

1. RELAZIONE URBANISTICA

1.1 PREMESSA

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

La presente risulta essere la prima variante al R.U. vigente. Essa si sostanzia come "Variante semplificata al R.U." in applicazione dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014 in quanto esclusivamente riferita a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, coincidente con aree diverse da quelle con funzione agricola individuate dal P.S. vigente, ovvero avente per oggetto modifiche ed integrazioni normative alla disciplina di piano non incidenti sulle relative previsioni conformative.

La variante urbanistica oggetto del presente documento si rende necessaria in esecuzione della Sentenza R.G. n.1095/2016 TAR della Toscana Sez. I che ha disposto l'annullamento, con effetti ex tunc, della scheda norma CP 1.2, situata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, del sistema territoriale UTOE n.1 Sardina del vigente R.U., inserita nel quadro progettuale "Disciplina delle trasformazioni" Scheda Norma. La scheda-norma aveva ripianificato un'area oggetto di un piano attuativo, non completamente attuato, decaduto e denominato "I Moretti", ubicato nel sistema territoriale UTOE n.1 Sardina del previgente R.U., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/1999. Nel vigente R.U. approvato nel 2014, le parti non realizzate erano state disciplinate come "aree di nuovo impianto" con destinazione produttiva, riduzione della capacità edificatoria e con obbligo di cessione di area da destinare a spazi pubblici.

Dalla sentenza in commento non deriva un'automatica reviviscenza delle previsioni del piano attuativo del 1999 tale da impedire che sia rinnovato il potere pianificatorio dell'Amministrazione. Al contrario, dalla sentenza discende la necessità di dettare una nuova disciplina urbanistica che tenga conto e sia coerente con quanto statuito dal Tribunale Amministrativo.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2017 è stato approvato un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, concluso dalla pubblica amministrazione, senza pregiudizio dei diritti di terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse. L'accordo è stato sottoscritto in data 02/03/2017 individuando, tra le altre cose all'art. 1, i seguenti punti principali:

- Prevedere, tramite l'approvazione ai sensi della l.r.t. 65/2014 di Variante al R.U., l'adeguamento della scheda norma CP 1.2 con la previsione di una SUL max produttiva di mq. 19.500 rispetto ai mq. 12.200 della scheda oggetto di annullamento, da suddividersi nell'ambito dei lotti di proprietà delle società relativamente al comparto CP 1.2. in esame.
- La società Proedil s.r.l cederà gratuitamente al Comune di Calcinaia, con disponibilità immediata dalla data di stipula dell'accordo in oggetto, la piena proprietà di circa mq. 3.130

censita catastalmente al foglio 2 porzione di particella n. 196, 253 e 256 e particella 257 e comunque i metri quadri che deriveranno dal frazionamento da eseguirsi entro i termini del presente accordo.

Gli adempimenti del Comune, in base all'art. 2 dell'accordo, si sostanziano come segue:

- Il Comune di Calcinaia si impegna ad avviare la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e il relativo procedimento di formazione della variante urbanistica entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo procedimentale.
- Sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione della variante al Regolamento Urbanistico entro 30 giorni dalla conclusione del processo valutativo sopra richiamato.

In data 17/08/2017 è stato depositato il tipo di frazionamento n. PI 0060292/2017 presso il Comune di Calcinaia e all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Pisa con il quale venivano individuate le particelle da cedere all'Amministrazione Comunale al Foglio n. 2 particelle 335, 337 e 338 di una superficie totale di mq. 2.994, che con la particella 257 di mq. 136, misurano in totale mq. 3.130 (come da accordo procedimentale).

Con Deliberazione n. 49 del 13/04/2017 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. L'Autorità Competente VAS costituita dalla Commissione Paesaggistica e dal Resp.le dei LL.PP. del Comune di Calcinaia nella seduta del 19/07/2017 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in questione con la prescrizione che vengano in essa assorbite le condizioni espresse nei contributi pervenuti da parte dei soggetti ambientali competenti.

1.2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014, si fonda sulla volontà dell'Amministrazione Comunale di disporre le tematiche ambientali al centro della pianificazione territoriale e della programmazione urbanistica. In questa accezione il R.U. ha assicurato il perseguimento degli obiettivi stabiliti dal P.S. vigente sia a livello generale che a livello di singole U.T.O.E., registrando complessivamente anche un aumento delle dotazioni di standard pro capite per abitante e riuscendo a contenere le previsioni del dimensionamento ben al di sotto del 60% previsto dal P.S.

Lo scopo è stato quello di contrastare il consumo indiscriminato di territorio a favore di un'attività edilizia orientata al recupero e al miglioramento qualitativo del patrimonio esistente, alla riqualificazione e al miglioramento prestazionale delle aree già urbanizzate. Infatti, la nuova edificazione individuata è solo quella strettamente necessaria al conseguimento degli obiettivi di utilità generale e di interesse comune, a fronte dei quali, per ogni previsione di trasformazione urbanistica, sono stati introdotti gli specifici strumenti normativi della compensazione e della perequazione, in base ai quali ogni previsione urbanistica deve assicurare la contestuale realizzazione di nuovi spazi e attrezzature pubbliche.

Tanto premesso l'area oggetto di variante rientra all'interno del perimetro del centro abitato, inserita nel Sistema Territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai Monti Pisani e del Piano Strutturale e all'interno dell'UTOE n.1 Sardina.

In base alla tavola QP 4 e Strategia dello sviluppo e Sistemi e sub-sistemi funzionali (all'interno del capitolo 1.3 Elaborati costituenti la variante), l'area in oggetto è ricompresa nel Sub-sistema funzionale per la competitività e lo sviluppo economico in Insediamenti e aree produttive (artigianali e commerciali) consolidate e non risulta soggetta a vincoli ambientali né paesaggistici.

L'area oggetto di variante è individuata all'interno del R.U. vigente come scheda norma CP 1.2, (riportata negli allegati al punto 4.1 Estratto Scheda Norma C.P. 1.2 vigente) che a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 62 del 03/02/2014, n. 63 del 03/02/2014, n. 64 del 03/02/2014 e n. 81 del 03/02/2014, prevedeva la nuova realizzazione di mq. 12.200 di SUL su mq. 32.300 di superficie fondiaria a destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale, da eseguirsi per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, in attuazione dell'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Inoltre, la scheda prevedeva la cessione gratuita al Comune di un'area di mq. 7.500 da dedicare a Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale (F4), in base all'art. 54 delle N.T.A., contestualmente alla presentazione del primo Permesso di Costruire.

Alla luce della Sentenza di cui in premessa, dalla quale discendeva l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di dare attuazione e conseguentemente di attribuire una nuova disciplina alle aree interessate mediante variante al vigente R.U., il Comune come già descritto in premessa, ha approvato un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990, stipulato in data 02/03/2017 tra le società PIN

SRL e PROEDIL SRL e l'Amministrazione Comunale all'interno del quale sono stati convenuti i punti precedentemente descritti.

La Scheda norma oggetto di variante si sviluppa su più aree ricomprese all'interno dell'UTOE n. 1 denominata Sardina e comprensiva anche di un'area da cedere al Comune indicata con la lettera F4.

La variante oggetto del presente documento ha l'obiettivo di aumentare la SUL massima produttiva, che deriva dalla mancata realizzazione del Piano Attuativo di Morettiö, della scheda norma da mq. 12.200 a mq. 19.500 da suddividersi nell'ambito dei lotti di proprietà delle società relativamente al nuovo comparto C.P. 1.2. Conseguentemente l'area da cedere gratuitamente al Comune da dedicare a servizi F4 passerà da una superficie di mq. 7.500 ad una di mq. 2.994.

Per l'approvazione della variante in parola ricorrono i presupposti per ricondurre la procedura alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 1 e 2 in quanto:

1. non comporta incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso del P.S. e non comporta diminuzione degli standard;
2. la previsione è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

Inoltre non è stato necessario provvedere all'Avvio del Procedimento ai sensi della Legge 241/1990 in base all'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R.T. 65/2014.

Non sussiste variazione del dimensionamento del P.S. vigente per le seguenti motivazioni:

- il Piano Strutturale, nell'appendice A della disciplina di Piano, ripartisce il dimensionamento insediativo per singole U.T.O.E. e per l'U.T.O.E. 1 ó Sardina si prevede mq. 25.600 di destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso, direzionale e di servizio);
- nella tabella del Dimensionamento del nuovo RU per le aree di nuova previsione. Approvazione, di cui all'art. 9.5 della Relazione Tecnico Illustrativa del vigente R.U., la SUL produttiva prevista è di mq. 39.200 sui mq. 88.600 previsti dal P.S., dei quali mq. 15.200 sono relativi all'UTOE 1 Sardina. A tal proposito si riportano qui di seguito le due tabelle Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (C), riepilogo del dimensionamento per U.T.O.E. Approvazione e la stessa tabella in variante, quella relativa al Dimensionamento complessivo del nuovo R.U. Aree di nuova previsione ó Recupero e rinnovo urbano. Approvazione e la stessa tabella in variante ed infine quella relativa al Dimensionamento del nuovo R.U. per le aree di nuova previsione. Approvazione e la stessa tabella in variante per una più chiara esposizione delle verifiche dimensionali anzidette:

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

U.T.O.E.	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Sup. spazi pubblici mq.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL max produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	144.700	75.200	42.190	8.440	79	15.200	3.600
2	56.120	12.140	39.300	3.800	38	0	0
3	10.000	7.000	2.050	800	8	1.800	0

4	20.870	8.530	12.340	2.340	18	0	0
5	211.500	79.500	113.630	8.800	88	22.200	0
TOTALE	443.190	182.370	209.510	24.180	231	39.200	3.600

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

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

R.U. ó Dimensionamento complessivo del nuovo R.U. (Aree di nuova previsione ó Recupero e rinnovo urbano). Approvazione

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	15.200	3.600
2	10.860	112	840	0	0
3	800	8	0	2.700	0
4	8.820	82	0	0	0
5	17.890	181	2.240	26.200	0
TA	2.000	20	0	1.100	2.250
TOTALE	49.310	487	3.080	45.200	5.850

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

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

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

U.T.O.E.	SUL max residenziale mq.	UI residenziali n.	SUL E.R.P. mq.	SUL produttiva mq.	SUL ricettiva mq.
1	8.940	84	0	15.200	3.600
2	4.800	50	840	0	0
3	800	8	0	1.800	0
4	5.120	45	0	0	0
5	9.330	93	2.240	22.200	0

TA	0	0	0	900	2.100
TOTALE	28.990	280	3.080	40.100	5.700

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

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

- con la variante in esame si superano le previsioni relative al 1° R.U., tuttavia l'aumento di SUL produttiva della C.P. 1.2 pari a mq 19.500, porterà la nuova previsione da mq. 40.100 a mq. 47.400, sempre nettamente inferiore a mq. 88.600 previsti dal P.S.

Si sottolinea che la superficie residua del piano attuativo approvato nel 1999 denominato di Morettiò nella zona di Sardina era di mq. 23.553 mentre quella che si disciplina con la presente variante è di mq. 19.500 oltre ad una cessione e standard F4 di mq. 2.994. Se sommiamo l'area di mq. 19.500 con l'area di mq. 3.000 relativa alla scheda norma C.P. 1.1 di espansione artigianale/commerciale relativa all'UTOE di Sardina, anche questa facente parte del vecchio piano attuativo di cui sopra, risulta un totale di mq. 22.500, area comunque inferiore ai mq. 23.553 di cui sopra.

Per quanto riguarda il fatto che la presente variante non comporta diminuzione di standard al P.S. vigente è dato dal fatto che all'interno dell'U.T.O.E. n. 1 Sardina il P.S. vigente non prevede nessun aumento di standard dedicato a istruzione e attrezzature come si evidenzia dalla tabella riportata qui di seguito.

Comune di Calcinaia - Variante generale al P.S. vigente
RIPARTIZIONE DEGLI STANDARD E OBIETTIVI PER IL NUOVO P.S. (in Variante generale a quello vigente)

	STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI					
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Valore tendenziale minimo	Valore tendenziale massimo
Standard degli insediamenti e nuclei sparsi del P.E.E. esterni alle U.T.O.E. (Sistema territoriale)	0	0	16.360	2.890	19.250	-	-	=	+	5.000	8.000
Totale Standard per gli insediamenti Interni alle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)	30.350	10.630	246.240	80.420	367.640					421.000	442.000
Standard UOTE 1 - Sardina	0	0	6.810	5.490	12.300	=	=	+	+	25.000	28.000
Standard UOTE 2 - Calcinaia	9.460	3.340	107.620	10.920	131.340	++	=	=	+	150.000	156.000
Standard UOTE 3 - La Botte	0	0	730	2.290	3.020	=	=	+	+	6.000	10.000
Standard UOTE 4 - Oltrarno	0	0	15.880	4.450	20.330	=	+	+	+	30.000	34.000
Standard UOTE 5 - Fornacette	20.890	7.290	115.200	57.270	200.650	++	+	=	++	210.000	214.000
TOTALE STANDARD	30.350	10.630	262.500	83.310	386.890	=	=	+	+	426.000	450.000
Dotazione pro capite per abitante	2,6	0,9	22,5	7,1	33,1					31,2	33,0

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

11.692 Nota 1
13.635 Nota 2

Nota 1. Fonte dei dati Anagrafe comunale

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

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

OBIETTIVI DEL P.S. per gli standard urbanistici

(-) Razionalizzazione di quelli esistenti
(=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti
(+) Valorizzazione e adeguamento di quelli esistenti
(++) Potenziamento ed incremento di quelli esistenti

Tuttavia il R.U. vigente prevedeva all'interno della stessa U.T.O.E. aree dedicate ad attrezzature pubbliche F4 che per quanto riguarda la scheda norma variata si è passati a mq. 2.994. Si riporta qui di seguito il riepilogo dotazioni standard urbanistici del R.U. vigente.

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

U.T.O.E.		F1	F2	F3	F4	F5	MP	TOTALE
1	Esistenti	10499	0	0	171	0	11414	22084
	Di progetto	8600	3300	0	2994	0	6276	21170
	Totale	19099	3300	0	3165	0	17690	43254
2	Esistenti	81728	35860	9449	13846	0	13851	154734
	Di progetto	16448	0	17830	950	1160	9859	46247
	Totale	98176	35860	27279	14796	1160	23710	200981
3	Esistenti	730	0	0	0	0	3245	3975
	Di progetto	500	0	0	0	0	650	1150
	Totale	1230	0	0	0	0	3895	5125
4	Esistenti	14907	0	0	1685	0	9296	25888
	Di progetto	36839	0	0	0	0	6338	43177
	Totale	51746	0	0	1685	0	15634	69065
5	Esistenti	80443	25868	26116	54341	0	55051	241819
	Di progetto	48018	13150	0	0	3300	34976	99444
	Totale	128461	39018	26116	54341	3300	90027	341263
TA	Esistenti	27992	0	0	0	0	5409	33401
	Di progetto	10549	0	0	0	0	6627	17176
	Totale	38541	0	0	0	0	12036	50577
TERRITORIO COMUNALE	Esistenti	216299	61728	35565	70043	0	98265	481900
	Di progetto	120954	16450	17830	3944	4460	64726	228364
	Totale	337253	78178	53395	73987	4460	162991	710264

Pertanto l'area complessiva F4 "Spazi e attrezzature di interesse pubblico e generale" per l'U.T.O.E. Sardina risulterà pari a di mq. 3165.

PROCEDIMENTO COMUNALE

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

Preso atto che l'Autorità Competente VAS costituita dalla Commissione Paesaggistica e dal Resp.le dei LL.PP. del Comune di Calcinaia nella seduta del 19/07/2017 ha emesso il Provvedimento di verifica escludendo dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in questione, il procedimento per la relativa adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene in base all'art. 32 della L.R. 65/2014 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo" commi 1, 2, 3 e 4 secondo i quali il Comune:

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

1.3 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Urbanistica;
- Estratto di Piano Strutturale;
- Estratto di Regolamento Urbanistico stato vigente ó stato in variante ó stato sovrapposto;
- Estratti Scheda Norma C.P. 1.2 vigente;
- Estratti Scheda Norma C.P. 1.2 in variante;
- Indagini geologiche , D.P.G.R. n.53/R/2011.

1.4 INDAGINI GEOLOGICHE

Per quanto riguarda la pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica ai sensi dell'art. 104 della L.R. T. n.65/2014 e D.P.G.R. n.53/R/2011, la variante non implica modifiche sostanziali a ciò che è contenuto all'interno della scheda norma del comparto C.P.1.2. Rispetto alla data di approvazione del R.U. non sono intervenuti fenomeni naturali che possano avere mutato il quadro conoscitivo di riferimento delle descritto nel Piano Strutturale riguardo alle pericolosità delle aree e l'incremento di S.U.L. previsto dalla variante non modifica la classe di fattibilità già definita.

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.

Le indagini geologiche analizzano la conformità con il nuovo strumento e recepiscono le eventuali prescrizioni, all'interno della scheda norma. In particolare 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. Non risultano limitazioni alla fattibilità di quanto previsto per il comparto C.P. 1.2 dal R.U. vigente e dalla variante. 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.

La variante recepisce tali indirizzi all'interno della scheda norma del comparto relativamente alle prescrizioni di fattibilità idraulica.

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. In ragione dell'aumento della SUL e del superamento delle previsioni edificatorie relative al

1° R.U., la variante non rientra nei casi di esclusione previsti all'Art.3, c. 4 per cui 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.

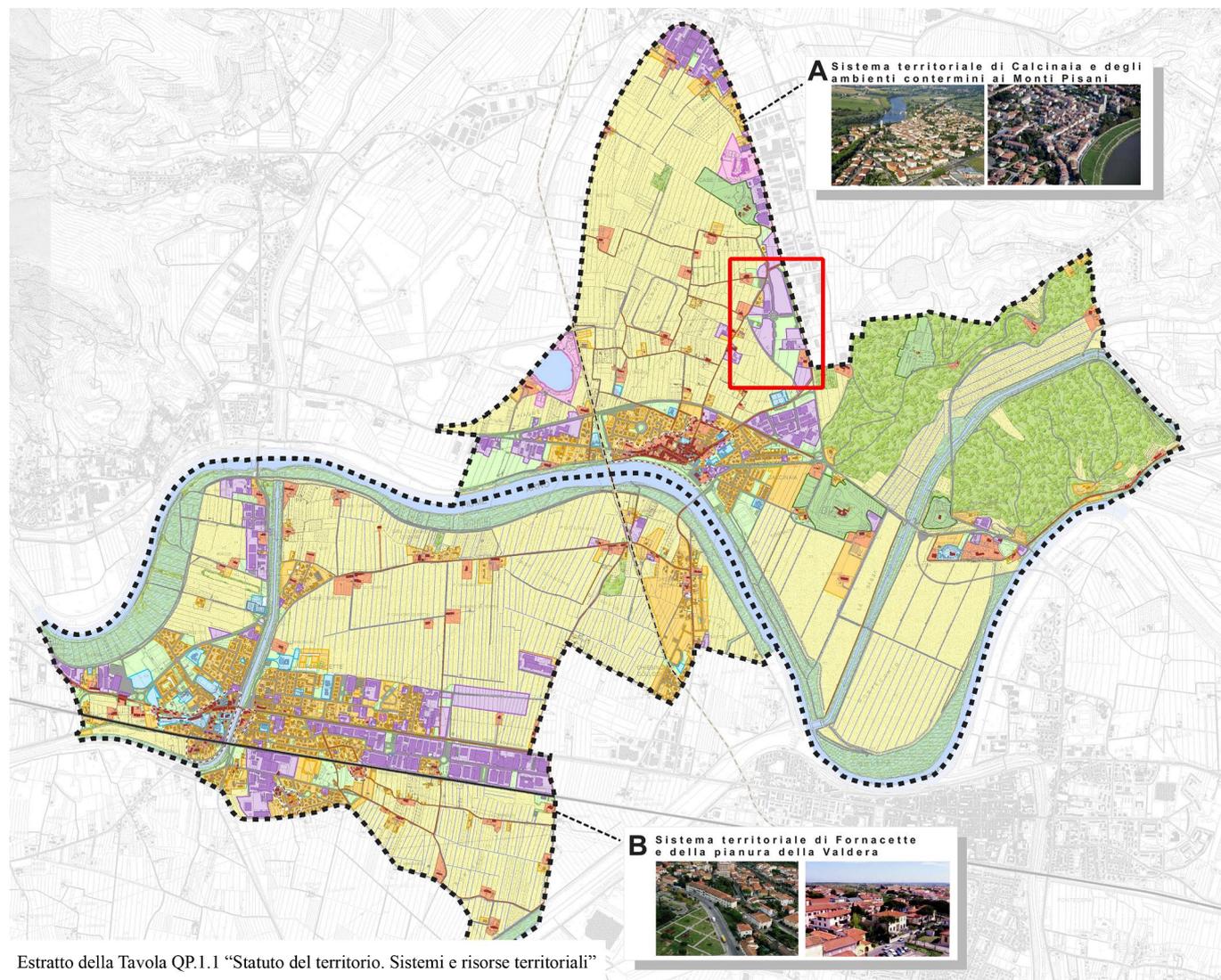
2. TAVOLE GRAFICHE

2.1 INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO



2.2 ESTRATTI DI P.S. VIGENTE TAVOLE GRAFICHE

L'area oggetto di variante rientra all'interno del perimetro del centro abitato, inserita nel "Sistema Territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai Monti Pisani" o A del Piano Strutturale e all'interno dell'UTOE n.1 Sardina.



In base alla tavola "QP 4 Strategia dello sviluppo Sistemi e sub-sistemi funzionali", l'area oggetto di variante è ricompresa nel "Sub-sistema funzionale per la competitività e lo sviluppo economico" in "Insediamenti e aree produttive (artigianali e commerciali) consolidate" e non risulta soggetta a vincoli ambientali né paesaggistici.

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

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



Ambiti e contesti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane



Ambiti per la manutenzione ed il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio



Principali ambiti e contesti da recuperare, riqualificare e rifunionalizzare



Aree di potenziale trasformazione e di perequazione urbanistica per il ridisegno degli ambiti urbani

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



Insedimenti e aree produttive (artigianali e commerciali) consolidate



Insedimenti e strutture ricettive consolidate



Ambiti e contesti per l'incremento e lo sviluppo delle attività esclusivamente produttive



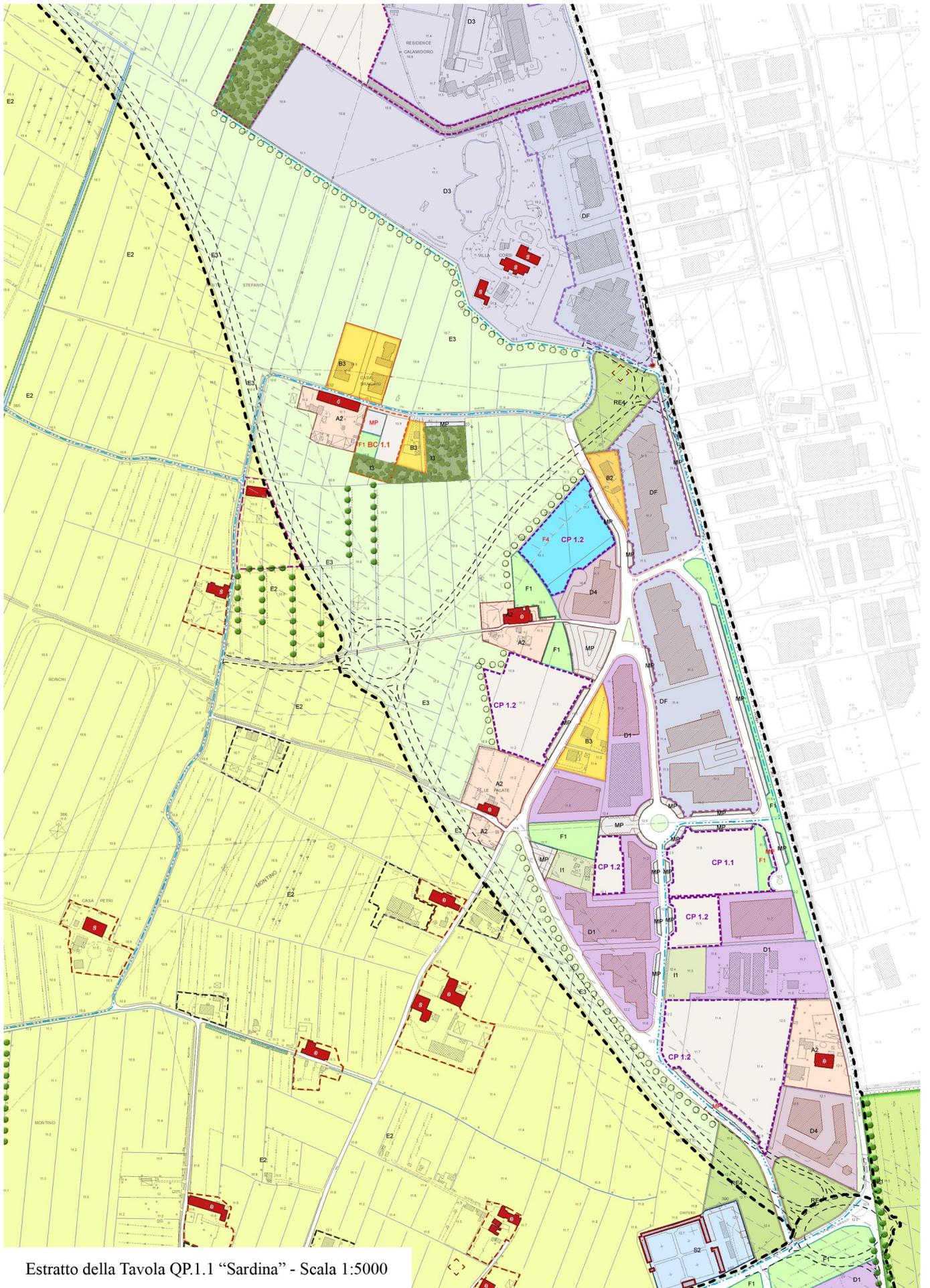
Ambito di gestione flessibile delle funzioni produttive

2.3 ESTRATTO DI R.U. VIGENTE

La Scheda Norma C.P. 1.2 oggetto di variante è ricompresa all'interno delle Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR ó CP - CT) di cui all'art. 77 delle N.T.A. del R.U. vigente.

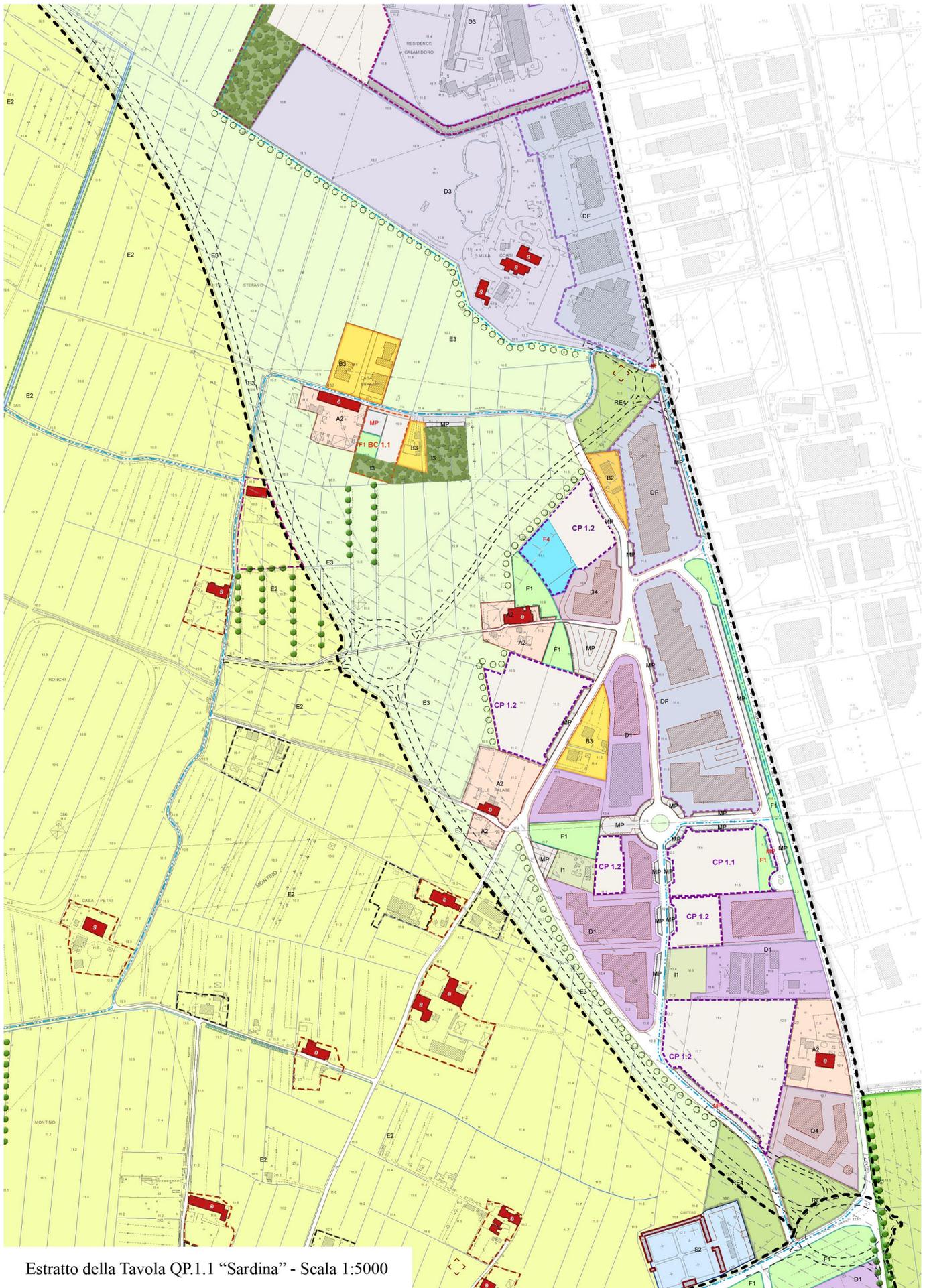
In base al comma 3 dell'articolo sopra richiamato "Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante le apposite schede norma di dettaglio di cui all'allegato A alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei piani attuativi, ovvero ove specificatamente indicato dei "Permessi a costruire convenzionati", mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le cessioni e le eventuali contestuali realizzazioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68í .ö.

Pertanto si rinvia l'esame della Scheda Norma C.P. 1.2 oggetto della presente variante al Paragrafo 3 "Scheda Norma C.P. 1.2" per la relativa analisi di dettaglio di tale zona urbanistica sia in stato vigente che in stato di variante.



Estratto della Tavola QP.1.1 "Sardina" - Scala 1:5000

Stato attuale



Stato variato

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE AREE PRODUTTIVE (lett. b)
(Universo urbano e Sistema funzionale per l'identità e la rigenerazione urbana)

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)

-  Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1)
-  Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2)
-  Insedimenti turistico – ricettivi consolidati (D3)
-  Insedimenti produttivi recentemente pianificati o attuati (D4)
-  Insedimenti produttivi consolidati con funzioni flessibili (DF)
-  Distributori di carburante (DD)

AREE DI NUOVA PREVISIONE (ZONE B e C)

-  Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)
-  Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica residenziali (CR)
-  Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica produttivi (CP)
-  Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica turistico ricettive (CT)

Articolazione delle previsioni

-  Ambito per la trasformazione
-  Viabilità e percorsi
-  Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP)
-  Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)
-  Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3)
-  Ambiti per l'edilizia residenziale pubblica e/o attrezzature pubbliche (F5)
-  Orti urbani pubblici e di uso pubblico (I2)
-  Aree e cinture verdi di ambientazione (I3)

AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (ZONE R)

-  Ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)
-  Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana (RR)

Articolazione delle previsioni

-  Ambito per la trasformazione
-  Viabilità e percorsi
-  Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP)
-  Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)

-  Ambiti e contesti per lo sviluppo del progetto organico delle centralità urbane (RC)

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

-  Piano attuativo (PA)
- Articolazione degli spazi pubblici
-  Viabilità e percorsi pubblici
 -  Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP)
 -  Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)

2.4 ESTRATTO VINCOLI SOVRAORDINATI

I vincoli sovraordinati presenti nelle aree oggetto di variante sono le fasce di rispetto da elettrodotto delle linee elettriche da 132 KW, 220 KW e 380KW, distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del DPCM 08/07/2003; pertanto i progetti dei fabbricati che si andranno a posizionare all'interno dei lotti da edificare dovranno rispettare la relativa normativa.

Inoltre, su tali aree insiste il corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di progetto di strada regionale di cui agli artt. 61 e 65 delle NTA del RU vigente.

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

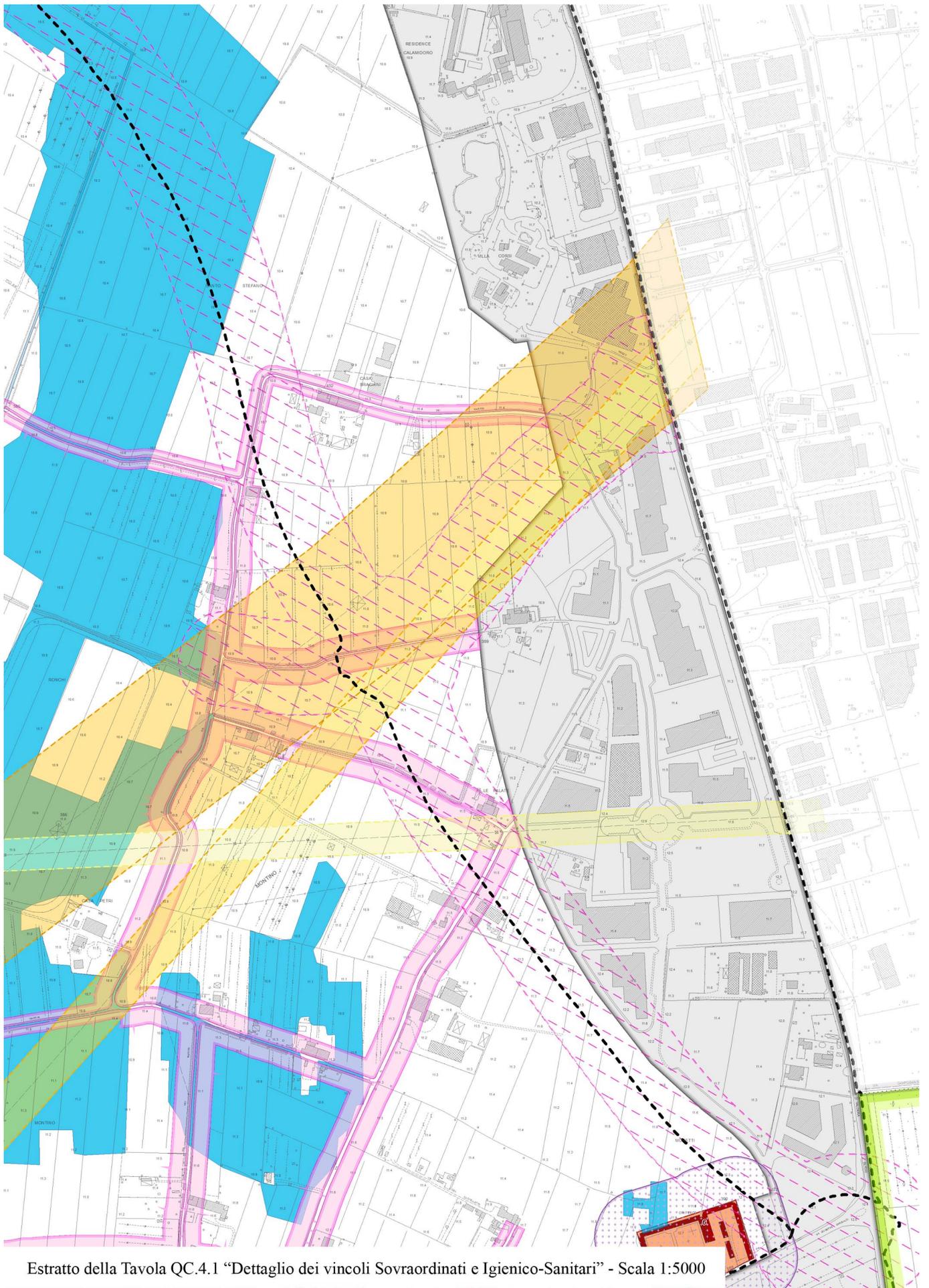
 Linea elettrica FFSS

RIFERIMENTI GENERALI AL P.S.

 Perimetro dei "Sistemi Territoriali"
A. Sistema territoriale di Fornacette e della pianura della Valdera
B. Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti Pisani

 Perimetro delle "Unità Territoriali Organiche elementari" (Centri abitati)

 Perimetro dei "Centri abitati" nel territorio aperto



Estratto della Tavola QC.4.1 "Dettaglio dei vincoli Sovraordinati e Igienico-Sanitari" - Scala 1:5000

Ai sensi dell'art. 65 "Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria" delle N.T.A. del R.U, sulla base degli accordi e delle previsioni di programmazione definiti con gli altri soggetti interessati (la Regione), è stata individuata la fascia di rispetto, per l'attraversamento di Sardina, alternativo alla S.R. 439 Sarzanese-Valdera (nuova Sarzanese Valdera), a partire dalla rotonda in loc. Montecchio fino all'intersezione con la via del Marrucco (al confine con Vicopisano). Al comma 2 del predetto articolo, sono stati stabiliti gli interventi ammessi sugli edifici e manufatti esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto fino alla definizione e approvazione del progetto definitivo o esecutivo della infrastruttura in questione. Dopo l'approvazione del progetto definitivo, si applica, per le nuove costruzioni, il rispetto delle distanze dal confine stradale in base al codice della strada. In data 17/11/2010 con Delibera di Giunta Provinciale n.197 è stato approvato il Progetto Definitivo della variante alla S.R. 439 Sarzanese-Valdera.

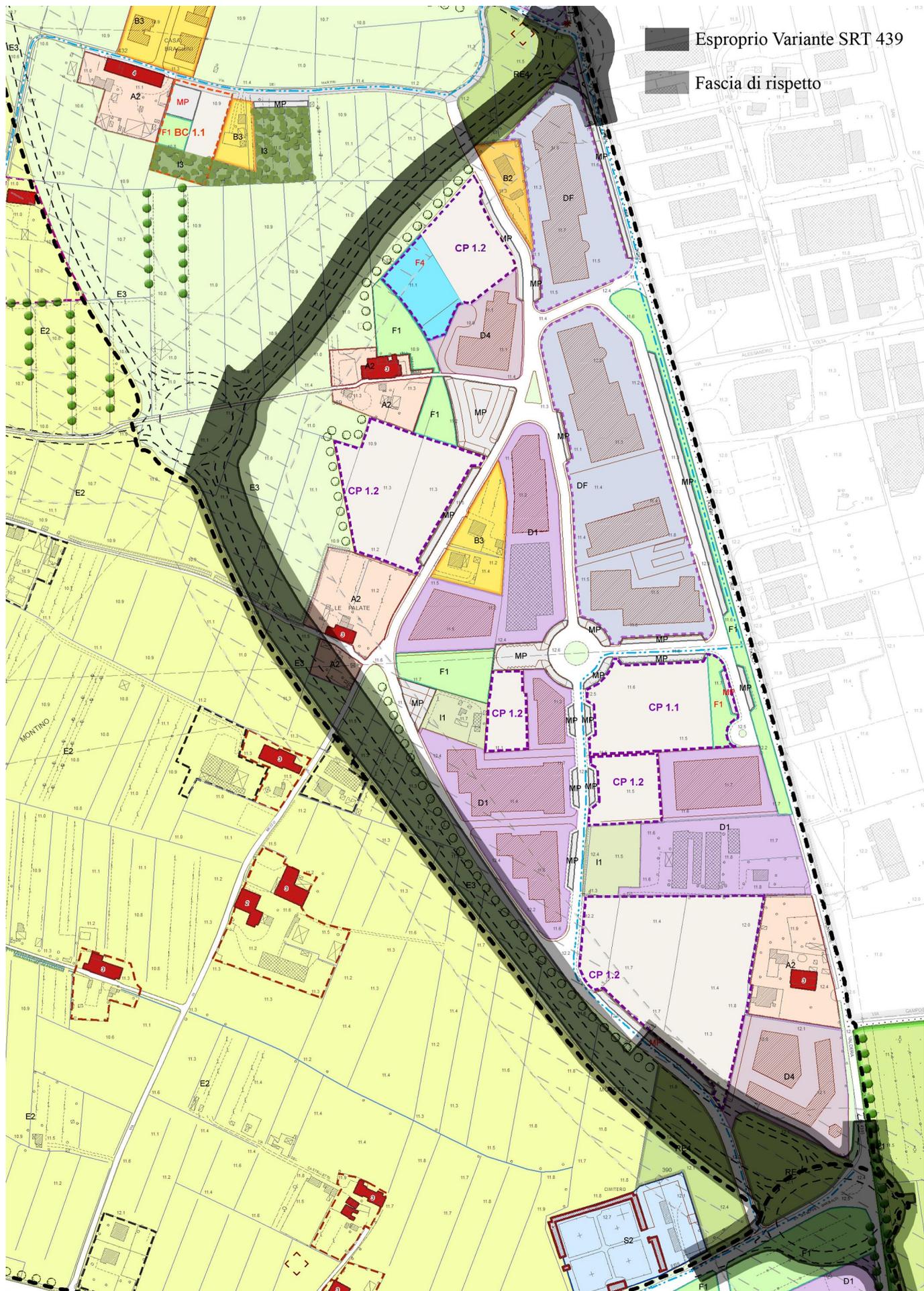
Ai sensi dell'art. 61 delle N.T.A. del R.U. "Viabilità esistente (M1) e di progetto (M2-M3) e relative fasce di rispetto", sono individuate le fasce di rispetto stradale calcolate in base alla recente legislazione nazionale e regionale per le quali si applicano i limiti e i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione.

Ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 495/1992, la variante alla S.R. 439 è assimilabile ad una strada extraurbana secondaria di tipo C "Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".

Ai sensi dell'art. 28. (Art. 18, CdS) "Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" non sono stabilite precise distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nelle nuove costruzioni fronteggianti le strade, per le strade di tipo C, lasciando la scelta di tali distanze agli enti territoriali competenti.

L'ambito stradale interessato dalla presente variante semplificata al R.U. sono i tratti A-B e B-C della planimetria del progetto definitivo. Per capire il limite della fascia di rispetto da progettare, è stato necessario fare la sovrapposizione del progetto definitivo della variante alla S.R. 439 Sarzanese-Valdera in zona Sardina con il tracciato indicato nel R.U. vigente.

Alla luce di questo, con la presente variante si stabilisce una zona di rispetto stradale larga 10 mt. a partire dalle aree da espropriare lungo la futura variante alla S.R. 439 come si evince dalla planimetria allegata e qui di seguito esposta. Tale fascia è stata definita al fine di proteggere idoneamente le nuove costruzioni dalla futura circolazione stradale regionale.



Sovrapposizione del progetto definitivo della Variante SRT 439 con il tracciato indicato nel R.U. vigente

3. SCHEDA NORMA CP 1.2

3.1 SCHEDA NORMA C.P. 1.2 VIGENTE

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.	Di cui agricola mq.
CP 1.2	Calcinaia	1	P.d.C.	39800	0	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. minima spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
32300	7500	0	7500	0	0	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d'uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Industriale- Artigianale- Commerciale- Direzionale	0	0	0	12200	0

Descrizione area d'intervento
Le aree di intervento sono interne al sistema insediativo urbano di Sardina a carattere produttivo. Le aree di intervento secondo il RU previgente erano interne alla perimetrazione di un piano attuativo a carattere produttivo, quasi totalmente attuato. Queste aree inedificate, con accesso dalla viabilità di piano attuativo, si prestano al completamento del sistema produttivo ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico.

Disposizioni normative di dettaglio
<p>Il Permesso di costruire convenzionato, relativo a La superficie territoriale è articolata in cinque tre partizioni spaziali: deve articolare la superficie territoriale in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree posta a sud a carattere industriale e artigianale/commerciale/commerciale all'ingrosso (S.U.L. 5000 mq.), con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale; - area per attrezzature di interesse pubblico (F4); - due aree poste a nord a carattere industriale e artigianale/commerciale/commerciale all'ingrosso, con S.U.L. 2500 mq. per area, con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale. <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria; - alla cessione dell'area per attrezzature di interesse pubblico (F4); <p>Contestualmente al primo permesso a costruire deve essere ceduta al Comune l'area per le attrezzature di interesse pubblico.</p>

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

Pericolosità geologica
G.2 Media. Aree pianeggianti con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

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 a garantirne la protezione. Acquifero del Bientina a grave deficit di bilancio idrico, Art.7 Norme di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico".

Fattibilità idraulica

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

2 - CON NORMALI VINCOLI. ~~Possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia~~ Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, ~~possono~~ dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità:

- 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 sovrizzo 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;
- installazione 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

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Fattibilità sismica

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

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

Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di intervento al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. 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, per la programmazione delle indagini e per l'attuazione degli interventi si evidenziano i seguenti aspetti puntuali:

- dovrà essere verificata la possibilità di innesco di locali processi di liquefazione essendo l'area caratterizzata da terreni sabbiosi superficiali (Zona 2 MOPS, Tavola Q.G.10 di PS).

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

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

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 smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica. La presenza della fognatura duale, consente previa autorizzazione, l'allaccio temporaneo alla fognatura bianca da considerarsi acqua superficiale ai sensi del DPGR n.46/R del 08.09.2008.

Per quanto riguarda lo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea occorre fare riferimento al Progetto di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico" adottato con D.C.I. n.204 del 28.02.2008 e le relative misure di salvaguardia. L'area è caratterizzata dalla presenza dell'acquifero di Bientina a grave deficit di bilancio per quanto riguarda lo sfruttamento delle acque sotterranee, si applica l'Art.7 delle norme di piano stralcio "Bilancio idrico" che pone il divieto di nuovi prelievi (emungimenti) ad esclusione di quelli finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti o di quelli richiesti, a fini domestici, igienici e di antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto, con obbligo di installazione di contatore.

In particolare dovranno essere previsti, nel caso di nuovi fabbisogni, interventi di mitigazione e riduzione dei prelievi quali:
ottimizzazione dei cicli produttivi;
riutilizzo di acque reflue;
approvvigionamento di acque di superficie.

Articolazione Area di intervento



scala :2000

3.2 SCHEDA NORMA C.P. 1.2 IN VARIANTE

Caratteristiche Area d'intervento						
N°	Sistema territoriale	U.T.O.E.	Modalità di attuazione	Superficie territoriale (S.T.) mq.	Di cui aree di ambientazione mq.	Di cui agricola mq.
CP 1.2	Calcinaia	1	P.d.C.	39800	0	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. minima spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
36806	2994	0	2994	0	0	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Industriale- Artigianale- Commerciale- Direzionale	0	0	0	19500	0

Descrizione area d'intervento
Le aree di intervento sono interne al sistema insediativo urbano di Sardina a carattere produttivo. Le aree di intervento secondo il RU previgente erano interne alla perimetrazione di un piano attuativo a carattere produttivo, quasi totalmente attuato. Queste aree inedificate, con accesso dalla viabilità di piano attuativo, si prestano al completamento del sistema produttivo ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico.

Disposizioni normative di dettaglio
<p>La superficie territoriale è articolata in cinque partizioni spaziali: con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - area per attrezzature di interesse pubblico (F4); <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria; - alla cessione dell'area per attrezzature di interesse pubblico (F4); <p>Contestualmente al primo permesso a costruire deve essere ceduta al Comune l'area per le attrezzature di interesse pubblico.</p>

Pericolosità idraulica
I.2 Media. Aree interessate da allagamenti con 200<Tr>500 anni ; P.I.2 Media (Art. 8 P.A.I.) Aree di pianura inondabili con tempi di ritorno 100<Tr>200 anni; P2 Pericolosità da alluvione media (Art.9 Norme Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.

Pericolosità geologica
G.2 Media. Aree pianeggianti con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

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 a garantirne la protezione. Acquifero del Bientina a grave deficit di bilancio idrico, Art.7 Norme di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico".

Fattibilità idraulica

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

2 - CON NORMALI VINCOLI.

Non è ammessa la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili.

La previsione di volumi interrati deve rispettare le condizioni di gestione del rischio idraulico.

Al fine di perseguire il rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico e un maggiore livello di sicurezza idraulica, dovranno essere indicati, in sede di permesso a costruire convenzionato Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti 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 sovrizzo 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;
- installazione 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

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Fattibilità sismica

2 (NUOVA EDIFICAZIONE E ATTREZZATURE)	2 (PARCHEGGI, VIABILITA')	1 (VERDE)
---------------------------------------	---------------------------	-----------

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

Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di intervento al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

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, per la programmazione delle indagini e per l'attuazione degli interventi si evidenziano i seguenti aspetti puntuali:

- dovrà essere verificata la possibilità di innesco di locali processi di liquefazione essendo l'area caratterizzata da terreni sabbiosi superficiali (Zona 2 MOPS, Tavola Q.G.10 di PS).

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

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

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 smaltimento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica. La presenza della fognatura duale, consente previa autorizzazione, l'allaccio temporaneo alla fognatura bianca da considerarsi acqua superficiale ai sensi del DPGR n.46/R del 08.09.2008.

Per quanto riguarda lo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea occorre fare riferimento al Progetto di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico" adottato con D.C.I. n.204 del 28.02.2008 e le relative misure di salvaguardia. L'area è caratterizzata dalla presenza dell'acquifero di Bientina a grave deficit di bilancio per quanto riguarda lo sfruttamento delle acque sotterranee, si applica l'Art.7 delle norme di piano stralcio "Bilancio idrico" che pone il divieto di nuovi prelievi (emungimenti) ad esclusione di quelli finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti o di quelli richiesti, a fini domestici, igienici e di antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto, con obbligo di installazione di contatore.

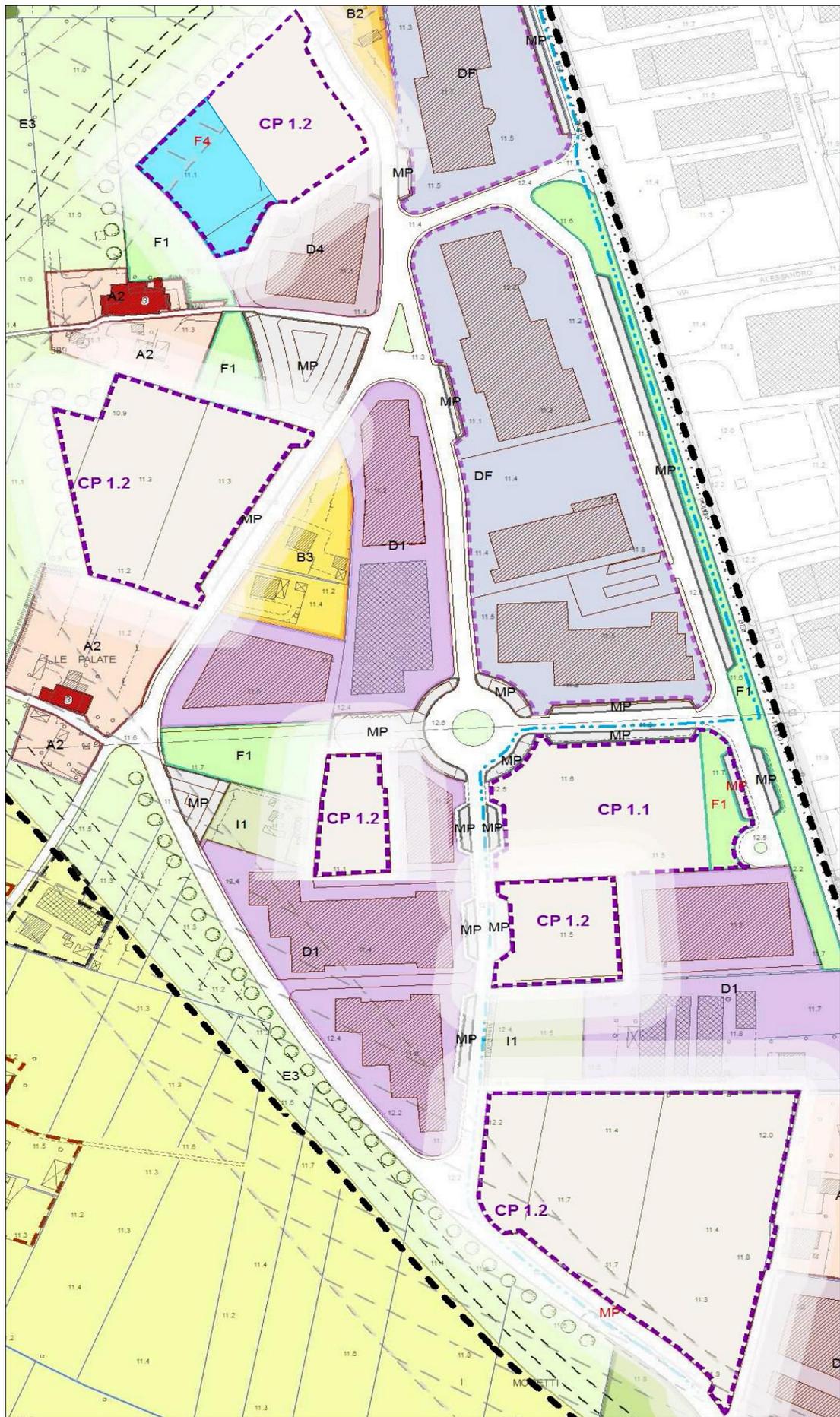
In particolare dovranno essere previsti, nel caso di nuovi fabbisogni, interventi di mitigazione e riduzione dei prelievi quali:
ottimizzazione dei cicli produttivi;
riutilizzo di acque reflue;
approvvigionamento di acque di superficie.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000

3.3 CONCLUSIONI

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

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

Rientrando all'interno del dimensionamento del P.S. vigente non si ha consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato e pur aumentando la S.U.L. da realizzare rimane comunque un intervento urbanistico di tipo puntuale e limitato ad un'area peraltro già vocata ad una destinazione artigianale-commerciale-direzionale.