

| | |
|-----------------|---|
| OGGETTO: | PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALLA SCHEDA NORMA CR 2.1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO UBICATO A CALCINAIA U.T.O.E. 2 VIA SANTA UBALDESCA – ADOZIONE |
| | Piano Attuativo di iniziativa privata. Adozione |

Relazione Tecnica

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 CR – Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica”, un'area normata all'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sopra citato, ed individuata con la scheda norma CR 2.1 Il R.U. prevede la realizzazione di “nuove parti organiche di insediamento”, strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, 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, anche in riferimento al reperimento di aree destinate a specifiche opere pubbliche di livello comunale (spazi e sedi di attrezzature di quartiere; impianti sportivi, ricreativi e socioculturali; aree e spazi per l'istruzione e l'educazione; aree per l'edilizia sociale pubblica e per politiche della casa; aree e spazi per le politiche sociali e socio-assistenziali; parchi urbani e territoriali);
- L'area relativa alla scheda norma CR 2.1 in esame, che comprende piccole porzioni di proprietà comunale di viabilità, è delimitata a sud dal Fiume Arno, ad ovest dalla Zona sportiva del Comune di Calcinaia, a nord dalla Via Santa Ubaldesca e da un insediamento residenziale di recente realizzazione e a est dalla zona agricola. Le aree da cedere alla collettività oltre agli standard di legge per la parte a carattere residenziale comprendono verde, parcheggi, viabilità, orti urbani e l'area F3 per la realizzazione della nuova Scuola dell'Infanzia e Primaria di Calcinaia.

In data 23/10/2018 prot. 13012 e successive integrazioni, le società proprietarie Cavallini Costruzioni SRL, e La Piazzetta srl con sede in Pontedera in atti generalizzati, hanno presentato un piano attuativo di iniziativa privata relativo all'area riferita alla zona CR 2.1 suddetta, identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.T. del Comune di Calcinaia nel foglio di mappa n. 11 particella 308 di proprietà Cavallini Costruzioni srl, particella 268 di proprietà del La Piazzetta srl, porzione particella 423 di proprietà comunale, porzione particella 51 (in parte) di proprietà comunale, e particella 655 di proprietà comunale.

Il piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

1. - Tavola 1- Planimetria generale di progetto – estratto da R.U. - estratto di mappa catastale;
2. - Tavola 2 - Planimetria generale di progetto – rilievo topografico – individuazione delle superfici;
3. - Tavola 3 - Planimetria generale di progetto – verifiche urbanistiche – suddivisione parametri edilizi per lotti – profili;
4. - Tavola 3A – Planimetria generale di progetto – individuazione aree pubbliche da cedere e realizzare;
5. - Tavola 4 - Planimetria generale di progetto – individuazione superfici da cedere e convenzionale;
6. - Tavola 5 - Planimetria generale di progetto – rilievo altimetrico dell’area oggetto di convenzione;
7. - Tavola 6 - Ortofoto;
8. - Tavola ET - Planimetria generale di progetto – canalizzazioni Enel e Telecom approvate;
9. - Tavola F - Documentazione fotografica;
10. - Tavola FA - Planimetria generale di progetto – rete fogna nera e acquedotto – sezione tipo;
11. - Tavola H - Planimetria generale di progetto – percorsi disabili;
12. - Tavola IP - Planimetria generale di progetto – illuminazione pubblica;
13. - Tavola M - Planimetria generale approvata da Toscana Energia;
14. - Tavola RAM - Planimetria rete acque meteoriche;
15. - Tavola V- Planimetria generale di progetto – richiesta parere Polizia Municipale;
16. - Tavola VP - Planimetria generale di progetto – verde pubblico;
17. - Relazione tecnica illustrativa e N.T.A.;
18. - Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria;
19. - Relazione idrologico-idraulica;
20. - Studio idraulico;
21. - Relazione geologica di fattibilità;
22. - Relazione geologica preliminare-indagini geognostiche e sismiche;
23. - Progetto illuminotecnico;
24. - Relazione tecnica acustica;
25. - Scheda allegata alla relazione acustica;
26. - Pareri Enti.

Gli elementi sostanziali del piano attuativo, previsti dalla Scheda Norma CR 2.1, sono:

- 56.120 mq di superficie territoriale;
- 12.140 mq di superficie fondiaria;
- 39.300 mq di superficie minima degli spazi pubblici di cui 4.230 mq a parcheggi, 8.530 mq a verde, mq 18.780 di aree per attrezzature oltre a mq. 4.680 per orti urbani per un totale di mq 43.980;
- destinazione d’uso residenziale;
- 38 unità immobiliari residenziali;
- 3.800 mq di S.U.L. massima residenziale;
- 9.00 m di altezza massima.

La realizzazione dell’intervento è subordinata a:

- la realizzazione delle opere relative all’urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione e di adeguamento di quella esistente;
- alla realizzazione e cessione dei percorsi per la mobilità lenta;
- alla realizzazione e cessione dell’area a verde pubblico limitrofa all’area a carattere residenziale (F1);

- alla realizzazione e cessione delle aree parcheggio limitrofe all'area a carattere residenziale (MP);
- alla cessione delle aree F3, I2, F4 e MP, F1 ad ovest e sud dell'area F3.

Sulla base delle indicazioni sopra esposte, il progetto presentato, a seguito di rilievo strumentale, prevede:

- 56.737 mq di superficie territoriale;
- 12.273 mq di superficie fondiaria;
- 39.733 mq di superficie minima degli spazi pubblici di cui 4.295 mq a parcheggi, 8.624 mq a verde, mq 18.987 per attrezzature oltre a mq 4.731 per orti urbani per un totale di mq 44.464;
- destinazione d'uso residenziale;
- 38 unità immobiliari residenziali unifamiliari e bifamiliari;
- 4.180 mq di S.U.L. massima residenziale;
- 9.00 m di altezza massima.

La superficie territoriale della scheda norma risulta paria mq. 56.737 anziché 56.120 con conseguente incremento del 1,1% e quindi nel rispetto dell'art. 4 comma 4 delle NTA del Ru vigente: *"... ogni scheda norma potrà subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del titolo abilitativo, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del RU, tanto più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al RU"*.

Allo stesso modo le superfici a standard urbanistici e quelle da cedere al comune sono state incrementate della stessa quantità e cioè del 1,1% nel rispetto dell'art. 5 comma 6 delle NTA del RU vigente in quanto *"... in cui le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate nelle specifiche schede norma, si provvederà l'adeguamento della superficie territoriale alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici (superficie fondiaria e superficie da cedere gratuitamente al comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o comunque per spazi pubblici e di uso pubblico), tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle presenti norme, fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi che rimangono pertanto invariati"*.

La S.U.L., invece, ha avuto un incremento del 10% passando da mq 3.800 a 4.180 nel rispetto del "Regolamento di Edilizia sostenibile e sostenibilità ambientale – criteri di progettazione ed incentivi economici ed urbanistici" ai sensi degli articoli da 217 a 221 della Legge Regionale n. 65/2014 e nel rispetto dell'art. 84 "Direttive per la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili" delle NTA del RU vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/07/2018.

Il progetto prevede la prosecuzione di via Santa Ubaldesca al fine di unire e collegare agevolmente l'area con la Lottizzazione J in corso di completamento. La viabilità pubblica principale si sviluppa intorno alla nuova area a carattere residenziale, ed ha una larghezza prevista minima di ml 8,00 e massima di 8,50 escluso marciapiedi per i pedoni di ml 1,50, definendo spazialmente l'area fondiaria di lottizzazione e delimitando l'area F3. Inoltre saranno realizzate piste ciclabili di larghezza di mt 2,50 che circondano il comparto in modo da collegare agevolmente la pista ciclabile della zona oggetto di intervento con quella della Lottizzazione J in corso di esecuzione e con la futura scuola pubblica che verrà realizzata nell'area F3.

I lotti progettati sono 11 collegati anche da strada interna privata e corredata di parcheggi di tipo privato. I lotti hanno una superficie variabile, all'interno dei quali sono previste unità mono e bifamiliari o plurifamiliari a schiera.

Sono previste quattro zone destinate a parcheggi pubblici che circondano l'area di intervento per complessivi 108 nuovi posti auto e il verde pubblico si sviluppa prevalentemente a sud del comparto in adiacenza all'area in cui verrà realizzata la scuola pubblica.

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 in oggetto si è pronunciata la Commissione Edilizia Comunale nella seduta 28/12/2018 e successivamente a seguito di integrazioni nella seduta del 07/01/2019, e ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni che sono state recepite negli elaborati allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale.

Con nota del 20.02.2019 prot. 2260 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.

Si rileva, alla luce di quanto esposto, che il Piano Attuativo di cui alla la scheda norma CR 2.1 ricadente nella "Zona CR – Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica", normata all'art.77 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, 20/02/2019

La Responsabile della Sezione
Pianificazione e Governo del Territorio
Arch. Anna Guerriero