



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO


COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVAZIONE

(ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 20.03.2015 e successiva
pubblicazione all'Albo Pretorio nonché sul BURT n°14 del 08.04.2015)

Sindaco <i>Marzia Niccoli</i>	
Assessore all'Urbanistica <i>Marzia Niccoli</i>	Gruppo di progettazione <i>Arch. Marzia Tesi</i> <i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>	
Garante della comunicazione <i>Roberto Bernardini</i>	

RELAZIONE

Rif. 1.1.1. – Elaborazione Settembre 2015

Indice

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico	3
Indirizzi e parametri di pianificazione seguiti nella formazione dei vigenti strumenti.	
La sentenza 135/1994 del TAR per la Toscana	3
Attuazione delle previsioni di insediamenti residenziali	4
Contenuto di questa seconda variante	5
Standard urbanistici	6
Verifica di assoggettabilità a VAS	7
Elaborati e Cartografie	7
Indagini Geologiche	7

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico

La legge regionale 1/2005 e succ. mod. ed int., prevedeva il definitivo superamento del piano regolatore generale comunale e la sua sostituzione con due strumenti distinti: il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico. La legge regionale 65/2014 ha superato questa disciplina introducendo “a regime” elementi anche fortemente innovativi (individuazione e perimetrazione del territorio urbanizzato, piano operativo, copianificazione etc...) e disciplinando (Titolo IX art. 222 e seguenti) in via transitoria la formazione di nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il Comune di Massa e Cozzile è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 01.08.2005 pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2005, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°35 in data 26.9.2007 pubblicato sul Burt n°45 del 07.11.2007 e successiva Variante n° 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°47 in data 21.10.2013, pubblicata sul Burt n°49 del 04.12.2013.

Con Delibera C.C. n°9 del 01.03.2012, l’Amministrazione ha dato avvio alla variante, al Piano Strutturale definendo come obiettivo la conformazione dello stesso al mutato quadro normativo e con Delibera C.C. n°47 del 21.10.2013 ha intanto approvato una prima variante al Regolamento Urbanistico.

*

Indirizzi e parametri di pianificazione seguiti nella formazione dei vigenti strumenti. La sentenza 135/1994 del TAR per la Toscana

Gli indirizzi amministrativi forniti per la redazione del P.S. erano quelli di mantenere nel periodo di salvaguardia (adozione P.S./adozione R.U.) la possibilità per i cittadini di continuare a dare attuazione alle previsioni del P.R.G. in regime di doppia conformità (il che è poi accaduto) e di recuperare successivamente nel R.U. il residuo della edificabilità prevista nel P.R.G. e non sfruttati in periodo di salvaguardia “sommandoli” con i “nuovi” impegni di suolo previsti nel P.S. (tecnica redazionale che a quel momento- 2005- era abbastanza comune).

Sulla scorta di tali indirizzi il P.S. nel dimensionare gli standard ha tenuto conto sia di quelli riferiti ai “nuovi consumi di suolo” sia quelli riferiti ai residui del P.R.G. Sul punto vi sono poi state richieste di chiarimenti (puntualmente forniti in sede di controdeduzioni) dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Pistoia.

E difatti al momento della redazione del P.S. la disciplina regionale non prescriveva ancora esplicitamente il dimensionamento anche per gli insediamenti produttivi e per quelli specificamente destinati al commercio (ricordandosi anche le nuove particolari disposizioni in materia di grandi strutture di vendita).

In data 22.01.2014 è stata depositata una sentenza n° 135/2914, con la quale il TAR per la Toscana accogliendo una delle tre censure formulate dai ricorrenti ha ritenuto che nella UTOE 4 il dimensionamento del Regolamento Urbanistico eccedesse **limitatamente agli insediamenti residenziali** quello ricavabile dal Piano Strutturale approvato con Del.CC n° n°35 del 26.09.2007 annullando pertanto il predetto R.U. *in parte qua*.

La predetta sentenza ha quindi stimato che nell’UTOE 4, il R.U. abbia introdotto potenzialità edificatorie **residenziali eccedenti quelle consentite dal P.S. per mq. 9.920 e mc 18.751 siccome finalizzati alla insediabilità di ulteriori 125 abitanti**. Nella sostanza, secondo il TAR Toscana nell’UTOE n. 4 il R.U. avrebbe dovuto prevedere al massimo l’insediamento di n. **500** abitanti e non di **625** con conseguente diminuzione anche delle nuove cubature realizzabili con destinazione abitativa.

La Giunta Comunale:

- a) con delibera n°32 del 27.02.2014 ha deliberato l'impugnazione della sentenza TAR Toscana;
- b) con Deliberazione n° 33 del 27.02.2014 ha comunque dato avvio alle procedure di una Variante al Regolamento Urbanistico (Variante n° 2) dando indirizzo (in via cautelativa e senza con questo prestare acquiescenza alla sentenza impugnata) di ridimensionare gli insediamenti residenziali non solo per la UTOE 4 ma anche nelle altre UTOE in adeguamento ai limiti che il TAR aveva ritenuto di poter individuare (sia pure censurabilmente) nel Piano Strutturale.

Il Consiglio Comunale ha adottato la presente variante con deliberazione n. 15 del 20.03.2015 successivamente pubblicata sul BURT n.14 del 08.04.2015.

*

Attuazione delle previsioni di insediamenti residenziali

I vigenti strumenti urbanistici non prevedono nuovi insediamenti abitativi residenziali nella UTOE n. 1 (ove sono previsti solo interventi sull'esistente) e nell'UTOE n. 5 (ove sono previsti solo nuovi insediamenti con destinazione produttivo e/o commerciale).

A prescindere da ogni altra considerazione è oggi comunque opportuno rivalutare la sostenibilità dei nuovi insediamenti previsti anche alla luce delle evidenti attuali difficoltà degli imprenditori, di sfruttare le potenzialità edificatorie concesse. Di fatti a oggi, dopo sette anni dall'approvazione del RU, l'attuazione delle previsioni in generale risulta pari a circa il 20,50% (rispetto alle previsioni contenute nel PS).

Soprattutto sono rimasti inattive gran parte delle previsioni di insediamenti residenziali indicate nei Progetti Norma.

In particolare nelle varie UTOE, le effettive volumetrie attuate con destinazione residenziale, rispetto alla previsione del Piano Strutturale, alla data del 31.12.2014 risultano le seguenti:

- UTOE 2, erano previsti insediamenti abitativi in zone B, per mc. 4.950,00, sono stati realizzati mc. 3.547,54, pari a circa il 71,67% del previsto nel dimensionamento del PS;
- UTOE 3 erano previsti insediamenti abitativi in zone B e attraverso Progetti Norma, per mc. 100.050,00, sono stati realizzati mc. 4.904,77, circa il 4,9% del previsto. Sono state attuate alcune zone B, e per quanto attiene ai Progetti Norma, nessuno ha conseguito efficacia in quanto, anche se per alcuni vi è stata l'approvazione della Giunta Comunale delle opere di urbanizzazione, non sono stati sottoscritti i dovuti atti d'obbligo e/o convenzioni;
- UTOE 4 erano previsti insediamenti abitativi in zone B e attraverso Progetti Norma, per mc. 75.000,00, sono stati realizzati mc. 28.446,10, circa il 37,93% del previsto. Sono state attuate alcune zone B, e per quanto attiene ai Progetti Norma sono in fase di realizzazione, anche se non ancora materialmente edificati, il PN 10 ed il PN18 nel mentre che gli altri non hanno conseguito efficacia in quanto, anche se per alcuni vi è stata l'approvazione della Giunta Comunale delle opere di urbanizzazione ivi previste, non sono stati sottoscritti i dovuti atti d'obbligo e/o convenzioni;

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dello stato di attuazione del RU vigente alla data del 31.12.2014 rispetto alle previsioni del dimensionamento del P.S.:

Suddivisione del territorio in UTOE	Previsioni PS - mc.	abitanti insediabili	totale attuazione al 31.12.2014 - mc.	abitanti insediati	% attuazione
UTOE 2	4.950,00	33,00	3.547,54	23,65	71,67
UTOE 3	100.050,00	667,00	4.904,77	32,70	4,90
UTOE 4	75.000,00	500,00	28.446,10	189,64	37,93
TOTALE	180.000,00	1.200,00	36.898,41	245,99	20,49

Occorre inoltre anche considerare e rivalutare la sostenibilità dei nuovi insediamenti residenziali previsti alla luce delle evidenti difficoltà incontrate in questi anni dai soggetti gestori dei servizi, in particolare per la depurazione e l'approvvigionamento idrico, a far fronte agli adeguamenti necessari a sopperire ai nuovi carichi urbanistici.

Anche in questo contesto va valutata questa seconda variante al R.U. in sola riduzione (in tal senso facilitata dal fatto che alcuni cittadini proprietari di terreni edificabili ricadenti nelle varie UTOE, ed anche in particolare nell'UTOE 4, hanno formalmente ed espressamente chiesto di essere esclusi dalla edificabilità).

*

Contenuto di questa seconda variante

Al fine di riportare i parametri edificatori abitativi, nei limiti indicati del PS si è previsto di eliminare nelle varie UTOE le volumetrie stimate dal TAR toscana come eccedenti il dimensionamento fra il PS e RU.

Sono state anche aggiornate le cartografie relative alle varie UTOE ivi inserendo anche gli edifici successivamente realizzati e sono state ridefinite le aree per le quali si è previsto la eliminazione di potenzialità edificatorie residenziali.

E' stata altresì elaborata (ex L.R. 65/2014) una specifica cartografia individuante il limite "del perimetro del territorio urbanizzato".

A tale proposito è stato analizzato il grado di attuazione nelle previsioni delle diverse UTOE e sono state valutate anche le specifiche richieste dei proprietari di essere esclusi dalla edificabilità.

E pertanto:

UTOE 2 –

Sono stati valutati i casi nei quali i proprietari di aree edificabili hanno inoltrato espressa rinuncia ai titoli abilitativi edilizi già rilasciati o conseguiti richiedendo ed ottenendo il rimborso degli oneri e quello di un proprietario che ha chiesto di eliminazione di una zona residuale attualmente definita zona B2 con richiesta di inserimento in zona F6 (verde privato).

Esaminate le osservazioni ritualmente pervenute all'Ente al fine dell'approvazione definitiva della presente variante, si è ritenuto opportuno accogliere parzialmente due osservazioni e conseguentemente si è provveduto a reintrodurre due modeste porzioni di zone B3 già previste nel previgente Regolamento Urbanistico, ed in fase di adozione inserite in sottozona F6.

Reintroducendo le due porzioni di sottozona B3, le riduzioni applicate nell'UTOE 2 risultano pari a: **mc. 1.471,23** nuovi volumi edificabili con destinazione residenziale, **n° 9,81** abitanti insediabili, **mq. 196,23** di suolo impiegato.¹

¹ Testo così modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n. 2 e n.5

Le riduzioni sopra illustrate (mq. suolo impegnato, mc. nuovi insediamenti, abitanti insediabili), comunque mantengono e/o riportano il dimensionamento abitativo al di sotto di quanto previsto nel dimensionamento del P.S. come interpretato dal TAR per a Toscana.

UTOE 3 –

I PN previsti non hanno avuto attuazione ed è stata quindi prevista una riduzione uniforme per tutti tenuto conto anche di specifiche e formali indicazione inoltrate da parte dei proprietari delle aree.

Le riduzioni applicate nell'UTOE 3 risultano pari a: mc. 24.794,47 nuovi volumi edificabili con destinazione residenziale, n° 165,30 abitanti insediabili, nel mentre che rimane invariata la superficie relativa al suolo impiegato poiché già rispondente ai parametri stabiliti dal P.S.

Le riduzioni illustrate, (mq. suolo impegnato, mc. nuovi insediamenti, abitanti insediabili), riportano il dimensionamento abitativo al di sotto di quanto previsto nel dimensionamento del P.S.

UTOE 4 –

Sono stati mantenuti invariati due PN (poiché considerati dal competente settore edilizia privata in fase di attuazione stante che sono stati sottoscritti gli atti d'obbligo e/o convenzioni (PN10 e PN18). E' stata prevista una riduzione analoga applicata a tutti gli altri PN ivi previsti, oltre allo stralcio di una piccola zona edificabile attualmente ricompresa in zona B2, tenuto conto anche di specifiche e formali indicazione da parte dei proprietari delle aree interessate.

Le riduzioni applicate nell'UTOE 4 risultano pari a: mc. 18.976,61 nuovi volumi edificabili con destinazione residenziale, n° 126,51 abitanti insediabili, mq. 18.017,50 di suolo impiegato.

Le riduzioni sopra illustrate, (mq. suolo impegnato, mc. nuovi insediamenti, abitanti insediabili), riportano il dimensionamento abitativo al di sotto di quanto previsto nel dimensionamento del P.S. nonché previsto dalla sentenza TAR Toscana sopra ricordata.

Quadro complessivo delle varie UTOE

Con l'applicazione dei parametri sopra riportati il dimensionamento previsto nel R.U. per le varie UTOE risulta ricompreso nei parametri indicati nel Piano Strutturale vigente così come sintetizzato nella seguente tabella²:

UTOE 2	Mq. Suolo Impiegato		Mc. Edificabili		N° abitanti previsioni	
	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
	5.522,14	5.600,00	4.949,14	4.950,00	32,99	33,00

UTOE 3	Mq. Suolo Impiegato		Mc. Edificabili		N° abitanti previsioni	
	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
	43.853,11	55.000,00	100.048,57	100.050,00	666,99	667,00

UTOE 4	Mq. Suolo Impiegato		Mc. Edificabili		N° abitanti previsioni	
	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.
	45.410,22	55.200,00	74.774,68	75.000,00	498,50	500,00

*

Standard urbanistici

Per quanto attiene alla verifica degli standard urbanistici si conferma il dimensionamento già previsto nel previgente Regolamento Urbanistico precisando che tali previsioni soddisfano ampiamente il fabbisogno sia degli abitanti esistenti che degli abitanti insediabili.

Deve anche tenersi conto che questa seconda variante è **di sola riduzione**.

*

² Testo così variato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n.2 e n.5

Verifica di assoggettabilità a VAS

Pur trattandosi di variante in sola riduzione che non impegna nuovo suolo, in ottemperanza ai disposti di cui alla Legge Regionale n. 10/10, gli elaborati relativi alla Variante n° 2 al R.U. di cui trattasi sono stati inoltrati alla Autorità Competente designata dall'Amministrazione (deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 27.09.2012 “Approvazione convenzione tra i Comuni di Massa e Cozzile, Buggiano, Uzzano e successivi atti sottoscritti in data 24.12.2012).

In data 25.02.2015 l'Ufficio VAS, considerati i contributi pervenuti da parte degli SCA, emetteva specifico provvedimento finale nel quale si esprimeva quanto di seguito riportato: *“Questa A.C., sulla base di quanto sopra, ritiene che la Variante n. 2 al RU del Comune di Massa e Cozzile non possa avere impatti significativi sull'ambiente e come tale esclusa da VAS, definendo le seguenti prescrizioni, cui gli interventi conseguenti alla variante dovranno adeguarsi: i progetti architettonici ed esecutivi in attuazione della variante in corso, dovranno risultare conformi alla disciplina del PAI approvato con DPCM 06.05.2005, precisando altresì l'applicazione della LR 21/2012 per le aree PI4 del PAI“.*

*

Elaborati e Cartografie

Questa seconda variante al R.U. al fine dell'approvazione definitiva ha comportato la variazione e/o definizione dei seguenti elaborati del R.U.:

- 1.1.0 Esame delle osservazioni pervenute, controdeduzioni e relative proposte di verifica e/o modifica degli elaborati adottati con Delibera C.C. n.15 del 20.03.2015;
- 1.1.1 Relazione variante 2 al Regolamento Urbanistico;
- 1.2 N.T.A., ed all'Allegato 1 “Progetti Norma (PN)” così come modificate dai disposti contenuti nella variante 2 al RU. In particolare sono state variate le schede dimensionali nonché le planimetrie introducendo gli aggiornamenti dimensionali e/o nuove previsioni in riduzione;
- 1.3 Elaborati grafici di progetto riferiti alle singole UTOE così come definite negli elaborati del Piano Strutturale e così come modificate dai disposti contenuti nella variante n.2 al RU. In particolare nelle cartografie, sono stati introdotti nelle varie UTOE, aggiornamenti alla data del dicembre 2014, introducendo gli immobili realizzati a seguito dei titoli autorizzativi concessi e/o che hanno conseguito efficacia. Sono state altresì introdotte variazioni relative ad alcune aree derivanti dagli adeguamenti dimensionali delle potenzialità abitative.
- 1.4 Tavola A perimetrazione del territorio urbanizzato. E' stata predisposta specifica cartografia individuante il limite “del perimetro del territorio urbanizzato” ai sensi della L.R. 65/2014;

*

Indagini Geologiche

Verificata la tipologia della variante da adottare (variante in generale riduzione), ai sensi dell'Art. 3 Comma 4 del Regolamento 53R/2011, non è necessario effettuare nuove indagini geologiche, sismiche e idrauliche a corredo delle aree di interesse, in quanto trattasi di una variante che comporta una riduzione delle quantità edificabili comunque denominate e non prevede impegno di nuovo suolo. Gli elaborati sono stati ritualmente depositati al Genio Civile competente (Deposito n. 935 del 10.03.2015).

Arch. Marzia Tesi

