

OGGETTO:	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DI RECUPERO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA RR 2.3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO UBICATO A CALCINAIA U.T.O.E. 2 VIA CAVOUR, VIA XX SETTEMBRE – ADOZIONE
	Piano Attuativo di iniziativa privata. Adozione

Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.33 della Legge Regionale 65/2014

Premesso che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012 è stata approvata la Variante generale al Piano Strutturale ai sensi dell'art.17 della L.R.T. 1/2005 “Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale”;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014 è stata approvato il nuovo Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005;
- Nella Tavola QP.1.2 – Calcinaia U.T.O.E. 2 del Quadro Progettuale del R.U., è individuata come “Zona RR – Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana”, un'area normata all'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sopra citato, ed individuata con la scheda norma RR 2.3. Il R.U. prevede la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed interventi di nuova costruzione a carattere residenziale, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da realizzare e cedere gratuitamente al comune per parcheggi e aree di sosta, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle stesse U.T.O.E., nonché la formazione di specifici spazi pubblici e dotazioni territoriali a servizio della comunità;
- L'area relativa alla scheda norma RR 2.3 in esame, è interna al sistema insediativo urbano a carattere residenziale di Calcinaia, è delimitata a nord da Via Cavour, ad ovest da in parte da Via XX Settembre ed in parte da un insediamento di interesse storico-architettonico, a sud ed est da un insediamento residenziale di recente realizzazione. Le aree da cedere alla collettività riguardano un area da destinare a parcheggio pubblico.

In data 22/12/2018 prot. 15602 e successive integrazioni, la Sig.ra Stacchini Lucilla in atti generalizzata, ha presentato un piano attuativo di iniziativa privata di recupero relativo all'area riferita alla zona RR 2.3 suddetta, identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.E.U. del Comune di Calcinaia nel foglio di mappa n. 6 part. 27 sub. 8 e part. 28 sub.8 tra loro graffate, part. 28 sub. 31, part. 28 sub. 21, part. 28 sub.29 e 602 tra loro graffate, part. 28 sub. 30, part. 28 sub. 33 e part. 450 sub.1 tra loro graffate, part. 27 sub.7 per porzione, part. 27 sub. 12 per porzione, ed al N.C.T. del comune di Calcinaia nel foglio di mappa 6 par. 603.

Il piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola 1 Estratto catastale, estratto di RU, proprietà, planimetria del comparto, NTA;
- Tavola 2 Stato Attuale: documentazione fotografica del luogo;
- Tavola 3a Stato Attuale: calcolo SUL, planivolumetrico, piante, prospetti e sezioni scala 1:200;
- Tavola 3b Stato Attuale: piante, prospetti e sezioni scala 1:100 e documentazione fotografica;
- Tavola 4 Calcolo superfici, standard urbanistici, particolare parcheggio pubblico;
- Tavola 5a Stato modificato: calcolo SUL, planivolumetrico, piante, prospetti e sezioni scala 1:200;
- Tavola 5b Stato modificato: piante scala 1:100;

- Tavola 5c Stato modificato: prospetti e sezioni scala 1:100;
- Tavola 6 Sovrapposto;
- Tavola 7 Impianti;
- Tavola 8 Osservanza L. 13/89, D.M. 236/89, segnaletica;
- Tavola 9 Fotoinserimenti, render;
- Tavola 10 Computo metrico estimativo;
- Tavola 11 Schema di convenzione;
- Tavola 12 Relazione geologica;
- Tavola 13 Pareri Servizi a rete;
- Tavola 14 Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tavola 15 Documentazione attestante la proprietà;
- Tavola 16 Calcolo illuminotecnico, parcheggio e viabilità pubblica;
- Tavola 17 Estratto carta dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari;
- Tavola 18 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 19 Documentazione catastale di tutte le unità;
- Tavola 20 Relazione di calcolo del fattore luce diurna;

Gli elementi sostanziali del piano attuativo, previsti dalla Scheda Norma RR 2.3 che prevede mq 2.860 di Superficie Territoriale, sono:

- Intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Intervento di nuova costruzione a carattere residenziale su una superficie fondiaria complessiva di mq.2.400, con un numero massimo di 4 unità immobiliari, edifici a tipologia unifamiliare/plurifamiliare della SUL massima di mq.400 ed altezza massima ml.7;
- 460 mq di superficie minima degli spazi pubblici da destinare interamente a parcheggi;

La realizzazione dell'intervento è subordinata a:

- la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio.

Come da rilievo eseguito dal tecnico incaricato, l'area d'intervento sulla quale si eseguiranno le opere di urbanizzazione ed i fabbricati è pari a mq. 2860, come da progetto depositato, di cui le seguenti aree per opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune:

- 1) realizzazione e cessione opere urbanizzazione primaria:
 - superficie di mq 490 a parcheggio pubblico a fronte dei 460 mq. minimi previsti dalla scheda norma;
- 2) mq 2370 di Superficie Fondiaria a fronte di mq. 2400 per la realizzazione di 3 unità immobiliari residenziali (anziché 4), pari a mq. 397,54 a fronte di mq. 400 di superficie utile lorda, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente (n. 3 unità immobiliari residenziali).

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente posto su Via Cavour composto da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) per la realizzazione di n. 3 unità residenziali, oltre alla costruzione di due nuovi edifici residenziali, di cui uno con tipologia bifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra oltre ai locali sottotetto non abitabili, il secondo con tipologia di villetta unifamiliare (terra-tetto) che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Sarà realizzato il parcheggio pubblico con accesso da Via XX Settembre da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", per il nuovo insediamento saranno realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio ed in

particolare saranno assicurati i servizi inerenti agli impianti del gas, illuminazione pubblica e privata, adduzione idrica, linea telefonica, fognatura nera e bianca.

Sono stati acquisiti i pareri degli enti fornitori dei servizi a rete in merito alla soluzione progettuale proposta, in particolare Tim SpA per l'allacciamento telefonico, Acque SpA per gli allacci alla rete idrica e alla fognatura nera, e-distribuzione SpA per l'allaccio all'energia elettrica, Toscana Energia SpA per la rete del gas metano. Tutti hanno espresso parere favorevole alle opere progettate.

In sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti nuovi pareri per la progettazione esecutiva, come richiesto dagli enti gestori.

In merito al piano attuativo di iniziativa privata di recupero in oggetto si è pronunciata la Commissione Edilizia Comunale nella seduta 22/03/2019, e ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni che sono state recepite negli elaborati allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale.

Con nota del 03/04/2019 prot. 4398 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa delle indagini geologico-tecniche e delle certificazioni di conformità per quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

In conformità a quanto previsto dall'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010 il quale prevede di non sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, il piano attuativo in esame non deve essere sottoposto né a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Il piano non contrasta con gli obiettivi di qualità e applica le direttive del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con D.C.R.T. n. 72/2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con D.C.R.T. n. 37/2015.

Il Piano non contrasta con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 100 del 27/07/2006.

Il Piano è conforme al Piano Strutturale vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012.

Il Piano segue la procedura indicata dall'art. 111 della L.R. 65/2014 e smi.

Si rileva, alla luce di quanto esposto, che il Piano Attuativo di iniziativa privata di recupero di cui alla scheda norma RR 2.3 ricadente nella "Zona RR – Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana", normata all'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sopra citato, sia conforme al Regolamento Urbanistico vigente secondo quanto prescritto dalle N.T.A. medesime e si propone pertanto che si possa procedere alla sua adozione ai sensi dell'art.111 della L.R.T. 65/2014 "Approvazione dei piani attuativi".

Calcinaia, 03/04/2019

La Responsabile del Procedimento
Arch. Anna Guerriero