

**OGGETTO: U.T.O.E. 5 Fornacette – Scheda Norma CR 5.3 – Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica di cui all'art.77 delle N.T.A. del R.U. Piano Attuativo di iniziativa privata. Adozione**

**RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE  
(ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R.T. 65/2014)**

## **FUNZIONI DEL GARANTE**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, come previsto dall'art. 38 della LRT. N. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii, assicura l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al procedimento di formazione degli atti di governo del territorio.

Redige un rapporto sull'attività svolta evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il presente rapporto viene redatto dalla sottoscritta Ing. Claudia Marchetti Responsabile della Sezione LL.PP e tutela ambientale, designato fra il personale interno dell'Amministrazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 del DPGR 14/02/2017 n. 4/R – Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della LRT 65/2014. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- L.R.T. 10/11/2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) e regolamenti di attuazione;
- DPGR 4/R del 14/02/2017 "Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della LRT 65/2014 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione";
- DLgs 18/08/2000 n. 267 (Testo unico enti locali).

## **OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO**

- Il piano attuativo oggetto del presente rapporto è relativo ad un'area individuata dalla Tav. QP.1.5 – Fornacette del Quadro Progettuale del vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 03/04/2014 dell'art.17 della L.R.T. 1/2005;  
Detta zona 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 5.3. L'area è delimitata a sud da Via del Battaglione, ad ovest dalla Strada Comunale della Rotina, a nord dalla linea ferroviaria Pisa-Firenze e ad est da una zona residenziale consolidata con vecchie e nuove costruzioni. A completamento di tale zona si trova un'area di nuova previsione denominata BC 5.1, nella quale il R.U. disciplina una viabilità unitaria con il comparto in oggetto.

In data 09/11/2016 prot.10426 e successive integrazioni, la società proprietaria Edilizia Agostini Antonio e Cagiano Marco Srl, con sede in Bientina Via Valdinievole n. 78/36, di cui il Sig. Cagiano Marco è il legale rappresentante, in atti generalizzati, ha presentato un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali e opere di urbanizzazione primaria relativo all'area riferita alla zona CR 5.3 suddetta, identificata

catastalmente all'Agenzia del Territorio di Pisa al N.C.T. del Comune di Calcinaia nel foglio di mappa n.20 particelle 73 e 75 e parte di sede stradale.

Il progetto presentato in conformità alle prescrizioni della scheda-norma in oggetto prevede:

- 11.190 mq di superficie territoriale, compresi mq. 750 di viabilità esistente;
- 5.690 mq di superficie fondiaria;
- 5.500 mq di superficie minima degli spazi pubblici di cui 1.559,00 mq a parcheggi, 1.645,00 mq a verde e 2296,00 mq di viabilità, di cui 750 mq esistente;
- destinazione d'uso residenziale;
- 10 unità immobiliari residenziali unifamiliari e bifamiliari;
- 1.000 mq di S.U.L. massima residenziale;
- 7.00 m di altezza massima.

Il progetto prevede una viabilità di lottizzazione che comprende l'allargamento della viabilità esistente di Strada Comunale della Rotina a servizio dei lotti, fino al raggiungimento e al collegamento alla Scheda Norma BC 5.1 al fine di unire la Strada Comunale della Rotina con Via delle Case Vecchie. La viabilità principale prevista di ml 10 di larghezza comprensiva di marciapiedi per i pedoni di ml 1,50, definisce spazialmente due aree sud e nord.

I lotti progettati sono 10, con superficie variabile, all'interno dei quali sono previste unità unifamiliari e bifamiliari.

La pista ciclabile progettata nel presente piano attuativo avrà una larghezza di ml 1,00 anziché ml 1,50 in quanto individuata come "corsia riservata" ai sensi dell'art. 7 comma 2 del DM 557/99; il percorso sarà, come si evince dalle tavole grafiche, raccordato con quello previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Sono predisposti tre nuovi parcheggi pubblici: uno con ingresso dalla Strada Comunale della Rotina e due più interni raggiungibili dalla nuova viabilità.

Il verde pubblico è adiacente ai parcheggi con spazi gioco e panchine.

In particolare, l'area di intervento è soggetta parzialmente al vincolo ferroviario ai sensi dell'art.49 del D.P.R. 753/1980, è stato pertanto richiesto parere a RFI Rete Ferroviaria Italiana SpA e in data 22/05/2017 è stato rilasciato il nulla osta con alcune prescrizioni.

Il progetto complessivo si è leggermente discostato dalla scheda norma soprattutto nella disposizione del verde che è stato in parte allontanato da via del Battaglione. Tale variazione, dovuta alla particolare ed irregolare conformazione del comparto, prevista dall'art. 77 comma 4 delle NTA del R.U. si rivela tuttavia più confacente alle esigenze di un verde di quartiere e alle norme [UNI 11123](#) "Guida alla progettazione dei parchi e delle aree da gioco all'aperto" le quali prevedono di aumentare la sicurezza di tali spazi in termini di attrezzature installate e incentivare la costruzione di aree di dimensioni adeguate e facilmente accessibili dalle zone abitative. In prossimità della fascia di rispetto dei 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia è stata autorizzata la realizzazione della recinzione e il verde pubblico.

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.

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.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO**

Sono stati acquisiti i pareri degli enti fornitori dei servizi a rete in merito alla soluzione progettuale originariamente proposta, che per quanto riguarda la distribuzione delle reti è analoga al progetto di piano modificato. 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 favorevolmente la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/07/2017 con prescrizioni alle quali i progettisti hanno risposto apportando le modifiche richieste.

In data 24/07/2017 con nota prot. 8920 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 relazione alla proposta del Piano Attuativo in oggetto si sono formati i presupposti per la sua adozione ai sensi dell'art.111 della L.R.T. 65/2014 in quanto piano attuativo conforme al Regolamento Urbanistico vigente.

L'atto di proposta di adozione del piano attuativo è stato pubblicato nell'apposita Sezione "Amministrazione Trasparente" – Pianificazione e governo del territorio ai sensi dell'art. 39 del DLgs 33/2013.

Il piano attuativo in esame adottato sarà trasmesso alla Provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni. Decorso tale termine il comune approva il piano motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla Provincia.

Il piano è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

## **CONTATTI**

Progettisti del Piano Attuativo: Arch. Gionata Gemmi con studio in Bientina e Geom. Giovanni Toni con studio a Cascine di Buti – Buti.

Responsabile del procedimento: Arch. Cinzia Forsi – Responsabile del Servizio Tecnico.

E-mail: [c.forsi@comune.calcinaia.pi.it](mailto:c.forsi@comune.calcinaia.pi.it)

Garante dell'informazione e della partecipazione: Ing. Claudia Marchetti – Responsabile della Sezione LL.PP e Tutela Ambientale del Comune di Calcinaia

E-mail: [llpp@comune.calcinaia.pi.it](mailto:llpp@comune.calcinaia.pi.it)

**IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Ing. Claudia Marchetti**