

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO D'INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO RU 5.3 POSTA A CALCINAIA, LOCALITA' FORNACETTE, VIA GRAMSCI ANGOLO VIA GALILEI AI SENSI DELL'ART. 78 DEL VIGENTE R.U.**

**RELAZIONE TECNICA**

Nell'UTOE 5 Fornacette è presente un'area individuata come "*Ambito di recupero e ristrutturazione urbanistica RU*" - scheda norma RU 5.3.

In tali aree sono previsti interventi edilizi di sostituzione edilizia ovvero ristrutturazione urbanistica da realizzarsi con Permesso a costruire convenzionato sulla base di specifiche disposizioni indicate nella scheda-norma e vincolate alla realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi e marciapiede). L'attuazione dell'intervento, pertanto è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata.

In data 29/12/2017 con nota prot. n. 15019 i Sig.ri CAPONI Massimo<sup>1</sup> e PALAI Romano<sup>2</sup>, in qualità di proprietari del fabbricato posto in Via Gramsci angolo Via Galilei e catastalmente identificato al N.C.T. al Fg 18 part. 420 e 354, hanno presentato istanza di permesso a costruire per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata (PUC) per la realizzazione di un edificio residenziale con un minimo di n. 9 unità e realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria.

Gli elaborati di progetto relativi sono i seguenti:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Computo metrico
- TAV. 1 – Ubicazione e Cartografie (Veduta Aerea, Estratto di Mappa Catastale, Estratto Regolamento Urbanistico e Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati);
- TAV. 2 – Planimetria Generale, stato attuale (con dettaglio dimensionale dell'area di proprietà e dell'ambito di recupero);
- TAV. 3 – Planimetria Generale, stato modificato (con dettaglio dimensionale dell'area di proprietà, dell'ambito di recupero e della relativa S.F. utilizzata e S.P. da cedere)
- TAV. 4 – Sezioni stradali;
- TAV. 5 – Urbanizzazioni (con dettaglio utenze in rete).

Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma RU 5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si prevede che nel Progetto in oggetto sia individuata un'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di opere pubbliche (parcheggio e marciapiede) come da scheda norma:

- superficie territoriale di mq. 1750,00;
- superficie complessiva minima di spazi pubblici di mq. 340,00;
- superficie fondiaria di mq. 1410,00;

Considerato che la misurazione reale della superficie territoriale si è rivelata diversa da quella indicata nella scheda norma di cui sopra, il progetto è stato presentato con l'adeguamento della

---

1 nato a Pontedera (PI) il 08/05/1956 c.f. CPNMSM56E08G843D, residente in Carmignano (PO) via Pineta n° 27

2 nato a Palaia (PI) il 01/11/1940 c.f. PLARMN40S01G254F, residente in Fornacette di Calcinaia (PI), via Zona Industriale della Botte n° 64

misurazione rilevata e conseguente modifica delle altre superfici (superficie fondiaria e superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale) in maniera proporzionale a quanto indicato dall'art. 5 della NTA del Regolamento Urbanistico vigente fino a un massimo del 10% di quella indicata nella cartografica del RU, ai sensi dell'art. 4 delle stesse norme;

Alla luce di quanto sopra specificato i dati urbanistici derivanti risultano i seguenti:

- superficie territoriale mq. 1817 anziché mq. 1750;
- superficie fondiaria per la realizzazione dei fabbricati residenziali mq. 1464 anziché mq. 1410;
- S.U.L. max residenziale di mq. 1200;
- superficie spazi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale mq. 353 anziché mq.340.

L'attuazione degli interventi sulla Superficie Fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto edificabile, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art.2 comma 2 della Legge del 24 marzo 1989, n.122;

Come da rilievo eseguito dal tecnico incaricato l'area sulla quale si eseguiranno le opere di urbanizzazione primaria e gli edifici residenziali é pari a mq 1817 anziché mq 1750 come da scheda norma di cui le seguenti aree per opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al comune:

1. realizzazione e cessione di area a parcheggio attestante su Via Galilei e di area destinata a marciapiede attestante su Via Gramsci e Via Galilei, per una superficie complessiva di 353,00 a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria;
2. cessione di porzione della particella 354 di proprietà dei richiedenti e che insiste su Via Galilei già destinata a viabilità.

Le superfici cedute saranno comunque quelle derivanti dai relativi tipi di frazionamento che saranno eseguiti a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.

Ai sensi della L.R.T. 25/02/2016 N° 17- *Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014*, il piano unitario convenzionato in questione non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto permesso convenzionato conforme al Regolamento Urbanistico già sottoposto a VAS.

Il progetto, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'interno della scheda-norma, risulta conforme alle indicazioni in essa riportate come asserito dal Geol. Samuele Morandi per quanto riguarda la pericolosità geologica, sismica e idraulica e relative classi di fattibilità.

Il progetto é stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/07/2018 che ha espresso il seguente parere:

- 1) Per le opere di urbanizzazione: *Parere favorevole con le seguenti prescrizioni: adeguare il parcheggio alle disposizioni della norma sulle barriere architettoniche, prevedendo un posto*

*auto per disabili e rampa di raccordo tra il piano parcheggio e il piano marciapiede. Correzione del titolo della tavola n°4.*

2) Per il fabbricato: *Parere favorevole. Rivedere e coordinare con la relazione tecnica la planimetria del conteggio dell'area di sosta e gli spazi di manovra, ai sensi della Legge n°122/89.2)*

Successivamente sono state fornite le tavole corrette secondo le indicazioni date dalla Commissione.

Pertanto, per tutto quanto sopra detto, dichiaro la conformità del Permesso di costruire convenzionato in oggetto secondo quanto previsto dall'art. 78 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

La procedura di progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 e dell'art. 28Bis del DPR 380/2001 e s.m.i., costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Attutivo, per cui è approvato dal comune unitamente al relativo schema di convenzione mediante atto unico.

Calcinaia, 20/07/2018

**IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE  
PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO  
(Arch. Anna Guerriero)**

