



COMUNE DI CHIESINA UZZANESE
(PROVINCIA DI PISTOIA)

**REGOLAMENTO
URBANISTICO**

VARIANTI SEMPLIFICATE
(ART. 30 L.R. 65/14)

PROGETTO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ELABORAZIONE GIS

BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LORENZO LENZI

STUDI GEOLOGICI

GINO NASELLI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

FEDERICO DEL ROSSO

SINDACO

RELAZIONE

Indice generale

Premessa - Stato della pianificazione	3
1 - Introduzione di nuovi parametri urbanistici e edilizi ai sensi del Regolamento Regionale 39/R . Correzioni di errori materiali.....	5
2 - Ampliamento del Cimitero comunale	7
3 - Ripristino della destinazione d'uso originaria dell'area denominata "Oasi" a spazio riservato alle attività collettive. Contestuale ridimensionamento dell'area di trasformazione TR4.	10
4 - Nuove modalità di attuazione dell'area di trasformazione TR6	14
5 - Variante all'area produttiva "Ds.2" lungo la strada provinciale "Camporcioni".....	17
6 - Area per parcheggio privato di Camper e Roulotte	20
8 – Varianti all'art. 46 comma 5 delle NTA finalizzate ad attivare la disponibilità di un'area di trasformazione a edificabilità differita con funzione prevalentemente produttiva e terziaria.	25
Verifica degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 35 del vigente RU e conclusioni.....	28

Premessa - Stato della pianificazione

Il Comune di Chiesina Uzzanese è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Del. CC n. 34 del 26/11/2013 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato Del. CC n. 35 del 26/11/2013.

Ai fini di eventuali varianti alla strumentazione urbanistica, il Comune ricade nella disciplina prevista dall'art. 222 della LR 65/14 che al comma 2 bis così recita:

“Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembr e 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25”

Varianti puntuali al RU

Al fine di favorire la piena attuazione delle previsioni del RU si rendono necessarie alcune varianti che, pur comportando modeste modifiche agli elaborati dello stesso RU, non ne alterano gli obiettivi, i contenuti e il dimensionamento.

Tali varianti possono essere così sintetizzate:

1. Introduzione di nuovi parametri urbanistici e edilizi ai sensi del Regolamento Regionale 39/R e correzioni di errori materiali;
2. Ampliamento del cimitero comunale;
3. Ripristino della destinazione d'uso originaria dell'area denominata “Oasi” a spazio riservato alle attività collettive e contestuale ridimensionamento dell'area di trasformazione TR4 (area di ricaduta dell'indice perequativo già attribuito all'area “Oasi”);
4. Variante riferita alle modalità di attuazione dell'area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale TR6;
5. Variante all'area produttiva “Ds.2” lungo la strada provinciale “Camporcioni”;
6. Inserimento di un'area per parcheggio privato di roulotte e camper;
7. Integrazione dell'Art. 46 comma 4.3 (“scheda di intervento” dell'area di trasformazione “TR3”) finalizzata alla possibilità di adottare nuove soluzioni progettuali;

8. Varianti all'art. 46 comma 5 delle NTA finalizzate ad attivare la disponibilità di un'area di trasformazione a edificabilità differita con funzione prevalentemente produttiva e terziaria.

Le varianti sopra elencate non comportando incremento al dimensionamento complessivo del PS per singole destinazioni né diminuzione degli standard, avendo per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non ricadendo nella fattispecie delle previsioni di cui all'art. 26 comma 1 della LR 65/14, sono da considerare varianti semplificate ai sensi dell'art. della stessa legge regionale.

Le varianti dovranno essere sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità prevista dall'art. 22 della LR 10/2010.

1 - Introduzione di nuovi parametri urbanistici e edilizi ai sensi del Regolamento Regionale 39/R . Correzioni di errori materiali

Ragioni della variante

In data 28/07/2018 con DPGR veniva approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 216 della LR 65/14 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (di seguito Regolamento 39/R).

L'Amministrazione Comunale di Chiesina Uzzanese adegua le Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente alle disposizioni del Regolamento 39/R in occasione dell'adozione di alcune varianti semplificate descritte nei paragrafi successivi della presente relazione.

Previsioni del RU vigente

I parametri urbanistici e edilizi presenti nella Normativa e in alcuni elaborati grafici del RU vigente sono conformi al regolamento regionale emanato con il decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 03 gennaio 2005, n. 1)

Descrizione della variante. Modifiche agli elaborati grafici e alla normativa del RU

La variante prevede che l'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, sia regolata, in termini quantitativi, dall'applicazione dei parametri e indici definiti dal Regolamento 39/R. Nelle Norme Tecniche di attuazione vengono definiti nella tabella riportata di seguito i principali parametri di uso più frequente, mutuati dall'Allegato 1 al Regolamento 39/R.

La norma specifica che tutti i parametri definiti nel suddetto allegato 1, anche se non riportati in tabella, debbano essere presi in considerazione se le specifiche procedure legate all'attività edilizia e urbanistica lo richiedono.

SIGLA	N. D'ORDINE ALLEGATO 1	TITOLO
ST	1	Superficie territoriale
SF	2	Superficie fondiaria

IT	3	Indice di edificabilità territoriale
IF	4	Indice di edificabilità fondiaria
DT	6	Dotazioni territoriali
SC	8	Superficie coperta
SP	9	Superficie permeabile
IPT/IPF	10	Indice di permeabilità
IC	11	Indice di copertura
SU	14	Superficie utile
SA	15	Superficie accessoria
SCom	16	Superficie complessiva
SCal	17	Superficie calpestabile
NP	25	Numero dei piani
HF	27	Altezza del fronte
HMax	28	Altezza dell'edificio
HU	29	Altezza utile
/		Distanze
/	31	Volume tecnico
IR	43	Indice insediativo residenziale
SE	44	Superficie edificabile (o edificata)
VE	45	Volume edificabile (o edificato)
VV	46	Volume virtuale

Nel testo delle norme vengono sostituite tutte le sigle con le sigle equivalenti di nuova denominazione.

Nella Tav. 4 degli elaborati grafici di progetto, che contiene il quadro sinottico riferito a tutte le aree di trasformazione, vengono introdotti i nuovi parametri nelle tabelle relative ad ogni area.

Vengono inoltre apportate alcune correzioni di errori materiali e alcune rettifiche grafiche non rilevanti ai fini dei contenuti del RU.

2 - Ampliamento del Cimitero comunale

Ragioni della variante

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area posta a Sud dell'attuale Cimitero è conforme a quanto indicato dal quadro previsionale strategico quinquennale di cui all'art.55 comma 5 della LR 1/05. L'area di nuova acquisizione risulta funzionale all'ampliamento del cimitero previsto dal progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Risulta pertanto necessario adeguare la destinazione d'uso del suolo alle esigenze dettate dal progetto di ampliamento di cui sopra.

Previsioni del RU vigente

L'area individuata per l'ampliamento è destinata dal Regolamento Urbanistico vigente a verde pubblico attrezzato (v3.1.p) e va a inserirsi in un vasto comparto comprendente lo stesso cimitero ed il "Parco Pertini".

Il R.U., in conformità agli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite (Art. 35 delle NTA):

aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree per verde urbano pubblico	mq/ab	12,00
aree per parcheggi pubblici	mq/ab	4,00

La tabella seguente riporta, nella penultima colonna, le dimensioni delle aree a standard previste dal RU vigente.

A	B	C	D		E	
Aree per servizi	Standard richiesti	Previsioni PS al 2020	Situazione attuale		Previsioni variante RU	
		Ab.5.042	Ab. 4.462*		Ab. 4.872	
		Superfici necessarie	Esistenti 2012	Verifica Standard	Variante RU (e-sist.+progetto)	Verifica Standard
istruzione	4,50	22.689,00	17.211,00	3,86	23.112,00	4,70
attrezzature di interesse comune	3,50	17.647,00	18.573,00	4,20	19.723,00	4,05
verde urbano pubblico	12,00	60.504,00	76.974,00	17,25	123.073,00**	25,26

parcheggi pubblici	4,00	20.168,00	25.691,00	5,76	45.682,00***	9,39
TOTALE	24,00	122.008,00	138.449,00	31,07	211.590,00****	43,40

* abitanti presenti al 2011 (fonte:ISTAT)

** valore corretto (sostituisce il valore 118.979,00)

*** valore corretto (sostituisce il valore 45.634,00)

**** valore corretto (sostituisce il valore 207.448,00)

Descrizione della variante. Modifiche agli elaborati grafici e alla normativa del RU

La variante prevede un parziale cambio di destinazione dell'area, in cui è previsto l'ampliamento del cimitero comunale, da v3.1.p (verde pubblico attrezzato) a F11 (cimiteri).

Vengono cioè alterate, le une a discapito delle altre, le superfici riferite agli spazi pubblici attrezzati (parchi e giardini) e alle attrezzature di interesse comune (aree cimiteriali), pur rimanendo le rispettive quantità superiori a quelle minime previste dall'art. 35 delle norme.

Rimane inalterato il rapporto delle aree verdi residue con il preesistente "Parco Pertini" al quale si collegano con un percorso ciclo-pedonale di forte potenzialità connettiva.

Nella seguente tabella vengono quantificate le variazioni apportate alle superfici riferite alle diverse destinazioni.

			RU VIGENTE	RU VARIANTE	DIFFERENZA
area cimiteriale	ST	mq	7.097,11	8.805,58	1.708,47(+)
verde pubblico attrezzato	v3.1	mq	5.763,50	3.942,49	1.821,01(-)
percorsi ciclo-pedonali	v3	mq	703,50	818,70	152,20(+)

La variante comporterà l'introduzione di alcune modifiche alla Tav. 2 degli elaborati grafici del RU (Figure 7 e 8).

Coerenza con le previsioni del PS e del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PS nonché le previsioni del Regolamento Urbanistico.

Nell'ultimo paragrafo del presente documento si darà conto del sostanziale rispetto degli standard urbanistici (Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive) così come quantificati dal PS e dal RU.

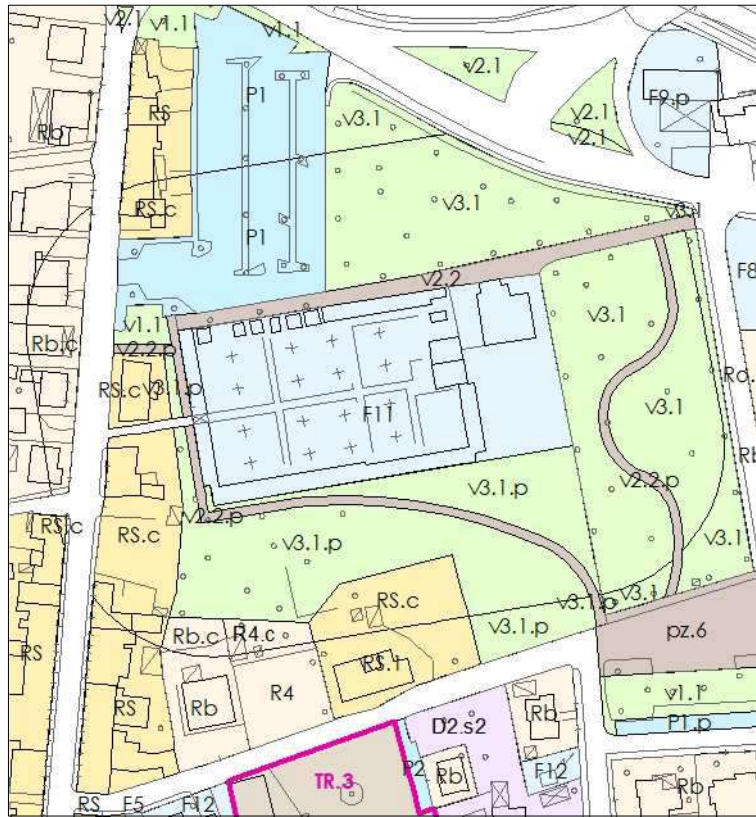


Fig.7- Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente la mappa del cimitero attuale nonché la sistemazione delle aree verdi contigue

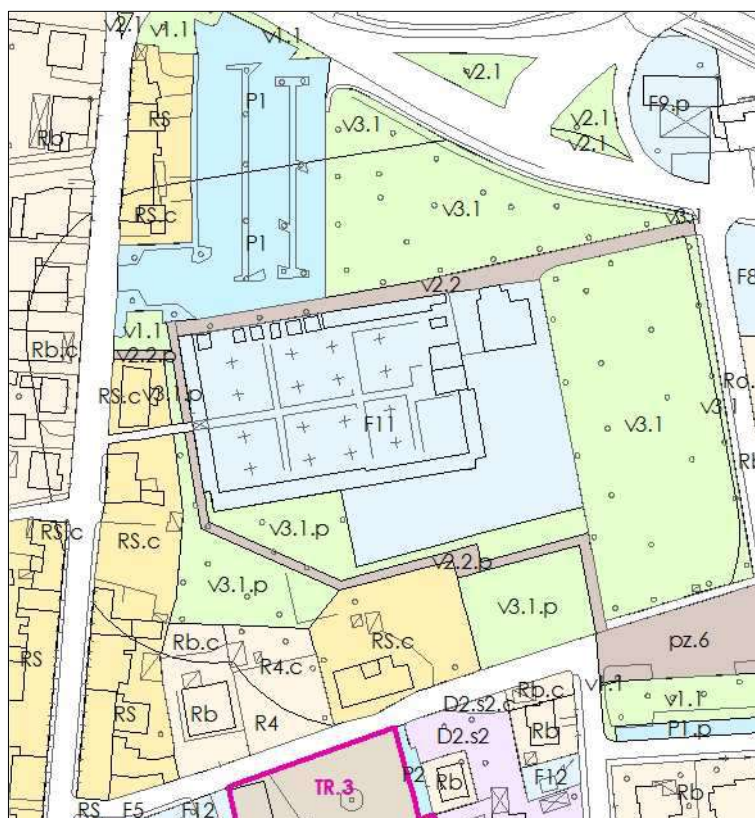


Fig.8 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente la nuova area cimiteriale nonché la sistemazione delle aree verdi contigue

3 - Ripristino della destinazione d'uso originaria dell'area denominata "Oasi" a spazio riservato alle attività collettive. Contestuale ridimensionamento dell'area di trasformazione TR4.

Ragioni della variante

L'area denominata "Oasi" ha avuto fin dal suo impianto una connotazione di spazio per attività collettive che arricchiva la dotazione di strutture per l'intrattenimento di Chiesina, da sempre caratteristica peculiare dell'insediamento. Il RU vigente, nell'intento di recuperare la funzione originaria dell'"Oasi", ne prevedeva l'acquisizione al demanio comunale dotandola di indice perequativo da utilizzare nell'area di trasformazione "TR4".

Recentemente un operatore privato ha manifestato la volontà di recuperare l'area fornendo in proposito concrete garanzie. La variante che si propone risponde agli intenti dell'Amministrazione e va incontro alle esigenze dell'imprenditore privato.

Previsioni del RU vigente

Il RU vigente prevede un comparto soggetto a criteri di perequazione urbanistica costituito da due aree non contigue (TR4A e TR4B), oggetto di disciplina perequativa. L'area TR4A si colloca nella zona Nord-Est del Capoluogo tra l'anello viario di circonvallazione e il complesso scolastico della Scuola Media. L'area TR4 B ("Oasi") ha ospitato in passato attrezzature di svago di interesse collettivo ed è attualmente in stato di abbandono.

La previsione si attua mediante piano attuativo di iniziativa privata con applicazione di criteri di perequazione urbanistica: alle due aree non contigue viene attribuito complessivamente un indice di utilizzazione territoriale pari a 0, mq/mq da utilizzare unicamente nell'area TR4A. All'area TR4B compete la superficie edificabile (SE) derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale aumentato della SE esistente che viene quantificata in mq 138, salvo verifica obbligatoria della superficie esistente.

Tra gli obiettivi specifici del Piano attuativo è prevista l'acquisizione al demanio pubblico dell'area denominata "Oasi" e la sua destinazione a verde attrezzato, in ragione della sua ubicazione strategica anche alla luce della previsione di riordino urbano riguardante l'area TR3 (ex "Concorde").

Descrizione della variante con modifiche agli elaborati grafici e alla normativa

La variante consiste nel mantenimento dell'area di Trasformazione "TR4A" (ora semplicemente TR4) e nella destinazione dell'area "Oasi" a spazio riservato alle attività collettive ancorché di proprietà privata. (figure 9, 10, 11, 12)

Viene dunque a decadere l'assoggettamento del comparto disgiunto a criteri di perequazione urbanistica e le potenzialità edificatorie dell'area TR4 vengono ridotte dell'apporto di SE derivante dall'attribuzione di un indice di perequazione a suo tempo attribuito all'area TR4B (Oasi), pari a mq 589,00.

Coerenza con le previsioni del PS e del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Nell'ultimo paragrafo del presente documento si darà conto del sostanziale rispetto degli standard urbanistici (Quantità minime di spazi pubblici o riservati

alle attività collettive) così come quantificati dal PS e dal RU.

La consistenza della variante in termini quantitativi viene rappresentata dalle tabelle seguenti.

			RU VIGENTE	RU VARIANTE	DIFFERENZA
superficie territoriale	ST	m ^q	7.656,00	7.656,00	0,00
viabilità	S1	m ^q	521,00	521,00	0,00
percorsi ciclo-ped.	V2.2	m ^q	49,00	49,00	0,00
verde pubblico	V1.1	m ^q	1.518,00	2.480,00	962,00 (+)
Piazze e slarghi	pz	m ^q	671,00	671,00	0,00
parcheggi pubblici	P1	m ^q	453,00	453,00	0,00
superficie fondiaria	SF	m ^q	4.445,00	3.482,00	963,00 (-)
Superfici edificabile	SE	m ^q	2.885,80	2.296,80	589,00 (-)
Indice di copertura	IC	m ^q /m ^q	0,30	0,30	0,00
altezza massima	H	ml	7,50	7,50	0,00

parametri comparto TR4 (già "TR4A")

			RU VIGENTE	RU VARIANTE	DIFFERENZA
superficie territoriale	ST	m ^q	1.505,00	1.505,00	0,00
verde attrezzato pubblico	V3.1	m ^q	1.505,00	0,00	1.505,00 (-)
verde attrezzato interesse collettivo	V3.1.1	m ^q	0,00	1.505,00	1.505,00 (+)
SE perequazione	SE	m ^q	451,20	0,00	451,20 (-)
SE esistente	SE	m ^q	138,00	138,00	0,00

parametri comparto "Oasi" (già "TR4B")

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – VARIANTI SEMPLIFICATE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

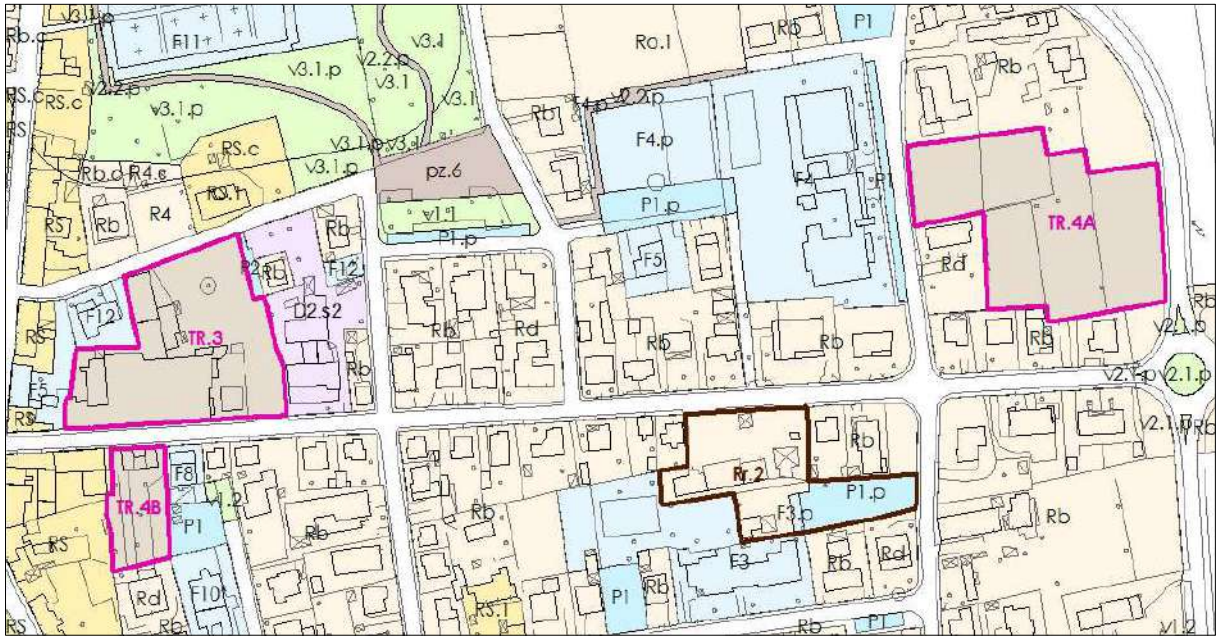


Fig.9 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente la previsione riferita alle aree TR4A e TR4B

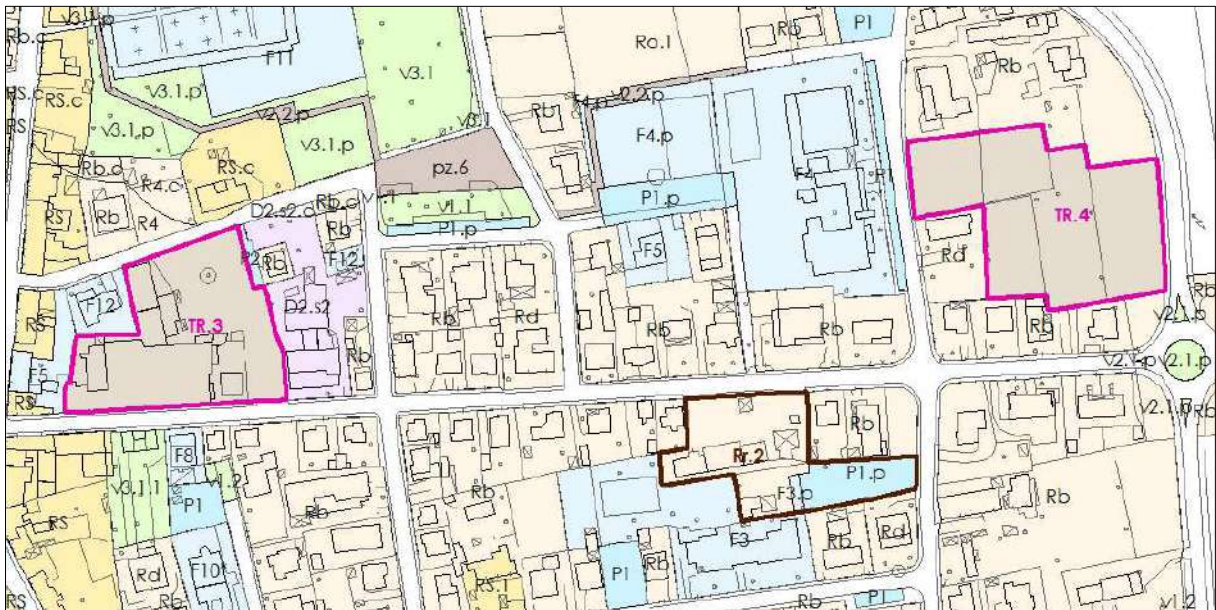


Fig. 10 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU contenente la variante riferita all'area "Oasi" e all'area di trasformazione TR4

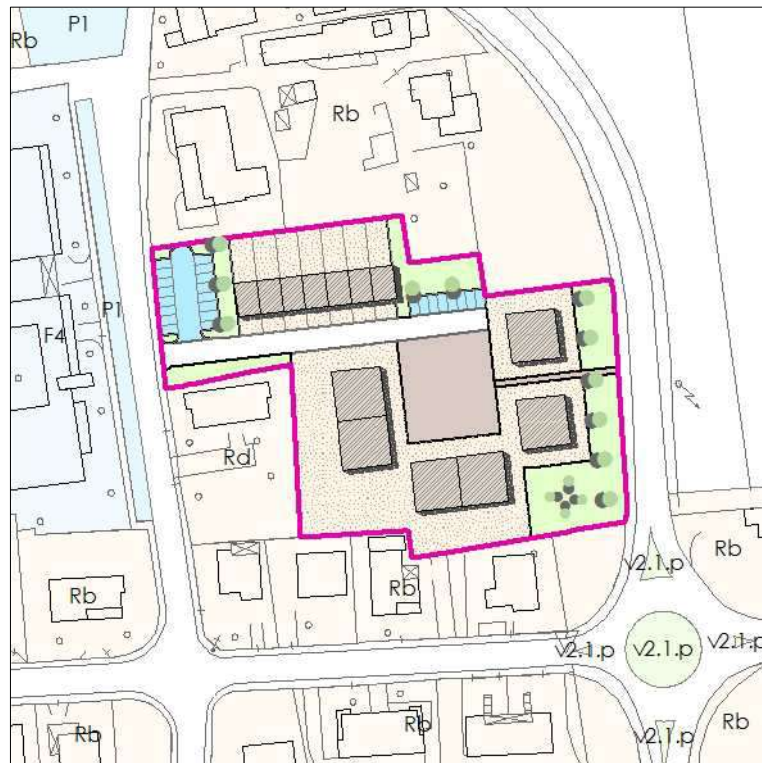


Fig.11 - Estratto della Tav. 4 degli elaborati grafici del RU vigente contenente lo schema di impianto riferito all'area TR4A

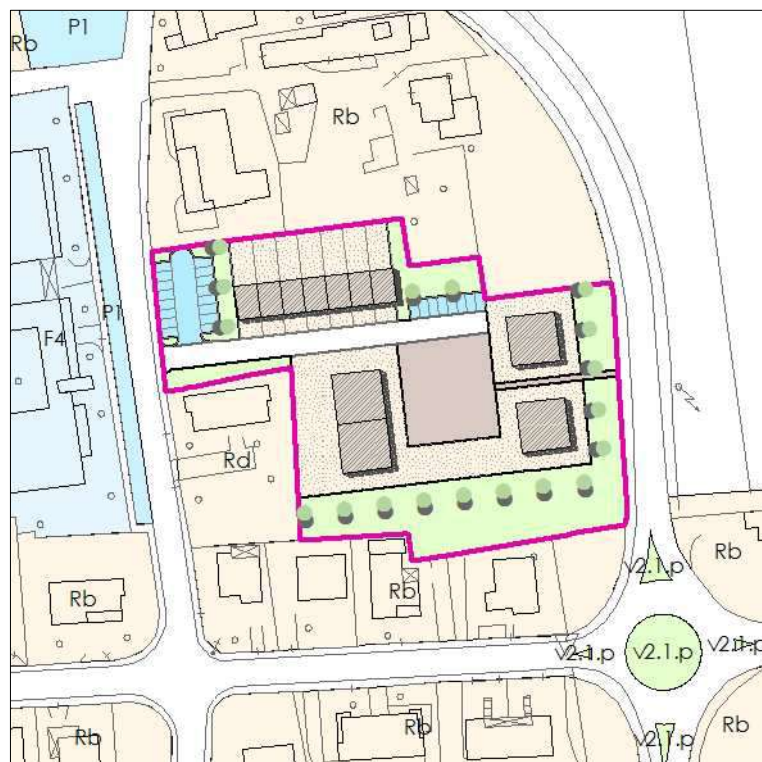


Fig.12 - Estratto della Tav. 4 degli elaborati grafici del RU contenente la variante riferita allo schema di impianto dell'area di trasformazione TR4 (già TR4A)

4 - Nuove modalità di attuazione dell'area di trasformazione TR6

Previsioni del RU vigente, ragioni della variante, descrizione della variante

Ai sensi dell'art.46 comma 4.6.3. (modalità di attuazione) delle NTA del vigente RU, il Piano attuativo "TR6", di iniziativa privata (fig. 13), può essere realizzato in due fasi diverse, corrispondenti alle unità funzionali minime di evidente lettura, nel rispetto del disegno unitario. L'indeterminatezza del frazionamento ha tuttavia ostacolato l'avvio della realizzazione del piano.

Si ritiene pertanto, viste anche la consistenza e la collocazione delle proprietà fondiarie, di poter individuare, fin dagli elaborati del RU, le unità funzionali minime per l'attuazione in tempi diversi del PA, fermo restando il rispetto del disegno unitario.

La variante prevede dunque la possibilità di realizzare il piano attuativo in due fasi riferite alle porzioni "A" e "B" dell'intero comparto, opportunamente indicate negli elaborati grafici del RU.

Coerenza con le previsioni del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico (fig. 14 e 15).



Fig.13 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente la previsione riferita all'area TR6. La nuova previsione non comporta alcuna variazione all'elaborato grafico



Fig.14 - Estratto della Tav. 4 degli elaborati grafici del RU vigente contenente lo schema di impianto riferito all'area di trasformazione TR6

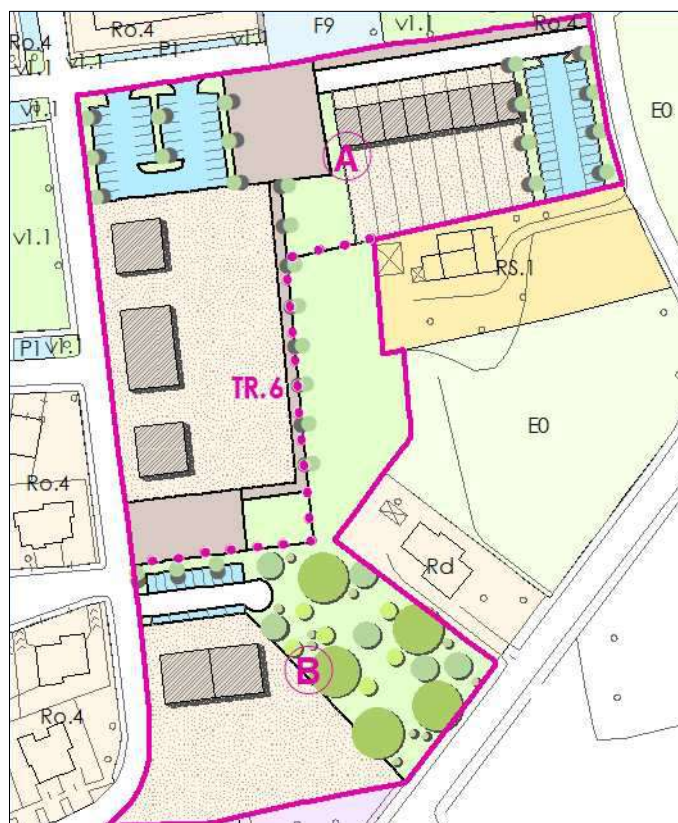


Fig.15 - Estratto della Tav. 4 degli elaborati grafici del RU variati contenente la nuova previsione riferita allo schema di impianto dell'area di trasformazione TR6

5 - Variante all'area produttiva "Ds.2" lungo la strada provinciale "Camporcioni"

Ragioni della variante

La previsione riguardante l'area produttiva "Ds.2" e il parcheggio pubblico per autotreni "P1a.p" si è rivelata di difficile realizzazione soprattutto, secondo gli attuatori dell'intervento, per la clausola che prevede la cessione al Comune dell'area destinata al parcheggio per autotreni che, peraltro, risulta sovradimensionata. La sua superficie, di mq 4471, consente infatti la sosta contemporanea di ca. 30 veicoli, considerando di assegnare a ciascun autotreno uno spazio di manovra e sosta pari a 150 mq. L'Amministrazione ritiene di poter limitare i posti per autotreni a 15, destinando a questa funzione una superficie minima di mq 2250.

Previsioni del RU vigente

L'area comprende un lotto edificabile con destinazione produttiva e commerciale "Ds.2" e una porzione destinata a parcheggio pubblico per

relazione

autotreni “P1a.p” (fig. Le capacità edificatorie del lotto edificabile sono date dalla tabella seguente.

Indice di edificabilità fondiaria	IF	mq/mq	0,55
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,40
Altezza degli edifici (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

La norma prevede che gli attuatori dell'intervento edilizio si assumano l'onere di realizzare il parcheggio e successivamente cedano lo stesso al comune. Gli attuatori dovranno altresì realizzare la rampa unica destinata a dare accesso al parcheggio, all'edificio a destinazione produttiva e alle pertinenze dello stesso. Non sono ammessi ulteriori accessi diretti dalla via Camporcioni.

L'area a parcheggio può essere gestita da soggetti privati previa apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale. Il Comune potrà in ogni momento subentrare ai privati nella gestione diretta del parcheggio.

Descrizione della variante con modifiche agli elaborati grafici e alla normativa

La variante introduce alcune modifiche finalizzate ad un più agevole raggiungimento degli obiettivi specifici fissati per l'intervento Ds.2. confermandone le modalità di attuazione e le capacità insediative previste dal vigente RU che sono pari a mq 1936,00 di superficie edificabile e mq 1408,00 di superficie coperta. Sono altresì confermate le regole riguardanti la gestione del parcheggio per autotreni.

Viene introdotta la possibilità di destinare alle attività commerciali una superficie pari al 60% dell'intera Sul consentita nel comparto.

Vengono infine introdotti i seguenti oneri a carico degli attuatori dell'intervento:

- Formazione di un parcheggio per autotreni dimensionato per poter accogliere contemporaneamente almeno 15 veicoli;
- Formazione di parcheggi per le attività commerciali conformi a quanto previsto dall'art.35 comma 5.3.1 delle NTA del RU;
- Superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% della Superficie territoriale, ai sensi dell'art.5, comma 1 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Realizzazione di una rampa unica destinata, a dare accesso, con

differenziazione di corsie, al parcheggio per autotreni, all'edificio a destinazione produttiva e commerciale e alle pertinenze dello stesso senza consentire ulteriori accessi dalla via Camporcioni.

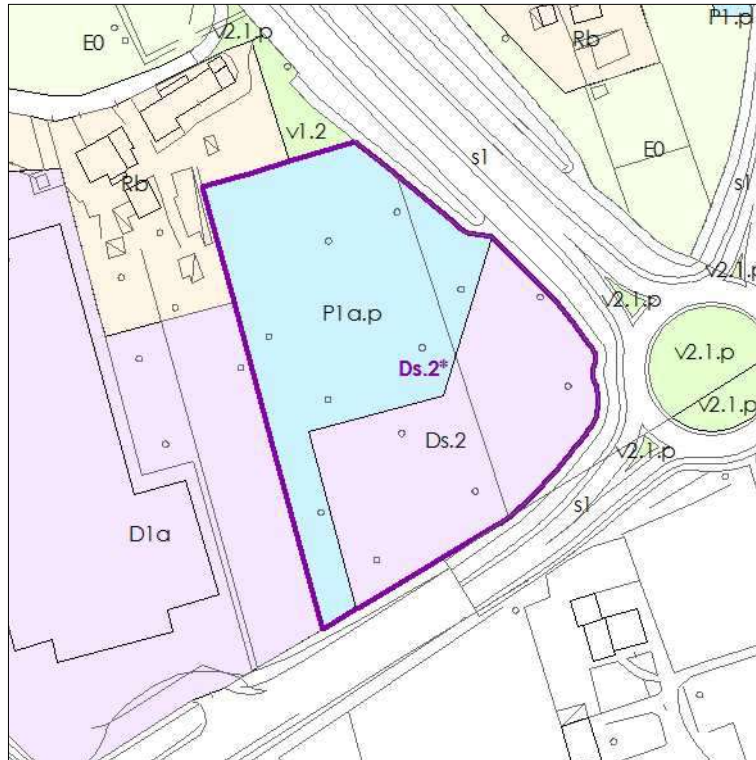


Fig.16 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente contenente previsione riferita all'area "Ds.2"



Fig.17 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU variati contenente la nuova previsione riferita all'area Ds.2

Coerenza con le previsioni del PS e del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

6 - Area per parcheggio privato di Camper e Roulotte

Ragioni della variante

Per rispondere ad una pressante richiesta di mercato, un operatore privato, proprietario di un' "area agricola residuale di margine urbano interna al sistema insediativo" (E0) richiede di poter adibire il suddetto fondo ad area di sosta per roulotte e camper.

Previsioni del RU vigente

A norma dell'art. 27 comma 3.5 delle NTA del RU, nelle aree agricole residuali di margine urbano interne ai sistemi insediativi sono consentite l'agricoltura e l'orticoltura senza trasformazioni morfologiche del terreno e stravolgimenti degli assetti colturali esistenti. Non vi è ammessa la costruzione di edifici rurali ad eccezione di manufatti precari. L'attività vivaistica in essere all'atto dell'adozione del RU può essere mantenuta purché svolta in pieno campo e senza alterazioni della quota del terreno. Non sono ammessi gli invasi per la raccolta delle acque né le impermeabilizzazioni del terreno.

Al comma 3.5.1 la norma prevede la possibilità della formazione di un parcheggio privato per autotreni in un'area "E0" opportunamente individuata nei grafici del RU e contraddistinta con il codice "E0.P2", area che non potrà essere impermeabilizzata e non potrà ospitare alcun manufatto ancorché precario. La norma prevede inoltre di assoggettare la sistemazione del terreno a permesso di costruire in quanto assimilabile agli interventi di cui all'Art.78 comma 1 lettera c della LR 1/05.

Descrizione della variante con modifiche agli elaborati grafici e alla normativa

In analogia con quanto disposto dall'art. 27 comma 3.5.1 per gli autotreni, si ritiene di poter assimilare l'area oggetto della richiesta alle aree "E0.P2" anche tenendo conto della favorevole collocazione del fondo, servito da una strada secondaria con sbocco, già esistente, in prossimità del casello autostradale di Chiesina (figure 18, 19, 20).

Si propone di integrare e adeguare il comma 3.5.1 dell'art. 27 delle NTA nel seguente modo:

“Nelle aree E0.P2, appositamente individuate nei grafici del RU, potranno essere realizzati parcheggi per autotreni, roulotte e camper. Le suddette aree non potranno essere impermeabilizzate e non potranno ospitare alcun manufatto ancorché precario. L'intervento è soggetto a permesso di costruire in quanto assimilabile agli interventi di cui all'Art.134 della LR 65/14”.

Nella Tav. 2 del RU viene corretta una incongruenza grafica riguardante l'ingresso ad una proprietà privata, erroneamente rappresentata come strada pubblica (figg. 19 e 20)

Coerenza con le previsioni del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.



Fig.18 – Foto aerea

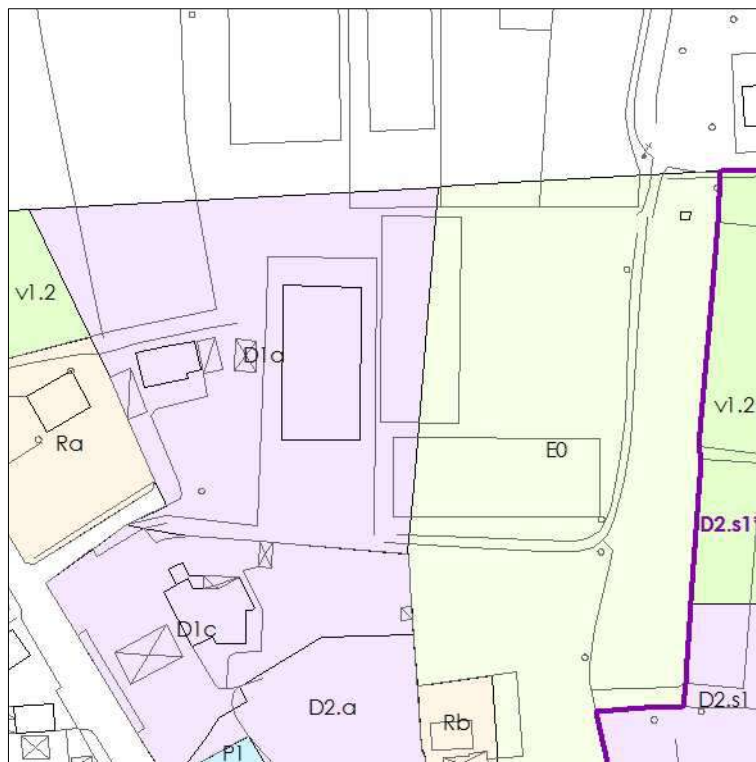


Fig.-19 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU vigente

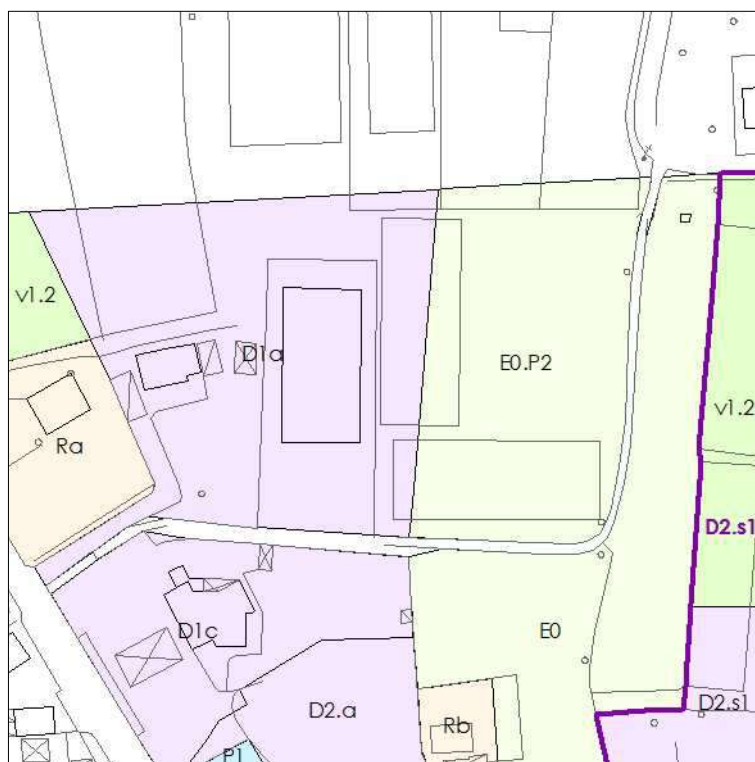


Fig.20 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU contenente previsione riferita all'area "E0.P2" da destinare a parcheggio privato per roulotte e camper

7 – Integrazione dell'Art. 46 comma 4.3 finalizzata alla possibilità di adottare nuove soluzioni progettuali nella "scheda di intervento" dell'area di trasformazione "TR3"

Ragioni della variante

Dall'accordo tra il Comune di Chiesina Uzzanese, Regione Toscana e ANCI sul protocollo "ricognizioni delle aree in condizioni di degrado urbanistico da sottoporre a interventi di rigenerazione ai sensi della LR 1/05" è derivato un progetto di recupero di un comparto urbano comprendente anche l'area di trasformazione TR3 (ex discoteca Concorde). La variante prevede che gli attuatori del piano possano adottare le soluzioni spaziali proposte dal progetto di rigenerazione urbana.

Previsioni del RU vigente

Il RU vigente predispone per il piano di recupero di iniziativa privata contraddistinto dal codice "TR3", una apposita scheda-guida (art.46 comma

4.3) di cui si riportano gli elaborati grafici rappresentati nelle figure 21 e 22. La scheda contiene altresì parametri di dimensionamento, indirizzi progettuali e oneri a carico degli attuatori.

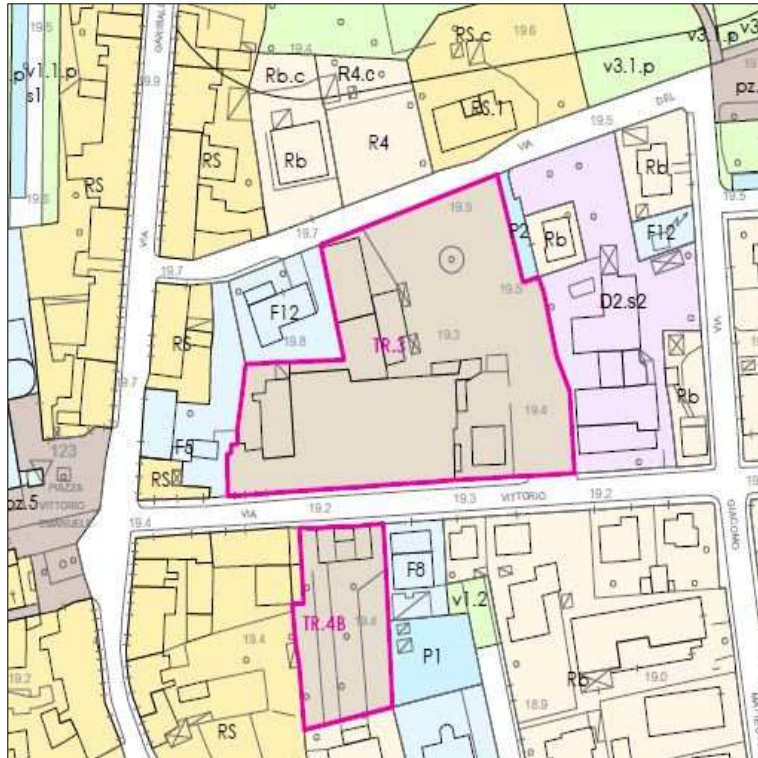


Fig.21 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU contenente previsione riferita all'area di trasformazione TR3. La nuova previsione non comporta alcuna variazione all'elaborato grafico

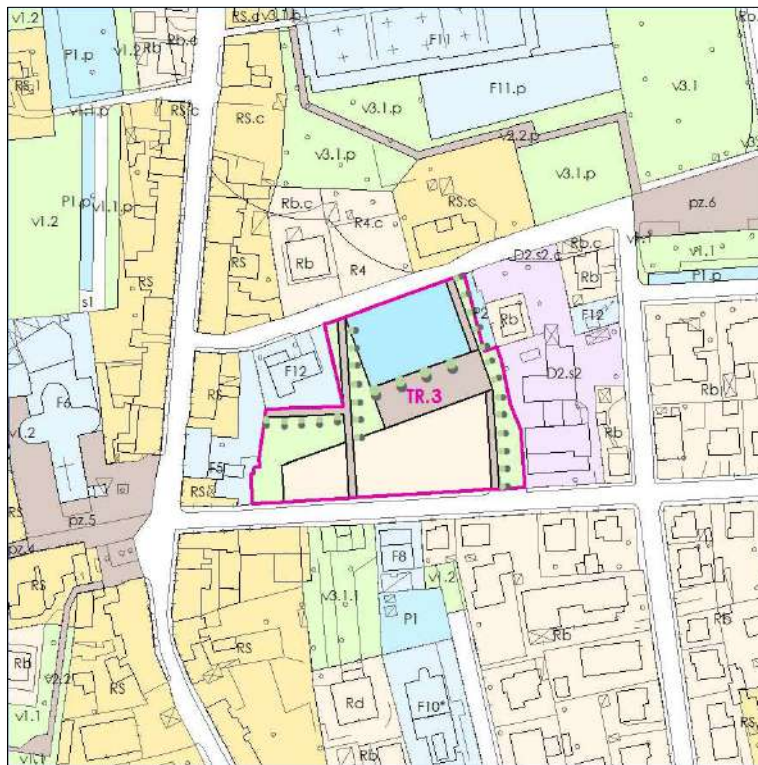


Fig.22 - Estratto della Tav. 4 degli elaborati grafici del RU contenente previsione riferita all'area di trasformazione TR.3. La variante prevede la possibilità di adottare le soluzioni progettuali proposte dal progetto di rigenerazione urbana

Descrizione della variante con modifiche alla normativa

La variante proposta consiste nella seguente integrazione del comma riguardante gli indirizzi progettuali (comma 4.3.4):

"Gli attori del Piano di Recupero potranno adottare, nel rispetto dei parametri della presente scheda, le soluzioni progettuali previste per l'area dal progetto di rigenerazione urbana scaturito dall'accordo Comune-Regione Toscana-ANCI ("ricognizioni delle aree in condizioni di degrado urbanistico da sottoporre a interventi di rigenerazione ai sensi della LR 1/05")."

Coerenza con le previsioni del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

8 – Varianti all'art. 46 comma 5 delle NTA finalizzate ad attivare la disponibilità di un'area di trasformazione a edificabilità differita con funzione prevalentemente produttiva e terziaria.

Ragioni della variante

Alcuni Operatori privati hanno manifestato interesse per attivare la disponibilità dell'area produttiva a edificabilità differita contraddistinta dal codice Dd2

Previsioni del RU vigente

Le Aree di trasformazione a edificabilità differita, disciplinate dall'art.45 comma 2 delle NTA del RU, sono aree a vocazione produttiva e terziaria, contraddistinte con il codice "Dd" nella Tav. 2 degli elaborati grafici di progetto. Queste aree, già in gran parte presenti tra le previsioni del previgente RU, a seguito degli studi idraulici, sono state inserite in un comparto a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

Gli interventi di trasformazione potranno attuarsi solo a seguito di ulteriori indagini e di eventuali opere consistenti nella preventiva e contestuale realizzazione di interventi strutturali finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno 200 anni, con conseguente classificazione del comparto in classe di pericolosità inferiore.

Gli interventi nelle aree a edificabilità differita potranno quindi attuarsi solo mediante piani attuativi di iniziativa privata da adottarsi e approvarsi con contestuale variante al R.U. ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/14.

Nell'area Dd2, oggetto della presente procedura, ai sensi dell'art.46 comma 5 delle NTA del RU, possono essere realizzati mq 3.000 di Sul con rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq e altezza massima pari a mt. 10,00. Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diversi da quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, potranno essere monetizzati.

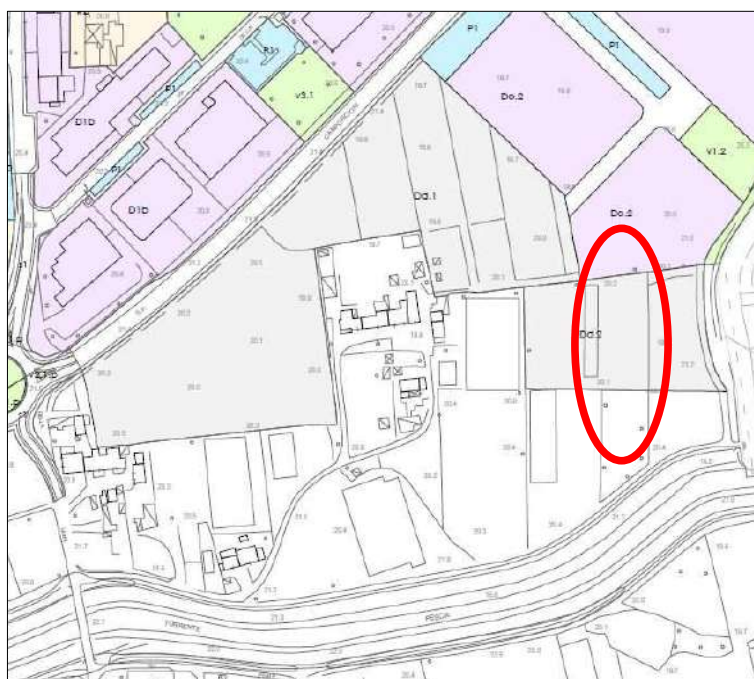


Fig.23 - Estratto della Tav. 2 degli elaborati grafici del RU contenente previsione riferita all'area di trasformazione a edificabilità differita (campitura grigia)

Descrizione della variante con modifiche alla normativa

Mediante la presente variante (modifiche all'art. 46 comma 5 delle norme tecniche di attuazione), l'Amministrazione Comunale autorizza gli interessati ad approfondire gli studi idraulici, a predisporre e realizzare il progetto di messa in sicurezza del sito, che dovrà, successivamente essere oggetto di un piano attuativo con eventuale variante contestuale al RU ai sensi dell'art. 107 comma 3 della LR 65/14. Il comma 5 dell'art.46 delle NTA che contiene Indirizzi per le aree di trasformazione ad edificabilità differita con funzione prevalentemente produttiva e terziaria viene come di seguito modificato:

..... gli interventi, da attuarsi mediante piano attuativo riferito all'intera area (Dd1+Dd2) ai sensi del precedente Art. 45 comma 2, possono essere realizzati in due stralci, riferiti rispettivamente alle aree contraddistinte con i codici Dd1 e Dd2 negli elaborati grafici. I suddetti interventi potranno essere realizzati alle condizioni di cui all'art.11 della LR 24/07/2018 n.41 in materia di rischio alluvioni e tutela dei corsi d'acqua.

Nell'area Dd1 possono essere realizzati mq 8.900 di SE con Indice di copertura pari a 0,50 mq/mq e Altezza degli edifici pari a mt. 10,00.

Nell'area Dd2 possono essere realizzati mq 3.000 di SE con Indice di copertura pari a 0,50 mq/mq e Altezza degli edifici pari a mt. 10,00.

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diversi da quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, potranno essere monetizzati. Le opere idrauliche di cui al precedente comma 5 dovranno riguardare l'intera area comprensiva dei comparti Dd1 e Dd2 e dovranno essere realizzate prima dell'adozione del piano attuativo di cui allo stesso comma 5.

Coerenza con le previsioni del RU

La variante non altera in alcun modo gli obiettivi, e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Verifica degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 35 del vigente RU e conclusioni

Le varianti riferite all'ampliamento dell'area cimiteriale e al Ripristino della destinazione d'uso originaria dell'area denominata "Oasi" a spazio riservato alle attività collettive, riferendosi ad alterazioni degli spazi di cui all'art.4 del DI 1444/68, impongono una verifica degli standard urbanistici.

Come già ricordato ai paragrafi precedenti, il R.U., in conformità agli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standard pari a mq 24/abitante così ripartiti:

aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree per verde urbano pubblico	mq/ab	12,00
aree per parcheggi pubblici	mq/ab	4,00

Le tabelle di seguito riportate consentono il confronto tra gli "standard urbanistici" previsti rispettivamente dal Regolamento Urbanistico vigente e dalla variante.

A	B	C	D		E	
Aree per servizi	Standard richiesti	Previsioni PS al 2020	Situazione attuale		Previsioni variante RU	
		Ab.5.042	Ab. 4.462*		Ab. 4.872	
		Superfici necessarie	Esistenti 2012	Verifica Standard	Variante RU (e-sist.+progetto)	Verifica Standard
istruzione	4,50	22.689,00	17.211,00	3,86	23.112,00	4,70
attrezzature di interesse comune	3,50	17.647,00	18.573,00	4,20	19.723,00	4,05
verde urbano pubblico	12,00	60.504,00	76.974,00	17,25	123.073,00**	25,26
parcheggi pubblici	4,00	20.168,00	25.691,00	5,76	45.682,00***	9,39
TOTALE	24,00	122.008,00	138.449,00	31,07	211.590,00****	43,40

Dimensione standard RU vigente

* abitanti presenti al 2011 (fonte:ISTAT)

** valore corretto (sostituisce il valore 118.979,00)

*** valore corretto (sostituisce il valore 45.634,00)

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – VARIANTI SEMPLIFICATE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**** valore corretto (sostituisce il valore 207.448,00)

A	B	C	D		E	
Aree per servizi	Standard richiesti	Previsioni PS al 2020	Situazione attuale		Previsioni variante RU	
		Ab.5.042	Ab. 4.462*		Ab. 4.860	
		Superfici necessarie	Esistenti 2012	Verifica Standard	Variante RU (esist.+progetto)	Verifica Standard
istruzione	4,50	22.689,00	17.211,00	3,86	23.112,00	4,75
attrezzature di interesse comune	3,50	17.647,00	18.573,00	4,20	21.431,00	4,41 **
verde urbano pubblico	12,00	60.504,00	76.974,00	17,25	121.681,00	25,04 **
parcheggi pubblici	4,00	20.168,00	25.691,00	5,76	43.461,00	8,94
TOTALE	24,00	122.008,00	138.449,00	31,07	209.685,00	43,14

Dimensione standard RU variante

* abitanti presenti al 2011 (fonte:ISTAT)

** sostituisce il precedente valore di 4.872 abitanti, ridotto a seguito dello stralcio dell'indice perequativo attribuito dal previgente RU al comparto denominato "Oasi"

Il confronto tra i valori presenti nelle due tabelle mostra l'irrelevanza delle modifiche apportate con la variante.

Nella seconda Tabella vengono riportate le superfici delle "aree per attrezzature di interesse comune" così come risultano a seguito delle varianti, tenendo conto che la nuova destinazione dell'area denominata "Oasi" risponde, in termini funzionali, alla definizione spazio pubblico o riservato alle attività collettive di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 1444/68 e che perciò la stessa area può essere di fatto annoverata tra le aree destinate a verde urbano o anche, in ragione dell'uso dei volumi preesistenti, tra le "attrezzature di interesse comune".

Includendo dunque l'area denominata "Oasi" (mq 1.504) tra gli standard urbanistici, si raggiunge un ammontare complessivo di mq 211.189 pari a mq/abitante 43,45, pressoché identico a quello previsto dal RU vigente.

relazione

In conclusione, nonostante il leggero decremento del numero di abitanti insediabili messo in luce nella tabella precedente, è possibile affermare che le presenti varianti non rientrano nella fattispecie prevista dall'art. comma 4 della LR 65/14 (*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*).