

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA INERENTE LA PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 E ART. 32 DELLE LEGGE REGIONALE 65/2014.

RICHIEDENTI: GINI FRANCO E GINI RENZO.

* * *

Il sottoscritto **Dott. Arch. Massimo PAPINI**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pisa al n. 432, con studio in Fucecchio Piazza G. Amendola n. 32, in riferimento alla proposta di variante semplificata di cui all'oggetto, precisa quanto segue:

- 1) I sig.ri Gini Franco e Gini Renzo sono proprietari di un fabbricato posto in Castelfranco di Sotto Via Soldaini rappresentato nel foglio di mappa 40 dalle particelle 421 e 422, oltre ad un appezzamento di terreno retrostante rappresentato sempre nel foglio di mappa 40 dalla particella 140;
- 2) il fabbricato, con una porzione della particella 140 sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico in zona B2 - Insediamenti di completamento a prevalente destinazione residenziale, mentre la restante parte della particella 140 è inserita in zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche.
- 3) La porzione della particella 140 che insiste in zona B2, esterna al lotto su cui insiste il fabbricato, della superficie di mq. 580,80 (vedi elaborato grafico) è inutilizzabile, avendo una forma molto stretta ed estremamente allungata.

In funzione di quanto sopra, viene proposta la variante al Regolamento Urbanistico allegata che, mantenendo la superficie territoriale, rende la superficie in B2 della particella 140 con una forma che risulti un lotto edificabile, senza modificare i parametri edilizi definiti per tale area.

La strada esistente su cui si attesterà il nuovo lotto edi-

ficabile è già dotata dei servizi necessari, utilizzati peraltro dall'edificio esistente fronteggiante; comunque quelli che saranno ritenuti mancanti potranno essere realizzati direttamente in sede di edificazione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, fino al raggiungimento degli oneri che si sarebbero dovuti pagare, trattandosi di area di completamento.

Il nuovo lotto edificabile è stato appoggiato con il lato minore al confine sud della particella 140, così da essere in continuità e orientamento con la restante parte della zona B2; è da notare che il limite di detta zona, sul lato opposto della strada rispetto a quello del nuovo lotto, si allunga verso nord: il nuovo lotto rimane al di sotto di detto limite.

Questa posizione, anche per il fatto che la strada su cui si attesta il nuovo lotto, prosecuzione di Via Biagi, devia leggermente, crea un piccolo spazio (circa mq. 31,90) che andrà destinato a verde privato e che potrà essere utilizzato per allargare la strada di accesso, attualmente più piccola e sterrata.

In definitiva la variante proposta lascia inalterati tutti i parametri del Regolamento Urbanistico vigente per tale area, ma può sicuramente configurarsi come una nuova perimetrazione della zona B2 esistente.

Fucecchio, li 09/05/2018

Dott. Arch. Massimo PAPINI