

COMUNE DI CALCINAIA
PROVINCIA DI PISA

PROCEDURA DI VAS
PARERE MOTIVATO AUTORITÀ COMPETENTE
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

APPROVAZIONE
REGOLAMENTO URBANISTICO

Autorità Proponente: Comune di Calcinaia

Autorità Competente: Commissione Paesaggio Comune di Calcinaia integrata dal Responsabile della Sezione LL.PP. E Tutela Ambientale del Comune di Calcinaia (D.G.C. n. 76 del 11/07/2013)

Autorità Procedente: Consiglio Comunale Comune di Calcinaia (D.G.C. n. 76 del 11/07/2013)

Marzo 2014

Indice

1. Premessa.....	3
2. Contributi ed osservazioni pervenuti.....	5
3. Le osservazioni dei cittadini.....	6
4. Contributi degli Enti.....	7
Regione Toscana	7
Collegio dei geometri (Provincia di Pisa).....	14
Soc. Acque spa servizi idrici.....	15
Autorità di Bacino F. Arno	15
Terna rete Italia spa	16
Osservazione d’Ufficio.....	16
5. Conclusione.....	20

Allegato

- Fonti per la valutazione del dimensionamento del RU Approvato
- Contributi pervenuti dagli Enti
- Osservazioni dei cittadini (Tabella riassuntiva)

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

1. Premessa

Il Consiglio Comunale di Calcinaia con deliberazione n. 53 del 19.07.2011, immediatamente eseguibile, ha dato avvio al procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico (approvati relativamente con delibera di C.C. n.67 del 26.09.2002 e con delibera di C.C. n.76 del 9.12.2003) e contestualmente al procedimento di valutazione integrata e di VAS ai sensi dell'art. 23 comma 1 della L.R. 10/2010.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18.12.2012 è stata approvata la variante generale al Piano Strutturale (PS) del Comune, pubblicata sul BURT n. 4 del 23.01.2013.

Nel periodo intercorso tra l'approvazione del PS e la redazione del nuovo Regolamento Urbanistico (RU), sono state apportate modifiche agli strumenti urbanistici sovraordinati che sono state recepite dal RU; in particolare è stato approvato il Piano Paesaggistico che integra il PIT regionale ed è stata approvata la variante alle zone agricole del PTC della Provincia di Pisa.

In seguito all'entrata in vigore della L.R. n. 6/2012, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 11.07.2013 sono state nominate il Consiglio Comunale quale *Autorità Procedente* e la Commissione per il Paesaggio, integrata dal Responsabile della Sezione LL.PP. e Tutela Ambientale del Comune di Calcinaia, quale *Autorità Competente*. Contestualmente sono stati individuati i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e gli Enti territorialmente interessati per le necessarie consultazioni, finalizzate a definire la portata ed il livello più adeguato delle informazioni di cui tener conto nella predisposizione del Rapporto Ambientale, come segue:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- ARPAT – dipartimento di Pisa;
- ASL 5 Pontedera;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno;
- comuni confinanti e/o comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni della Valdera, laddove il piano o programma prefigura trasformazioni in grado di incidere sugli assetti insediativi delle realtà contermini;
- Autorità di Bacino relativamente alle competenze di impostazione della programmazione del bacino;

- Autorità di Fiumi e Fossi relativamente alle competenze di impostazione della programmazione del bacino;
- Ufficio Regionale per la Tutela dell'acqua e del Territorio di Pisa;
- AIT;
- ATO Costa;
- I gestori dei servizi pubblici interessati.

Agli atti del Comune di Calcinaia, nei successivi trenta giorni stabiliti per le consultazioni, sono pervenuti alcuni contributi riportati all'interno del Rapporto Ambientale (cap.1.4) :

- Autorità di Bacino del Fiume Arno (prot. n. 11.670 del 17.08.2011);
- Regione Toscana (prot. n. 14.955 del 21.10.2011);
- Ministero dei Beni Culturali Soprintendenza Beni Archeologici (prot. n. 15.617 del 05.11.2011);

L'Autorità Competente si è riunita, in data 19.11.2013, incontrando il nucleo di coordinamento del PS.

Successivamente è stato adottato il nuovo RU, contestualmente al ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010. Ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.R. 10/2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23.11.2013, è stato adottato il Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica contestualmente alla proposta di Regolamento Urbanistico di cui all'oggetto e le consultazioni di cui all'art. 25 della legge sopraccitata sono state effettuate contemporaneamente alle osservazioni ex art. 17 L.R. 1/2005, estendendo il termine di pubblicazione a sessanta giorni.

L'avviso di deposito relativo all'adozione del RU è stato pubblicato sul BURT n° 49 in data 04.12.2013 mentre tutta la documentazione è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Calcinaia (www.comune.calcinaia.pi.it) nella Sezione "Pubblica Utilità" - Link: *Nuovo Regolamento Urbanistico*, in modo da facilitare le consultazioni nei sessanta giorni consecutivi (<http://www.comune.calcinaia.pi.it/pagine.php?pagina=261>).

Il Comune di Calcinaia con nota del 28/11/2013 prot. n° 10446 ha trasmesso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 25 della L.R. 10/2010 in merito alle "Consultazioni" in materia di VAS, gli elaborati del *Nuovo Regolamento Urbanistico* in un DVD agli uffici di seguito indicati:

- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- ASL 5 Pontedera – Dipartimento di Prevenzione Settore Igiene e Sanità Pubblica
- AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO

- UFFICIO DEI FIUMI E DEI FOSSI DI PISA
- CONSORZIO BONIFICA AUSER – BIENTINA
- AUTORITA' IDRICA TOSCANA
- ENEL
- TOSCANA ENERGIA GREEN SPA
- ACQUE SPA
- TELECOM ITALIA
- TERNA SPA
- EGO – VIRGO
- SOPRINTENDENZA per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico e per i beni architettonici e paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
- Ufficio Tecnico del GENIO CIVILE di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa
- ATO Toscana Costa
- UNIONE VALDERA
- AUTORITA' COMPETENTE VAS
- COMUNE DI PONTEDERA
- COMUNE DI VICOPISANO
- COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
- COMUNE DI CASCINA
- COMUNE DI BIENTINA

2. Contributi ed osservazioni pervenuti

Con nota in data 17.02.2014 il Responsabile del Procedimento, ha trasmesso all'Autorità Competente n° 5 contributi inerenti il Processo di VAS espressi dagli Enti e parte della documentazione progettuale inerente la proposta di Regolamento Urbanistico da approvare. I soggetti che hanno inviato contributi sono:

- Autorità di Bacino Fiume Arno;
- TERNA Spa;
- Acque SPA;
- Regione Toscana (Dir. Generale Politiche del Territorio e Dir. Generale Politiche Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;

- Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa.

A seguito della trasmissione dei contributi di cui sopra l’Autorità Competente per la VAS si è riunita in data 26.02.2013 ed ha definito il calendario degli incontri a supporto della redazione del presente parere motivato, così articolato:

- 05.03.2014
- 12.03.2014
- 18.03.2014
- 24.03.2014
- 27.03.2014

Questa Autorità ha effettuato in data 18.03.2014 le proprie prime valutazioni dei contributi pervenuti suscettibili di modifiche al Rapporto Ambientale adottato.

In particolare ha rilevato che la nota del Collegio dei Geometri prot. 1066 del 03.02.2014 è e va considerata a tutti gli effetti come osservazione e non come contributo interno al procedimento di VAS.

In seguito all'adozione del Regolamento Urbanistico, nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT, sono inoltre pervenuti al Comune di Calcinaia n. 109 osservazioni, da parte di cittadini, di cui una fuori termine, ai sensi dell’art. 17 della L. R. n. 1/2005 e s.m.i. e dell’art. 8 comma 6 della L.R. n. 10/2010.

È inoltre stata presentata un’osservazione da parte del Servizio III Tecnico, di natura correttiva di elementi di dettaglio normativi e cartografici.

Le modifiche apportate al Rapporto Ambientale della VAS in seguito all’adozione del RU, sono contestuali al recepimento delle osservazioni e alle determinazioni conseguenti i contributi pervenuti al Comune di Calcinaia: esse hanno riguardato rettifiche, anche puntuali, dell’articolato delle norme e delle tavole del RU o anche semplici precisazioni.

Sono state inserite *ex novo* alcune Schede Norma in modo da specificare gli obiettivi da perseguire, le funzioni e destinazioni d’uso, gli strumenti attuativi, i parametri urbanistici, le prescrizioni e gli indirizzi progettuali. Le modifiche apportate hanno determinato anche le modifiche delle Tavole di progetto.

3. Le osservazioni dei cittadini

Nei termini stabiliti per legge sono pervenute n° 108 osservazioni dei singoli cittadini, più una dei consiglieri Del Monte Valter e Benevelli Renato e una oltre i termini.

Tutte le osservazioni sono state acquisite e registrate al protocollo generale del Comune con l’assegnazione di un numero identificativo progressivo e sono state

catalogate in una Tabella con il nominativo del Richiedente, la zona di RU interessata, gli estremi catastali, l'oggetto dell'osservazione, il parere, la motivazione e l'esito ovvero le ripercussioni dell'accoglimento, totale o parziale, sulla cartografia e sulle norme.

Le osservazioni pervenute riguardavano per il 17.86% (n° 20 osservazioni) ripermetrazione e/o rettifiche; per il 13.39% (n° 15 osservazioni) aree di nuova previsione e/o di nuovo impianto e compensazione urbanistica; per il 28.57% (n° 32 osservazioni) modifiche alla destinazione di zona e/o alla categoria di intervento; per il 29.46% (n° 33 osservazioni) incrementi urbanistici con aumento di unità immobiliari e per il 9.82% (n° 11 osservazioni) modifiche alle norme tecniche o alle schede norma; per il 0.90% tematiche politiche generali. (Le percentuali sono state calcolate su n° 112 osservazioni, anziché 110, in quanto l'osservazione n° 73 è stata suddivisa in tre sub A-B-C osservazioni).

Complessivamente:

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

In Allegato alla presente la Tabella riassuntiva delle Osservazioni pervenute e le conseguenti modifiche del dimensionamento.

In definitiva in fase di approvazione sono state accolte (in *toto* o parzialmente) circa i 3/4 delle richieste di modifica ed integrazioni per il miglioramento dell'atto di governo del territorio, con la modifica delle cartografie, delle norme ad esse associate e delle corrispondenti schede norma.

4. Contributi degli Enti

Regione Toscana

La Regione Toscana (Direzione Generale Governo del Territorio) con lettera pervenuta al Comune in data 3 febbraio 2014, protocollo n° 1124, ha trasmesso un contributo ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 1/2005, articolato in più punti.

Di seguito vengono esplicitati i singoli argomenti proposti (numeri arabi), le determinazioni del Gruppo di lavoro del Piano (lettere minuscole) ed i corrispondenti pareri dell'Autorità Competente (lettere maiuscole, testo in corsivo).

1. 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).

- a. **Determinazioni:** "Accolta - 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.”

A. *L'Autorità condivide le determinazioni del Gruppo.*

2. 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.
- b. **Determinazioni:** “Accolta - 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 delle stesse previsioni CR.5.1, CP.5.2., CR.2.1., in termini di:

- estensione territoriale (procedendo in alcuni casi 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)."

B. L'Autorità condivide le determinazioni del Gruppo.

3. 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'inserimento di prescrizioni nel R.U. per interventi che siano finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione paesaggistica degli ambiti territoriali interessati.

- c. **Determinazioni:** "Parzialmente accolta - 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."

C. *L'Autorità raccomanda che la tematica posta dal contributo regionale sia sviluppata e risolta in sede di piano attuativo dell'area.*

4. 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).

d. **Determinazioni:** "Parzialmente accolta - Si evidenzia infatti che il "quadro di sintesi complessivo del dimensionamento del nuovo R.U. e 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."

D. *L'Autorità ritiene opportuno, ai fini della trasparenza e comprensibilità dello strumento, nonché della sua efficacia, che il quadro di sintesi complessivo del dimensionamento abbia valore normativo, il che può essere concretizzato mediante un semplice richiamo normativo.*

5. Nel ricordare che è stata 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..
- e. **Determinazioni:** "Accolta - 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)."

E. L'Autorità condivide le determinazioni del Gruppo.

La "Direzione Generale Politiche Mobilità; Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale – Area di coordinamento mobilità e infrastrutture" ha inviato alla Direzione Generale del Territorio-Settore Pianificazione del Territorio, il seguente contributo in relazione a quanto di loro competenza:

6. Il Comune di Calcinala è attraversato dalla S.R. 439 Sarzanese Valdera. Per la strada regionale sono state finanziate col 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 rotatoria 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.Igs. n. 285 del 30/04/92 e successive modifiche.

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 stradale 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 rotatorie. '

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.

- f. **Determinazioni:** "Accolta - 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 rotatorie così come già approvati nel progetto in fase di appalto.

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 ricomprese nello studio della variante alla 439 ed una sensibile riduzione del loro carico insediativo.

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

- F. *Si condividono le considerazioni svolte dal Gruppo. Le fasce di rispetto risultano superiori ai valori massimi previsti dalla normativa vigente per strade di Tipo A (autostrade), sottolineando la volontà di creare un filtro adeguato tra la viabilità di progetto e le aree limitrofe. Inoltre il progetto è stato già verificato ed approvato dagli Enti preposti e le aree che risultano come nuovo impianto in realtà sono quanto non realizzato della lottizzazione già approvata e riportato nello Strumento Urbanistico*

previgente.

Collegio dei geometri (Provincia di Pisa)

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa con lettera pervenuta in data 3 febbraio 2014, protocollo n° 1066, presenta le osservazioni di seguito riportate:

1. "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".

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 "la sproporzione tra aree soggette a cessione e unità immobiliari insediabili con conseguente inappetibilità delle operazioni immobiliari e svalutazione del valore dei terreni".

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.

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).

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.

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".

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".

- A. La Commissione ritiene che quanto espresso dal Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa si configuri come una Osservazione ordinaria e che il contenuto del contributo non rilevi ai fini della valutazione ambientale.*

Soc. Acque spa servizi idrici

La Società Acque spa (Servizi idrici) con lettera pervenuta in data 6 febbraio 2014, protocollo n° 1225, a seguito della documentazione relativa al nuovo R.U. e all'incontro avvenuto con i tecnici comunali, comunica quanto segue:

1. 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.

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.

- a. "Nel prendere atto dei "pareri favorevoli" si riscontra, comunque, la necessità di ampliare quanto già previsto dall'art. 83, comma 2 sugli approvvigionamenti idrici con l'inserimento della richiesta di verifica della disponibilità della risorsa anche per il Permesso a Costruire convenzionato."

- A. *Si dà atto che la previsione di depuratori ad uso domestico ha un carattere del tutto temporaneo fino al potenziamento della linea fognaria che permetterà lo smaltimento dei reflui fognari verso il depuratore esistente.*

Si condivide l'esigenza che la verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica sotterranea debba essere considerata per qualsiasi tipologia di intervento.

Autorità di Bacino F. Arno

L'Autorità di Bacino del Fiume Arno (Settore tecnico) con lettera pervenuta in data 13 dicembre 2013, protocollo n° 10929, ricorda:

1. In via preliminare la vigenza del P.A.I. vigente (nonchè dei relativi stralci e progetti), del "Progetto di bacino stralcio Bilancio Idrico" e delle relative misure di salvaguardia. In questo quadro da "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".

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

A. L'Autorità concorda con quanto risposto dall'Ufficio

Terna rete Italia spa

La Società Terna spa (Direzione territoriale nord - est) con lettera pervenuta in data 9 gennaio 2014, protocollo n° 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.

- a. **Determinazioni:** "Accolta - 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."

A. L'Autorità conferma le determinazioni del Gruppo.

Osservazione d'Ufficio

1. Al fine di fornire indicazioni e suggerimenti per il complessivo miglioramento

qualitativo, prestazione 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, l'Ufficio di Piano ha evidenziato 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 l'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 riconsiderazione delle "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. 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;

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 sopraggiunte (rispetto all'atto adottato) norme e regolamenti sovraordinati.

Relazione Tecnico Illustrativa

Alla tabella relativa al riepilogo del dimensionamento per i lotti liberi per l'edificazione BC deve essere corretto un errore materiale alla UTOE 4, la S.U.L. massima non risulta mq.1200 ma mq.1980.

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.

- a. **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.
- A. *Si condivide in generale l'accoglimento dell'osservazione in quanto opera oltre che la correzione di errori materiali, anche specificazioni migliorative di dettaglio.*

Per quanto attiene la modifica proposta all'art.35 diretta ad introdurre funzioni turistico-ricettive e direzionali nelle "aree ad esclusiva funzione agricola" si ritiene che essa non sia coerente con il carattere prevalente dell'osservazione investendo una scelta di portata strategica che può avere una non trascurabile ricaduta anche di natura ambientale, per la quale non risultano essere state effettuate le corrispondenti valutazioni e che avrebbe più propriamente essere assunta in sede di adozione.

5. Conclusioni

L'autorità ha ritenuto opportuno effettuare una verifica del dimensionamento complessivo dello sviluppo previsto dal Regolamento a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rapportarlo ai limiti posti dal Piano Strutturale.

Tabella riassuntiva del dimensionamento (Sul)

	Sul residua disponibile nel PS originale (ha)	Sul di PS (mq)		RU adottato (mq)		RU in approvazione (mq)	
		nuovo	Recup.	nuovo	Recup.	nuovo	recup.
Dimensionamento Residenziale:	7,40	69.800	36.400	22.670	16.160	28.990	19.820
		106.200				48.810	
Dimensionamento Produttivo (incluso comm.le/ dir.le)	12,13	88.600	14.200	33.300	4.200	39.200	6.000
		102.800		37.500		45.200	
Dimensionamento Turistico	2.30	14.000	9.000	4.750	0	3.600	2.250
		23.000		4.750		5.850	

Nella Variante generale al P.S si definisce inoltre che "nel primo R.U. possono essere individuate previsioni urbanistiche non superiori al 60% del dimensionamento complessivo individuato dalla Variante generale al P.S. per gli interventi di nuova edificazione delle diverse funzioni."

Possiamo pertanto operare la richiesta verifica come segue, comparando le diverse previsioni determinanti consumo di suolo:

	Sul PS (mq)	Sul RU in approvazione (mq)	%
Funzione residenziale	69.800	28.990	41,53
Funzione produttiva	88.600	39.200	44,24
Funzione turistico/ricettiva	14.000	3.600	25,71

Dunque tutte le previsioni del RU in via di approvazione stanno abbondantemente al disotto della soglia del 60% rispetto al dimensionamento del PS vigente.

Negli Allegati sono riportate le tabelle di riferimento per la valutazione dimensionale svolta.

A termine delle proprie valutazioni, questa Autorità esprime parere favorevole alla definitiva approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico di Calcinaia, con le precisazioni e condizioni sopra espresse, ai sensi dell'art. 26 della L.R.T. n.10/2010 e ss.mm.

Calcinaia, 28 Marzo 2014

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

Ing. Claudia Marchetti

Ing. Riccardo Ciuti

Agr. Federico Martinelli

geol. Antonio Esposito

Allegati

- Fonti per la valutazione del dimensionamento del RU Approvato
- Contributi pervenuti dagli Enti
- Osservazioni dei cittadini (Tabella riassuntiva)

Table di riferimento per la verifica del dimensionamento del RU

FONTI:

Comune di Calcinai - Variante generale al P.S. vigente

RIPARTIZIONE DEL DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL NUOVO P.S. (in Variante generale a quello vigente)

	Residenziale (pubblico e privato), comprensivo del commerciale e dei servizi di vicinato				Produttivo (industriale, artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso, direzionale, di servizio)			Turistico ricettivo e Residenze sanitarie assistite			Agriturismo, Agricolo (cambio di destinazione d'uso edifici rurali in territorio rurale)		
	Nuovo	U.I. (2)	Recupero	Totale	Nuovo	Recupero	Totale	Nuovo	Recupero	Totale	Nuovo	Recupero	Totale
Dimensionamento degli insediamenti e nuclei sparsi e del P.E.E. esterni alle U.T.O.E. (Sistema territoriale)	2.000	15	2.000	4.000	2.000	2.000	4.000	4.000	3.000	7.000	1.500	10.000	11.500
Totale dimensionamento per gli insediamenti interni alle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)	67.800	/	34.400	102.200	86.600	12.200	98.800	10.000	6.000	16.000	0	0	0
UOTE 1 - Sardina	13.600	100	4.500	18.100	25.600	5.000	30.600	7.000	2.000	9.000	0	0	0
UTOE 2 - Calcinai	9.800	75	4.800	14.600	7.000	1.200	8.200	0	2.000	2.000	0	0	0
UTOE 3 - La Botte	2.000	15	800	2.800	7.000	1.000	8.000	0	0	0	0	0	0
UTOE 4 - Oltrano *	17.200	125	3.800	21.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5 - Fornacette	25.200	190	20.500	45.700	47.000	5.000	52.000	3.000	2.000	5.000	0	0	0
TOTALE DIMENSIONAMENTO (Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti) della VARIANTE GENERALE P.S.	69.800	520	36.400	106.200	88.600	14.200	102.800	14.000	9.000	23.000	1.500	10.000	11.500

Riferimenti ai parametri del P.S. vigente in termini di "Residui disponibili" per interventi di nuova edificazione (1)

74.000	mq sul
374.600	mq fond

121.300	mq sul
2.380.000	mq fond.

23.000	mq sul
23.000	mq sul

0	mq sul
0	mq sul

* Il dimensionamento residenziale di nuova edificazione comprende il Piano Attuativo classificato G nel R.U. vigente in fase di definitiva approvazione (5.900 mq sul)

Nota (1). La Superficie Utile Lorda (s.u.l.) è determinata mediante formule di equivalenza, in particolare: SUL (mq) = (Sup. Fond) x (IT medio) / (H max media)

Nota (2) Al dimensionamento residenziale di nuova edificazione (espresso in sul) corrisponde indicativamente la realizzazione di circa 520 unità immobiliari (alloggi)

RU adottato (dal Rapporto Ambientale)

QUADRO COMPLESSIVO DELLE PREVISIONI

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Commerciale Direzionale mq.	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
1	7.130	65	0	0	14.200	3.600
2	8.200	82	840	0	0	0
3	600	6	0	0	1.800	0
4	6.340	58	0	0	0	0
5	14.560	146	2.240	15.400	5.000	0
TA	2.000	20		900	200	1.150
Totale Comune	38.830	377	3.080	16.300	21.200	4.750

DIMENSIONAMENTO AREE DI NUOVA PREVISIONE (B-C)

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Commerciale Direzionale mq.	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
1	6.530	59	0	0	14.200	3.600
2	3.800	38	840	0	0	0
3	600	6	0	0	1.800	0
4	3.540	30	0	0	0	0
5	8.200	82	2.240	12.200	4.000	0
TA				900	200	1.150
Totale Comune	22.670	215	3.080	13.100	20.200	4.750

DIMENSIONAMENTO AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO (R)

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Commerciale Direzionale mq.	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
1	600	6	0	0	0	0
2	4.400	44	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	2.800	28	0	0	0	0
5	6.360	64	0	3.200	1.000	0
TA	2.000	20	0	0	0	0
Totale Comune	16.160	162	0	3.200	1.000	0

RU in approvazione (dal Rapporto Ambientale)

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL NUOVO R.U. - APPROVAZIONE
(AREE DI NUOVA PREVISIONE - RECUPERO E RINNOVO URBANO)**

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. 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	8.320	77	0	0	0
5	17.890	181	2.240	26.200	0
TA	2.000	20	0	1.100	2.250
Totale Comune	48.810	482	3.080	45.200	5.850

DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO R.U. - AREE DI NUOVA PREVISIONE - APPROVAZIONE

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. 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	0	0
Totale Comune	28.990	280	3.080	39.200	3.600

DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO R.U. - AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO - APPROVAZIONE

U.T.O.E.	S.U.L. Residenziale mq.	U.I. Residenziali n.	S.U.L. E.R.P mq	S.U.L. Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
1	0	0	0	0	0
2	6.060	62	0	0	0
3	0	0	0	900	0
4	3.200	32	0	0	0
5	8.560	88	0	4.000	0
TA	2.000	20	0	1.100	2.250
Totale Comune	19.820	202	0	6.000	2.250