

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

**VARIANTE A PIANO DI RECUPERO COMP.16 (ZONA B1) UTOE 9 PONTASSERCHIO
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 52 DEL 22.04.2004 – APPROVAZIONE
AI SENSI ART.112 L.R.65/2014**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

(redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R. Toscana n° 65/2014)

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 Recupero APPROVATO

Le aree interessate dal Comparto 16 UTOE 9 Pontasserchio, classificate dal vigente Regolamento Urbanistico come " Zona Omogena B1" , sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione; in particolare i commi 6 e 7 del suddetto art.19 consentono, nella aree caratterizzate da particolari condizioni di degrado, interventi di riconfigurazione del tessuto urbano attraverso la predisposizione di Piani Attuativi e nel caso specifico di Piano di Recupero.

IL Piano di Recupero APPROVATO

In data 22.04.2004 con delibera di C.C. n. 52, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano di Recupero relativo al Comparto 16 UTOE 9 Pontasserchio (Zona Omogena B1 art. 19 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 il Piano di Recupero approvato prevede:

- la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale composto di n. 4 unità abitative distribuite su due piani fuori terra.
- La realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione interne al comparto consistenti in:
 - parcheggio e relativa area di manovra;
 - Illuminazione pubblica;
 - allacci alla fognatura comunale;
 - percorso pedonale pavimentato lungo la via Vecchializia

il tutto per una superficie complessiva da cedere gratuitamente all'A.C. Di mq. 138, 74 quali standard pubblici afferenti all'intervento e per un costo complessivo di €. 17.802,26 .

Il tutto risulta regolato dalla “Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero comparto 16 UTOE 9 Pontasserchio” tra l'Amministrazione Comunale e i signori: Vallinari Anna, Vallinari Carla, Vallinari Mirna, Vallinari Moriana, ai rogiti Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 6 giugno 2013 repertorio n° 20367, raccolta n°8977 registrata a Pisa il 11.06.2013 al n°3369 serie IT e trascritta il 12.06.2013 al n° 8673 reg. gen. n.5998 reg.part.

LA VARIANTE IN APPROVAZIONE

in data 05.08.2015 con prot n. 29053, è stata presentata la proposta di Variante al Piano di Recupero comparto 16 interno all' UTOE 9 Pontasserchio, successivamente modificata e integrata, dagli attuali proprietari degli immobili ricompresi all'interno del comparto quali:

Soc. Cavalieri Costruzioni srls nella persona del legale rappresentante sig. Bianchi Massimo;
Vallinari Carla;
Vallinari Mirna;
Vallinari Anna;
Vallinari Moriana;

Detta variante al Piano Particolareggiato approvato prevede sostanzialmente:

- variazioni tipologiche comportanti una diversa distribuzione degli spazi interni, piccole variazioni prospettiche, leggere modifiche volumetriche nel rispetto dei parametri urbanistici del piano approvato ;
- leggere modifiche al progetto di opera pubblica senza variazione complessiva dei costi;
- Variazioni normative;

le modifiche introdotte non comportano variazioni negli indici urbanistici generali del comparto, né agli standard urbanistici richiesti dal D.M. 1444/68;

Salvo leggere modifiche derivanti dalle variazioni tipologiche proposte da non considerarsi sostanziali, la volumetria e la superficie coperta complessive rimangono sostanzialmente inalterate rispetto al Piano di Recupero approvato con Delibera C.C. n. 52 del 22.04.2004 e autorizzato con Aut. n.3 del 19.08.2013 ;

Le opere pubbliche previste in cessione all'Amministrazione Comunale, per una superficie complessiva di mq. 138,74 secondo quanto disposto dalla Convenzione stipulata ed in essere, consistono nella realizzazione di un parcheggio con relative aiuole e pavimentazioni. Salvo leggere modifiche riguardanti soprattutto i materiali impiegati per la pavimentazione, saranno eseguite senza sostanziali variazioni nei costi di realizzazione, pertanto NON si rende necessario modificare la medesima Convenzione;

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

realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale composto di n. 4 unità abitative distribuite su due piani fuori terra.

Parametri urbanistici		PdR approvato/Autorizzato	Variante
Sup.lotto	772,72 mq	772,72	772,72 mq
If	1,5 mc/mq	1,12	1,22
RC	0,25	0,23	0,25
H max	7,50	7,5	7,5
Sup. standard	138,74 mq.	138,74 mq.	138,74 mq.
SC max	158,50 mq.	144,90 mq.	157,94 mq.<158,50
V lordo	951,01 mc.	869,40 mc.	947,64 mc.< 951,01

realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione interne al comparto consistenti in:

- parcheggio e relativa area di manovra;
- Illuminazione pubblica;
- allacci alla fognatura comunale;
- percorso pedonale pavimentato lungo la via Vecchializia

il tutto per una superficie complessiva da cedere gratuitamente all'A.C. Di mq. 138, 74 quali standard pubblici afferenti all'intervento.

Le opere di urbanizzazione descritte ammontano ad un importo complessivo di euro 17.088,26, oltre IVA, rimasto sostanzialmente invariato rispetto al Piano Approvato

La proposta di Variante al Piano di Recupero relativo al comp. 16 UTOE 9 Pontasserchio, è composta dai seguenti elaborati, di seguito elencati:

1. Relazione tecnico illustrativa;
2. Norme Tecniche di Attuazione (variante);
3. Relazione Tecnica opera pubblica;
4. Computo metrico
5. Documentazione fotografica;
6. Tav. 11 - Stato Autorizzato – Planimetria generale, Verifiche Urbanistiche e edilizie, Pianta Piano Terra e Primo, Prospetti;
7. Tav. 1 – Inquadramento urbanistico e territoriale;
8. Tav. 2 – Elaborato Planimetrico Stato Attuale, approvato e proposto;
9. Tav. 3 VAR – Elaborato Planivolumetrico – Articolazione spazi esterni;
10. Tav. 4 VAR – Elaborato Descrittivo nuova proposta – Pianta, Prospetti e Sezioni;
11. Tav. 5 VAR – Elaborato di progetto – Opera Pubblica;
12. Tav. 6 VAR – Elaborato schema smaltimento reflui extrafognatura;
13. Relazione di fattibilità geologica sett.2015 con allegate note del 29.03.2017

PRESCRIZIONI IN MERITO ALLA SOLUZIONE PROGETTUALE

In fase di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere prestata una maggior cura ed attenzione ai caratteri tipologici e formali dell'edificio e ai materiali utilizzati in modo che il nuovo edificio possa relazionarsi in maniera coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante. In particolare si prescrive che le aperture siano distribuite e dimensionate con riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca e ai rapporti dimensionali con le facciate in cui sono inserite.

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

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

- il parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Geom. Sabrina Valentini;
 - il parere della Conferenza per il rilascio di pareri interni del 30.11.2015;
 - il parere Favorevole rilasciato dal Servizio Opere Pubbliche il 13.02.2017 prot.6068;
- deposito delle indagini geologico-tecniche presso la Direzione Regionale Difesa del Suolo e Protezione Civile settore Genio Civile Toscana Nord, sede di Lucca, iscritto nel registro dei depositi con il numero 2065 del 18.05.2017, come da comunicazione pervenuta per PEC prot. 20400/2017 ID 1189593 , 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;

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 Recupero 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 dà 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;
- del regime transitorio degli art.223 e 224 della LRT 65/2014
- delle disposizioni di cui al Titolo V.

Si dà atto inoltre che:

- secondo quanto disposto dal D. Lgs 42/2004 parte II e parte III e dal PIT approvato dal C.R. in data 2 luglio 2014 con delibera n. 58, nello specifico dall'elaborato 8B e relativi allegati, la proposta di approvazione della presente Variante non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico;
- fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano di Recupero approvato con delibera di C.C. 55/2004, così come espressamente richiesto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 86 " Disposizioni Finali" del Regolamento Edilizio Unificato.

Per quanto sopradetto si propone pertanto l'approvazione della variante al Piano Particolareggiato relativo al comp 16 UTOE 9 Pontasserchio secondo le procedure dall'art. 112 della LR 65/2014 .

San Giuliano T., 10.07.2017



Il Tecnico Istruttore
Geometra Sabrina Valentini

Il Responsabile del Procedimento P.O.
Architetto Monica Luperi