



4° AREA - UFFICIO TECNICO

Via Pietro Leopoldo n° 10/24 - 51028 San Marcello Pistoiese (Pistoia) - P.IVA 00135600476
Centralino tel. 0573/621200 - Fax 0573/621294 - Emergenze 348.2656060 (festivi e orario non di ufficio)

Orario di Ricevimento - martedì e giovedì dalle 09,00 alle 13,00

Urbanistica e Edilizia Privata

Oggetto: Proposta di emendamento al Regolamento Urbanistico.

La Giunta Comunale

Dato atto che il Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di San Marcello P.se è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/04/2012;

Che tale atto è stato depositato, ai fini della presentazione delle osservazioni di cui all'art. 17 c. 2 della L.R 1/2005 e s.m.i., nel periodo compreso fra il 25/07/2012 ed il 23/09/2012;

Che, oltre tale termine, sono pervenute le osservazioni e richieste di seguito elencate:

1. Franco Bizzarri, osservazione prot. 10068 del 27/09/2012 (pervenuta oltre il termine)

Il Sig. Bizzarri evidenzia di essere proprietario di un immobile (F.M. 69 P.LLE 12 e 406) classificato nel P.R.G. vigente come zona B1 che, nel R.U. adottato risulta inserito in zona B01 "di tutela tipologica"; tale variazione ha determinato una drastica riduzione della potenzialità edificatoria del lotto, in quanto gli indici di fabbricabilità della zona B1 sono sostituiti con una possibilità di ampliamento a tantum pari a mq 20,00.

Per quanto sopra è richiesto di inserire l'area in una zona urbanistica dotata di propri indici di edificabilità.

2. Franco Bacci, osservazione prot. 12956 del 10/12/2012 (pervenuta oltre il termine)

Il Sig. Bacci evidenzia che l'area rappresentata in F.M. 40 dalla P.IIa 311, classificata nel R.U. adottato come sottozona B1 risulta, di fatto, inedificabile a causa della sua conformazione morfologica caratterizzata da forte pendenza.

Per quanto sopra è richiesto che sia ripristinata la situazione del vigente P.R.G, ossia che la stessa zona sia inserita in zona agricola.

3. Castelli Barbara, richiesta prot. 7785 del 25/07/2013;

Viene evidenziato che nella Tavola 4l del R.U., porzione della particella 253 del foglio 28, che comprende sia l'immobile di proprietà della Sig.ra Castelli, destinato a legnaia che porzione della relativa area di pertinenza, è stata erroneamente classificata come viabilità esistente; **è richiesta la correzione di tale errore materiale e l'inserimento dell'area in "zona E2 - aree agricole periurbane", analogamente alle aree limitrofe.**

4. Ciatti Renza, richiesta prot. 10318 del 08/10/2013;

Viene evidenziato che nella tavola 4d del R.U., la particella 375 del foglio 65, è stata classificata come "verde urbano esistente" pur trattandosi di area di proprietà privata e come tale da sempre utilizzata; **è richiesta la variazione della destinazione urbanistica dell'area ed il suo inserimento in zona coerente con il suo effettivo utilizzo.**

5. Martinelli Alessandro e Giovannetti Luigi, "Contributo per le modifiche al regolamento urbanistico" prot. 12038 del 14/11/2013;

Premesso:

- che i Sig.ri Martinelli e Giovannetti, sono titolari di piano attuativo, relativo ad area posta in Mammiano, rappresentata in F.M. 53 P.LLE 17, 21, 201, 206 F.M. 38 P.LLA 194, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 29/03/2007,
- che nel R.U. adottato la stessa area veniva inserita nel comparto edificatorio n. U1/2, scheda norma 2, con destinazione prevalentemente residenziale;
- che tale previsione veniva stralciata dall' Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in sede di rilascio del proprio parere sul R.U. adottato, per la motivazione che trattasi di area residenziale "insistente su un'area ad elevata pericolosità da frana P3"

La proprietà, preso atto di quanto sopra sinteticamente riassunto ed evidenziando sia il perdurare della necessità di dotare la propria azienda di un edificio da adibire al ricovero di mezzi e materiali, sia i notevoli sforzi economici affrontati negli anni per la predisposizione della progettazione del piano attuativo, ha

chiesto il ripristino della originaria destinazione artigianale dell'area di tipo D, per la costruzione di una superficie almeno uguale a mq 400;

Valutate le motivazioni adottate nel testo delle richieste sopra citate;

Ritenuto opportuno procedere alla valutazione delle richieste pervenute, ancorchè presentate fuori dai termini stabiliti dall'art. 17 c. 2 della L.R. 1/2005 e s.m.i., ai fini della corretta elaborazione dell'atto di governo del territorio in argomento e nel perseguimento dei principi di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, di rappresentare la propria comunità, curarne gli interessi e promuoverne lo sviluppo;

Propone al Consiglio Comunale i seguenti emendamenti

1. di modificare la tav. 4b del R.U., per la variazione della destinazione urbanistica dei mappali 12 e 406 del F.M. 69, da "sottozona B01 di tutela tipologica" a "sottozona B1 di completamento";

2. di modificare la tav. 4g del R.U., per la variazione della destinazione urbanistica del mappale 311 del F.M. 40, da "sottozona B1 di completamento" a "zona E2 – aree agricole periurbane";

3. di modificare la tav. 4l del R.U., per la variazione della destinazione urbanistica del mappale 253 del F.M. 28, da "viabilità esistente" a "zona E2 – aree agricole periurbane";

3. di modificare la tav. 4d del R.U., per la variazione della destinazione urbanistica del mappale 253 del F.M. 28, da "viabilità esistente" a "zona E2 – aree agricole periurbane";

4. di modificare la tav. 4d del R.U., per la variazione urbanistica del mappale 375 del F.M. 65, da "verde urbano esistente" a "verde privato";

5. di modificare la tav. 4h del R.U., per la variazione della destinazione urbanistica dell'area interessata dal comparto edificatorio n. U1/2, scheda norma 2, (mappali 17, 21, 201, 206 del F.M. 53 e mappale 194 del F.M. 38) con suo inserimento in "aree urbane a prevalente destinazione produttiva D1"; l'art. 91 delle N.T.A. del R.U. medesimo, dovrà inoltre essere conseguentemente integrato con un ulteriore comma con il seguente contenuto:

"nell'area artigianale posta in Mammiano gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- indice di utilizzazione territoriale proposto	<i>Ut = mq/mq 0,15</i>
- rapporto di copertura	<i>Rc = 0,15</i>
- altezza massima	<i>H max = ml 7,50</i>

- *in fase attuativa devono essere prodotti approfondimenti idraulici e geomorfologici, da sottoporre al parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, che tengano in considerazione le problematiche legate al trasporto solido degli impluvi esistenti a monte dell'area in esame e che individuino adeguate opere di mitigazione del rischio geomorfologico e idraulico, tra cui lo scombinamento e l'adeguamento per eventi con TR 200 anni del corso d'acqua suddetto;*
- *preliminarmente all'attuazione dell'intervento edilizio devono essere realizzate le suddette opere di mitigazione del rischio;*
- *l'edificio di nuova realizzazione deve rispettare la fascia di rispetto di cui all'art. 21, comma 6 del Piano Assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del Fiume Serchio."*

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Silvia Cormio