COMUNE DI CALCINAIA

(PROVINCIA DI PISA)

Piazza Indipendenza 7 - 56030
Tel. 0587/265411 Fax 0587/265450

SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALLA SCHEDA NORMA C.R 5.1 DEL R.U. (UTOE 5) UBICATO IN FORNACETTE TRA PIAZZA A. MORO E VIA MAZZEI (ADOZIONE) DI CUI ALL'ART. 77 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE SULL'ATTIVITA' SVOLTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi e pre gli effetti dell'art. 33 L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

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.
- Il Regolamento Urbanistico di cui sopra ha perso la sua efficacia per decorrenza dei termini di legge, ma con Delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26/11/2019 la scheda norma oggetto della presente convenzione è stata prorogata per mezzo di reiterazione dei vincoli urbanistici all'interno del territorio urbanizzato.
- Nella Tavola QP.1.5 – Fornacette U.T.O.E. 5 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 5.1. 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.
- L'area relativa alla scheda norma CR 5.1 in esame, è delimitata a sud dalla zona urbana di Fornacette, ad ovest dalla nuova Scuola Pertini, a nord e aed est da zona agricola. Le aree da cedere alla collettività oltre agli standard di legge per la parte a carattere residenziale comprendono verde, parcheggi, viabilità, pista ciclabile, area ERP.

La Scheda Norma CR 5.1 articolata in due comparti: Comparto A e Comparto B, del Regolamento Urbanistico riporta i seguenti indici di progetto:

- mq 65.900 di superficie territoriale;
- mq 49.350 di spazi pubblici;
- mq 16.900 di verde pubblico;
- mq 8.400 di parcheggi pubblici;
- mq. 11.400 di superficie fondiaria;
- mq. 3300 di edilizia residenziale pubblica;
- mq 4800 di SUL residenziale max edificabile;
- mq. 5.150 area di ambientazione;
- n. 48 unità abitative;
- mq. 2.240 di SUL residenziale ERP;
- mq. 1.200 di SUL produttiva.

Il piano attuativo può essere articolato in due comparti distinti e più precisamente:
Comparto A:

- realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e per il tratto perimetrale alla partizione spaziale;
- realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (MP);
- realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (F1);
- cessione della viabilità, delle are a verde pubblico (F1) e a parcheggio (MP) di nuova previsione per il tratto ad est della partizione spaziale;
- cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F5);
- cessione delle aree a verde pubblico (F1) aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica ed area ad ovest;
- cessione delle aree a parcheggio, aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica.

Comparto B:

- realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione;
- realizzazione e cessione delle aree a parcheggio (MP);
- realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1);
- realizzazione e cessione del percorso per la mobilità lenta interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e di collegamento con il parcheggio posto a nord nei pressi del contro parrocchiale e limitrofo agli orti urbani;
- realizzazione e cessione dell'area di ambientazione (I3);
- realizzazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (S.U.L. 1.120mq.) (F5);
- cessione delle aree a verde pubblico, area lato ovest;
- acessione delle aree a parcheggio, aree nei pressi del centro parrocchiale e limitrofe agli orti urbani.

In data in data 26/09/2020 Prot. 10878 e successive integrazioni la proprietà Dott. Mazzarosa Devincenzi Prini Aulla Antonio ha presentato su detta area Comparto A istanza

all'Amministrazione Comunale di Calcinaia per l'approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione) ai sensi dell'art.9 del Regolamento Urbanistico. L'area è contraddistinta al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Pisa nel Comune di Calcinaia Foglio n. 15 porzione delle particelle nn. 288 e 290 per un totale di mq. 34.530.
Il piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

1. - TAVOLA 1- Estratto RU, di mappa e aerofotogrammetrico con evidenziata l'area interessata;
2. - TAVOLA 1a - Estratto carte dei vincoli e PIT con evidenziata l'area interessata;
3. - TAVOLA 2 – Verifiche ed aree interessate dal progetto;
4. - TAVOLA 2a – Comparto A, aree ed opere da cedere e/o da realizzare;
5. - TAVOLA 3 – Aree interessate dal progetto di piano, documentazione fotografica e rilievo;
6. - TAVOLA 4 - Schema di progetto con individuazione dei lotti e dei fabbricati;
7. - TAVOLA 5 - planimetria generale e sezioni progetto di massima, fabbricati tipo A, B, C, D del comparto A;
8. - TAVOLA 6 - Planivolumetrico comparto A;
9. - TAVOLA 7 - Viste renderizzate dell'area di progetto;
10. - TAVOLA 8 - Sezioni stradali e dettaglio pavimentazione stradale;
11. - TAVOLA 8a – Particolare area a verde pubblico;
12. - TAVOLA 9 – Planimetria generale illuminazione pubblica e fornitura Enel;
13. - TAVOLA 10 - Planimetria generale distribuzione gas e acque;
14. - TAVOLA 11 - Planimetria generale fognatura acque nere e impianto telecom;
15. - TAVOLA 12 – Schema di progetto acque bianche;
16. - Relazione tecnica illustrativa;
17. - Norme tecniche di attuazione;
18. - Relazione tecnica illustrativa opere di urbanizzazione primaria comparto A;
19. - Documentazione previsionale clima acustico;
20. - Relazione di calcolo illuminotecnico;
21. - Computo metrico estimativo interno alla partizione;
22. - Computo metrico estimativo esterno alla partizione;
23. - Relazione geologica;
24. - Studio idrologico/idraulico;
25. - Tav. 001 Planimetria allegata allo studio idrologico/idraulico;
26. - Tav. 002 Particolari tipologici allegati allo studio idrologico/idraulico;
27. - Nulla Osta della polizia Municipale per i passi carrabili.

Il Piano Attuativo relativo al solo Comparto A riporta i seguenti parametri articolati su mq 34.530 di superficie territoriale:

- mq 8.420 di verde pubblico (di cui mq. 2.295 da realizzare e cedere e mq. 6.125 solo da cedere);
- mq. 1.650 di edilizia residenziale pubblica;
- mq 4.035 di parcheggi pubblici (di cui mq. 1.800 da realizzare e cedere e mq. 2.235 solo da cedere);
- mq. 9.000 di superficie fondiaria;
- mq. 10.210 di viabilità pubblica (di cui mq. 5050,00 da realizzare e cedere e mq. 5.160 solo da cedere);
- mq. 1.215 area di ambientazione.

La scelta progettuale ha articolato maggiore superficie residenziale nel comparto A giustificato dalla necessità di ottenere un maggior numero delle unità abitative e quindi di edifici residenziali prossimi

alla viabilità pubblica di progetto più importante e al contempo lasciare un'ampia zona a verde e parcheggio nel Comparto B più prossima all'area agricola con l'obiettivo di creare una fascia di filtro tra zona urbanizzata e area agricola.

Come riportato dalla Scheda Norma CR 5.1 la realizzazione dell'intervento, per il Comparto A, è subordinata a:

- realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e per il tratto perimetrale alla partizione spaziale;
- realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (MP);
- realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (F1);
- cessione della viabilità, delle are a verde pubblico (F1) e a parcheggio (MP) di nuova previsione per il tratto ad est della partizione spaziale;
- cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F5);
- cessione delle aree a verde pubblico (F1) aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica ed area ad ovest;
- cessione delle aree a parcheggio, aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica.

Il progetto prevede il collegamento stradale tra P.zza Aldo Moro e Via Mazzei al fine di unire e collegare agevolmente l'area con la vicina nuova Scuola Pertini e l'urbana posta ad est dell'area stessa. Tale collegamento stradale diverrà anche una valida alternativa alla circolazione stradale statale attualmente densa di circolazione automobilistica. La viabilità pubblica principale si sviluppa su un asse est-ovest per una larghezza totale di mt. 12,5 di cui mt. 8 di carreggiata, mt. 1,5 di marciapiede e met. 3,00 di pista ciclabile che raggiungerà la scuola pubblica esistente. E' prevista anche una viabilità interna alla nuova zona residenziale con collegamenti stradali di larghezza pari a mt. 10,00 di cui mt. 1,5 di marciapede per ogni lato e mt. 7,00 di carreggiata. Gli standard urbanistici per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere saranno i seguenti:

- mq 2.295 di verde pubblico da realizzare e cedere e mq. 6.125 solo da cedere;
- mq 1.800 di parcheggi pubblici da realizzare e cedere e mq. 2.235 solo da cedere;
- mq. 10.210 di viabilità pubblica di cui da realizzare e cedere 5050 e mq. 5.160 solo da cedere;
- mq. 1.650 (area solo da cedere) di edilizia residenziale pubblica area soggetta solo a cessione.

All'interno della superficie fiondiaria del comnparto A si prevedono:

- mq 3.600 di SUL residenziale max edificabile;
- n. 36 unità abitative.

I lotti progettati sono 9 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 bifamiliari e plurifamiliari a schiera.

Sono previste quattro zone destinate a parcheggi pubblici che circondano l'area di intervento per complessivi 90 nuovi posti auto di cui 6 per disabili. Il verde pubblico da realizzare e cedere è posto ad ovest del comparto in adiacenza all'area in cui è presente 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 04/11/2020 con espressione di Parere Favorevole con prescrizioni che sono state recepite negli elaborati allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale.

E' 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. il sottoscritto Arch. Anna Guerriero Responsabile della Sezione Pianificazione e Governo del Territorio, nella sua qualità di Responsabile del Procedimento del Piano di Lottizzazione in oggetto,

ha accertato e certifica,

che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Il Piano attuativo Scheda norma CR 5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:

- è stato presentato in 26/09/2020 Prot. 10878 all'Amministrazione Comunale di Calcinaia da Dott. Mazzarosa De Vincenzi Prini Aulla Antonio, residente in Calcinaia Via delle Case Bianche n. 69, istanza per l'approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione) ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Urbanistico vigente denominato "C.R. 5.1";
- è costituito dagli elaborati indicati nella proposta di Delibera di Approvazione, tra cui vi sono:
- la presente Certificazione;
- Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 109 co.2 lett. d) della L.R. 65/2014 e s.m.i;
- il piano consiste, in sintesi, nella redazione di un piano di lottizzazione comprensivo della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria denominato "C.R. 5.1" con destinazione residenziale sito in Loc. Fornacette (Comune di Calcinaia), tra P.zza Aldo Moro e Via Mazzei;
- il piano definisce in modo puntuale le aree a standard urbanistici (strade. verde pubblico e parcheggio pubblico);
- il Piano è congruente con il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. n. 83 del 18/12/2012 e pubblicato sul B.U.R.T. il 23/01/2013;

- il Piano è congruente con il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Calcinaia n. 41 del 03/07/2020 e con Deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07/08/2020 di presa d'atto di adozione dei comuni aderenti e pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 Parte II del 26/08/2020;
- 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 segue la procedura indicata dall'art. 111 della L.R. 65/2014 e smi;
- non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. Toscana 10/2010;
- il Piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha competenza anche in materia Urbanistica in data 04/11/2020con Parere Favorevole con prescrizioni;
- è stato effettuato il deposito del piano di lottizzazione con nota del 22/12/2020 Protocollo n. 14886, presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa nelle modalità indicate dal D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R;
- è sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Calcinaia, 22 Dicembre 2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Anna Guerriero