



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

ALLEGATO A

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: variante 1 piano di lottizzazione isolato 3 Castel Franco di sotto - ADOZIONE ai sensi dell'articolo 69 della L.r. 1/2005
Pratica n. **289/2011**

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

In data 08/04/2014 con deliberazione C.C. n° 19 è stata approvata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005 variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico.

Le aree oggetto di Piano di Lottizzazione risultano classificate ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico all'interno dell'U.T.O.E. P3A di Castel Franco disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione – Isolato 3 – zona C2 “Aree di espansione residenziale a prevalente carattere residenziale soggette a piano attuativi”

In data 30/07/2008 con deliberazione di C.C. n° 31 è stato approvato il Piano di Lottizzazione per porzione dell'isolato sopra descritto. Tale piano di lottizzazione è stato convenzionato in data 25/07/2011.

Dato atto che l'39 comma 4 delle Norme Tecniche di attuazione recita quanto segue:

“ Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza, ossia quello stabilito in convenzione, i Piani attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni.; sono ammesse varianti a condizioni che siano conformi con il RU”

Considerato che i Piani Attuativi risultano disciplinati dall'articolo 12 delle NTA del RU.

Dato atto che il Piano di Lottizzazione è stato presentato da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del perimetro del comparto, comprese le proprietà che intendono rinunciare alla lottizzazione rispetto alla convenzione.

Dato atto che ai sensi dell'articolo 12 comma 4 non costituiscono variante al RU varianti a Piani Attuativi Convenzionati prima del 23/10/2013 (zone C1):

- Che comportino modifiche ai lotti, rettifiche di confine o parziali o leggere modifiche al disegno urbano e alle opere di urbanizzazione, purché non si comprometta il disegno urbano complessivo e rimangano invariate le quantità si S.L.C. (S.U.L.)
- Varianti a piani attuativi convenzionati prima del 23/10/2013 nel caso in cui si istituiscano zone F3 per rinuncia di alcune proprietà non aderenti al piano e venga stipulata nuova convenzione

La proposta di Variante al Piano di Lottizzazione è redatta in coerenza con gli obiettivi e i principi stabiliti dal piano approvato originario e in assenza di incremento del carico urbanistico, così come rilevato dalla Relazione Tecnica a firma dell'Ing. Cristiano Cristiani e del geom. Piero Conservi allegata alla presente proposta di deliberazione.

OGGETTO DELLA PRESENTE PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

In data 20/10/2011, prot. n. 0016972, i Sig. ORELLI LAURA, NUTI SARA, CORSI MARIO, VANNI IVANDRO, VANNI PAOLO, DONATI LUCIA, VI.RO. DI VIVALDI ROSANNA, BARTOLETTI MARA, VALENTINI ANGIOLA, VANNI PIETRO, NUOVA AR-PI SRL, MARZANI MAURO, SALVAGGIO FRANCESCO, hanno

presentato istanza di Variante a Piano di Lottizzazione in qualità di proprietari delle aree interessate dalla variante stessa.

La proposta di variante si basa essenzialmente sulle seguenti modifiche:

- il progetto di variante è presentato per ottemperare alla volontà di alcune proprietà di essere esclusi dal piano di lottizzazione con conseguente esclusione dell'intera proprietà e la conseguente redistribuzione dei lotti dei proprietari partecipanti.
- Non è previsto incremento del carico urbanistico.
- Per quanto riguarda gli standard dalla tavola 2 si nota un incremento percentuale.
- Sono inoltre state rettificata le Distanze di Prima Approssimazione relative ai due elettrodotti presenti così come acquisite dai competenti enti gestori.
- Inoltre considerando che il piano di lottizzazione approvato, se pur convenzionato, non risulta attuato è stata prevista l'applicazione del Regolamento per l'Edilizia Bio-Eco sostenibile - RES- (campo di applicazione "insediamento") al fine di garantire l'applicazione di tali principi ai futuri costruendi edifici. Sono pertanto allegati come elaborati sia la relazione che la valutazione dell'impatto elettromagnetico e del clima acustico come previste dal RES stesso.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Tale proposta durante il suo iter istruttorio ha acquisito i seguenti pareri:

1. Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/11/2012
2. Integrazione documentale in data 20/06/2013 prot. 11463. 31/03/2014 prot. 5991
3. Integrazione documentale inerente le indagini geologiche in data 31/03/2014 a firma di dott. Geol. Giorgio Della Croce
4. Deposito presso il genio civile il 05/06/2014 prot. 10280

MOTIVAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VAS

Ai sensi dell'articolo 5-bis della Legge Regionale 10/2010, non viene svolta la valutazione ambientale strategica, in quanto sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico vigente al momento di approvazione del piano attuativo sono stati oggetto di valutazione ambientale degli effetti ed inoltre il Regolamento Urbanistico vigente alla data odierna è stato oggetto di valutazione ambientale strategica.

ATTESTAZIONI

Poiché il Piano non ricade in ambiti di valore storico architettonico o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, parte II e parte III, al fine di rispondere agli obiettivi del Regolamento urbanistico e trattandosi di procedimento che avviene nel rispetto delle norme legislative e dei vigenti regolamenti, in coerenza con Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, dato atto del fatto che la variante al Piano di Lottizzazione non comporta incremento di carico urbanistico e si sviluppa in coerenza al Piano di Lottizzazione approvato con Del C.C. 77/2004

si PROPONE l'adozione della presente Variante al Piano di Lottizzazione Residenziale in Castelfranco di Sotto – Isolato 3, garantendo pertanto le consuete informazioni e comunicazioni tipiche degli atti di governo del territorio.

Elaborati grafici di Piano:

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Considerazioni integrative sulla pericolosità idraulica e asseverazione PAI
- Asseverazione inerente il deposito indagini geologiche
- Computo metrico estimativo
- Dichiarazione di assenza vincoli
- Dichiarazione di rispondenza alle indagini geologiche
- Relazione sul regolamento Bio-Eco Sostenibile
- Relazione sul clima acustico
- Relazione sulla rilevazione dell'induzione magnetica

- Bozza di convenzione
- Tav. n . 1 – Planimetria catastale con le proprietà inserite (scala 1/100) – Dati urbanistici Stato Approvato e Stato di Progetto
- Tav. n. 1/a – Estratto della cartografia regionale con inquadramento dell'area in oggetto (scala 1/5000)
- Tav. 2 - Planimetria generale di progetto (scala 1/500)
- Tav. 3 - Planimetria generale Stato Sovrapposto (scala 1/500)
- Tav. 4 – Verifica delle norme di salvaguardia del PAI
- Tav. 5 - Acq. Planimetria schema rete acquedotto (scala 1/500) Sezioni Stradali (scala 1/20) Sezioni particolari (scala 1/20)
- Tav. 5/a - Acq. Corografia ubicazione intervento (scala 1/2000)
- Tav. 6 - Fognatura nera Planimetria generale di progetto (scala 1/500) Particolari costruttivi (scala 1/20)
- Tav. 6/a - Fognatura nera Planimetria generale di progetto (scala 1/500) Sezioni longitudinali asse ordinate X (scala 1/1000) asse ordinate Y (scala 1/100)
- Tav. 7 - Fognatura bianca Planimetria generale di progetto (scala 1/500)
- Tav. 8 - Enel Planimetria generale di progetto (scala 1/500)
- Tav. 9 – Illuminazione Pubblica Planimetria generale di progetto (scala 1/500)
- Tav. 10 – Gas Metano Planimetria generale di progetto (scala 1/500)
- Tav. 11 – Gas Metano Sezioni e Particolari

Per quanto la relazione di fattibilità geologica e l'integrazione alla relazione di fattibilità geologica si rimando a quanto già precedentemente approvato (atti di ufficio segreteria n. 40/2007).

Castelfranco di Sotto, 24/06/2014

LA RESPONSABILE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
 (Ing. Alessandra Frediani)

Riproduzione del documento informatico sottoscritto digitalmente da FREDIANI ALESSANDRA ai sensi degli artt. 20 e 21 del Digs. N° 82/2005 e ss. mm. e ii.