

COMUNE DI CARMIGNANO

2^ VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTI

DOCUMENTO PRELIMINARE

FASCICOLO 1 – RELAZIONE TECNICA

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Dicembre 2018

PREMESSA	1
SEZIONE 1 – TERRITORIO APERTO	2
1.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE	2
1.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	2
1.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI	4
1.4 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE	5
1.5 - INTERVENTI NORMATIVI REGOLAMENTO URBANISTICO	5
1.6 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI	5
1.6.1 - Coerenza con il PTC Provinciale	5
1.6.2 - Coerenza con il PIT Regionale	6
1.6.3 - Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015) – Integrazione del PIT	6
1.6.4 - Coerenza con le disposizioni per la formazione del Parco Agricolo della Piana (DCR 61/2014)	7
1.7 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	7
SEZIONE 2 – INSEDIAMENTI	7
2.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI	7
2.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	8
2.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI	9
2.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE E SERVIZI PUBBLICI OGGETTO DI VARIANTE	9
2.5 - AREE DI COMPLETAMENTO OGGETTO DI VARIANTE	11
2.5.1 - Aree modificate	11
2.6 - MODIFICHE VIABILITÀ E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI	11
2.7 - INTERVENTI NORMATIVI REGOLAMENTO URBANISTICO	12
2.8 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE	12
2.9 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT)	12
2.9.1 - Coerenza con il PTC Provinciale	12
2.9.2 - Coerenza con il PIT Regionale	12
2.10 - ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	13
SEZIONE 3 – DIMENSIONAMENTI	14
3.1 - RESIDENZA	14
3.2 - STANDARD	15

PREMESSA

- 1 - Il Comune di Carmignano è attualmente dotato di Piano Strutturale con D.C.C. 40/2010 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 24/2015 modificati con Variante contestuale approvata con D.C.C. 41/2017.

La presente 2° Variante contestuale ai suddetti strumenti urbanistici comunali, legittimata dal disposto dell'Art. 222 "Disposizioni transitorie" della L.R. 65/2014, riguarda:

- Territorio aperto

- definizione e riarticolazione delle classi e sottoclassi attribuite agli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico – architettonico – documentale (Allegati A e B al R.U.) e specificazione degli interventi consentiti per ciascuna di esse;
- mutamento della destinazione d'uso degli edifici se non compatibile con la funzione agricola secondo quanto disposto dall'Art. 4.5 delle N.T.A. del R.U.;
- realizzazione di piscine ad uso privato;
- realizzazione di lucernari nelle falde dei tetti;
- realizzazione di campeggio nei pressi del Lago Castagnati;
- realizzazione di interventi di mobilità;

- Insediamenti

- Area **Sh.1** – (Ex ASL) e **D.1** in località di Bocca di Stella – Seano. Nuova destinazione Produttiva e servizi ed impianto di distribuzione carburante;
- Area **Si** Piazza S. Pietro – Seano: sostituzione con residenza e attrezzature commerciali;
- Area **ER 2** – Lottizzazione Il Bosco – Seano. Riperimetrazione dell'area, modifica delle quantità edificatorie e introduzione della destinazione a servizi;
- Area **PU 6** – Polo scolastico Comeana. Eliminazione dell'area per attrezzature scolastiche e inserimento di fabbricabilità residenziale e verde pubblico;
- Area **PU 7** – Polo Sportivo Poggio alla Malva. Inserimento delle aree escluse dalla pianificazione del vigente R.U.;
- Area **PU 10** – Luogo Centrale S. Caterina – Carmignano. Riperimetrazione e modifica dell'articolazione funzionale;
- Area **PU 11** – Luogo Centrale La Serra. Riperimetrazione dell'area e modifica mix funzionale con inserimento di residenza;
- Area **RU 6** – In località La Serra. Nuova perimetrazione dell'area limitata alle aree verdi, pubbliche e private;
- realizzazione di interventi di mobilità;
- modifiche ad alcune aree di completamento, riperimetrazione di alcuni lotti e formazione di nuovi lotti di completamento residenziale;

- **Modifiche normative** (N.T.A. Piano Strutturale – Regolamento Urbanistico) determinate dalle previsioni della presente Variante;

- Correzione di errori palesi nel testo normativo e/o negli elaborati cartografici;

- **Modifica e/o integrazione non sostanziale di specifici articoli** delle N.T.A. del R.U. al solo fine di maggiore chiarezza interpretativa.

- 2 - Gli interventi previsti dalla presente Variante quando ricadenti in aree non comprese nel perimetro dei centri abitati come definito dalla Tavola P02 del P.S., sono soggetti al parere della Conferenza di copianificazione in applicazione degli Artt. 25 comma 1 e 224 della L.R. 65/2014.

- 3 - L'atto di avvio del procedimento di formazione della presente Variante viene redatto secondo le disposizioni dell'Art. 17 della L.R. 65/2014 che ne indica procedure e contenuti.

Il Documento Preliminare è costituito da:

- **Relazione tecnica** (Fascicolo 1):

- articolata in 2 Sezioni rispettivamente dedicate agli interventi oggetto della presente Variante nel Territorio Aperto e negli Insediamenti. Ne definiscono gli obiettivi, il quadro conoscitivo di riferimento, l'inquadramento normativo e la coerenza con gli strumenti sovraordinati. Evidenziano gli aspetti di cui all'Art. 18 della L.R. 65/2014 ed in particolare la coerenza interna ed esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, la tutela del patrimonio territoriale, il rispetto delle disposizioni normative per il territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III° della suddetta legge (e relativo Regolamento di Attuazione DPGC 63/R/2016).

- Una terza sezione dà conto delle variazioni dimensionali (residenza) apportate dalla presente Variante nelle singole UTOE con il trasferimento delle fabbricabilità residue dall'una all'altra senza modifica delle quantità complessive per l'intero territorio comunale;
- **Verifica di assoggettabilità a VAS** dei singoli interventi (Fascicolo 2 - redatto dall'Ing. Pagnisecondo le disposizioni della L.R. 10/2010).

SEZIONE 1 – TERRITORIO APERTO

1.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Nell'ottica della tutela e conservazione del patrimonio architettonico storicizzato e dello sviluppo delle attività agricole e funzioni connesse (in particolare agriturismo di elevata qualità già presente in modo significativo nel territorio di Carmignano) quali elementi primari e consolidati dell'economia del territorio comunale storicamente vocato all'agricoltura e caratterizzato da produzioni di eccellenza, la presente Variante persegue i seguenti obiettivi:

- **conservazione e valorizzazione del ricco patrimonio edilizio e tutela del paesaggio:**
 - mediante la formazione di una specifica "Guida agli interventi nel Territorio Aperto" che, con indicazioni e prescrizioni relative a tecniche costruttive, materiali, colori, integra le disposizioni delle N.T.A. del R.U. nell'ottica di garantire la conservazione dei caratteri identitari dell'edilizia rurale del territorio;
 - attraverso la puntuale individuazione degli interventi consentiti per ciascuno degli edifici e/o dei complessi immobiliari di rilevante interesse storico, architettonico, documentale inseriti negli Allegati A e B al R.U. e aggiornamento degli stessi;
 - consentendo, con opportune limitazioni e prescrizioni, che tengono conto dell'impatto sul contesto paesaggistico, la realizzazione di piscine ad uso privato nel resede di edifici a destinazione di residenza, in coerenza con quanto indicato dall'Art. 79 comma 2 lettera i) della L.R. 65/2014. Ciò in risposta alle numerose richieste pervenute all'A.C. (anche in sede di Osservazioni alla 1° Variante) e tenendo conto della presenza di piscine private realizzate nella vigenza dello strumento urbanistico precedente;
 - integrando le N.T.A. del R.U. con disposizioni relative al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati quando non compatibile con la funzione agricola e funzioni connesse e tipologia non coerente con il contesto paesaggistico;

- **incentivazione a livello economico e culturale delle sinergie in atto tra attività agricole e turismo** con attenzione al turismo ecosostenibile.

Si situa in quest'ottica la realizzazione di un campeggio nei pressi del Lago Castagnati che viene a colmare l'insufficienza di tale tipologia ricettiva nel territorio comunale.

E' prevista una struttura articolata nella offerta di ospitalità e di attrezzature e servizi in grado di allungare la stagionalità e rafforzare il rapporto con le aree agricole del territorio e le sue produzioni.

La nuova area RTc.3 verrà perimetrata nella Tav. A "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" del R.U. Nelle N.T.A. con l'introduzione di un nuovo specifico articolo verrà definita la tipologia e disciplinati gli interventi con particolare attenzione alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (Disciplina dei beni paesistici) per le aree boscate e le sponde dei laghi.

L'intervento dovrà inoltre conformarsi alle disposizioni della L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione per le aree soggette a vincolo idrogeologico come prescritto dall'Art. 80 della L.R. 65/2014.

L'assoggettabilità alla VAS è analizzata nel Fascicolo 2 del presente Documento Preliminare.

E' inoltre prevista con l'obiettivo di **miglioramento della mobilità** nel territorio la realizzazione di alcuni interventi su specifica richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le disposizioni normative terranno conto della necessaria attenzione all'impatto sul contesto paesaggistico.

1.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 della L.R. 65/2014, l'atto di avvio del procedimento per la formazione della Variante indica il Quadro Conoscitivo di riferimento "comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale" ai sensi dell'Art. 3 comma 2 della stessa legge.

Per il segmento della presente Variante relativo al **Territorio Aperto**, vengono assunti come specifici riferimenti conoscitivi:

a) - patrimonio edilizio:

- censimento e schedatura del patrimonio edilizio esistente nel Territorio Aperto (n. 358 schede) e Tavole QCA – QCB – QCC – QCD in scala 1:5.000 con individuazione degli edifici censiti mediante numerazione, facenti parte del Quadro Conoscitivo del R.U. vigente;
- elenco e schedatura degli edifici di interesse storico-architettonico e documentale: Allegati A e B del R.U. vigente aggiornati;
- Carta Archeologica della Provincia di Prato redatta dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana parte integrante del Quadro Conoscitivo del R.U. vigente;

b) - studi geologici ed idraulici

Riferimento allo Studio geologico del R.U., redatto a suo tempo ai sensi del DPGR 53 R 2011 e della LR 21/2012 oltre che alle normative di cui all'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Tale studio sarà aggiornato solo per quanto riguarda gli studi idraulici, essendo per le altre sue componenti tutt'ora completamente valido.

Gli studi idraulici richiedono un aggiornamento in quanto:

- a livello di Autorità di Bacino gli aspetti idraulici riportati nel PAI ed utilizzati nello studio geologico di supporto al R.U. hanno perso valenza in quanto sostituiti dal nuovo strumento, il PGRA (da notare che ad oggi l'Autorità di Bacino del Fiume Arno è confluita nell'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale)
- la L.R. 21/2012 è stata sostituita dalla L.R. 41/2018, norma che sostituisce anche il DPGR 53 R 2011 per gli aspetti idraulici.

La presente variante aggiornerà gli studi idraulici alle nuove normative vigenti basandosi sugli studi e sui dati dell'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, non essendo in questa sede necessari maggiori approfondimenti;

c) - risorse ambientali (acqua, aria, energia, suolo)

Rapporto Ambientale (VAS R.U.) verificato e aggiornato in relazione a eventuali modifiche attualmente rilevabili nelle aree oggetto della presente Variante.

Quanto segue dà conto sinteticamente dello stato delle risorse ambientali nel territorio comunale evidenziato in sede di redazione del R.U. e della sua Prima Variante (2017).

Dal punto di vista del contesto ambientale, si fa riferimento agli aspetti di sintesi riportati di seguito, evidenziati nei Rapporti ambientali redatti in sede di Valutazione Ambientale Strategica del Regolamento Urbanistico e della sua prima Variante nell'ambito dei quali sono stati analizzati gli elementi di criticità o fragilità delle singole risorse.

L'idrografia dell'area collinare è caratterizzata da un insieme di corsi d'acqua, per lo più a regime torrentizio, che risultano spesso costituire i ricettori principali degli scarichi domestici derivanti dagli insediamenti sparsi entro tale ambito territoriale.

Buona parte della rete fognaria comunale adduce ai due depuratori consortili di Bocca di Stella (Seano) e di Poggio alla Malva. La presenza di nuclei abitativi sparsi nel territorio collinare fa presupporre scarichi non afferenti alla rete fognaria e pertanto recapitanti in acque superficiali.

L'approvvigionamento idrico potabile ed autonomo avviene principalmente attraverso la captazione di risorse idriche sotterranee che, nel territorio collinare è rappresentata dalla rete delle sorgenti, mentre in quello di pianura, dai numerosi pozzi che intercettano le falde e gli acquiferi alluvionali. Il sistema collinare, sia dal punto di vista chimico-fisico che batteriologico, è connotato da un sostanziale allineamento con i parametri previsti per il consumo umano. Diversamente accade per gli acquiferi di pianura i cui pozzi presentano uno standard qualitativo inferiore. Le cause sono da ricercarsi nella vulnerabilità intrinseca del sistema idrogeologico di pianura e di una sua sovraesposizione al rischio di contaminazione per la presenza di numerosi pozzi in aree densamente abitate. La rete acquedottistica appare talvolta deficitaria e incompleta.

Il Comune di Carmignano non possiede una rete di monitoraggio della qualità dell'aria. Le maggiori criticità risultano concentrate nella parte orientale del territorio caratterizzata da maggior densità di traffico (SR 66 in località Seano). Poco significative invece le emissioni dovute ad insediamenti produttivi.

Il territorio comunale è attraversato da numerosi elettrodotti in alta tensione, la maggior parte dei quali originati dall'importante Nodo ENEL di Poggio a Caiano. Nonostante la vicinanza di questa fondamentale infrastruttura, i fabbisogni energetici sono per lo più riferibili ad un'utenza domestica ed in subordine a quella produttiva, concentrata nelle due aree di Comeana e Seano.

La rete di distribuzione di gas naturale è limitata alla porzione orientale del territorio comunale in corrispondenza dei principali centri abitati. I consumi maggiori sono legati principalmente ai sistemi di riscaldamento domestici e secondariamente alle attività industriali presenti sul territorio.

Gli ultimi dati disponibili, evidenziano un incremento della produzione di rifiuti solidi urbani a fronte di un contenuto aumento del numero di abitanti; parallelamente si registra l'incremento della raccolta differenziata.

Sono rilevabili situazioni di degrado dovute essenzialmente all'abbandono dei piccoli centri montani e delle tradizionali attività agricole che ha portato ad una progressiva perdita di eterogeneità ambientale e ad una complessiva maggiore vulnerabilità agro-sistemica. La vegetazione risulta minacciata in particolare dall'abbandono delle aree boscate, da un eccessivo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea e dall'incremento dell'inquinamento e dell'eutrofizzazione delle acque fluviali;

d) - Territorio rurale

Quadro Conoscitivo del P.S. vigente:

- QC 29 – Carta dell'uso del suolo agricolo;
- QC 30 – Carta della vegetazione forestale;
- QC 31 – Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici;

e) - Vincoli

Quadro Conoscitivo R.U.

QC 24 – Comprensiva:

- delle aree soggette alle disposizioni del DLgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali) e delle aree di interesse e/o ritrovamento archeologico indicate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato;
- delle aree per opere di regimazione idraulica indicate dall'Autorità di Bacino che potranno essere oggetto di modifica e/o integrazione per adeguamento alle nuove normative vigenti.

1.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Si indicano di seguito i riferimenti normativi dai quali discendono le condizioni per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente Variante nel Territorio Aperto:

- L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” Titolo IV – Capo III° - Sezione II°

- *Art. 79 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo”.*

Il comma 2 lettera i) consente la realizzazione di piscine ad uso pertinenziale privato anche comportanti trasformazione permanente di suolo ineditato (Art. 134 comma 1 lettera m);

- *Art. 80 “Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi”;*
- *Art. 25 “Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato” Conferenza di copianificazione;*
- *Art. 4 Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni – Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”;*

- DPGR /63/R/2016 – Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;

- L.R. 39/2000 Legge Forestale della Toscana;

- DPGR /48/R/2003 – Regolamento di attuazione della L.R. 39/2000

- Capo II°: Tutela delle aree forestali e agrarie;
- Capo III°: Tutela del territorio in relazione agli interventi a carattere urbanistico edilizio;

- DLGS n° 42/2004 “Codice dei beni culturali edel paesaggio”

- L.R. 86/2016 – Testo unico del sistema Turistico regionale

- *Art. 24 “Campeggi”(definizioni, attività consentite, condizioni di gestione).*

- L.R. 10/2010 – “Norma in materia di valutazione ambientale, strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza”.

- DCR 37/2015 – Piano Paesaggistico Regionale – Integrazione del PIT

- *Scheda d'Ambito n. 6 (obiettivi di qualità e direttive);*
- Disciplina dei Beni Paesaggistici;

- DCR 61/2014 – Parco Agricolo della Piana

- DPGR 53 R 2011 Regolamento di Attuazione dell'Articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche

- LR 41/ 2018 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua

- DPCM 27/10/2016 - Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino centrale

1.4 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE

Il segmento della presente Variante relativo al Territorio Aperto comporta le seguenti modifiche alle N.T.A. del P.S.:

- a) - modifica del testo normativo onde consentire la realizzazione di piscine ad uso privato per gli edifici a destinazione residenziale;
- b) - inserimento nel testo normativo (Sistema Funzionale dei luoghi del turismo) della previsione di nuovo campeggio in località Lago Castagnati;
- c) - modifica del testo normativo per gli interventi ammessi nelle aree boscate con riferimento alla L.R. 39/2000 e al Dlgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

1.5 - INTERVENTI NORMATIVI REGOLAMENTO URBANISTICO

Il segmento della presente Variante relativo al Territorio Aperto comporta le seguenti modifiche e/o integrazioni alle N.T.A. del vigente R.U.:

- a) - **patrimoni di interesse storico-architettonico-documentale** (Allegati A e B al R.U. aggiornati)
Inserimento nel testo normativo della definizione di classi, sottoclassi e categorie di intervento per ciascuna di esse;
- b) - **interventi sul patrimonio edilizio esistente**
Riferimento alla "Guida degli interventi nel Territorio Aperto" parte integrante delle N.T.A. del R.U.;
- c) - **mutamento della destinazione d'uso se non compatibile con la funzione agricola**
Integrazione del testo normativo con indicazioni degli interventi consentiti al fine di rendere l'edificio idoneo ad attività compatibili con la funzione agricola e coerente con il contesto paesistico;
- d) - **realizzazione di piscine ad uso privato**
Inserimento nel testo normativo di nuovo articolo con indicazione di regole e criteri per la realizzazione di piscine ad uso privato per gli edifici a destinazione residenziale;
- e) - **realizzazione di lucernari nelle falde dei tetti**
Modifica del testo normativo con indicazione degli edifici di interesse architettonico esclusi;
- f) - **realizzazione di campeggio in località Lago Castagnati**
Inserimento nel testo normativo di nuovo articolo relativo alla formazione di area destinata a campeggio con indicazione degli interventi ammessi in relazione alla tipologia e categoria della struttura e alla sua localizzazione in area disciplinata dalla L.R. 39/2000 e dalla disciplina dei Beni paesaggistici del PIT Regionale;
- g) - **realizzazione di interventi di mobilità**
Integrazione del testo normativo con le disposizioni per la realizzazione degli interventi nel territorio aperto comprensivi della possibilità di realizzare percorsi ciclopedonali.

1.6 - VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Si premette che per le disposizioni del R.U. in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del P.S. per il Territorio Aperto, è stata verificata la coerenza con gli strumenti pianificatori sovraordinati (PTC Provinciale, PIT Regionale e sue integrazioni).

Tale verifica è contenuta nella "Relazione di conformità in applicazione dell'Art. 55 comma 1 della L.R. 1/2005 che costituisce parte integrante del R.U.

I paragrafi seguenti verificano la coerenza delle modifiche al P.S. e al R.U. vigenti introdotte dalla presente Variante per il segmento Territorio Aperto con gli strumenti pianificatori sovraordinati.

1.6.1 - Coerenza con il PTC Provinciale

Si ritiene che gli interventi previsti dalla Variante al P.S. e R.U. nel Territorio Aperto come indicati nel paragrafo "Premessa" della presente relazione non incidano sulla conformità degli strumenti urbanistici comunali al PTC Provinciale attestata dalle relative relazioni di coerenza alle quali si rimanda. Tali interventi risultano comunque coerenti con gli indirizzi generali per il Sistema Territoriale del Montalbano espressi dal PTC Provinciale ed in particolare:

- Sistema Funzionale Sviluppo (Art. 20 – Tav. STT04 del PTC)

La disciplina per il patrimonio edilizio esistente che viene implementata sia con le indicazioni e prescrizioni di una specifica "Guida agli Interventi nel Territorio Aperto", sia attraverso la riarticolazione in classi e sottoclassi degli edifici di rilevante interesse storico – architettonico – documentale (Allegati A e B alle N.T.A.) si pone nell'ottica della conservazione del ricco patrimonio edilizio presente nel territorio

comunale (Ville, case e complessi colonici) da sempre elemento caratterizzante del paesaggio e come tale fattore imprescindibile per l'affermazione e lo sviluppo dell'attività turistica in fase di costante crescita. La realizzazione di una nuova area di campeggio in località Lago di Castagnati ad integrazione a livello funzionale ed economico dell'area sportiva (AT.10 prevista dal R.U. - Art. 38.10 delle N.T.A.) mira a colmare l'attuale carenza di questa tipologia ricettiva implementando l'offerta di ospitalità turistica nel territorio comunale.

- **Disciplina delle risorse**

La previsione di realizzazione di una nuova area campeggio in località Lago Castagnati terrà conto della compatibilità con la situazione delle risorse (acqua, sistema di depurazione, energia, rifiuti) in essere o previste, in conformità con le disposizioni dell'Art. 45.2 del PTC.

- **Disciplina paesistica**

Il territorio di Carmignano ricade interamente nell' "Ambito collinare del Montalbano" per il quale il PTC conferma gli obiettivi di qualità indicati dal PIT Regionale.

Gli interventi nel Territorio Aperto previsti dalla presente Variante non modificano gli indirizzi e le direttive relativi a tali obiettivi confermati dalle disposizioni del P.S. e del R.U. vigenti.

In particolare si sottolinea:

- l'inserimento nel testo normativo di limitazioni e/o divieti alla realizzazione di piscine private per gli edifici a destinazione di residenza in presenza di situazioni paesisticamente rilevanti o meritevoli di tutela riflessa o di testimonianze di valore agrostorico;
- le disposizioni per gli interventi sugli edifici di interesse storico – architettonico – documentale mirate alla salvaguardia del patrimonio di edilizia rurale di antico impianto e del suo inserimento nel contesto paesistico;
- l'implementazione della disciplina sugli interventi nel Territorio Aperto mediante la redazione di una specifica Guida come parte integrante della strumentazione urbanistica comunale;
- la verifica della compatibilità paesistica della previsione di una nuova area destinata a campeggio in località Lago Castagnati con riferimento alle disposizioni per i beni paesaggistici di cui al Dlgs. 42/2004.

1.6.2 - Coerenza con il PIT Regionale

Le limitate modifiche alla disciplina del P.S. e del R.U. introdotte dal segmento della Variante relativa al Territorio Aperto e consistenti negli interventi indicati nel paragrafo "Premessa" della presente relazione non incidono sulla conformità alle indicazioni del PIT Regionale verificate a livello di P.S. e R.U.

In particolare trovano riscontro nei testi normativi (P.S. e R.U.) modificati dalla presente Variante verificando gli indirizzi del PIT relativi a:

- **Metaobiettivo 3 – Valorizzazione del patrimonio territoriale** attraverso:

- la disciplina di tutela del patrimonio agro storico attraverso le prescrizioni e le limitazioni previste per la realizzazione di piscine private;
- la disciplina di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale attraverso la riarticolazione in classi e sottoclassi per l'individuazione degli interventi ammessi.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza con la disciplina paesistica si richiama quanto affermato al punto 1.6.1 della presente relazione relativamente alla coerenza con la disciplina del PTC provinciale che per l' "Area Collinare del Montalbano" recepisce gli obiettivi di qualità indicati dal PIT Regionale.

1.6.3 - Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015) – Integrazione del PIT

Si premette che in osservanza dell'Art. 38 "Misure generali di salvaguardia" della Disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, il Regolamento Urbanistico di Carmignano è stato redatto nel rispetto delle prescrizioni e della disciplina dei beni paesaggistici del suddetto Piano e in conformità con gli obiettivi di qualità e le direttive della Scheda di Ambito n. 6 (Firenze-Prato-Pistoia).

Le limitate modifiche introdotte nel segmento della presente Variante relativo al Territorio Aperto alla disciplina del Regolamento Urbanistico non incidono sulla coerenza con gli indirizzi del Piano Paesaggistico.

In particolare per quanto riguarda la Disciplina delle Invarianti si osserva:

- **Invariante II°** "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (Art. 8 del Piano Paesaggistico) definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico. L'obiettivo generale è l'innalzamento della qualità ecosistemica del territorio attraverso azioni mirate tra le quali il mantenimento dei paesaggi agropastorali tradizionali, la tutela degli ecosistemi naturali, la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale. Si tratta di azioni previste e disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non modificate dalla Variante;
- **Invariante IV°** "I caratteri morfologici dei paesaggi rurali" (Art. 12 del Piano Paesaggistico) definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali. L'obiettivo generale di salvaguardia e

valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali viene perseguito attraverso azioni mirate alla conservazione del rapporto con i sistemi insediativi, al mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale, alla tutela dei valori percettivi e storico-testimoniali del paesaggio. Si tratta di azioni previste e disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non modificate dalla presente Variante.

Per quanto riguarda la previsione di **un'area di campeggio in località Lago Castagnati** (bacino artificiale realizzato negli anni '40) le disposizioni normative dovranno conformarsi alla "Disciplina dei beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico in particolare relativamente alla compatibilità delle trasformazioni con i valori del paesaggio, con la conservazione dei varchi e visuali panoramiche e la qualità percettiva del luogo (Art. 7 "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia" della suddetta disciplina).

Le disposizioni relative agli interventi nella nuova area dovranno conformarsi alle condizioni prescrittive circa: conservazione dell'assetto idrogeologico, coerenza paesaggistica, mantenimento delle visuali e della accessibilità alle rive, non alterazione permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici dell'area boscata.

Il Piano Paesaggistico inserisce il territorio rurale di Carmignano nel "morfotipo del **mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**" per il quale vengono indicati specifici "obiettivi di qualità" ed in particolare: la tutela dei "caratteri di complessità, articolazione, diversificazione della maglia agraria di impronta tradizionale".

La Variante per il Territorio Aperto non modifica le disposizioni del Regolamento Urbanistico relative alla tutela dei paesaggi agrostorici.

1.6.4 - Coerenza con le disposizioni per la formazione del Parco Agricolo della Piana (DCR 61/2014)

Il Parco Agricolo della Piana, definito "area agricola di specifica valenza ambientale e di particolare pregio paesaggistico e culturale" è concepito quale elemento ordinatore delle politiche e degli interventi infrastrutturali che investono il territorio di sua pertinenza.

Come risulta dalla Tav. S1 "Misure di salvaguardia ambiti A-B-C" e dell'Art. 38 ter inserita nella Disciplina Generale del PIT, la parte del territorio del Comune di Carmignano inserita nel Parco Agricolo della Piana, ricade nell'"Ambito di Salvaguardia A".

Le aree sono per la quasi totalità classificate "Aree a tessitura agricola tradizionale".

Per gli interventi previsti dalla presente Variante e ricadenti nell'ambito territoriale del Parco Agricolo della Piana si applicano le misure di salvaguardia dell'Art. 38 quater comma 1 inserito nella Disciplina Generale del PIT.

1.7 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

La verifica di assoggettabilità alla VAS per gli interventi previsti dalla presente Variante nel territorio aperto viene effettuata secondo le disposizioni della L.R. 10/2010, allo scopo di verificare gli eventuali effetti significativi sull'ambiente prodotti da tali interventi.

La verifica costituisce il contenuto del Fascicolo 2 del presente Documento Preliminare al quale si rimanda.

SEZIONE 2 – INSEDIAMENTI

2.1 - INTERVENTI PREVISTI E OBIETTIVI

Supportata dall'obiettivo generale di agevolare la realizzazione degli interventi nel territorio Comunale attraverso variazioni che, pur nell'ottica imprescindibile della sostenibilità, rendano tali previsioni compatibili con condizioni di contesto modificate o in via di evoluzione, la presente Variante apporta modifiche in particolare ad alcune "**aree di trasformazione**" e/o destinate dal vigente R.U. a **servizi di uso pubblico**.

UTOE 1

- **Area di espansione residenziale ER 2** – Lottizzazione "Il Bosco" il cui Piano Attuativo è prossimo alla cessazione della sua efficacia;
- **Area Sh.1** destinata a sede e ambulatori ASL, previsione ridotta rispetto ai precedenti programmi dell'Azienda Sanitaria;
- **Area Si** Seano P.za S. Pietro – Asilo e scuola materna privata in ex Convento (Suore Mantellate) attualmente dismessi.

UTOE 2

- **Area PU 6** – **Nuovo polo scolastico in località Comeana** dimensionalmente esuberante rispetto all'effettivo fabbisogno comunale di attrezzature per l'istruzione di base;

UTOE 3

- **Area PU 7 – Polo sportivo Poggio alla Malva.** Inserimento con destinazione a verde pubblico delle aree limitrofe escluse dalla pianificazione del vigente R.U.;

UTOE 5

- **Area PU 10 – Luogo centrale S. Caterina** nuovo perimetro dell'area coincidente con le proprietà comunali e modifica del mix funzionale;
- **Area PU 11 – Luogo centrale in località La Serra** ridisegno dell'area di intervento e modifica del mix funzionale determinati dall'eliminazione della previsione del by-pass alla via Carmignanese;
- **Area RU 6 – Aree verdi in località La Serra** ripermimetrazione dell'area di intervento limitata alle sole aree verdi pubbliche e private.

Le modifiche ai suddetti interventi proposte dalla presente Variante in relazione alle mutate condizioni di contesto sono indicate al successivo Capitolo 2.4.

Sono inoltre oggetto della presente Variante:

- **alcune aree di completamento** (Capitolo 2.5) per le quali l'A.C. ritiene motivate e accoglibili singole richieste anche al fine di riequilibrare le capacità edificatorie all'interno dei tessuti insediativi delle diverse UTOE;
- **modifica della destinazione di alcune aree da residenziali a produttive** al fine di conservare la presenza consolidata di attività artigianali compatibili con il contesto residenziale (Capitolo 2.5.1);
- la realizzazione di **modifiche alla viabilità pubblica e nuovi parcheggi**. In particolare eliminazione della previsione di by-pass alla Via Carmignanese in località La Serra sostituito da modifica del tracciato della stessa strada in corrispondenza dell'attraversamento dell'abitato (Capitolo 2.6).

Oltre alle modifiche al testo normativo determinate dagli interventi previsti dalla presente Variante, nell'ottica dell'obiettivo generale di agevolare la fattibilità degli interventi si situano anche le **modifiche alle N.T.A. del R.U.** di cui al successivo Capitolo 2.7 e il necessario **allineamento delle relative disposizioni del P.S.** di cui al Capitolo 2.8.

Si tratta di interventi normativi mirati:

- ad ampliare la possibilità di "interventi pertinenziali" nelle "aree sature" della residenza;
- ad agevolare la realizzazione degli interventi nelle aree di completamento eliminando il parametro Sc dai dati urbanistici nei casi di quantità modeste di SUL assegnata o nelle aree ad elevato rischio idraulico.

Si sottolinea infine che sulla base di quanto potrebbe eventualmente emergere dal processo di partecipazione di cui al comma 3 e) dell'Art. 17 della L.R. 65/2014, pur nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi generali della pianificazione comunale, l'A.C. potrà prevedere ulteriori variazioni puntuali interessanti aree degli insediamenti urbani.

Tali variazioni saranno inserite nell'atto di avvio del procedimento per la presente Variante contestuale al P.S. e al R.U.

2.2 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Con riferimento al disposto dell'Art. 17 comma 3b della L.R. 65/2014, per il segmento della presente Variante relativo alle modifiche delle previsioni del Regolamento Urbanistico per le aree di cui al precedente Capitolo 2.1, vengono assunti i seguenti riferimenti conoscitivi:

a) - patrimonio edilizio

- Analisi e schedatura del patrimonio edilizio esistente (Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico);
- Edifici di rilevante interesse storico – architettonico – documentale (Allegati A e B alle N.T.A. del R.U.);
- Carta archeologica della Provincia di Prato redatta dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana;

b) - studi geologici ed idraulici

Studio geologico Regolamento Urbanistico aggiornato al nuovo quadro normativo per gli studi idraulici. Si rimanda al precedente Capitolo 1.2 lettera b);

c) - studio di microzonazione sismica

Indagine sulle frequenze fondamentali e pericolosità sismica (MOPS) per gli abitati di Bacchereto, Carmignano – La Serra, Seano, Comeana di cui alle Tavole MS01, MS02, MS03, MS04 del R.U.;

d) - risorse ambientali

Rapporto ambientale: (VAS R.U.): quadro conoscitivo, stato attuale, elementi di criticità e fragilità con riferimento alle situazioni rilevate nelle aree oggetto della presente Variante. Per lo stato delle risorse ambientali si rimanda al precedente Capitolo 1.2 lettera c);

e) - Vincoli

- Quadro Conoscitivo R.U.;
- QC 24. Si rimanda al precedente Capitolo 1.2 lettera e).

2.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Si indicano di seguito i riferimenti normativi dai quali discendono le condizioni per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente Variante negli insediamenti:

- **L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” Titolo IV – Capo II° Disposizioni per la qualità degli insediamenti – Artt. 62 - 63**
 - *Art. 25 “Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato” Conferenza di copianificazione;*
 - *Art. 4 Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni – Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”;*
 - *Titolo VIII Capo I° - Norme per l’edilizia sostenibile – Artt. da 217 a 221;*
- **DPGR 2/R/2007 – Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità degli insediamenti;**
- **DPGR 53 R 2011 Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche**
- **LR 41/ 2018 Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua**
- **DPCM 27/10/2016 - Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino centrale.**
- **L.R. 86/2016 – Testo unico del sistema Turistico regionale**
- **L.R. 10/2010 – “Norma in materia di valutazione ambientale, strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza”.**
- **DCR 37/2015 – Piano Paesaggistico Regionale – Integrazione del PIT**
 - *Scheda d’Ambito n. 6 (obiettivi di qualità e direttive).*

2.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE E SERVIZI PUBBLICI OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto della presente Variante le seguenti aree:

UTOE 1

Sh.1 – Situata in località Bocca di Stella destinata dal R.U. vigente (Art. 30.6 comma 2) ad attrezzature sanitarie (Sede ASL e Ambulatori) derivata dalle disposizioni del P.S. e dalla deroga all’inedificabilità concessa dall’Autorità di Bacino dell’Arno unicamente per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.

A seguito della decadenza del vincolo idrogeologico sull’area (DCI n. 235 del 03/03/2016) preso atto che l’intervento ridimensionato nei programmi della ASL e tenendo conto della localizzazione dell’area all’interno della zona produttiva di Bocca di Stella e del suo collegamento ai macrolotti pratesi attraverso la nuova viabilità (connessione della 2° tangenziale di Prato con la S.R. 66) la presente Variante attribuisce all’area una destinazione produttiva assegnandole una volumetria di mc. 15.000 pari a SUL mq. 5.000 di cui 400 per servizi sanitari.

In un’ottica di razionalizzazione e riqualificazione urbana la Variante modifica inoltre la previsione per le aree circostanti, con lo spostamento del distributore carburante in fregio alla nuova viabilità e la destinazione delle aree residue a verde pubblico e parcheggi.

Si – Seano P.za S. Pietro – Inserita all’interno delle attrezzature di corredo della Chiesa S. Pietro (ex Convento Suore Mantellate – Vincolato ex Dlgs. 42/2004) la struttura scolastica privata (asilo e scuola materna) è attualmente dismessa e l’edificio è di proprietà privata.

La Variante ne propone la riconversione in residenza con una quota di attrezzature commerciali di vicinato attualmente carenti in quel settore urbano, mediante interventi di restauro come definiti dall'Art. 10.1 comma 4.1 delle N.T.A. del R.U.

ER 2 – Lottizzazione “Il Bosco”

Situata nel cuore dell'abitato di Seano, l'area di grande dimensione (circa ha. 4,5) è destinata dal vigente R.U. a nuova edificazione residenziale (mc. 23.839) subordinata a Piano Attuativo di iniziativa privata approvato in data 22/10/2008 (Pubblicato 11/12/2008).

Essendo il suddetto Piano prossimo alla cessazione della sua efficacia e non essendo stato attuato, l'intervento viene inserito nella presente Variante salvo diverso esito.

La Variante modifica la previsione in termini quantitativi, di riorganizzazione della fabbricabilità in rapporto al tessuto insediativo, promuovendo un intervento di edilizia residenziale di qualità conforme alle indicazioni della Regione per l'edilizia sostenibile oltre l'introduzione di servizi.

La Variante prevede:

- ridisegno dell'area di intervento;
- riduzione della volumetria complessiva di circa il 15% per una SUL max realizzabile di mq. 6.766 di cui mq. 400 destinati a servizi;
- attuazione per Piano Attuativo di iniziativa privata con prescrizioni specifiche riferite alle disposizioni regionali per l'edilizia sostenibile (Artt. 217, 218 della L.R. 65/2014).

UTOE 2

PU6 – Situata in zona Ovest dell'abitato di Comeana, l'area è destinata dal R.U. vigente (Art. 31.9) alla realizzazione di strutture scolastiche ad integrazione di quelle esistenti.

La previsione risulta esuberante rispetto all'effettivo fabbisogno per l'intero territorio comunale. Di conseguenza, pur mantenendo lo standard complessivo entro i limiti imposti dal D.M. 1444/68, la presente Variante modifica la previsione per l'area destinandola in parte a completamento residenziale (per una SUL max complessiva di mq. 1.800 come indicato al seguente Capitolo 2.5) e in parte all'integrazione della modesta dotazione attuale di verde pubblico nel settore Ovest della frazione.

UTOE 3

PU 7 – L'area situata a Sud dell'abitato di Poggio alla Malva, è destinata dal R.U. vigente a polo sportivo (Art. 32.8).

La Variante prevede il reinserimento nel polo sportivo con destinazione a verde pubblico delle aree escluse dalla pianificazione del R.U. vigente in quanto classificate (per la prossimità al fiume Arno) a molto elevato rischio idraulico.

UTOE 5

PU 10 – Luogo Centrale S. Caterina

Confermando la destinazione a Luogo Centrale per l'abitato di Carmignano, la Variante propone la ripermetrazione dell'area di intervento che tenga conto della proprietà comunale e la modifica del mix funzionale sulla base delle indicazioni scaturite dal workshop aperto alla partecipazione della popolazione indetto dalla A.C.

In particolare vengono previsti spazi e botteghe per prodotti locali, centro giovani, housing sociale e parcheggi nell'ottica (sostenuta da articolata analisi territoriale) della formazione di un luogo di promozione innovativa attraverso il progetto di recupero dell'antico complesso da realizzare per lotti integrati. La quota residenziale viene confermata in una Sul max di mq. 600.

PU 11 – Luogo Centrale La Serra

L'eliminazione, a seguito di valutazioni tecnico-economiche dalle previsioni urbanistiche comunali del by-pass alla Via Carmignanese, sostituito da modifica di un breve tratto del tracciato (Capitolo 2.6), comporta il ridisegno del Luogo Centrale con la formazione di un'area a nord della Carmignanese destinata ad attività commerciali per una SUL max di mq. 300 e un'area a sud in continuità con l'abitato destinata a residenza per una SUL max di mq. 1.200, parcheggio pubblico e sosta bus.

RU 6– Per l'area destinata dal R.U. a Verde pubblico, parcheggi e sosta Bus, la presente Variante prevede una ripermetrazione limitata alle sole aree verdi.

2.5 - AREE DI COMPLETAMENTO OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto della presente Variante le seguenti aree:

- UTOE 1 **Seano – Via delle Lame** (Tav. P04)
In coerenza con la situazione edilizia dei lotti contermini la Variante assegna all'area R3b.4 (Art. 30.1 comma 11) un incremento della SUL prevista di mq.100 (Sul max complessiva pari a mq. 300).
- Seano – Via Catro** (Tav. P01)
Tenendo conto del continuum edilizio lungo la Via Catro, la Variante modifica la previsione per l'area V3 destinandola a completamento residenziale mediante formazione di nuovo lotto (R3b.n) per una SUL max di mq. 250.
- UTOE 2 **Comeana – Località Macia-Le Corti** (Tav. P13)
Per modifica della previsione per l'area PU.6 "Polo scolastico", formazione di nuovi lotti di completamento residenziale per una Sul max complessiva di mq. 1.800 come indicato al precedente Capitolo 2.4.
- UTOE 4 **Vannucci – Via Baccheretana** (Tav. P03)
La Variante assegna all'area R3b.38 (Art. 33.1 comma 8.3) un incremento della SUL prevista di mq.100 (SUL max complessiva pari a mq. 250).
- UTOE 5 **Località il Sasso – Via Sasso** (Tav. P18)
La Variante prevede la formazione di nuovo lotto di completamento residenziale (R3b.n) per una SUL max di mq. 150.
- Via Rigoccioli** (Tav. P18)
La Variante prevede l'eliminazione dell'intervento di completamento residenziale R3b.21 in considerazione dell'eccessivo carico urbanistico indotto.

Onde consentire l'attuazione degli interventi di cui ai Capitoli 2.4 e 2.5, la presente Variante prevede il trasferimento di parte della residua capacità edificatoria residenziale dalla UTOE 1 ad altre UTOE come dettagliatamente indicato nella Sezione 3 "Dimensionamenti" della presente relazione tecnica.

2.5.1 - Aree modificate

- UTOE 1 **Seano – Via Catro – località Casa Caramelli** (Tav. P01)
Nell'area R3c è presente un'attività artigianale ospitata in fabbricati non idonei, in parte fatiscenti e dimensionalmente insufficienti a consentire la prevista espansione.
La Variante prevede l'inserimento dei fabbricati suddetti in una nuova area produttiva P2b.n con attribuzione di una Sc max pari al 45% della superficie dell'area per la loro sostituzione e vincolo di destinazione ad attività compatibili con il contesto residenziale.
L'edificio residenziale presente viene inserito nella limitrofa area R3a.
- Seano – Via S. Giuseppe** (Tav. P04)
Nell'area R2a sono presenti attività artigianali ospitate in fabbricati in parte in mediocri condizioni di manutenzione e comunque non idonei a consentirne un eventuale rafforzamento.
La Variante ne prevede l'inserimento in una nuova area produttiva P2b.n con attribuzione di Sc max pari al 45% della superficie dell'area per la loro sostituzione.
L'edificio residenziale esistente resta inserito in area R2a.
- Seano – SR66** (Tav. P02)
La Variante prevede la modifica di destinazione dell'area V3, situata in fregio alla SR 66 e non utilizzata a scopi colturali, ad area commerciale Tc.n per esposizione auto.

2.6 - MODIFICHE VIABILITÀ E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI

A seguito di attente valutazioni tecnico-economiche effettuate dall'A.C. la presente Variante elimina dalla previsione urbanistica comunale il by-pass alla Via Carmignanese per l'abitato di La Serra. Il necessario allontanamento del traffico veicolare dalle abitazioni per ragioni di sicurezza, viene ottenuto modificando un breve tratto del tracciato della Via Carmignanese.

Su proposta dell'Ufficio Comunale Lavori Pubblici con l'obiettivo di migliorare le condizioni della viabilità nell'ambito degli insediamenti e di razionalizzare la sosta dei veicoli, la Variante prevede la realizzazione di nuove aree di parcheggio pubblico nei diversi abitati urbani e la formazione di rotatorie per la fluidificazione del traffico veicolare.

La Variante prevede lo spostamento dell'immissione sulla strada provinciale del by-pass urbano Carmignano – Santa Cristina onde agevolare la realizzazione di un'area di parcheggio e di sosta e manovra bus.

2.7 - INTERVENTI NORMATIVI REGOLAMENTO URBANISTICO

Le Varianti puntuali previste negli insediamenti comportano modifiche e/o integrazioni alle N.T.A. del R.U.

In particolare:

- nuove disposizioni relative alle modifiche apportate dalla Variante per le aree di trasformazione di cui al Capitolo 2.4 della presente relazione;
- modifiche e/o integrazioni alle disposizioni per le aree di completamento di cui al Capitolo 2.5 e per le aree modificate di cui al Capitolo 2.5.1;
- integrazione delle norme per gli interventi di mobilità relativamente alla previsione di modifiche alla viabilità urbana e formazione di parcheggi di cui al Capitolo 2.6;
- modifiche finalizzate ad agevolare la realizzazione degli interventi:
 - integrazione delle norme per gli interventi pertinenziali nelle aree residenziali;
 - eliminazione del parametro Sc per le nuove edificazioni di completamento a fronte di condizioni particolari.

Verranno inoltre apportate le necessarie correzioni ad errori palesi o lacune nel testo normativo.

2.8 - INTERVENTI NORMATIVI PIANO STRUTTURALE

Il necessario allineamento degli strumenti urbanistici comunali comporta alcune modifiche alle N.T.A. del P.S. in relazione alle previsioni della Variante per il segmento relativo agli insediamenti.

In particolare:

- modifica di alcune disposizioni nell'ambito dei Sistemi Funzionali delle Attrezzature e Servizi Urbani (area ASL; polo scolastico Comeana) e dei Luoghi Centrali (Luogo Centrale S. Caterina e Luogo Centrale La Serra a Carmignano);
- modifica capacità residenziale residua e standard nelle diverse UTOE.

2.9 - VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI (PTC E PIT)

Si premette che per le disposizioni del Regolamento Urbanistico in applicazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale per gli insediamenti è stata verificata la coerenza con gli strumenti pianificatori sovraordinati (PTC Provinciale, PIT regionale e sue integrazioni).

Tale verifica è contenuta nella "Relazione di conformità" in applicazione dell'Art. 55 comma 1 bis) della L.R. 1/2005 parte integrante del Regolamento Urbanistico alla quale si rimanda.

I seguenti paragrafi 2.9.1 e 2.9.2 danno conto della coerenza suddetta in relazione alle modifiche al Regolamento Urbanistico introdotte nel segmento relativo agli insediamenti dalla presente Variante.

2.9.1 - Coerenza con il PTC Provinciale

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PTC Provinciale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda la disciplina delle risorse (acqua, aria, energia) che trova il suo riscontro prescrittivo nel Rapporto Ambientale, parte integrante della Valutazione Strategica del Regolamento Urbanistico, e che troverà conferma nelle specifiche prescrizioni per gli interventi di trasformazione oggetto della presente Variante.

Si sottolinea che gli interventi previsti rispondono all'obiettivo della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica mediante disposizioni specifiche che saranno inserite nel testo normativo del R.U.

2.9.2 - Coerenza con il PIT Regionale

Le modifiche apportate dalla Variante non contengono elementi che pregiudicano la coerenza con il PIT Regionale verificata in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Ciò in particolare per quanto riguarda il Metaobiettivo 1 (contenimento della proliferazione insediativa) e le azioni di promozione del turismo e di sviluppo socio-economico e culturale. Le modifiche introdotte dalla Variante si situano infatti nell'ottica del rafforzamento e riqualificazione dei centri abitati, indicata dal PIT,

affidata dal Regolamento Urbanistico all'innalzamento della qualità urbana che non solo non trova sostanziali modifiche nella presente Variante ma verrà implementato da disposizioni e prescrizioni nel testo normativo relative alla sostenibilità degli interventi come indicata dalla L.R. 65/2014.

Non si rilevano nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dalla Variante elementi di contrasto con le disposizioni di salvaguardia per la **formazione del Parco Agricolo della Piana** – integrazione del PIT Regionale (DCR 61/2014) – all'interno del quale ricade una parte del territorio comunale evidenziata dalla Tav. S1 del Piano e sottoposta alle misure di salvaguardia (Art. 38 ter della Disciplina Generale del PIT).

Non si rilevano, nelle modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dal segmento della Variante relativo agli insediamenti, elementi che confliggono con le disposizioni del Piano Paesaggistico, integrazione del PIT Regionale (DCR 37/2015).

Ciò in particolare per quanto riguarda gli obiettivi di qualità e le disposizioni normative relative all'Invariante Strutturale III° "carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" (Art. 9 della Disciplina di Piano) all'interno della quale si colloca il morfotipo insediativo "policentrico a maglia" che caratterizza il paesaggio collinare del Montalbano.

Le modifiche introdotte dalla Variante non incidono infatti sulle indicazioni del Piano Paesaggistico finalizzate alla tutela della integrità morfologica degli insediamenti e della conservazione della loro struttura storica e consolidata.

Si sottolinea infatti che per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione previsti dalla Variante (Capitoli 2.4 e 2.5 della presente relazione) si tratta di:

- interventi di completamento all'interno di tessuti edilizi consolidati;
- modifiche delle previsioni (in termini quantitativi e funzionali) in aree di trasformazione già presenti negli strumenti urbanistici vigenti.

La realizzazione degli interventi dovrà conformarsi alle regole insediative che hanno caratterizzato la formazione del tessuto edilizio nell'area interessata rispondendo così agli obiettivi di tutela e riproduzione del patrimonio territoriale indicata dalla disciplina d'uso per l'Ambito 6 (Firenze-Prato-Pistoia).

2.10 - ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Premesso che il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica con riferimento all'Art. 5 comma 4 della L.R. 10/2010 e all'Art. 14 della L.R. 65/2014, per la verifica di assoggettabilità alla VAS delle singole Varianti puntuali che interessano aree all'interno degli insediamenti urbani si rimanda alla "Relazione di assoggettabilità a VAS" (Fascicolo 2 del presente Documento Preliminare).

SEZIONE 3 – DIMENSIONAMENTI

3.1 - RESIDENZA

Capacità edificatoria residua (espressa in mq. SUL) a disposizione per gli interventi di edificazione residenziale previsti dalla Variante nelle diverse UTOE come indicati ai Capitoli 2.4 e 2.5 della Sezione 2 “Insediamenti” della presente relazione.

UTOE 1

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL* mq.
Completamenti + nuova edificazione	15.455	12.866	2.589	350	3.419

SUL* + SUL di recupero con II variante

Trasferimento in altre UTOE SUL mq. 2.400

Capacità edificatoria residua SUL **mq. 1.019**

UTOE 2

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
Completamenti + nuova edificazione	9.977	8.535	1.442	1.800	-358

Trasferimento da altre UTOE SUL mq. 1.500

Capacità edificatoria residua SUL **mq. 1.142**

UTOE 3

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
Completamenti + nuova edificazione	1.228	750	478	-----	478

Trasferimento da altre UTOE SUL mq. -----

Capacità edificatoria residua SUL **mq. 478**

UTOE 4

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.
Completamenti + nuova edificazione	5.113	3.880	1.233	100	1.133

Trasferimento in altre UTOE SUL mq. 600

Capacità edificatoria residua SUL **mq. 533**

UTOE 5 – UTOE 6

Residenza	P.S. SUL mq.	R.U. SUL mq.	Residuo SUL mq.	Variante R.U. SUL mq.	Residuo SUL* mq.
Completamenti + nuova edificazione	13.056	12.654	402	1.350	-948

SUL* + SUL di recupero con II variante

Trasferimento da altre UTOE SUL mq.1.500

Capacità edificatoria residua SUL **mq.952**

3.2 - STANDARD

Gli standard relativi a verde pubblico, parcheggi pubblici, istruzione di base, pur verificando le quantità indicate dal DM 1444/68 per l'intero territorio comunale, vengono in parte modificati nelle diverse UTOE dalla presente Variante che ne darà conto puntualmente nel progetto definitivo.