



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Allegato A)

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: VARIANTE A PIANO ATTUATIVO ISOLATO 3 UTOE P3A DI CASTELFRANCO - APPROVAZIONE
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. MORELLI 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, registrato al numero di deposito 43 del 30/06/2014

Per quanto riguarda l'adozione la variante ha seguito il seguente ITER

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2014 è stata adottata la VARIANTE A PIANO ATTUATIVO ISOLATO 3 UTOE P3A DI CASTELFRANCO;
- il progetto è stato depositato nella Casa Comunale dal 16/07/2014 al 29/08/2014;
- di detto deposito è stato dato avviso tramite manifesti e con pubblicazione sul BURT n. 28 in data 16/07/2014
- il progetto del Piano di Lottizzazione è stato trasmesso alla Provincia con nota del 07/07/2014 prot. 12516;
- la delibera di adozione e i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet in ottemperanza all'articolo 39 del D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013
- Si è ritenuto inoltre necessario presentare Osservazione d'Ufficio in accordo con l'assessore di riferimento.

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. 31/2008

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

Inoltre

La sottoscritta, Ing. Alessandra Frediani, in qualità di Responsabile del Procedimento per la Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2014 esecutiva ai sensi di legge, visto il Piano di Indirizzo Territoriale, visto il Piano Territoriale di Coordinamento, visto il Piano Paesaggistico adottato con Del. Consiglio Regionale n. 58 del 02/07/2014, visto il Piano Strutturale vigente

DICHIARA

Che la variante al Piano di Lottizzazione isolato 3 in Castelfranco di Sotto è coerente e compatibile con i suddetti strumenti di pianificazione e con i piani e programmi di settore vigenti

Castelfranco di sotto Lì, 22/09/2014

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

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