



COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

Provincia di Pisa

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

OGGETTO: *Variante al Piano di Lottizzazione afferente il comparto classificato PT1-PQ3 denominato „Il Poderaccio”, posto in via S.Andrea del Capoluogo. Approvazione.*

RELAZIONE TECNICA

In data 16.05.2018 prot. 10807 le Società „GRUPPO MASTROTTO S.P.A.” e „IMMOBILIARE MASINI S.R.L.” hanno presentato richiesta di Variante al Permesso di costruire n. 5/2018, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano di Lottizzazione afferente il comparto classificato „PT1-PQ3” denominato „Il Poderaccio” posto in via S. Andrea del Capoluogo, con contestuale approvazione della Variante al suddetto Piano di Lottizzazione già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 31.05.2006.

Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in oggetto è stata stipulata Convenzione urbanistica con atto del Segretario Comunale dott. A. Pellegrino in data 25.05.2010 Rep. 10089 e successivo atto di modifica della Convenzione urbanistica al rogito Notaio F. Dami in data 30.10.2017 Rep. 1509 Racc. 1180.

La richiesta di variante al Piano di Lottizzazione è corredata dal progetto redatto dall' Ing. Augusto Bottai e dall'Arch. Paolo Giannoni, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1_Estratto di R.U., di mappa catastale con elenco delle proprietà;
- Tav. 2_Planimetria generale con indicazione deI lotti edificabili stato convenzionato e di variante;
- Tav. 3_Planimetria generale con indicazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da cedere all'A.C., stato convenzionato e stato di variante;
- Tav. 4_Particolari delle strade, parcheggi e rete fognaria;
- TAV. 5_Rappresentazione rete Metanodotto e Acquedotto;
- TAV. 6_Rappresentazione rete forniture elettriche e illuminazione pubblica;
- TAV. 7_Rappresentazione linea telefonica;
- TAV. 8_Progetto delle aree a verde con indicazione delle essenze arboree.
- Relazione tecnica integrativa delle opere oggetto di variante;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione in variante;
- Quadro comparativo dei computi metrici stato convenzionato e in variante.

Il progetto di Variante al Piano di Lottizzazione lascia invariati la sagoma del comparto urbanistico, il parametro della superficie fondiaria complessiva pari a mq. 28.407,15 e della superficie coperta massima realizzabile di mq. 12.783,22, e consiste nelle seguenti modifiche:

1) modifica della suddivisione dei lotti edificabili: i lotti rappresentati dai nn. 2-4-5-6-7 nella planimetria del piano attuativo approvato, nella variante vengono accorpati in un unico grande lotto (n. 1 di proprietà del „Gruppo Mastrotto S.p.a.”), mentre i lotti precedentemente rappresentati dai nn. 1-3 vanno a costituire il lotto più piccolo (n. 2 di proprietà di „Immobiliare Masini S.r.l.”);

2) l'accorpamento dei lotti edificabili nel grande lotto n. 1 rende superflua l'esigenza della strada privata interna che quindi viene eliminata, altresì viene ridotto il numero di accessi carrabili dalla viabilità pubblica precedentemente previsti;

3) la dotazione di aree destinate a standard a verde pubblico e parcheggio pubblico viene modificata determinando un aumento della superficie complessiva che nello stato di variante

risulta pari a mq. 4.411,15 rispetto alla superficie di mq. 4.182,10 del Piano approvato, già prevista in quantitativo superiore alla superficie minima richiesta dalla norma del Regolamento Urbanistico; in particolare l'area a verde pubblico e parcheggio pubblico posta lungo la via S. Andrea viene modificata nella conformazione geometrica assumendo nella variante una forma rettangolare meno profonda e più allungata in adiacenza alla strada.

Nella tabella comparativa seguente sono riportate le superfici delle aree afferenti le opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale:

	<i>Tav. 4 Piano di approvato con Del.C.C. n. 46/2006</i>	<i>Tav. 3 Progetto di Variante</i>
<i>Verde pubblico V</i> di cui:	mq. 2380,81	mq. 2429,18
V1	mq. 2085,18	mq. 2085,18
V2	mq. 295,63	mq. 344,00
<i>Parcheggio pubblico P</i> di cui:	mq. 1801,29	mq. 1981,97
P1	mq. 1203,97	mq. 1383,97
P2	mq. 597,32	mq. 598,00
Totale aree standard	mq. 4182,10	mq. 4411,15

Il progetto di Variante risulta coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale e conforme al Regolamento Urbanistico e non presenta profili di incompatibilità con la normativa vigente.

Vista la L.R. 10.11.2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" con particolare riferimento all'articolo 112 in cui indica che: *"il Comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani oggetto di variante..."*

Considerato che la Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto rispetta le indicazioni dell'articolo sopracitato si valuta quindi di procedere all'approvazione con un atto unico.

Successivamente all'approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione, si procederà alla trasmissione degli atti alla Provincia Pisa e alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.

Santa Croce sull'Arno, 18 novembre 2019

L'Istruttore tecnico
Danila Fenili
(firmato digitalmente)

Il Dirigente
Dunia Benvenuti
(firmato digitalmente)