



SERVIZIO URBANISTICA

Settore: SERVIZIO URBANISTICA

Proposta Consiglio Comunale N° 42 del 03/09/2014

Responsabile: MORI DOTT. CLAUDIO - FUNZIONARIO

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI DUE AREE ATPA IN VIA DELL'AGRESTO/LOC. CASABASSA -
ADOZIONE AI SENSI DELLA LR 1/2005 SMI CON CONTESTUALE REVOCA DELIBERA C.C
N. 24/2014

... omissis ...

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Legge Regionale n. 1 del 3/01/2005 – “Norme per il Governo del territorio”;

RICHIAMATE le proprie deliberazioni:

- n° 56 del 24.07.2002 e n° 30 del 18.04.2003 con le quali veniva rispettivamente adottato ed approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico comunale;
- n° 60 del 28.04.2009 e n°159 del 22.12.2009 con le quali veniva rispettivamente adottata ed approvata definitivamente la Variante n°10 di assestamento al Regolamento Urbanistico comunale

CONSIDERATO che il vigente Regolamento Urbanistico, come sopra approvato, prevede, in Via dell'Agresto/via di Casabassa, due interventi di espansione edilizia individuati come aree di trasformazione ATPA aventi le seguenti caratteristiche:

ATPA "CASABASSA"	
INTERVENTO	R.U. VIGENTE MQ.
Superficie Territoriale	12.979,00
Superficie Fondiaria	4.545,00
Superficie Netta	1.136,25
Standards per Verde Pubblico	5.581,00
Standards per Parcheggi	418,00

ATPA "AGRESTO"	
INTERVENTO	R.U. VIGENTE MQ.
Superficie Territoriale	18.449,00
Superficie Fondiaria	6.721,00
Superficie Netta	1.680,25
Standards per Verde Pubblico	3.746,00
Standards per Parcheggi	1.769,00

CONSIDERATO che per le loro caratteristiche (dimensione dell'intervento, morfologia, contesto) rappresentate da una zona agricola marginale racchiusa entro l'ambito urbano alla quale il vigente R.U. assegna una funzione di ricucitura dei margini e di rafforzamento della viabilità esistente mediante il collegamento tra le aree dell'Agrestone e di Via Scarlini si rinvia ad una progettazione urbanistica di dettaglio;

VISTA la precedente delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 9/4/2014 con la quale si adottava, per le due aree ATPA, un piano urbanistico attuativo con contestuale variante al R.U. resasi necessaria poiché la proposta di PdL prevedeva le seguenti variazioni rispetto a quelle contenute nel R.U.

- riduzione del verde pubblico;
- riduzione della viabilità pubblica;
- aumento della superficie netta residenziale;
- nuova viabilità di collegamento tra Via di Casabassa e la strada vicinale dell'Agrestino;

DATO ATTO che nel termine previsto per la presentazione delle osservazioni è pervenuto, tra le altre, un contributo da parte della Regione Toscana in data 08/07/2014 prot. 9515 con il quale si evidenzia tra l'altro:

- *relativamente all'impianto planivolumetrico la soluzione progettuale presentata risulta peggiorativa rispetto alla previsione del regolamento urbanistico vigente, in quanto gli edifici non sono accorpati bensì diffusi all'interno della vasta area periurbana con caratteri di ruralità, comportando conseguentemente una maggiore infrastrutturazione, consumo di suolo, decremento delle aree verdi;*
- *per quanto concerne gli "Indirizzi e parametri di gestione" la stessa scheda di PS specifica la necessità di una "strategia di implemento mirata al ridisegno ed alla riqualificazione dei margini sia di quelli esterni che di quelli interni, e cioè in particolare di quelle frange dove il tessuto agricolo poderale subisce la sovrapposizione degli interventi edilizi più o meno recenti "; l'esigenza di una progettualità attenta per tale ambito si evince anche dall'indirizzo di PS laddove cita "A !al fine sarebbe auspicabile l'utilizzo del procedimento concorsuale";*
- *i contenuti del PdL sembrano presentare elementi di possibile incoerenza sia di carattere quantitativo che qualitativo con il Piano Strutturale. Con riferimento agli aspetti sopra evidenziati, si ritiene necessario verificare la coerenza della variante in oggetto rispetto alla strumentazione urbanistica comunale sovraordinata, nonché proporre soluzioni progettuali alternative, che concorrano alla riduzione del consumo di suolo e al ridisegno ed alla riqualificazione del margine tra tessuto urbanistico esistente e tessuto agricolo poderale;*

RILEVATO che con lo stesso contributo si comunicava l'avvenuta pubblicazione della delibera del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014, con la quale è stata approvata l'"integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'articolo 17 comma I, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)", che contiene le modifiche al PIT approvato con Del. C.R. 72/2007 e che costituisce l'integrazione del piano stesso per la disciplina paesaggistica e si chiedeva pertanto che, ai fini dell'approvazione, la variante tenesse conto delle misure generali e di salvaguardia dell'integrazione al PIT e verificarne il rispetto;

CONSIDERATO che in relazione alla segnalata possibile incoerenza con il P.S. si fa rilevare che la previsione delle due aree ATPA derivano dalla variante di assestamento al Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n. 159/22.12.2009, redatta ed approvata contestualmente alla variante organica al Piano Strutturale (delibera C.C. n. 158/22.12.2009). Le quantità ammesse dal P.S. per l'UTOE interessata dal PdL in questione (A.1.23 - Agresto Bruciato) risulta essere stata variata proprio in considerazione della nuova previsione in adiacenza a Via di Casabassa e Via dell'Agresto e meglio definita e progettata nella variante al R.U. approvato nella stessa seduta del consiglio comunale;

CHE a seguito di quanto sopra accertato e fatto rilevare nella relazione del Servizio Urbanistica in data 10/09/2014 risulta pertanto evidente la conformità delle previsioni del R.U. con lo strumento urbanistico sovraordinato (PS);

CHE a seguito di un confronto con le strutture tecniche della Regione Toscana e con i progettisti del piano urbanistico attuativo è stato concordato, tenuto conto in particolare del contributo formulato dalla Regione, di redigere un nuovo piano attuativo adeguandosi alle previsioni del vigente R.U. senza apportare quindi modifiche alle sue previsioni;

TENUTO CONTO di quanto previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del R.U. che ammette, all'interno delle aree individuate con la sigla ATPA, variazioni più o meno parziali alle indicazioni contenute nel R.U. senza che tali modifiche né costituiscano variante;

VISTO il nuovo PdL con progetto a firma degli architetti Annalisa Pisaneschi e Daniele Landi presentato in data 03/09/2014 prot. 12539 dalla proprietà rappresentata da:

- Sig. Bertocci Leonardo
- Sig. Grassini Sergio
- Sig. Rossi Adriano
- Sig. Bertocci Renato
- Condominio Viale dei Mille, 81/A
- Soc. ERREEMMEDUE SRL
- Soc. IMMOBILIARE ARNOLFO snc

VISTO che tale progetto prevede, così come delineato dal R.U., un adeguamento della infrastruttura viaria esistente ai margini dell'area con lo scopo di collegare via di Casabassa con Via Scarlini al fine di creare, su quel versante, una viabilità alternativa al viale dei Mille. La nuova edificazione è posizionata ai margini dell'area edificata con l'intento di ricucire e completare i vuoti tra gli edifici esistenti e lasciare un ampio spazio pubblico, prevalentemente a verde, al suo interno. L'intera area è attraversata da un percorso ciclopedonale che si collega con via di Casabassa e da lì con la prevista pista pedonale in adiacenza a viale dei Mille. Il progetto di PdL prevede per l'intera area costituita dalle due ATPA:

- una sup. netta (Sn) massima di mq. 2.816,25 minore di quella massima consentita dal R.U. pari a mq. 2.816,50
- una sup. a standards per verde pubblico (Vp) di mq. 9.493,77 maggiore di quella prevista dal R.U. pari a mq. 9.327,00
- una sup. a standards per parcheggi (Ms) di mq. 2.756,00 maggiore di quella prevista dal R.U. pari a mq. 2.187,00.

CONSIDERTO quindi che, in previsione di un carico urbanistico pari a 129 abitanti equivalenti (n. 77 per l'ATPA di Via dell'Agresto e n. 52 per l'ATPA di via di Casabassa), gli standards urbanistici previsti in progetto sono pari complessivamente a mq. 12.249,77 corrispondenti a 94,95 mq/ab. (vedi TAV. 9) e quindi ampiamente superiori ai minimi di legge.

TENUTO CONTO che il perimetro del progetto di PdL ha subito una lieve modifica rispetto a quello indicato dal vigente R.U. al fine di consentire un adeguato collegamento delle infrastrutture di progetto con quelle esistenti e per tener conto della reale situazione dei luoghi e delle proprietà così come indicato in dettaglio nella Tav. 1 contenente anche il perimetro delle aree da sottoporre a convenzione;

VISTA la relazione del responsabile del Servizio Urbanistica del 10/09/2014 con la quale si dà atto della procedura amministrativa seguita per l'esame del progetto di PdL;

DATO ATTO che la soluzione progettuale presentata è ritenuta rispondente alle indicazioni contenute nell' art. 21 delle N.T.A. del R.U. e quindi, pur contenendo modeste modifiche rispetto all'atto di pianificazione generale, le stesse sono ritenute compatibili con la disciplina vigente e non necessitano di variante al R.U.;

VISTO come nell'esame congiunto, con parere favorevole, effettuato dai Servizi Urbanistica, LLPP e Polizia Municipale in data 04/09/2014 è stata altresì rilevata la necessità di ampliare un tratto della sezione stradale in prossimità del Podere S.Marco, così come proposta dai progettisti, e l'opportunità di adottare una soluzione di dettaglio che favorisca la viabilità pedonale, il tutto valutarsi in sede di esame del progetto delle opere di urbanizzazione;

VISTO lo schema di convenzione allegato al PdL conforme all'art. 28 della L.1150/1942 smi e all'art. 70 della LR1/2005, nella quale si definiscono le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, l'elencazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a carico del privato ed il loro ammontare pari ad € 884.388,43 da detrarre a quanto dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria salva l'acquisizione di un computo metrico estimativo più dettagliato che dovrà essere allegato al progetto esecutivo delle opere anche ai fini del visto di congruità da parte del servizio competente;

VISTO inoltre quanto contenuto nello schema di convenzione in relazione al fatto di subordinare l'effettiva realizzazione degli interventi edilizi al completamento ed adeguamento delle infrastrutture depurative a seguito del parere espresso dal FIORA spa nel parere idroesigente del 13.02.2013;

VISTO che l'affidamento delle opere di urbanizzazione, che saranno cedute all'Amministrazione Comunale, avverrà con le modalità stabilite in convenzione e coerenti con quanto disposto dall'art. 16, co.2 bis del DPR 380/2001 smi e del DLgs.163/2006 smi - Codice degli Appalti.

DATO ATTO che in relazione agli adempimenti stabiliti dal DPGR 53/R/2011 in materia di indagini geologiche è stata depositata presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siena in data 04.09.2014 la relativa documentazione;

RILEVATO come, ai sensi dell'art. 32 della disciplina del PTCP, il Piano di Lottizzazione in oggetto, la cui previsione all'interno del R.U. è antecedente all'approvazione del PTCP2010, non presenta profili di incoerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in vigore a seguito delle analisi e degli approfondimenti effettuati e puntualmente riportati nella citata relazione del responsabile del Servizio Urbanistica del 10/09/2014;

CONSIDERATO che l'intervento non risulta in contrasto con le norme di salvaguardia del PIT avente valore di Piano Paesaggistico adottato con delibera del consiglio regionale n. 58 del 2/07/2014;

DATO ATTO che l'area interessata dal Piano di Lottizzazione non ricade all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 smi e che pertanto non necessita di specifico parere;

VISTA la relazione del RUP del 10/09/2014 contenente la certificazione, ai sensi dell'art. 16, co. 2 della LR 1/2005 smi, in merito alla coerenza del PdL in adozione agli indirizzi e le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e negli atti di governo del territorio sovraordinati;

CONSIDERATO che il progetto di Piano attuativo non risulta da sottoporre a procedura di VAS in quanto tale procedura è già stata effettuata in sede di redazione della variante al R.U. che ha inserito la previsione delle due ATPA e che si è conclusa con parere positivo

espresso ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 152/2006 e successive modifiche con delibera della Giunta Comunale n. 203 del 17/12/2009;

VISTA la relazione del garante dell'informazione dell'08/09/2014 redatta ai sensi dell'art.19 della L.R.1/2005 smi, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale; .

VISTO che sulla presente deliberazione è stato espresso, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 – Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti, il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica in ordine alle regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Posto in votazione il presente provvedimento, su n. Consiglieri presenti, compreso il Sindaco, e n. votanti, si ottiene il seguente esito:

- voti favorevoli: n.;
- voti contrari n.;
- Consiglieri astenuti: n. (.....);

Pertanto,

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in narrativa:

1) Di adottare, ai sensi dell'art. 65 (Piani attuativi) e 69 (Approvazione dei piani attuativi) della LR 1/2005, il PdL relativo alle zone definite ATPA Casabassa e ATPA Agresto Bruciato a firma degli architetti Annalisa Pisaneschi e Daniele Landi e costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa e NTA

TAV. 01 – Planimetria, vincoli e Piano Particellare

TAV. 02 – Planimetria stato attuale con rilievo piano altimetrico

TAV. 03 – Sezioni Stato Attuale

TAV. 04 – Documentazione fotografica

TAV. 05 – Planimetria Stato Modificato

TAV. 06 – Sezioni Stato Modificato

TAV. 07 – Planimetria Stato Sovrapposto

TAV. 08 – Sezioni Stato Sovrapposto

TAV. 09 – Planimetria Generale – verifica standards urbanistici

TAV. 10 – Planimetria generale con coni visivi e particolare allargamento strada

TAV. 11 - Sezioni stradali tipo

TAV. 12 – Schema degli impianti tecnologici – fognature

TAV. 13 – Schema degli impianti tecnologici – rete idrica e gas metano

TAV. 14 - Schema degli impianti tecnologici – rete elettrica e illuminazione pubblica

TAV. 15 - Fotoinserti

Analisi paesistica

Computo metrico estimativo Via dell'Agresto

Computo metrico estimativo Via di Casa Bassa

Computo metrico estimativo impianto illuminazione pubblica

Schema di convenzione

Relazione geologica a firma del Dr Geologo Burroni relativa all'ATPA di Via di Casabassa

Relazione geologica a firma del Dr Geologo Castellani relativa all'ATPA di Via dell'Agresto (articolata in 3 files)

2) Di revocare la precedente delibera consiliare n. 24 del 9/4/2014 con la quale è stato adottato il piano attuativo dell' area denominata ATPA in loc. Casabassa/Via dell'Agresto con contestuale variante al R.U.

3) di dare atto che il Servizio Urbanistica dovrà procedere alle ulteriori fasi procedurali finalizzate all'approvazione definitiva del predetto atto nelle forme di cui agli artt. 65 e 69 della legge n. 1/2005 e smi;

4) con votazione separata, con esito invariato – con n. voti favorevoli e n. Consiglieri astenuti (.....), di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.-

