



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 "GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO"
U.O. URBANISTICA-EDILIZIA

Lì, 13.01.2023

OGGETTO: Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 relativo al comparto di trasformazione T3s, scheda-norma M5, posto in via Ferretto, Staffoli, approvato con Del. C.C. n.84 del 28.11.2008.

RELAZIONE TECNICA del RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014

Oggetto della relazione

L'area oggetto di Variante è relativa al comparto di trasformazione T3s di "trasformazione urbanistica strategica, di sviluppo e urbanizzazione" di cui all'art. 15.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, disciplinato nel dettaglio dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2 del Regolamento Urbanistico.

La presente relazione viene redatta secondo i disposti dell'art. 33 della L.R. 65/2014 in riferimento al procedimento di variante semplificata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, procedimento ammissibile in quanto si rispettano le seguenti condizioni: la variante non comporta aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante; il progetto di Variante non supera le altezze massime previste dalla scheda-norma M5 e dal Piano di Lottizzazione approvato.

Descrizione dell'intervento

Con istanza pervenuta con prot. n.14782 del 27.06.2022 i signori Masini Dino, Masini Monica, Baconcini Lori, Grossi Franco, Vecoli Marina, Borrelli Enrica, Grossi Elena, Grossi Elisabetta hanno presentato congiuntamente richiesta di approvazione della Variante al sopracitato Piano di Lottizzazione di iniziativa privata n.662/04, approvato con Del. C.C. n.84 del 28.11.2008 altresì convenzionato a rogito Notaio dott. M. De Crescenzo in San Miniato in data 28.02.2012 al n.560, rep. n.1380, racc. n.837, convenzione tutt'ora valida per effetto del D.L. n.76 del 16.07.2020 "Decreto semplificazioni", convertito in legge con la L. n.120 del 11.11.2020 e ss.mm.ii.

La Variante al Piano di Lottizzazione riguarda principalmente la modifica della suddivisione dei lotti edificabili, mantenendo la viabilità pubblica interna carrabile e pedonale e andando a spostare la superficie a verde pubblico e a parcheggio in direzione est, in prossimità di Via del Ferretto.

Elaborati depositati a corredo della proposta

La richiesta presentata è corredata dal progetto costituito dai seguenti elaborati progettuali redatti dall'Arch. Monica Bozzi iscritta all'Ordine degli Architetti di Pistoia al



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 "GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO"
U.O. URBANISTICA-EDILIZIA

n.893 e Relazione geologica di fattibilità redatta dal Dott. Geol. Eraldo Santarnecchi iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana al n.240:

- Tavola 0: Documentazione fotografica;
- Tavole di progetto dello stato approvato e della Variante:
 - Tavola 1: Inquadramento territoriale ed estratto di mappa catastale;
 - Tavola 2: Stato approvato – Piano di Lottizzazione 662/04 prot. n.30169 – Zonizzazione;
 - Tavola 3: Stato di progetto – Zonizzazione;
 - Tavola 4: Stato di progetto – Aree in cessione all'amministrazione comunale;
- Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria:
 - Tavola 5: Stato di progetto – Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione;
 - Tavola 6: Stato di progetto – Impianto di distribuzione gas metano;
 - Tavola 7: Stato di progetto – Impianto di distribuzione linea telecom;
 - Tavola 8: Stato di progetto – Impianto di distribuzione della linea elettrica;
 - Tavola 9: Stato di progetto – Impianto di distribuzione acquedotto civile;
 - Tavola 10: Stato di progetto – Impianto di distribuzione illuminazione pubblica;
 - Tavola 11: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque meteoriche;
 - Tavola 12: Stato di progetto – Impianto di smaltimento acque nere;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Schema di convenzione tra proprietà e Comune;
- Pareri degli enti gestori;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione geologica di fattibilità.

Disciplina urbanistica vigente

Il Comune di Santa Croce sull'Arno è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.76 del 14.12.1999, aggiornato con la Variante generale approvata con Del. C.C. n.31 del 19.05.2011, e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.35 del 20.09.2002 aggiornato alla Variante n.16 approvata con Del. C.C. n.12 del 21.03.2019; con Del. G.C. n.234 del 27.11.2019 il Comune di Santa Croce ha avviato il procedimento di redazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli artt. 17 e 31 della L.R. 65/2014.

Con Del. C.C. n.84 del 28.11.2008 è stato approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata n.662/04 relativo all'allora "comparto di trasformazione T2c - di trasformazione di rilievo urbano", disciplinato nel dettaglio dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2 del Regolamento Urbanistico, comparto posto in via Ferretto, Staffoli, altresì convenzionato a rogito Notaio dott. M. De Crescenzo in San Miniato in data 28.02.2012 al n.560, rep. n.1380, racc. n.837;

- in seguito alle Varianti al Regolamento Urbanistico il comparto è stato classificato come "T3s – di trasformazione urbanistica strategica, di sviluppo e urbanizzazione" di cui all'art. 15.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, rimanendo altresì disciplinato nel dettaglio dalla scheda-norma M5 dell'Appendice n.2 del Regolamento Urbanistico;

- la scheda-norma M5 vigente è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n.678 del 28.09.2017 a seguito dell'autorizzazione ad adeguare i contenuti della Variante n.15



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 "GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO"
U.O. URBANISTICA-EDILIZIA

del Regolamento Urbanistico alle integrazioni/modifiche disposte dal Consiglio Comunale per effetto delle osservazioni approvate con Del. C.C. n.59 del 27.07.2017;
- la validità della Convenzione di cui sopra è prorogata ai sensi del D.L. n.76 del 16.07.2020 "Decreto semplificazioni", convertito in legge con la L. n.120 del 11.11.2020 e ss.mm.ii., il che rende la Variante al Piano di Lottizzazione ammissibile.

Nel dettaglio, la scheda-norma M5 riporta i seguenti parametri:

Superficie territoriale: mq 5600,00

Aree standard: mq 720

Volume massimo edificabile: mc 4.000,00

Superficie massima copribile: mq 800,00

Indice di fabbricabilità mq/mq 1,16

Rapporto di copertura: 23,30%

Il progetto di Variante prevede n.2 lotti edificabili per una superficie fondiaria complessiva di mq 3.430,00 (61,26% dell'intero comparto), una superficie coperta di progetto pari a mq 552,70 (RC=16%, ammissibile) ed una volumetria edificabile massima pari a mc 4.000.

L'area destinata a viabilità ha una superficie di mq 973,00, pari al 17,38% della superficie territoriale, ed è costituita da una strada pubblica interna che iniziando da via Ferretto delimita lateralmente il comparto e permette l'accesso ai lotti residenziali e al parcheggio (superficie mq 142,00 pari al 2,54% della superficie territoriale) situato a est in prossimità di via del Ferretto; gli standard urbanistici a verde e parcheggi ammontano a rispettivamente a mq 608,00 e mq 142,00 per un totale di mq 750, pari al 13,39% della superficie territoriale.

Le tipologie edilizie previste sono riferibili unicamente alla destinazione residenziale, in particolare sono ammesse monofamiliari o bifamiliari, non più di una/due unità.

Da quanto si evince dagli elaborati progettuali allegati alla proposta, che riportano altresì una diminuzione del carico urbanistico rispetto delle soluzioni allegate al Piano di Lottizzazione approvato, i parametri della scheda-norma sono rispettati.

Opere e scomputi

La realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nelle tavole di progetto è a totale carico della proprietà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Dopo il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione le aree previste nel Piano di Lottizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune secondo quanto disposto nello Schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 115 della L.R. 65/2014.

Disciplina dei piani sovraordinati

Nell'area di intervento non è presente alcuna prescrizione e nessun elemento soggetto alla disciplina dei beni culturali e paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., la Variante al Piano di Lottizzazione risulta altresì coerente al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Del. di C.R. n.1/2015 e ss.mm.ii e al P.T.C. della Provincia di



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 "GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO"
U.O. URBANISTICA-EDILIZIA

Pisa approvato con Del. C.P. n.7 del 16.03.2022, che non riportano alcuna prescrizione particolare.

Aspetti ambientali

Relativamente al procedimento di V.A.S., ai sensi della L.R. 10/2010 art.5 bis comma 2, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre al suddetto procedimento né a verifica di assoggettabilità a V.A.S., in quanto si tratta di Variante ad un Piano di Lottizzazione che non comporta modifiche ai piani sovraordinati.

La Variante non è altresì sottoposta al procedimento di Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 10/2010 in quanto l'area di intervento non ricade e il progetto non influenza aree classificate all'interno della Rete Natura 2000.

Aspetti geologici

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento di attuazione 5/R/2020 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche la Variante è soggetta a controllo a campione delle indagini mediante il metodo del sorteggio, al che le indagini relative al progetto di Variante sono state depositate presso la competente struttura regionale con prot. n.28349 del 24.11.2022 e iscritte nel registro dei depositi con il n.554 in data 01.12.2022 come da comunicazione prot. n.28975 del 01.12.2022.

L'indagine non è stata sorteggiata come si evince dal verbale pervenuto con prot. n.30978 del 23.12.2022 che dà inoltre comunicazione della conclusione del procedimento delle indagini depositate non estratte.

Pareri esterni

Sono allegati alla richiesta di approvazione di Variante i pareri degli enti gestori dei sottoservizi: Acque spa, E-Distribuzione, Toscana Energia, Telecom Italia.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato adattato in fase di istruttoria -e prima di essere sottoposti all'esame dell'U.O. Lavori Pubblici- in base alle indicazioni degli enti gestori di cui sopra.

Pareri interni

L'U.O. Lavori Pubblici, in data 16.11.2022 prot. n.27449, ha espresso parere favorevole circa il progetto delle opere di urbanizzazione, il computo metrico e la congruità dell'elenco prezzi.

La Commissione consultiva Urbanistica, i cui membri esterni sono stati incaricati con Decreto del Sindaco n.20 del 05.10.2020, nella seduta del 23.11.2022 ha esaminato il progetto di Variante e ha espresso parere favorevole a condizione che siano migliorati in fase di permesso a costruire l'innesto tra la strada di progetto e via del Ferretto e la parte terminale dell'area a parcheggio per meglio consentire la manovra.

Adempimenti procedurali

Si intende procedere con un unico atto all'approvazione della Variante secondo i disposti dell'art. 112 della L.R. 65/2014, procedimento ammissibile in quanto si rispettano le



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE 2 "GESTIONE DEL TERRITORIO E PATRIMONIO"
U.O. URBANISTICA-EDILIZIA

seguenti condizioni: la variante non comporta aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante; la variante non supera le altezze massime previste dal piano attuativo e dal Regolamento Urbanistico vigente.

Conclusioni

Richiamati i punti di cui sopra e l'istruttoria preordinata all'emanazione dell'atto di approvazione della Variante, l'intervento risulta coerente con il Piano Strutturale e conforme al Regolamento Urbanistico vigenti, al che si propone l'approvazione della Variante del Piano di Lottizzazione n. 662/04 ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Massimo Barsotti