

Gli elaborati sotto riportati (agli atti del Settore tecnico):

- Tav. U01 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Stato di fatto (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. U02 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Progetto (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. U03 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Comparativa (prot. 9616 del 05/08/2022)
- Tav. U04 – Variante semplificata al R.U. - Planimetria generale – Simulazioni tridimensionali (prot. 9616 del 05/08/2022)

vengono recepiti dalla Amministrazione comunale come documentazione dimostrativa utile alla comprensione degli intenti, dell'utilità e delle finalità della variazione di destinazione urbanistica richiesta dai proponenti.

In ultima analisi poi, occorre precisare che la Variante in oggetto, nonostante preveda l'aumento della superficie destinata a DF con il cambio di destinazione d'uso, non conferisce alla zona II un aumento di valore in termini economici in quanto le NTA, all'art 74 comma 3 lett b), non rendono possibili aumenti di capacità edificatoria in ordine alla superficie fondiaria, ma permettono una "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L prevista per le "addizioni volumetriche" ovvero non superiore al 15% di quella esistente per ogni unità immobiliare.

Per quanto riguarda la Legge Regionale 10/2010 e ss.mm.ii. ai sensi dell'art. 5 bis (che stabilisce l'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli artt. 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) e per la presente Variante semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ci si è avvalsi della preventiva valutazione di assoggettabilità a VAS, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22, al fine di verificare che la medesima non comportasse impatti sull'ambiente.

A tal fine il Comune ha dato avvio alla suddetta verifica con la D.G.C. sopra richiamata e il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera, nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di VAS, ha dato avvio alle consultazioni con i soggetti ambientali competenti precedentemente individuati per l'espressione del

parere di competenza al fine di una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali della Variante semplificata in oggetto;

Nell'ambito della procedura sono pervenuti i seguenti contributi tecnici:

- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale (prot. 50618 del 03/10/2022) e successiva integrazione (prot. 13192 del 18/10/2022);
- Terna Rete Italia (prot. 47175 del 15/09/2022);
- Acque spa Servizi idrici (prot. 47351 del 16/09/2022)

sulla base dei quali, con determinazione n. 712 del 20/10/2022 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la Variante in oggetto.

Per quanto riguarda gli aspetti di cui al DPGR 5/R/2020 ci si è avvalsi dell'art. 3 comma 2 in quanto la Variante semplificata al RU non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici esistenti anche se la modifica determina un aumento della superficie destinata a DF (insediamenti produttivi consolidati con funzioni flessibili) che di fatto però non conferisce all'area aumento di quantità edificabili se non nel rispetto di quanto previsto all'art. 74 delle NTA del R.U. . Pertanto non si procede al deposito delle indagini geologiche di supporto alla Variante presso gli uffici regionali competenti (Genio Civile di area vasta).

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta, Responsabile della Sezione Pianificazione del Governo del territorio, in qualità di Responsabile del procedimento per la formazione della Variante semplificata in oggetto, da atto che il medesimo si è fin qui svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti al momento vigenti.

Calcinaia, 23/11/2022

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Patrizia Lombardi
