Comune di
Cascina

MACROSTRUTTURA TECNICA
SERVIZIO URBANISTICA E SIT

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA DI NUOVO IMPIANTO POSTA ALL'INTERNO DELL'UTOE N.12 SAN LORENZO A PAGNATICO COMPARTO N.1 – AREA A NORD DELL'ABITATO APPROVATO CON DELIBERA C.C. 29 DEL 06.07.2007

Il sottoscritto Arch. Davide Tonelli, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo alla proposta di variante al "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con contestuale variante normativa al vigente RU, relativo all'UTOE n.12 di S. Lorenzo a Pagnatico – comp.1 - area a nord dell'abitato" vigente, attesta e certifica quanto sotto riportato in merito al procedimento in oggetto.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale ed in conformità al Regolamento Urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 227 della stessa.

PREMESSA

Il Piano denominato "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, con contestuale variante normativa al vigente Regolamento Urbanistico, relativo all'UTOE 12 San lorenzo a Pagnatico – comp.1 area a nord dell'abitato – proprietà D'Anteo e altri" è stato adottato con deliberazione

consiliare n.4 del 25 gennaio 2007 e definitivamente approvato con DCC n. 29 del 26 luglio 2007; i rapporti tra Comune di Cascina e Lottizzanti sono stati regolati mediante la convenzione stipulata in data 20.01.2011 rep. 36992 rogiti notaio Mancioppi.

Il Piano è stato recepito integralmente dalla Variante di Monitoraggio al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n°11 del 19 marzo 2015 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT parte II n°20 del 20/05/2015, disciplinando l'area con l'art.11 "interventi attuati o in corso di attuazione" delle N.T.A

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

In data 12.07.2018 prot.gen.24693 il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Variante al Piano Attuativo approvato costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione generale*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Bozza di convenzione*
- *Richiesta applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano*
- *Dichiarazione di conformità alla LR 41/2018*
- *Attestazione di esclusione della variante a verifica di assoggettabilità a VAS - art.5bis comma 2 della LR 10/2010*
- *Relazione tecnica ai sensi dell'art.40 delle NTA*
- *Dichiarazione di conformità tra copia cartacea e digitale*
- *Tav.1bis Elenco proprietà, individuazione lotti e volumi*
- *Tav.2 Planimetria stato di progetto – verifiche urbanistiche*
- *Tav.2bis Planimetria generale stato sovrapposto*
- *Tav. 4c Tipologie edilizie lotto 6a-6b e 7*
- *Tav.5 Profili, recinzioni, accessi e sistemazioni esterne*

La proposta di Variante comporta le seguenti variazioni:

?la modifica dell'edificio, previsto sul lotto n.6, nel quale erano previsti n.10 unità residenziali e n.6 unità commerciali in due edifici, insistenti su due lotti derivati (6a-6b), ognuno dei quali composto da n.4 unità residenziali;

?la modifica della tipologia dei suddetti edifici da fabbricato condominiale sviluppantesi su n.3 piani fuori terra a due fabbricati composti ognuno da n.4 villette a schiera;

?il trasferimento di una unità immobiliare residenziale dal lotto 6 al lotto 7;

?assegnazione ai lotti n.6a-6b e 7 di parametri urbanistici nel pieno rispetto di quelli generali del Piano Approvato;

?richiesta della proroga della validità del PdL di anni 5 (cinque) dall'approvazione della variante

DATI URBANISTICI – CONFRONTO TRA PIANO APPROVATO E VARIANTE			
	REGOLAMENTO URBANISTICO	**PIANO APPROVATO**	**VARIANTE AL PIANO APPROVATO**
Superficie fondiaria massima	Mq 15.500	Mq 11.828,42	Mq 11.828,42
Volume massimo edificabile	Mc 23.500	Mc 23.490	Mc 23.490
Altezza massima	Ml 9,50	Ml 6,50/9,50	Ml 6,50/9,50
Superficie coperta	Mq 4.000	Mq 4.000	Mq 4.000
Verde e parcheggi pubblici	Mq 15.500	Mq 16.340,18	Mq 16.340,18
Numero alloggi	65	65	64

Dalle verifiche urbanistiche effettuate in fase istruttoria si evince chiaramente che le modifiche proposte rispettano pienamente i dati urbanistici approvati con DCC n.29 del 26 luglio 2007.
Poiché il Piano è stato approvato con il Regolamento Urbanistico previgente, notiamo una apparente discrasia tra il dato del Volume ed il dato della SUL ossia il parametro a base del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico.
In fase istruttoria è stato verificato che il volume e la SUL fossero coincidenti, seguendo per tale verifica, le disposizioni della "Relazione di monitoraggio sullo stato di attuazione del RU

2005/2013" del 30 gennaio 2014 che fissa la volumetria media di 330mc corrispondente ad un alloggio, posta alla base del calcolo del dimensionamento.

Quindi poiché **1 alloggio = 330mc/3ml (altezza)= 110 mq (SUL)** si può verificare che il volume relativo agli alloggi destinati dal piano approvato al lotto 6 corrisponde alla superficie utile lorda dei corrispondenti alloggi previsti sui lotti derivati 6a-6b.

Pertanto si può asserire che la Variante viene presentata in conformità con il piano approvato e con il vigente regolamento urbanistico.

FASI ISTRUTTORIE E CRONOLOGIA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

A seguito dell'istruttoria della variante, depositata in data 12.07.2018 , il Servizio urbanistica ha richiesto la seguente documentazione integrativa finalizzata a perfezionare l'iter istruttorio e, di conseguenza, la procedura di approvazione::

- Elenco completo, e confronto, delle tavole allegate al Piano di Lottizzazione approvato e di quelle allegate alla Variante allo stesso Piano.
- Relazione di fattibilità redatta ai sensi della LR 24 luglio 2018, n.41.
- Relazione contenente gli aspetti ambientali, nel rispetto dell'art.40 delle NTA del Regolamento Urbanistico, le coerenze con gli atti di governo del territorio e le procedure di VAS ai sensi della lR 10/2010.
- Compilazione, da parte del tecnico incaricato, dei moduli per il deposito degli elaborati di variante alla struttura regionale competente per territorio.
- In merito alla VAS è necessaria una dichiarazione del tecnico in cui si attesta che la variante presentata rientra nell'art.5bis comma 2 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10.
- Planimetria generale dalla quale si evincano gli allineamenti derivati dallo stato di fatto del comparto.
- Risulta necessario, su indicazione del Servizio Edilizia, verificare le tipologie edilizie previste nella Variante al fine di allinearle con le norme del vigente regolamento edilizio comunale approvato con DCC n.53 del 26.09.2012.

Il tecnico incaricato, ing.Mario Rossali, a seguito della Pec ricevuta in data 22.01.2019, ha provveduto ad integrare quanto richiesto in data 28.02.2018 ns.prot.7857.
Considerato che la relazione di compatibilità alle norme ambientali non rispondeva pienamente ai requisiti previsit dall'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico il tecnico ha provveduto a depositare nuovamente tale relazione inviata tramite PEC in data 07.03.2019 ns.prot. 8941.

PARERI

1) **SERVIZIO AMBIENTE**: con PEC del 07.03.2019 il tecnico incaricato, ing.Mario Rosaali, ha depositato la relazione ai sensi dell'art.40 delle NTA del Regolamento Urbanistico; tempestivamente il Servizio Urbanistica ha inviato al Servizio Ambiente della Macrostruttura 2 del Comune di Cascina, in data 07.03.2019 prot.int. 8892, richiesta di parere in merito alla:
   - dichiarazione di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5bis comma 2 della LR 10/2010;
   - relazione di conformità alle norme ambientali al fine di rilascio del parere di competenza in merito alle prescrizioni ambientali di cui all'art.40 delle NTA del RU.

   In data 13.03.2019 è stato ulteriormente sollecitato, al Servizio Ambiente, l'invio di tale parere ad oggi non ancora pervenuto.

2) **SERVIZIO LL.PP.**: non si è ritenuto necessario richiedere un parere a tale Servizio in quanto la Variante non prevede modifiche alle opere di urbanizzazione peraltro già collaudate e acquisite al patrimonio Comunale salvo l'adeguamento della pista ciclabile antistante i lotti 6a-6b per il quale verranno date, dal Servizio LL.PP., le prescrizioni ritenute necessarie in sede di richiesta delle necessarie autorizzazioni;

3) **SERVIZIO EDILIZIA:** il Servizio Edilizia ha richiesto di verificare le tipologie edilizie previste nella Variante al fine di allinearle con le norme del vigente REU; in merito a tale richiesta il

tecnico incaricato ha richiesto che la variante venga rilasciata prevedendo nelle NTA l'applicazione delle disposizionoi del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del PdL in quanto tale regolamento è stato lo strumento con il quale sono stati valutati tutti i permessi a costruire fino ad oggi rilasciati per i lotti facenti parte dell'intera lottizzazione.

Il responsabile del Servizio Edilizia p.i. Massimiliano Vannini ha attestato la conformità alle norme transitorie del REU in data 14.03.2019.

CONFORMITA'

Premesso che la variante in esame non comporta un aumento della SUL, variazioni ai parametri urbanistici, riduzione di standards pubblici previsti, nonché al perimetro delle aree urbanizzate, si confermano le conformità al PS e al RU vigenti.

Relativamente alla verifica del rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 227 della stessa, si rilevano che non ci sono variazioni del perimetro del Piano Attuativo così come riportato nella tavola QV n°2 scala 1/5000 del RU e dall'art. 11 delle NTA, confermando quindi la conformità al PS e al RU vigenti.

Relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art. 5 bis. Comma 2, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto trattasi esclusivamente di variante a Piano DI Lottizzazione conforme ai piani sovraordinati, sottolineando inoltre che lo strumento urbanistico vigente, in sede di approvazione, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali, come da documentazione allegata agli atti approvati. La variante in oggetto rientra, pertanto, nell'art.5bis comma 2 della lR 10/2010.

Relativamente alle indagini geologico tecniche, vista la natura della variante proposta, non risulta necessario depositare nuove indagini ad integrazione di quelle già depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa in data 19.01.2007, procedendo alla conferma delle stesse ai sensi dell'art.5 comma 2 del DPGR 53/R; si fa presente che è comunque stata depositata, presso la struttura suddetta, la dichiarazione che le variazioni apportate al piano attuativo in vigore non influenzano il reticolo idraulico e non comportano nessuna modifica dell'assetto esterno delle

opere di messa in sicurezza dell'intera area interessata al piano attuativo; tale deposito è stato effettuato in data 07.03.2019.

Relativamente alla L.R. n°41/2018 in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, l'intervento, come dichiarato altresì dal tecnico incaricato, rientra tra quelli previsti dagli strumenti urbanistici e già convenzionato al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge, quindi ai sensi dell'art.17 comma 2b non si applicano le disposizioni e le limitazioni relative.

Relativamente al PIT con valenza di piano paesaggistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, si fa presente che l'area in oggetto non riguarda beni paesaggistici, ne ha elementi di valore riconosciuti nelle invarianti della scheda d'ambito n°8 afferente al territorio comunale di Cascina.

CONCLUSIONI FINALI

In ordine a quanto presentato e alle varie integrazioni pervenute, nonché alle risultanze del processo istruttorio dell'arch. Chiara Turini, si propone di procedere all'approvazione con unico atto del Consiglio Comunale della suddetta Variante ai sensi dell'Art. 112 della L.R. n.65/2014 "Particolari varianti ai piani attuativi", in quanto trattasi di variante al piano attuativo che non comporta aumento della superficie utile lorda né di volume degli edifici, non modifica di fatto il perimetro e non comporta alcuna riduzione degli standard previsti; il provvedimento sarà efficace a partire dalla data di pubblicazione sul BURT.

Cascina, lì 14.03.2019

Il Responsabile del Procedimento
arch. Davide Tonelli

COMUNE DI CASCINA - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Macrostruttura Pianificazione del Territorio