

RELAZIONE

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 12.10.98, con deliberazione del C.C. n° 114 è stato approvato il vigente Piano Strutturale ed in data 07.07.2000, con deliberazione di C.C. n. 65 è stato approvato il Regolamento Urbanistico comunale.

In data 22.12.2005, con deliberazione di C.C. n° 110, è stata approvata la Variante Generale ai sensi dell'art. 55 commi 5 e 6 della LR 1/2005 relativa alla riconferma delle previsioni dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio .

In data 13.10.2011, con deliberazione C.C. n° 81 è stata adottata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 55, comma 5, 6 e 17 della L.R.Toscana n° 1 del 03.01.2005, la Variante al Regolamento Urbanistico di conferma dei vincoli quinquennali;

In data 25.07.2012, con deliberazione C.C. n° 60, è stata approvata la Variante di cui al punto precedente e contestualmente sono state riadottate alcune previsioni modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni pervenute che in data 21.03.2013 e con deliberazione C.C. n° 10, esecutiva ai sensi di Legge, le previsioni riadottate sono state definitivamente approvate.

In data 31.07.2013, con deliberazione C.C. n. 47, esecutiva ai sensi di Legge, è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio Unificato, "Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e allegato a) al Regolamento edilizio dei Comuni dell'area Pisana, modifiche e adeguamenti" e che con Delibera di C.C. n. 32 del 10.04.2014 detta Variante è stata approvata.

INQUADRAMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

Le aree interessate dal Comparto 3 UTOE 6 Molina di Quosa, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come " *Nuovi insediamenti residenziali - Zona C2* ", sono disciplinate dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione e nello specifico dalla relativa Scheda Norma che prevede l'attuazione dell'intervento attraverso Piano di Lottizzazione.

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

In data 29/09/2011 con delibera di C.C. n. 77, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto 3 UTOE 6 Molina di Quosa (Zona C2 - *Nuovi insediamenti residenziali*, art. 20 delle NTA del Reg. Urb.) nonché lo schema di Convenzione (allegato alla suddetta delibera di C.C.) avente ad oggetto la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione identificate come standard urbanistici di comparto.

Pertanto in conformità al Reg. Urb vigente e nello specifico alla Scheda Norma di Comparto, Allegato 1 del Reg. Urb (che definisce complessivamente i parametri e gli orientamenti per la formazione degli interventi ammessi attuabili), il Piano di lottizzazione approvato prevede:

- la realizzazione di n. 10 unità immobiliari a destinazione residenziale di tipologia unifamiliare isolata per un totale di mc 3098,24;
- Opere di urbanizzazione interne al comparto (strade, verde e parcheggi) per mq. 3.456,28, pari al 50% circa della superficie territoriale del comparto stesso. Dette aree interne al comparto sono costituite da:
 1. verde pubblico: 1.165,03 mq.
 2. Strade, parcheggi, marciapiedi 2.291,25 mq.
 - opere di urbanizzazione esterne al comparto consistenti in:
 - realizzazione di tratto di strada e marciapiedi, a collegamento del Comparto con S.S. n.12 dell'Abetone e del Brennero mq. 800 in solido con gli attuatori del limitrofo Progetto Unitario B/3a e B/3b
 - opere di urbanizzazione per il collegamento con le linee ENEL e Acquedotto e Telecom esistenti su via Don Sturzo per ml. 170 circa.

Le opere di urbanizzazione descritte ammontano ad un importo complessivo di euro 437.036,37, oltre IVA, così suddiviso:

- opere interne al comparto: euro 322.757,87, oltre IVA;
- opere esterne al comparto: euro 114.278,50 (al 50%), oltre IVA.

Le opere di urbanizzazione primaria sono in fase di realizzazione, in virtù del Permesso di Costruire 2013/0037 del 05.11.2013.

Inoltre è in essere la Convenzione per l'attuazione del Piano di lottizzazione stipulata in data stipulata tra l'Amministrazione Comunale e i signori: Leonardo Costia,C.F. CST LRD 60P23 G702K, Costanzo Alessio C.F. CST LSS 80D22 G702J, Iacomino Valentina C.F. CMN VNT 84E68 C415X, Addeo Lucia C.F. DDA LCU 71C60 I073W, Federica Saccavino C.F. SCC FRC 86R50 E719Z, Bucca Nicola C.F.BCC NCL 75L14 A638F, Cerrai Andrea C.F. CRR NDR 76M20 B950J, Pagni Letizia C.F. PGN LTZ 62E70 E625R, rogata dal Notaio Enrico Barone in data 13 luglio 2012 repertorio n° 51031, raccolta n°15011, registrata a Pisa il 27.07.2012 al n° 4736 serie IT e trascritta il 30.07.2012 al n° 56 reg. gen. 12311, reg.part. 9046 .

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

In data 12.12.2014 con prot n. 43740, è stata presentata la proposta di variante al Piano di Lottizzazione comparto 3 interno all' UTOE 6 Molina di Quosa, successivamente modificata e integrata, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

- Costruzioni & Servizi s.r.l.
- Addeo Lucia
- Cerrai Andrea
- Costanzo Alessio
- Iacomino Valentina
- Pagni Letizia
- Bucca Nicola
- Abitare Molina s.r.l.
- Marrocco Giampiero Antonio

Detta variante al Piano di Lottizzazione approvato prevede sostanzialmente:

- variazioni alle tipologie approvate con modifica delle coperture da padiglione a falde;
- la diversa distribuzione delle Unità Minime di Intervento (UMI);
- l'accorpamento di n.2 unità immobiliari in un unico corpo di fabbrica unifamiliare e contestuale fusione di di n.2 UMI;
- la trasposizione di volumetrie tra diverse UMI;
- Variazioni normative;
- Variazioni negli allineamenti dei fabbricati;

le modifiche proposte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68, né a quelli richiesti dalla scheda norma di dettaglio pari al 50% dell'intera area del comparto;

La volumetria complessiva proposta è pari a mc. 3099, 74 < 3100 previsti dalla scheda norma di dettaglio;

La superficie coperta è pari a mq. 626,62;

Salvo leggere modifiche derivanti dalle variazioni tipologiche proposte, la volumetria e la superficie coperta complessive rimangono sostanzialmente inalterate rispetto al Piano di Lottizzazione approvato con Del. 77/2011 e autorizzato con Aut. n.4/2012;

Le opere pubbliche previste in cessione all'Amministrazione Comunale, secondo quanto disposto dalla Convenzione stipulata ed in essere, sono in corso di completamento (P.C.37/2013 del 05.11.2013) e non sono oggetto di modifica.

Prospetto di confronto tra il dimensionamento della variante, il Piano di Lottizzazione approvato e la Scheda Norma di comparto.

	Scheda Norma	PDL approvato	Variante
St	6813	6912,34 da rilievo	6912,34 da rilievo
Volume	3100	3098,24	3099,74
Sf	3406,5	3456,03 < 3456,17	3455
It	0,45	0,45	0,45
If	0,9	0,89	0,89
Sc max	1000	621,98	626,62
Rc	25%	17,9	18,1
Hmax	7,5	7,5	7,5
Standard mq.	3406,5 50% St	3456,28 > 3456,17	3457,28 > 3456,17
Verde p. mq	> 1000	1165 > 1000	1149,14 > 1000

La Variante è composta dai seguenti elaborati presentati in data 12.12.2014 prot n. 43740 e successive integrazioni, tutti depositati in atti presso il Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche:

1/28 - Relazione Tecnica Generale;

2/28 - TAV.1 – Inquadramento Urbanistico;

3/28 - TAV.2 bis – Planimetria generale con sezioni ambientali sc. 1/200;

4/28 - TAV.2 tris – Planimetria generale con verifiche urbanistiche sc. 1/200;

5/28 - TAV.2 quater – Planimetria generale - sovrapposto

- 6/28 - TAV.4 – Piano particellare di esproprio sc.1/500
7/28 - TAV.5.1 – Fabbricato Tipologia “A” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100
8/28 - TAV. 5.2 - Fabbricato Tipologia “B” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
9/28 - TAV. 5.3 - Fabbricato Tipologia “C” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
10/28 - TAV.5.4 – Fabbricato Tipologia “D” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
11/28 - TAV.5.5 – Fabbricato Tipologia “E” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
12/28 - TAV.5.6 – Fabbricato Tipologia “F” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
13/28 - TAV.5.7 – Fabbricato Tipologia “G” - Piante, Prospetti e Sezione - Adattabilità L.13/89 e succ sc. 1/100 sc. 1/100
14/28 - TAV.5.8 – Schema smaltimento acque reflue – Planimetria e particolari
15/28 - TAV.6.1 – Linea Fognatura nera – Planimetria e particolari costruttivi;
16/28 - TAV.6.1bis - Linea Fognatura nera – profili longitudinali: “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”;
17/28 - TAV.6.2 – Linea Fognatura bianca – Planimetria e particolari costruttivi;
18/28 - TAV.6.2bis - Linea Fognatura bianca – profili longitudinali: “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”;
19/28 - TAV.6.3 – Linea Enel forza motrice – Planimetria e particolari;
20/28 - TAV.6.4 – Linea Telecom – Planimetria stato sovrapposto e particolare;
21/28 - TAV.6.5 – Acquedotto – planimetria e particolari;
22/28 - TAV.6.6 – Linea gas metano – planimetria e particolari;
23/28 - TAV.6.7 – Linea Illuminazione pubblica – planimetria e particolari;
24/28 - TAV.6.8 – Planimetria generale con indicazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale sc. 1/200;
25/28 - TAV.6.9. - Planimetria generale con aree oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione, sc.1/200;
26/28 - TAV.6.10 – Superamento barriere architettoniche Spazi Pubblici sc.1/200;
27/28 - TAV. V – Planimetria generale con sezioni ambientali – spazi esterni sc.1/200;
28/28 - TAV. 8 – Norme Tecniche di Attuazione;

VINCOLI SOVRAORDINATI

In relazione al Vincolo paesaggistico L.431/85 “salvaguardia dei corsi d'acqua” che riguarda marginalmente il comparto in oggetto nella porzione sud-est e investe in parte un unico fabbricato in progetto all'interno della UMI1, prima dell'approvazione, in data 20.05.2011, il Piano di Lottizzazione originario è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 del PIT “Misure di salvaguardia”, che ne ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica ed ha impartito prescrizioni contenute nel relativo verbale che risulta allegato all'Autorizzazione a Lottizzare n.4/2011;

Le prescrizioni impartite dalla suddetta Conferenza dei Servizi, tenuto conto anche del parere della Soprintendenza, allegato al verbale, non riguardavano nel merito i fabbricati bensì:

- l'eliminazione dei muri di recinzione sostituendoli con siepi e recinzioni di tipo trasparente;
- la realizzazione di schermatura con vegetazione arborea ed arbustiva lungo la viabilità di nuova realizzazione per tutta l'estensione del lotto;
- il mantenimento l'altezza dei fabbricati a due piani fuori terra;
- la messa a dimora negli spazi verdi pubblici specie arboree con buon sviluppo di chioma;

La Variante in oggetto non interviene a modificare gli elementi sui quali incide il suddetto parere e pertanto le prescrizioni impartite dalla Conferenza non vengono messe in discussione dalle variazioni proposte.

In base a ciò si ritiene di non sottoporre la Variante in oggetto all'esame della Conferenza dei servizi riproposta all'art.38 “misure di salvaguardia” delle NTA del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale adottato.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

La proposta di Variante in oggetto, durante il suo iter istruttorio ha seguito quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi ed ha acquistato i seguenti pareri:

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
- deposito delle indagini geologico-tecniche presso il Genio Civile di Bacino Toscana Nord e Servizio Idrogeologico Regionale, sede di Lucca,, iscritto nel registro dei depositi con il numero 1689 del 08.04.2015, come da comunicazione pervenuta per PEC in data 09.04.2015 prot. 12415 ID 1012499 , ai sensi

dell'art. 104 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R;65/2014 e s.m.i. ;

Detta variante rientra tra quelle previste dall'art. 112 della L.R.65/2014 “Particolari Varianti ai Piani Attuativi”, in quanto non comporta :

- modifiche sostanziali con aumento della SUL, né dei volumi degli edifici;
- modifiche al perimetro del piano;
- riduzione complessiva di standard urbanistici;
- modifiche alle altezze degli edifici;

pertanto viene approvata con unico atto.

Inoltre la suddetta variante non apporta modifiche ai profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovrastanti : Piano Strutturale e regolamento Urbanistico, già verificati e certificati durante la fase di approvazione del Piano Particolareggiato.

ATTESTAZIONI E CERTIFICAZIONI

La proposta di variante al piano di Lottizzazione che si è formata nel rispetto e ai sensi della LRT del 10 novembre 2011, n.65 “Norme per il Governo del Territorio”, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essi correlate è pienamente coerente con:

- il Piano di Indirizzo Territoriale PIT;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC;
- il Piano Strutturale del Comune PS;
- le disposizioni di cui al titolo I capo I della LRT 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale.

Si da atto e si attesta inoltre che:

- avviene nel rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;

- secondo quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT adottato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall' Eleborato 8B e relativi allegati, la proposta di adozione della presente Variante al Piano di Lottizzazione relativo al comp.3 UTOE 6 Molina di Quosa ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico, nello specifico L.431/85 “Tutela dei corsi d'acqua” e che per quanto attiene alle relative prescrizioni si fa riferimento al parere espresso nei confronti Piano di Lottizzazione originario, dalla Conferenza dei Servizi in data 20.05.2011 di cui all'art. 36 del PIT “Misure di salvaguardia”, che ne ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica ed ha impartito prescrizioni contenute nel relativo verbale che risulta allegato all'Autorizzazione a Lottizzare n.4/2011.

- in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 "Disposizioni Finali" del Regolamento Edilizio Unificato, e secondo quanto espressamente richiesto e disposto dalla variante in oggetto vengono applicate le norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di CC n. 77/2011 esecutiva ai sensi di legge.

ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione poiché gli interventi previsti risultano specificatamente disciplinati e dettagliati in coerenza con quanto già disposto dal Piano di Lottizzazione approvato dal CC con delibera n. 77/2011 e nello specifico dalle NTA, potrà attuarsi con S.C.I.A.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione relativo al comp 3 UTOE 6 Molina di Quosa secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014 .

San Giuliano T., marzo 2015

Settore 2 **TERRITORIO AMBIENTE E GRANDI OPERE PUBBLICHE**
Unità Operativa Piani Attuativi
F.to Il Tecnico Istruttore **Geom. Sabrina Valentini**

Settore 2 **TERRITORIO AMBIENTE E GRANDI OPERE PUBBLICHE**
Il Responsabile del Procedimento
F.to Dir. Arch. **Silvia Fontani**