

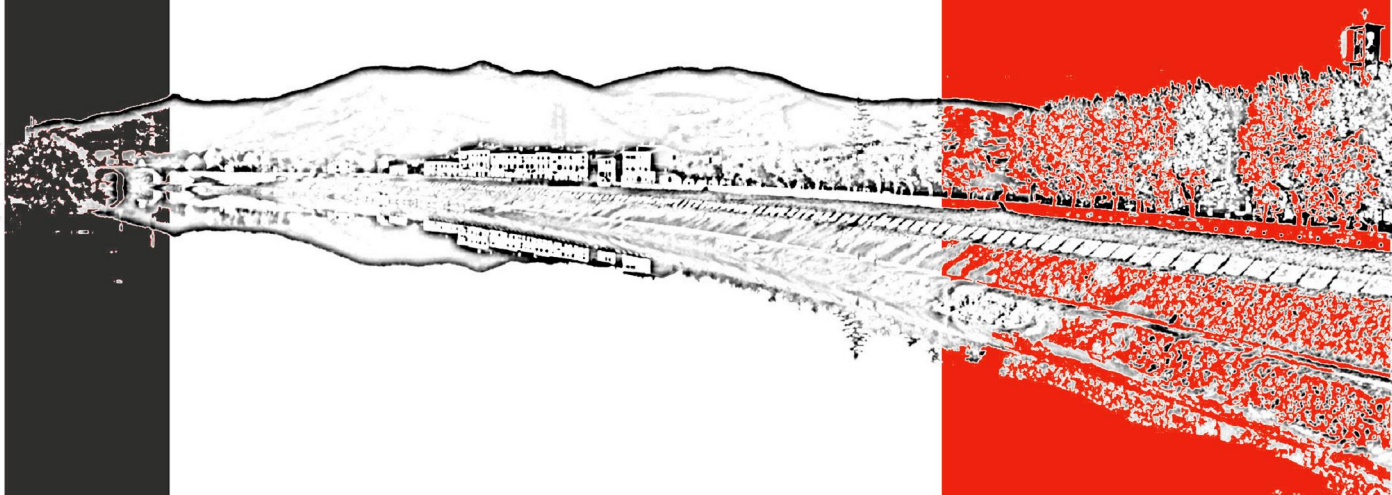


Comune di Calcinaia  
Provincia di Pisa

ALLEGATO SUB. 5B6

# NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

(Variante generale al R.U. vigente in attuazione del nuovo P.S.)



Marzo 2014

**OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI  
RELAZIONE ISTRUTTORIA**

## **OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **INDICE**

1. INTRODUZIONE .....	3
2. OSSERVAZIONI DEI CITTADINI (REGISTRO).....	3
3. OSSERVAZIONI ENTI ED ISTITUZIONI .....	4
3.1. Regione Toscana (contributo) .....	4
3.2. Collegio dei geometri (Provincia di Pisa) .....	9
3.3. Soc. Acque spa servizi idrici .....	10
3.4. Autorità di Bacino F. Arno .....	11
3.5. Terna rete Italia spa .....	11
4. OSSERVAZIONE DI UFFICIO .....	12

## 1. INTRODUZIONE

Con la deliberazione di adozione della nuovo Regolamento Urbanistico (R.U.) in variante generale a quello vigente (D.C.C. n. 52 del 23 novembre 2013), il Comune di Calcinaia ha provveduto ad espletare le attività di pubblicazione, informazione e comunicazione dell'Atto di Governo del Territorio (adottato) secondo quanto indicato dall'articolo 17 della L.R. 1/2005 e del relativo Rapporto Ambientale (R.A.) di V.A.S., ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 10/2010, attivando al contempo le necessarie attività di partecipazione e consultazione (sinteticamente descritte nel rapporto del Garante della Comunicazione) finalizzate a rendere espliciti i contenuti degli stessi strumenti e atti. Alla scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni o contributi al R.U. (Atto di Governo del Territorio), ovvero di contributi al R.A. (nell'ambito delle attività di consultazione della V.A.S.) sono pervenute e rubricate da parte del Comune n. 110 osservazioni, di cui n. 109 da parte di cittadini (una fuori dai termini) ed una presentata da parte dei consiglieri comunali Dal Monte e Benevelli, nonché i seguenti osservazioni o contributi trasmessi dagli altri soggetti del governo del territorio (ai sensi della L.R. 1/2005), ovvero da altri soggetti competenti all'espressione di pareri o comunque ritenuti interessati in ragione delle specifiche competenze. In questo quadro sono pervenute i seguenti contributi od osservazioni:

- Regione Toscana (Direzione Generale Governo del Territorio);
- Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Pisa;
- Società Acque spa (Servizi idrici);
- Autorità di Bacino del Fiume Arno (Settore tecnico);
- Società Terna spa (Direzione territoriale nord ó est);
- Servizio tecnico comunale.

Nei successivo capitolo 2 sono descritte le modalità di registrazione, istruttoria, considerazione e valutazione delle osservazioni dei singoli cittadini e le modalità con cui sono state espresse le conseguenti determinazioni, ovvero le modalità di accoglimento (totale o parziale), ovvero di non accoglimento delle proposte di modifica o integrazione del nuovo R.U., contenute nelle stesse osservazioni.

Al successivo Capitolo 3 sono invece dettagliatamente descritte le osservazioni dei soggetti precedentemente indicati (articolate per punti) e sono anche conseguentemente espresse, in ragione dell'articolazione puntuale, le conseguenti specifiche determinazioni, con la espressa e motivata indicazione delle modalità di accoglimento (totale o parziale), ovvero di non accoglimento delle proposte di modifica o integrazione del nuovo R.U., contenute nelle stesse osservazioni.

Nell'ultimo Capitolo è invece riportata in sintesi l'osservazione del Servizio tecnico del Comune di Calcinaia che, svolgendo un'attività di ricognizione e attenta rilettura degli elaborati di quadro progettuale, ha individuato proposte di modifica o integrazione del quadro progettuale del nuovo R.U. (sostanzialmente riferibili alle sole norme tecniche di gestione e attuazione), con il solo scopo di eliminare eventuali errori materiali o refusi di dattiloscrittura, nonché di migliorare la qualità delle disposizioni normative, assicurarne la chiara lettura ed interpretazione, garantendo al contempo il rispetto della disciplina del P.S. vigente e il recepimento di eventuali disposizioni legislative o regolamentari nel frattempo entrate in vigore.

## 2. OSSERVAZIONI DEI CITTADINI (REGISTRO)

Le n. 110 osservazioni dei cittadini, dopo la regolare acquisizione e registrazione al protocollo generale del Comune con la conseguente assegnazione di un numero identificativo progressivo, sono state istruite mediante la predisposizione di uno specifico registro nel quale sono state

riportate le informazioni ritenute utili alla corretta identificazione del proponente, della localizzazione territoriale e soprattutto dei contenuti delle richieste che lo stesso proponente intende proporre, in particolare il registro risulta strutturato in una prima parte nel quale sono indicati:

- il numero identificativo (progressivo);
- la data e il numero di acquisizione al protocollo comunale;
- le generalità e la titolarità del richiedente;
- la partizione spaziale del R.U. a cui è riferibile l'osservazione;
- gli estremi catastali (fogli e mappali);
- l'ubicazione (indirizzo, via e numero civico);
- l'oggetto dell'osservazione (contenuti della richiesta);
- il nome file di testo originale, rasterizzato dall'ufficio ai fini dell'archiviazione.

Nella seconda parte del registro sono invece riportati i contenuti istruttori e le conseguenti determinazioni con la espressa e motivata indicazione delle modalità di accoglimento (totale o parziale), ovvero di non accoglimento delle proposte di modifica o integrazione del nuovo R.U.. In particolare sono indicati:

- il parere, espresso congiuntamente dall'Ufficio e dai professionisti incaricati;
- le motivazioni e le argomentazioni a supporto e giustificazione del parere espresso;
- gli esiti finali, in caso di accoglimento parziale e totale, ovvero le modifiche introdotte agli elaborati del nuovo R.U. a seguito delle osservazioni.

Da un punto di vista dei contenuti e in termini generali o complessivi le osservazioni pervenute hanno avuto per oggetto le seguenti tematiche generali:

1. Riperimetrazione e/o rettifiche in totale n. 20 osservazioni;
2. Aree di nuova previsione e/o di nuovo impianto e compensazione urbanistica in totale n. 15 osservazioni;
3. Modifiche alla destinazione di zona e/o alla categoria di intervento in totale n. 32 osservazioni;
4. Incrementi urbanistici con aumento di unità immobiliari in totale n. 33 osservazioni;
5. Modifiche alle norme tecniche o alle schede norma in totale n. 11 osservazioni;
6. Tematiche politiche generali n. 1 osservazione.

Rimandando allo specifico elaborato per la dettagliata valutazione dei pareri espressi e dei conseguenti esiti in ordine alla modifica ed integrazione degli elaborati di quadro progettuale del R.U. in questa sede si riassumono alcuni dati essenziali in ordine alle determinazioni assunte (pareri):

- 30 osservazioni non sono state accolte;
- 59 osservazioni sono state parzialmente accolte;
- 21 osservazioni sono state nella sostanza completamente accolte.

L'esito complessivo riscontra che, in fase di approvazione, quasi tre quarti (73%) delle richieste di modifica ed integrazioni è stata considerata ai fini del miglioramento dell'atto di governo del territorio, riscontrando ricadute in termini cartografici (articolazione delle partizioni spaziali), del testo normativo (norme tecniche di gestione e attuazione) e delle corrispondenti schede norma.

### 3. OSSERVAZIONI ENTI ED ISTITUZIONI

#### 3.1. Regione Toscana (contributo)

##### **Contributo.**

La Regione Toscana (Direzione Generale Governo del Territorio) con lettera pervenuta in data 3

febbraio 2014, rubricata con il numero protocollo 1124, ha formalmente trasmesso un contributo ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 1/2005, non ritenendo evidentemente necessario presentare una formale osservazione ai sensi dell'articolo 17 della stessa Legge Regionale. Richiamando i principali riferimenti legislativi, normativi, regolamentari e pianificatori vigenti, formula quindi le seguenti considerazioni da eventualmente prendere in considerazione:

- a) Con riferimento alla disciplina relativa agli insediamenti produttivi consolidati (articolo 70 del R.U.), recentemente attuati (articolo 73 del R.U.), e consolidati con funzioni flessibili (articolo 74 del R.U.), ritiene opportuno richiamare nella disciplina del R.U. alcune prescrizioni di cui all'articolo 19 del P.I.T. ed in particolare quelle di cui al comma 1 lettera a), d), e).
- b) Con riferimento alle previsioni del R.U. che interessano il margine nord dell'U.T.O.E. 5 Fornacette, ed in particolare le previsioni di cui alle schede norma CR.5.1., CP.5.2., nonché della previsioni CR.2.1. che interessa l'U.T.O.E. 2 Calcinaia, ritiene opportuno effettuare approfondimenti e verifiche in relazione alla coerenza e compatibilità paesaggistica degli interventi con le prescrizioni di cui all'articolo 23 comma 3 del P.I.T., nonché di alcuni obiettivi di qualità paesaggistica definiti per l'ambito di paesaggio n. 13.
- c) In relazione alla previsione Turistico ricettiva di cui alla scheda norma CT.1.1. localizzata nell'U.T.O.E. 1 Sardina, si richiama la verifica di ottemperanza alle direttive di cui all'articolo 24 commi 1 e 2 del P.I.T., in particolare per quanto riguarda l'insediamento di prescrizioni nel R.U. per interventi che siano finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione paesaggistica degli ambiti territoriali interessati.
- d) Si rileva l'assenza nelle NTA del quadro di sintesi complessivo del dimensionamento del R.U., richiamando al contempo le indicazioni contenute all'articolo 8 della D.P.G.R. 3R/2007 (dimensionamento per singole U.T.O.E. e per ciascuna destinazione funzionale, con la indicazione del saldo residuo nel P.S. vigente).
- e) Nel ricordare che è stato recentemente approvata la D.P.G.R. 64R/2013, Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, si ritiene opportuno verificarne la coerenza rispetto a quelli indicati nel R.U..

La Direzione Generale Politiche della Mobilità trasmette, unitamente al contributo precedente, una specifica nota concernente la previsione di variante alla S.S. 439, con specifico riferimento al tratto compreso tra la rotatoria presente all'ingresso dell'abitato di Calcinaia e il centro abitato di Bientina (sostanzialmente ricompresa nell'U.T.O.E. 1 Sardina). Per questa previsione (in fase di appalto) evidenzia in particolare che:

- f) Deve essere garantita la fascia di rispetto secondo quanto stabilito dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92, eventuali nuovi accessi alla strada regionale devono essere preventivamente autorizzati come riportato all'articolo 22 del D.Lgs 285/92, deve essere ottemperato a quanto indicato dall'articolo 9 comma 8 del P.I.T. (nuovi insediamenti che indicano una mobilità veicolare ulteriormente gravante [ ] su nuovi tronchi stradali [ ] non sono ammissibili a meno che non siano previsti nella progettazione delle opere approvate). In relazione alla nuova area produttiva risulta necessario uno studio che dimostri come l'impatto sulla strada regionale non comprometta la capacità dell'infrastruttura stessa.

#### **Determinazioni conseguenti.**

Secondo l'elenco precedentemente indicato e tenendo a riferimento le più ampie motivazioni espresse nel contributo (in questo documento evidentemente sintetizzate) si esprimono le seguenti determinazioni:

- a) Nel ritenere condivisibile il contributo si precisa che gli approfondimenti di cui all'art. 19 del PIT risultano essere già stati recepiti dal presente R.U., già dalla sua stesura, che ha tenuto conto del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, la riduzione della produzione dei rifiuti e la riutilizzazione e riciclaggio dei materiali per i nuovi insediamenti di carattere produttivo. Nella relazione Illustrativa, infatti, all'art. 1.4 (pag. 12) viene richiamato l'art. 19

del PIT nell'ultimo capoverso per una corrispondenza biunivoca tra Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e il PIT della regione Toscana. Tali concetti vengono anche ripetuti all'interno delle schede norma che oltre a specificare le potenzialità edificatorie dei nuovi insediamenti produttivi, sottolineano anche l'adozione di tutte quelle forme volte al risparmio delle risorse naturali con riciclaggio dei rifiuti, ad una viabilità sostenibile e ad una progettualità volta ad un'efficienza estetica e funzionale.

Pertanto, per quanto detto sopra, si integra l'articolo 67 con l'introduzione del seguente ulteriore comma: "In coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 19 della disciplina del P.I.T., alle partizioni spaziali di cui al successivo Capo I, articoli 70, 73 e 74, esclusivamente nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (di cui al precedente articolo 16 commi 15 e 17), si applicano le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione degli insediamenti concernenti insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguendo il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
  - in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
  - ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
- b) In merito all'art. 23 comma 3 del PIT per la parte del RU che riguarda i comparti CR 5.1, CP 5.2, CR 2.1 è possibile affermare che, nel rispetto dei principi insediativi consolidati del territorio agrario, delle relative caratteristiche storiche e delle destinazioni urbanistiche previste dal RU, è in totale armonia con le particolarità morfologiche e antropologiche della pianura agricola che caratterizza questa parte di territorio. Viene, infatti, rispettato e affatto modificato il reticolo di canali e fossi che connotano una struttura di tipo reticolare e perpendicolare alle strade pubbliche perimetrali. Le aree sopra ricordate, nonostante non siano caratterizzate da coltivazioni tipiche dei luoghi (oliveti e vigneti) ma da seminativo di tipo estensivo, mantengono comunque una permanenza della leggibilità dei canali e dei fossi del paesaggio agrario in oggetto, come ricordato nella scheda dell'Ambito di paesaggio n. 13 del PIT.

In particolare, nel disegno dei comparti CR 5.1 e CP 5.2 si è proceduto ad una verifica puntuale degli allineamenti delle previsioni insediative interne ad ogni scheda norma, tenendo conto degli elementi e dei fattori di sensibilità del paesaggio in modo da scongiurare la saldatura tra gli insediamenti stessi e verificando la coerenza con il P.S., P.T.C. e P.I.T. per quanto riguarda la matrice centuriale. Come individuato nel Quadro Conoscitivo del P.S. (Tavola QC10) sono state puntualmente evidenziate le tracce della centuriazione romana che dovranno essere sottoposte a tutela e conservazione e che nella fattispecie non sono ricomprese all'interno dei comparti di cui sopra.



Così procedendo la percezione delle viste verso i Monti Pisani, apprezzabile peraltro solo dal comparto CP 5.2 in quanto posizionato lungo la Tosco Romagnola (mentre per quanto riguarda il comparto CR 5.1 la percezione delle viste di cui sopra è rilevabile esclusivamente dalle piste ciclabili, percorsi pedonali e dalla viabilità secondaria) è stata garantita per mezzo di coni ottici riscontrabili nello sviluppo grafico dell'articolazione area di intervento di cui alle schede norma dei comparti succitati.

A tal proposito le strategie di riqualificazione formale e di riorganizzazione funzionale del tessuto edilizio di Fornacette sono state generate puntualmente attraverso ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU) e ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR). Pertanto per la nuova occupazione di suolo, si è proceduto ad una riduzione della superficie territoriale interessata dagli interventi anche in ragione delle osservazioni specificatamente pervenute su alcune delle partizioni spaziali indicate.

Anche per il comparto CR 2.1 si è proceduto ad una verifica puntuale degli allineamenti delle previsioni insediative interne alla scheda norma. Innanzitutto la dislocazione del comparto rispetta l'andamento della struttura centuriale del territorio agricolo. Infatti nel disegno del comparto non viene in alcun modo modificato il tracciato già preesistente anche se all'interno del comparto non vi sono tracce della centuriazione da sottoporre a tutela. Per quanto riguarda la vista verso il fiume Arno, attualmente, la presenza dell'argine non consente la percezione del corso d'acqua. Pertanto le previsioni di nuova edificazione del comparto non comprometteranno la percezione del fiume.

Inoltre è stata, comunque, prevista la riconsiderazione, a seguito dell'osservazione n. 10, della previsione CR.5.1, in termini di:

- estensione territoriale (procedendo ad una riduzione della superficie territoriale interessata dagli interventi);
  - articolazione e dislocazioni previsioni (procedendo alla verifica degli allineamenti e delle regole insediative interne ad ogni previsione, tenendo conto degli elementi e dei fattori di sensibilità paesaggistico - percettiva richiamati);
  - distribuzione delle destinazioni insediative rispetto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (privilegiando la dislocazione dello spazio pubblico, delle infrastrutture per la mobilità in ragione della massima fruizione degli elementi di interesse paesaggistico segnalati).
- c) Nel rilevare in via preliminare che le previsioni indicate risultano coerenti con le prescrizioni e la disciplina del P.I.T. (richiamati) e nel ritenere comunque condivisibile il contributo, si segnala che:
- le strutture e gli impianti turistico-ricettivi esistenti, di cui la previsione CT.1.1. risulta estensione, risultano sostanzialmente attivi e funzionanti, pertanto per il miglioramento e l'incremento delle capacità funzionali e dotazionali non sussistono possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - gli interventi non alterano la struttura del paesaggio, in quanto le dislocazioni funzionali e degli spazi pubblici o di ambientazione paesaggistica, sono stati adattati alla matrice e al mosaico territoriale esistente, assicurando il mantenimento delle regole tipologiche di ordinamento degli assetti fondiari ancora leggibili;
  - la disciplina di piano e la scheda norma prescrive l'utilizzazione di tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della L.R. 1/2005;
  - la disciplina di piano e la scheda norma prescrivono la gestione unitaria di tali strutture e dei correlati nuovi interventi di trasformazione.
- d) Si evidenzia che il quadro di sintesi complessivo del dimensionamento del nuovo R.U. è puntualmente riportato, descritto e argomentato nell'elaborato di Quadro progettuale denominato QP.2. Relazione tecnico illustrativa, nel quale sono anche appositamente riportate tabelle di sintesi articolate secondo i contenuti e le indicazioni contenute all'articolo 8 della D.P.G.R. 3R/2007 (dimensionamento per singole U.T.O.E. e per ciascuna destinazione funzionale), in coerenza con la disciplina del P.S. vigente. Si introduce all'art.

98 comma 2 delle N.T.A., il richiamo puntuale alla Parte III e Capitolo 9 punto 5  
Dimensionamento insediativo del nuovo RU.

- e) Nel ritenere condivisibile il contributo si prevede la modifica e l'integrazione delle norme di gestione e attuazione e in particolare dell'articolo 5 (Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi), recependo e adeguando le definizioni del R.U. a quelle contenute nella D.P.G.R. 64R/2013 (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

La Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale e Area di coordinamento mobilità e infrastrutture ha inviato alla Direzione Generale del Territorio-Settore Pianificazione del Territorio, ha prodotto il seguente contributo:

- a) Il Comune di Calcinaia è attraversato dalla S.R. 439 Sarzanese Valdera. Per la strada regionale sono state finanziate, con il piano regionale investimenti 2002-2007, due varianti sul territorio Comunale di Calcinaia: la prima di collegamento tra la S.S.67 nel Comune di Pontedera fino all'innesto con la S.R.439 in località "Ponte alla Navetta" risulta ormai ultimata; la seconda con inizio dalla rotonda posta sulla medesima strada regionale, all'ingresso sud del centro abitato di Calcinaia, e termine al confine Nord del centro abitato di Bientina. Questo secondo intervento risulta al momento in fase di appalto. Dall'analisi delle cartografie allegata alla variante, si evidenzia quanto segue: la seconda variante lambisce aree produttive esistenti e da riqualificare ed un'area produttiva a sud della variante che risulta in fase di realizzazione. Trovandosi le previsioni di piano in adiacenza alla nuova variante alla S.R.T. 439 deve essere garantita la fascia di rispetto secondo quanto disposto dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/1992. Eventuali nuovi accessi alla strada regionale dovranno essere preventivamente autorizzati come riportato all'art. 22 del C.d.s. D.lgs. n. 285 del 30/04/92 e successive modifiche.
- b) Richiamato il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, ed in particolare, nella Disciplina di Piano al Titolo 2 all'articolo 9 comma 8, dove viene ulteriormente specificato: "Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate". In relazione alla nuova area produttiva risulta necessario uno studio per verificare i flussi di traffico in ingresso e in uscita che dimostrino come l'impatto sulla S.R. non comprometta la capacità della infrastruttura stessa adeguata con la previsione delle nuove rotonde.
- c) Si ricorda che ai fini dell'eventuale realizzazione di grandi strutture di vendita è necessario attivare le procedure di autorizzazione e garantire il rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 15/R del 10/04/2009 di attuazione del codice del commercio.

Determinazioni conseguenti:

- a) Rispetto alla seconda variante alla strada regionale il tracciato riportato nella cartografia di Nuovo Regolamento Urbanistico è desunto dal progetto approvato della Amministrazione Provinciale di Pisa. Nella cartografia sulla base del progetto approvato sono stati tracciati esclusivamente gli ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria di circa 50 ml. In sede di definizione del tracciato saranno individuate le relative fasce di rispetto stradale in ottemperanza al Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/1992).

Gli accessi previsti sulla Strada Regionale risultano esclusivamente quelli sulle due rotonde così come già approvati nel progetto in fase di appalto.

- b) Rispetto a quanto rilevato per le aree a destinazione produttiva presenti nell'UTOE di Sardina si deve specificare che tali aree sono state attuate in forza delle previsioni del P.R.G. e del



R.U. previgenti e le opere di urbanizzazione realizzate, completate e già prese in carico dall'Amministrazione Comunale; l'attuale atto di governo del territorio prevede esclusivamente un completamento delle aree già previste nel piano di lottizzazione e già ricomprese nello studio della variante alla 439 ed una sensibile riduzione del loro carico insediativo.

- c) Nel Nuovo Regolamento Urbanistico non è prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita, in conformità con il Piano Strutturale Vigente.

### 3.2. Collegio dei geometri (Provincia di Pisa)

#### Osservazione.

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa con lettera pervenuta in data 3 febbraio 2014, rubricata con il numero protocollo 1066, presenta le osservazioni di seguito puntualizzate:

- a) Nell'intento di perseguire il recupero del patrimonio edilizio esistente ha di fatto eliminato i lotti liberi di completamento in favore di partizioni spaziali (BC) soggette a intervento convenzionato con contestuali misure di perequazione, determinando previsioni ritenute di scarsa attrattività immobiliare.
- b) Si evidenzia il diffuso ricorso a previsioni soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata (partizioni spaziali CR, CP, CT, RR), per le quali si riscontra una sproporzione tra aree soggette a cessione e unità immobiliari insediabili con conseguente inappetibilità delle operazioni immobiliari e svalutazione del valore dei terreni.
- c) Si riscontrano alcune prescrizioni contenute in diverse schede norma, con specifico riferimento a quelle riferibili alle modalità di realizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque reflue (rete duale della fognatura e impianti autonomi di depurazione in assenza di possibilità di allaccio alla rete esistente), che sembrano determinare difficoltà di ordine operativo ed attuativo.
- d) Si ravvisa come eccessivo l'introdurre dell'obbligo del preventivo Piano di Recupero nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola posti in territorio rurale (articolo 27).
- e) Si ritiene che la dimensione minima delle U.I. stabilita all'articolo 39, non debba essere imposta nel caso in cui il cambio d'uso non derivi da frazionamento di immobili.
- f) Si ritiene troppo diretta la correlazione tra epoca di costruzione degli edifici e categorie di interventi ammessi nell'ambito degli insediamenti recenti prevalentemente residenziali (B) e in questo quadro non appare quindi logico impedire la possibilità di addizioni volumetriche sugli edifici solo perché di recente costruzione.
- g) Si segnala infine che il ricorso alla formazione di Piani attuativi limita la potenziale operatività professionale dei Geometri, in quanto ritenuti ai sensi di legge privi di idonea competenza.

#### Determinazioni conseguenti.

Secondo l'elenco precedentemente elencato e tenendo a riferimento le più ampie motivazioni espresse nella osservazione (in questo documento evidentemente sintetizzate) si esprimono le seguenti determinazioni:

- a) Non accolta.

L'obiettivo principale nella stesura del nuovo RU del Comune di Calcinaia è quello volto alla considerevole riduzione del consumo di suolo rispetto agli strumenti previgenti e al recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. Pertanto nella previsione di nuove zone edificatorie non sono stati adottati interventi di completamento diretto ma sono stati previsti permessi a costruire convenzionati e piani attuativi, in ragione della valutazione (nel concreto e caso per caso) della reale complessità dei singoli interventi, in modo da

determinare spazi dedicati a infrastrutture e servizi d'uso alla collettività. Inoltre per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente sono, comunque, previsti interventi di addizioni volumetriche ed interventi pertinenziali da realizzarsi direttamente senza cessioni di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione.

- b) Non accolta. In ragione della risposta all'osservazione di cui al punto precedente.
- c) Non accolta. La necessità di inserire, all'interno di ciascuna scheda norma, la prescrizione di realizzare depuratori privati per lo smaltimento delle acque reflue si è imposta a seguito di provvedimenti da parte degli enti competenti (Provincia di Pisa) e confermata dal contributo di Acque spa che in attesa della realizzazione dei nuovi collegamenti ai depuratori di Pontedera e della Valdera Acque srl ha prescritto tale indicazione. Chiaramente è una scelta temporanea in quanto una volta realizzate le nuove condotte, già in avanzata fase di progettazione esecutiva, lo smaltimento delle acque reflue verranno recapitate in fognatura pubblica.
- d) Parzialmente accolta. Nel ritenere condivisibile l'osservazione, si prevede la modifica delle disposizioni contenute all'articolo 27 (e conseguentemente anche all'articolo 26) sostituendo la dizione "Piano di recupero" con la dizione "Titolo abilitativo convenzionato".
- e) Accolta. Nel ritenere condivisibile l'osservazione, si prevede la modifica delle disposizioni contenute all'articolo 39 con l'introduzione del seguente capoverso: "In deroga a quanto precedentemente indicato, sono comunque fatte salve le dimensioni di U.I. anche inferiori qualora risultino da titoli abilitativi, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data precedente alla adozione del presente R.U., ovvero per le U.I. facenti parte di fabbricati realizzati in data antecedente al 17.08.1942 all'interno dei centri abitati e al 1.9.1967 all'esterno dei centri abitati".
- f) Parzialmente accolta. Il riconoscimento e la classificazione degli insediamenti recenti prevalentemente residenziali del R.U. dipende infatti da diverse variabili conoscitive ed interpretative (tipologia edilizia e del tessuto edificato, densità edilizia, complessità delle aggregazioni volumetriche, articolazione funzionale, ecc.), comprendenti anche l'epoca di costruzione, come appositamente definito in ogni articolo delle singole partizioni spaziali. Tuttavia nel condividere la necessità di favorire gli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio si prevede la modifica dell'articolo 45 (partizioni spaziali B3) ammettendo anche le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali e ammettendo il cambio d'uso e frazionamento, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.
- g) Non accolta. Osservazione non pertinente e comunque attraverso l'accoglimento di alcune osservazioni di cui sopra sono state ridotte alcune delle limitazioni lamentate.

### 3.3. Soc. Acque spa servizi idrici

#### Contributo.

La Società Acque spa (Servizi idrici) con lettera pervenuta in data 6 febbraio 2014, rubricata con il numero protocollo 1225, a seguito della documentazione relativa al nuovo R.U. e all'incontro avvenuto con i tecnici comunali, volto a ad illustrare la metodologia di sviluppo del piano e a valutare le situazioni specifiche più problematiche del territorio comunica quanto segue:

- a) Per quanto concerne il "Servizio di acquedotto", prendendo atto della previsione di diminuzione di circa il 50% del numero delle unità immobiliari previste nello strumento urbanistico precedente, conferma la disponibilità di risorsa per le nuove utenze previste, esprimendo "parere favorevole" al nuovo R.U. Svolge poi considerazioni e fornisce indicazioni operative circa le modalità procedurali da ottemperare per l'attuazione degli interventi.
- b) Per quanto concerne il "Servizio depurazione e fognatura nera", prendendo atto della

previsione di diminuzione di circa il 50% delle numero delle unità immobiliari previste nello strumento urbanistico precedente, conferma la disponibilità di risorsa per le nuove utenze previste, esprimendo parere favorevole al nuovo R.U.. Svolge poi considerazioni e fornisce indicazioni operative circa le modalità procedurali da ottemperare per l'attuazione degli interventi.

**Determinazioni conseguenti.**

Nel prendere atto dei pareri favorevoli si inserisce all'art. 83, comma 2 sugli approvvigionamenti idrici, la richiesta di verifica della disponibilità della risorsa anche per il Permesso a Costruire convenzionato.

**3.4. Autorità di Bacino F. Arno**

**Contributo.**

L'Autorità di Bacino del Fiume Arno (Settore tecnico) con lettera pervenuta in data 13 dicembre 2013, rubricata con il numero protocollo 10929, ricorda in via preliminare la vigenza del P.A.I. vigente (nonché dei relativi stralci e progetti), del Progetto di bacino stralcio Bilancio Idrico e delle relative misure di salvaguardia. In questo quadro dà atto all'A.C. di Calcinaia di aver provveduto ad approfondire il quadro conoscitivo inerente i propri strumenti di pianificazione e gestione del territorio, secondo le disposizioni contenute nello Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 6 maggio 2005 [ ] provvedendo con nota protocollo n. 3969/2012 gli esiti della verifica di conformità. Con successiva nota è stata comunicata la condivisione di tali (precedenti) deduzioni e così anche i contenuti della Variante Generale al R.U., come la sua attuazione.

**Determinazioni conseguenti.**

Nel prendere atto dei pareri espressi non si riscontra la necessità di conseguenti e specifiche determinazioni.

**3.5. Terna rete Italia spa**

**Contributo.**

La Società Terna spa (Direzione territoriale nord ó est) con lettera pervenuta in data 9 gennaio 2014, rubricata con il numero protocollo 172, conferma il contenuto della precedente corrispondenza, con la quale sono state comunicate le distanze di prima approssimazione delle linee elettriche di proprietà della Società, presenti sul territorio di Calcinaia e considerando il loro tracciato rettilineo e indisturbato. In questo quadro invita quindi a tenere conto di tali indicazioni nel nuovo R.U. e di prevedere adeguate azioni di tutela delle medesime con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe agli elettrodotti esistenti per consentire la salvaguardia delle fasce di rispetto definite dalla legislazione vigente. Riferisce infine una ulteriore serie di indicazioni per la corretta applicazione delle disposizioni richiamate, segnalando al contempo che le linee elettriche ad alta tensione di proprietà della società appartengono alla Rete di trasmissione Nazionale soggetta alla specifica legislazione nazionale.

**Determinazioni conseguenti.**

Le indicazioni formulate dalla Società sono state già recepite nell'ambito del nuovo R.U. ed in particolare negli elaborati di Quadro conoscitivo denominati QC.4 - Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari. Inoltre le norme tecniche di gestione e attuazione contengono specifici riferimenti alle disposizioni legislative e regolamentari richiamate con specifico riferimento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica (Articolo 57 - Impianti tecnici, per

servizi e dotazioni territoriali e relative fasce di rispetto - S1) e alle corrispondenti fasce di rispetto.

#### 4. OSSERVAZIONE DI UFFICIO

##### **Osservazione.**

Ritenuto di dover fornire indicazioni e suggerimenti per il complessivo miglioramento qualitativo, prestazionale e gestionale dell'atto di governo del territorio adottato, anche allo scopo di fornire elementi utili all'efficacia applicativa, interpretativa ed operativa delle norme tecniche di attuazione e di gestione, tenendo conto dell'esperienza maturata nell'attività ordinaria di istruttoria delle pratiche edilizie ed urbanistiche, si formulano in linea evidentemente generale le seguenti osservazioni che dovranno essere puntualmente declinate nel testo normativo.

In particolare:

##### **Norme tecniche di attuazione e di gestione**

- all'art. 12 introduzione di indicazioni e precisazioni per la corretta applicazione degli standard urbanistici;
- all'art. 13 eliminazione della zonizzazione riferita ai lotti liberi per edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC), erroneamente indicata all'interno degli insediamenti esistenti prevalentemente produttivi (D), e suo corretto inserimento nelle Aree di nuova previsione (Zone B e C);
- art. 16 comma 8 **Ristrutturazione edilizia** - rettifica errore materiale al punto 3 lett. a) da sostituire con: **successivo comma 9 lett. b)** ed eliminare alla lettera c) **volumi tecnici** a seguito del recepimento delle definizioni di cui al DPGR 64R/2013;
- all'art. 21 **funzioni e destinazioni d'uso** degli immobili **precisazione di specifiche categorie di destinazione d'uso ed integrazione di alcune fattispecie non considerate, con conseguente verifica della tabella generale di regolazione delle funzioni ammissibili per le diverse partizioni spaziali;**
- all'art. 25 introdurre al comma 1 un'ulteriore categoria **strutture e complessi degradati da riqualificare in territorio rurale (Piani di Recupero)** a seguito dell'accoglimento di un'osservazione che ha rimodulato l'art. 26;
- all'art. 26 commi 10-11-12-13-14, inserimento di normativa specifica comprendente la redazione di Piani di Recupero per strutture e complessi degradati da riqualificare in territorio rurale;
- all'art. 35 **Aree ad esclusiva funzione agricola** introduzione della possibilità di ulteriori destinazioni d'uso ammesse (turistico-ricettive, direzionale);
- all'art. 36 **Aree a prevalente funzione agricola**, al comma 5 rettifica per errore materiale con eliminazione del riferimento di cui al comma 4 dell'art. 35 e successivamente introduzione della possibilità di ulteriore destinazione d'uso ammessa (commerciale);
- all'art. 39 **Dimensioni minime delle unità immobiliari (U.I.) residenziali** con particolare riferimento agli interventi agli edifici del P.E.E e inserimento del comma 7 relativo ai frazionamenti di unità residenziali in zona produttiva;
- all'art. 41 comma 4 rettifica errore con eliminazione degli interventi ammessi sugli insediamenti di **interesse tipologico (2)** e della **demolizione con fedele ricostruzione**. Introdurre inoltre al comma 8 la tipologia di **altri edifici non classificati** con la relativa modalità d'intervento;
- all'art. 46 comma 3 correggere le destinazioni ammesse in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 21;
- all'art. 47 comma 3 eliminazione di un refuso **così come quella sottogronda**;

- all'art. 49 e collegati si ritiene utile sostituire il termine "rimboschimenti" con "aree" al fine di eliminare qualsiasi erroneo riferimento alle "aree boscate" di cui alla L.R. 39/2000;
- all'art. 58 comma 2 eliminare "metri lineari 200" in relazione alle deroghe richieste alla ASL ai sensi del D.P.R. 285/1990;
- all'art. 60 introduzione di ulteriori prescrizioni e precisazioni concernenti le modalità di realizzazione "parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)";
- all'art. 62 comma 6 sostituzione riferimento art. 19 con art. 21;
- all'art. 69 prevedere la disciplina per i Piani Attuativi che decadranno durante il periodo di validità del RU;
- all'art. 70 comma 5, 71 comma 4, 72 comma 4 e 74 comma 5 correggere articolo 22 con articolo 21 e introdurre specifiche norme per il frazionamento di unità abitative ricadenti in zone produttive esistenti;
- all'art. 74 comma 3 correggere errore materiale e sostituire le lettere d), e), f), con le lettere a), b), e c);
- all'art. 84 comma 8 correggere il riferimento ai commi 7 e 8 con commi 6 e 7;
- all'art. 83 comma 2 inserire, per gli interventi di trasformazione interessati da ritrovamenti archeologici, la necessità di nulla osta della Soprintendenza archeologica;
- all'art. 98 comma 1 eliminare il termine "almeno".

Con la presente osservazione si intende infine segnalare le correzioni di meri errori materiali (di dattiloscrittura, ortografia, punteggiatura) al testo normativo, comprensivi delle eventuali integrazioni da apportare in ragione di atti amministrativi definitivamente approvati, ovvero di soprappiunte (rispetto all'atto adottato) norme e regolamenti sovraordinati.

## Relazione Tecnico Illustrativa

Nelle tabelle relative al dimensionamento della SUL residenziale e in quelle relative alla dotazione di standard urbanistici si rilevano numerosi errori dovuti principalmente al calcolo dell'inserimento di aree private nella quantificazione delle aree pubbliche (F e MP); si ritiene pertanto necessario procedere ad una verifica puntuale.

## Schede Norma

Inserire un indice per una migliore fruizione e lettura delle schede.

Eliminare la colonna S.U.L. commerciale e direzionale in quanto il dimensionamento del P.S. è stato calcolato come S.U.L. produttiva comprensiva del commerciale e direzionale.

## Cartografia

Nella QP 1.5 prevedere la viabilità di collegamento tra F4 (Centri Anziani) e la Tosco Romagnola.

## Determinazioni conseguenti.

Accolta. Per gli specifici contenuti delle proposte di modifica ed integrazione del quadro progettuale del nuovo R.U. (sostanzialmente finalizzate a migliorare la qualità delle disposizioni normative, assicurarne la chiara lettura ed interpretazione, garantendo al contempo il rispetto della disciplina del P.S. vigente e il recepimento di eventuali disposizioni legislative o regolamentari nel frattempo entrate in vigore) le richieste formulate dall'ufficio sono evidentemente condivisibili e pertanto da accogliere.

## OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI RELAZIONE ISTRUTTORIA

### GRUPPO DI LAVORO

#### **Nucleo di coordinamento**

- Arch. Cinzia Forsi (responsabile Servizio Tecnico – Comune di Calcinaia)
  - Ing. Angela Piano (responsabile incarico, Città Futura)
- Arch. Fabrizio Cinquini (coordinatore scientifico, Terre.it)

#### **Responsabile del procedimento (Comune di Calcinaia)**

- Arch. Katuscia Meini (Servizio tecnico)

#### **Garante della comunicazione (Comune di Calcinaia)**

- Dott.ssa Samuela Cintoli (Servizio tecnico)

#### **Consulenti**

- Avv. Giovanni Iacopetti
- Geol. Roberta Giorgi (Città Futura)
- Agr. Claudia Pignatelli (Città Futura)
  - Dott. Paolo Perna (Terre.it)
- Arch. Massimo Sargolini (Terre.it)
  - Dott. Massimo Luciani (Terre.it)
  - Ing. Paolo Amadio (Città Futura)
    - Arch. Michela Biagi (Terre.it)
- Arch. Giuseppe Lazzari (Città Futura)

#### **Collaboratori**

- Arch. Marcella Chiavaccini (Terre.it)
- Arch. Lisa Piuppani (Città Futura)

#### **Assessore all'Urbanistica**

Cristiano Alderigi

#### **Sindaco**

Lucia Ciampi