

COMUNE DI CALCINAIA

PIANO ATTUATIVO LOTTI A-B-C

COMPARTO C4-H OLTRARNO

**RELAZIONE**

Oggetto: **Piano Attuativo di iniziativa privata – comparto UTOE Oltrarno –C.4 – H-** “Ambito di riqualificazione margine contiguo al corridoio della ferrovia Pontedera Lucca”

.....

## **RELAZIONE PROGETTO INERENTE LO SVILUPPO EDILIZIO DEI LOTTI A-B-C**

Premesso che:

-I sig.. Virginia Marrucci, Antonella Filidei, Faustino Filidei risultano proprietari delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 757a, 759, 761, 796a, 800, 807;

-Il sig. Mauro Filidei risulta proprietario delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 709, 718, 720, 754, 781;

-La Sig. Paola Del Corso, Antonio Panattoni, Antonella Panattoni, Maria Carla Panattoni risultano proprietari delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 717, 729, 782, 785, 793, 794, 797, 802;

- I sig. Giuseppe Tozzi, Antonio Tozzi, Andrea Palla, Antonio Pierini, Francesco Pierini risultano proprietari delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 795, 798, 806;

La Soc. C.E.ARCK Costruzioni srl risulta proprietaria delle aree contraddistinte catastalmente nel foglio di mappa n° 16 mappali 710, 719, 755b, 756, 758, 760, 762, 763a, 780, 1035, 1037, 1041;

Tutto per una superficie complessiva di mq. 12.455,00

Le predette aree individuano il sub comparto determinato da tre lotti (A-B-C) e relativi spazi a verde con parcheggi, e sono comprese nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata già convenzionato con atto Notaio Mario Marinella in data 15/09/2006 rep. n° 17.563, registrato a Pontedera il 25/09/2006 al n° 3095 e trascritto a Pisa il 26/09/2006 al n° 12955.

A seguito di variante al Regolamento Urbanistico:

Variante alle previsioni del Piano Attuativo denominato "C4-H Oltrarno" indicato sulla tavola QP 1.4 del R.U. vigente come P.A. 4.1 adottata con delibera Consiglio Comunale n° 48 del 30/07/2018 avente per oggetto: Variante semplificata n° 2 al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 30 L.R.T. n. 65/2014 –UTOE Oltrarno- adozione ai sensi dell'art. 32 della L:R.T. n. 65/2014

Vengono autorizzate le seguenti previsioni generali:

- Superficie residenziale **mq. 19.270,00** per un volume di **mc. 25.716,00**;
- Superficie commerciale **mq. 1.967,00** per un volume di **mc. 2.400,00** da realizzare sulla base di un progetto unitario che valorizzi la configurazione spaziale della piazza come spazio di aggregazione sociale;
- Superficie a servizi **mq. 423,00** con una disponibilità volumetrica di **mc. 764,00**
- Superficie a verde pubblico **mq. 10.487,00**
- Superficie destinata a Parcheggio Pubblico **mq. 2.966,00**
- Verde privato residenziale **mq. 27.033,00**
- Parcheggio privato commerciale **mq. 1.687,00**
- Strada Pubblica **mq. 7.944,00**

Le predette previsioni generali non modificano l'assetto del piano attuativo convenzionato ad eccezione del sub comparto lotti A-B-C per il quale nel dettaglio autorizzano le seguenti previsioni

- Superficie residenziale **mq. 4.108,00** per un volume di **mc. 5.500,00**;
- Superficie commerciale **mq. 1.967,00** per un volume di **mc. 2.400,00** da realizzare sulla base di un progetto unitario che valorizzi la configurazione spaziale della piazza come spazio di aggregazione sociale;
- Superficie a servizi **mq. 423,00** con una disponibilità volumetrica di **mc. 764,00**
- Superficie a verde pubblico **mq. 1.687,00**
- Superficie destinata a Parcheggio Pubblico **mq. 737,00**
- Verde privato residenziale **mq. 1.533,00**
- Parcheggio privato commerciale **mq. 1.687,00**

-Strada Pubblica **mq. 312,00**

Il progetto nel rispetto degli indici citati prevede la realizzazione di 4 lotti a destinazione residenziale denominati Ar1, Br1, Cr1 e Cr3, 3 lotti a destinazione commerciale denominati Ac2, Bc2 e Cc2 da realizzare sulla base di un progetto unitario che valorizzi la configurazione spaziale della piazza come spazio di aggregazione sociale, e un lotto da cedere all'Amministrazione Comunale, destinato a Servizi. I lotti avranno le seguenti superfici e disponibilità volumetrica, oltre a spazi a verde privato:

#### **LOTTE RESIDENZIALI**

	Area fondiaria	Verde		
Lotto Ar1 superficie	mq. 1.315,00	mq. 358,00	volume mc.	1.754,00
Lotto Br1 superficie	mq. 1.299,00	mq. 422,00	volume mc.	1.731,00
Lotto Cr1 superficie	mq. 623,00		volume mc.	820,00
Lotto Cr3 superficie	mq. 863,00		volume mc.	1.195,00
		mq. 266,00		
<b>Totale</b>	<b>mq. 4.100,00</b>	<b>mq. 1.046,00</b>	<b>volume mc.</b>	<b>5.500,00</b>

#### **LOTTE COMMERCIALI**

Lotto Ac2 superficie	mq. 746,00	volume mc.	765,00
Lotto Bc2 superficie	mq. 747,00	volume mc.	755,00
<u>Lotto Cc2 superficie</u>	<u>mq. 474,00</u>	<u>volume mc.</u>	<u>880,00</u>
<b>Totale</b>	<b>mq. 1.967,00</b>	<b>volume mc.</b>	<b>2.400,00</b>

**LOTTO SERVIZI**                      mq.        **423,00**                                      volume mc.        **764,00**

L'accesso ai lotti avverrà attraverso la realizzazione di un prolungamento della strada esistente posta a servizio dei lotti Ar1, Cr1, Cc2, Cr3 e dell'area destinata a servizi, e direttamente da via dei Girasoli attraverso l'area destinata a parcheggio a servizio dei lotti Br1, Bc2 e Bc3. Il progetto prevede la realizzazione di tre aree destinate a parcheggio pubblico, la prima (1) posta fra il lotto n° 8 e il lotto Bc2 per 5 posti auto,

la seconda (2) con accesso diretto su via dei Girasoli posta fra il lotto 15 e il lotto, 16 per 12 posti auto la terza (3) in aderenza alla strada esistente a ridosso del verde pubblico adiacente al lotto 20 per 12 posti auto, il tutto per complessivi 29 posti auto. In relazione alla strada di accesso la proposta progettuale prevede un allargamento della parte carrabile sia nel tratto di strada esistente, sia per il tratto di nuova realizzazione, scelta che determina un incremento della superficie stradale di mq. 74,00 rispetto alle previsioni di piano. I parcheggi di servizio alla zona commerciale vengono distribuiti uno in aderenza al nuovo tratto di strada e l'altro a prolungamento del parcheggio (2) il tutto per una capienza di n. 54 posti auto. Le aree a verde pubblico saranno disposte una in aderenza al parcheggio (2) ampliando il verde già esistente, l'altra fra il parcheggio (3) e i lotti esistenti 19 e 20 fino a via dei girasoli così da permettere un ulteriore accesso al verde già realizzato a ridosso della ex ferrovia Pontedera- Lucca.

L'incremento della superficie stradale di mq. 74,00 viene compensato con mq. 8,00 di minor superficie residenziale e mq. 66,00 di minor superficie a verde privato.

### **SUPERFICIE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE**

Il progetto prevede la cessione al Comune delle seguenti aree:

- 1) Aree per una superficie complessiva di **mq. 737,00** adibite a parcheggi pubblici;
  - 2) Aree per una superficie di **mq. 385,00** adibite a pubblica viabilità;
  - 3) Aree per una superficie di **mq. 2.110,00** adibite a verde pubblico.
  - 4) Aree per una superficie di **mq. 423,00** adibite a servizi pubblici;
- per un totale complessivo di **mq. 3.655,00**

### **VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI**

In relazione alla verifica degli standards, il piano di lottizzazione originario per il calcolo degli abitanti prendeva a riferimento 140 mc/abitante, e dal calcolo scaturivano n° 145 abitanti, mentre per il calcolo abitanti riferito alla volumetria oggetto di cambio di destinazione è stato adottato il parametro di 80 mc. per abitante, e data una volumetria residenziale di mc. 5.500,00 risultano 69 abitanti di

previsione che rapportati al D.M. n° 1444 determinano una superficie pari a mq. 12,00 di verde pubblico e una superficie di mq. 3,00 di parcheggio per abitante.

Di seguito il risultato:

Area territoriale	= mq. 12.455,00
Volumetria complessiva	= <b>mc. 8.664,00</b>
Volumetria Commerciale	= <b>mc. 2.400,00</b>
Volumetria residenziale	= <b>mc. 5.500,00</b>
Servizi	= <b>mc. 764,00</b>

A) STANDARDS (dotazione da prevedere per la residenza)

N° abitanti = mc. 5.500,00 : 80 mc./abitante = 69 abitanti

Verde pubblico = mq. 12,00 x 69 = **mq. 828,00** (minimo)

Parcheggi pubblici = mq. 3,00 x 69 = **mq. 207,00** (minimo)

B) STANDARDS (dotazione da prevedere per esercizi commerciali e servizi)

Per i nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali, devono essere reperiti spazi per parcheggi pubblici e verde nella misura dell'80% della superficie utile lorda di pavimento. I parcheggi dovranno costituire il 50% della superficie totale di tali aree.

Volumetria commerciale e servizi **mc. 3.164,00**

Mc. 3.164,00 : h. 3 m. = mq. **1.054,66**

Mq. 1.054,66 x 50% = mq. **527,34** (parcheggi)

Mq. 1.054,66 x 30% = mq. **316,41** (verde)

A)+B) TOTALE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO (standards da prevedere)

Verde pubblico **mq. 1.035,00 + mq. 316,41 = mq. 1.351,41** (Minimo)

Parcheggio pubblico **mq. 207,00 + mq. 527,34 = mq. 734,34** (Minimo)

C) PARCHEGGI PRIVATI (dotazione da prevedere per gli esercizi commerciali)

**Mq. 1,00** per ogni mq. di superficie di vendita

**Mq. 1,00** per ogni mq. di superficie di vendita (attività complementari: ristorante, bar, ecc)

Volume commerciale e servizi mc. 3.164,00 : 3 = mq. 1.054,66

Mq.  $1.054,66 \times 1,00 = \mathbf{mq. 1.054,66}$

Mq. 300,00 di attività complementari (bar, ristoranti, ecc)

Mq.  $300,00 \times 1,00 = \mathbf{mq. 300,00}$

I parcheggi per la sosta stanziale ai sensi della legge 122/89 nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione risultano  $3.164,00 : 10 = \mathbf{mq.316,40}$ .

Totale parcheggi per attività commerciali **mq. 1.671,06** (minimo)

#### SUPERFICI PREVISTE DESTINATE A PARCHEGGIO E VIABILITA'

Strada pubblica mq. 385,00 > mq. 312,00 prev.ne

Parcheggi privati attività commerciali mq. 1.687,00 > mq. 1.671,06 minimi

Totale parcheggi pubblici mq. 737,00 > mq. 734,34 minimi

#### AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

Verde Pubblico mq. 2.110,00 > mq. 1.351,41 minimi

#### Standards complessivi di progetto:

-Superficie residenziale **mq. 19.262,00** Volume **mc. 25.716,00**

-Superficie commerciale **mq. 1.967,00** Volume **mc. 2.400,00**

-Superficie a servizi **mq. 423,00** Volume **mc. 764,00**

-Superficie a verde pubblico **mq. 10.910,00**

-Superficie destinata a Parcheggio Pubblico **mq. 2.966,00**

-Verde privato residenziale **mq. 26.967,00**

-Parcheggio privato commerciale **mq. 1.687,00**

-Strada Pubblica **mq. 8.018,00**

## **IMPIANTI E PARERI**

### **FOGNATURA TAV 6a-a**

Fognatura nera: I lotti A-B-C (originari) risultano serviti da pozzetti tipo Firenze già allacciati al collettore e tutti gli scarichi saranno smistati all'interno dei lotti di nuova previsione (Ar1-Ac2-Br1-Bc2-Cc2-Cr1-Cr3-S) fino all'imbocco di tali pozzetti. Per il parere si rimanda a quello agli atti in quanto la rete di detti scarichi non viene modificata.

Fognatura bianca: La rete di scarico delle acque chiare viene prolungata nel tratto di strada di nuova realizzazione per una lunghezza di ml. 38,00 con tubazione in cemento diametro 600, 2 pozzetti di ispezione e quattro pozzetti con griglie di raccolta acque piovane. Nei parcheggi saranno realizzati pozzetti di raccolta, con griglia, allacciati alla rete esistente.

### **ENEL TAV 6a-b**

I lotti A-B-C (originari) risultano serviti con cavidotto fino al vano misuratori, dai quali sarà effettuata la distribuzione alle singole utenze dei lotti di nuova previsione (Ar1-Cc2-Br1-Bc2-Cc2-Cr1-Cr3-S). Per il parere si rimanda a quello agli atti in quanto la rete di distribuzione elettrica non viene modificata.

### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA TAV 6a-c**

La rete di illuminazione pubblica sarà ampliata con numero 10 lampioni distribuiti nelle aree a parcheggio e sul prolungamento stradale, come da verifica illuminotecnica che si allega.

### **LINEA TELEFONICA TAV 6a-d**

I lotti A-B-C (originari) risultano serviti con armadietto e pozzetto, dai quali sarà effettuata la distribuzione alle singole utenze dei lotti di nuova previsione (Ar1-Ac2-Br1-Bc2-Cc2-Cr1-Cr3-S). Per il parere si rimanda a quello agli atti in quanto la rete telefonica non viene modificata.

### **ACQUEDOTTO**

I lotti A-B-C (originari) risultano serviti con allaccio PN 2" fino ai misuratori, dai quali sarà effettuata la distribuzione alle singole utenze dei lotti di nuova previsione (Ar1-



Ac2-Br1-Bc2-Cc2-Cr1-Cr3-S). Per il parere si rimanda a quello agli atti in quanto la rete idrica non viene modificata.

### **GAS METANO**

La variante prevede un'estensione della rete gas di circa ml. 40,00 e l'allaccio alle singole utenze sarà predisposto dall'ente gestore. Si allega parere ente gestore

### **NORME DI ATTUAZIONE**

Per quanto attiene alle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda alle norme del piano di lottizzazione integrate

### **CONCLUSIONI**

Il progetto prevede, e il lottizzante sul disposto dell'art. 8 della legge n° 765/1967, dell'art. 5 della Legge 10/1977 e dell'art. 16 della Legge R. Toscana n° 41/1984, si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da strade, parcheggi e verde elementare attrezzato, reti di fognatura bianca e nera, rete idrica, canalizzazione per rete distributiva elettrica e del gas metano e della pubblica illuminazione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, il lottizzante, come disposto dall'art. 8 legge 765/1967 messo in relazione con le disposizioni della legge n° 10/1977 attuata con la Legge Regionale n° 41/1984, poi modificata ed integrata e così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, procederanno loro o direttamente i richiedenti i permessi di costruire per l'edificazione sui lotti, al versamento della quota per oneri d'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3 e 5 della Legge n° 10/1977

06/10/2018