

UBICAZIONE:

COMUNE DI PONTASSIEVE

Località Sieci

Via Galileo Galilei n.c. 10-12



PROPRIETA':

B.E B. di Barlondi Fabio e Bardi Marisa s.n.c.

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO

ai sensi art. 62 e 63 R.U., CON CONTESTUALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

CONTENUTO:

Elaborato:

A B

Relazione sullo stato di fatto

Relazione illustrativa del progetto

IL PROGETTISTA

PER LA PROPRIETA'

Arch. Neri Andreoli

Dott. Arch. NERI ANDREOLI



COMUNE DI PONTASSIEVE
Provincia di Firenze

**PIANO ATTUATIVO PER UN IMMOBILE
UBICATO IN VIA GALILEI, LOCALITA' SIECI**

RELAZIONE GENERALE
ELABORATO A-B

INDICE

1. Premessa
2. Necessità del Piano Attuativo alla luce delle norme di Regolamento Urbanistico vigenti
3. Elaborato "A": Relazione sullo stato di fatto
4. Obiettivi e modalità del Piano Attuativo in oggetto
5. Vincoli presenti sull'area
6. Elaborato "B": Relazione illustrativa del progetto
7. Impegni da assumere nei confronti del Comune
8. Aspetti legali e procedurali
9. Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai fini dell'Art. 14 L.R. 65/2014 e dell'Allegato "G" di R.U., di cui al punto F) art. 63, Norme del R.U. Comunale
10. Verifica del rispetto della Legge 13/1989
11. Verifica del rispetto della D.C.R. 230/1994

1.PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pontassieve, approvato con deliberazione C.C. n. 154 del 29.12.2005, stabilisce che prima della presentazione di un Piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero ai sensi dell'art. 119 della Legge Regionale 65/2014 (Titolo V, Capo II, Sezione III), oltre che s.m.i., debba essere presentata al Comune una proposta di Piano di Recupero e/o Piano Attuativo, con allegato progetto preliminare. L'art. 62, comma 6 e 7 delle N.T.A. comunali prevede che un Piano Attuativo di iniziativa privata possa essere sottoposto alla Giunta comunale la quale può apportare modifiche e prescrizioni.

In data 04.05.2006 la società B. E B. snc di Barlondi Fabio e Bardi Marisa, in qualità di proprietaria di un immobile ad uso artigianale situato in via Galilei 10-12, frazione Sieci, ha presentato domanda per la "proposta di Piano di Recupero" dell'immobile di cui sopra, allegando gli elaborati richiesti ed una relazione generale in cui si illustravano le motivazioni per la richiesta di un Piano di Recupero e gli impegni da assumere nei confronti del Comune da definirsi successivamente nello Schema di Convenzione.

Detta richiesta preventiva è stata esaminata con esito favorevole dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Comunale per il Paesaggio nella riunione del 10.07.2006, verbale n. 2006/564, con la sola prescrizione di realizzare le opere pubbliche previste secondo le indicazioni del Piano Programma della "Città sostenibile delle Bambine e dei Bambini" approvato con Delibera di Consiglio Comunale 30/04 Tavola 19.

In conseguenza a quanto sopra descritto, è stato quindi presentato il Piano Attuativo per l'area in oggetto corredato di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 63 delle N.T.A. comunali (Pratica Edilizia N. 2007/00180 – presentazione in data 15/02/2007: PIANO ATTUATIVO CON VARIANTE AL R.U. RIFERITO ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO UBICATO IN VIA G. GALILEI n. 10-12 Z SIECI).

La pratica è stata quindi esaminata dalla Commissione Comunale Edilizia, in data 18/01/2008, con esito favorevole, con alcune condizioni.

Successivamente, con lettera in data 23/05/2008 (Prot. n. 19473 del 06/06/2008, CLASS. 6.2.10), il Tecnico Responsabile dell'Istruttoria ha richiesto che venissero presentate integrazioni documentali, poi depositate, con lettera di accompagnamento in data 22/09/2008.

I nuovi documenti integrativi e sostitutivi, presentati unitamente alla presente, si rendono necessari al fine di adeguare la proposta in funzione di alcune mutate condizioni dell'area e delle proprietà partecipanti al Piano Attuativo, nonché a seguito di alcune modifiche relative alle soluzioni proposte, dal punto di vista estetico-architettonico, e delle Opere di Urbanizzazione previste.

2. NECESSITÀ DEL PIANO ATTUATIVO ALLA LUCE DELLE NORME DEL R.U.C. VIGENTI

Oggetto del presente Piano Attuativo è la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione del capannone artigianale attualmente esistente in località Sieci, via Galileo Galilei n. 10-12 nel Comune di Pontassieve, catastalmente individuato con il suo resede dalle particelle 552, 511, 553, 661 e 665 del foglio di mappa 89.

Tale fabbricato si raggiunge imboccando la via Galilei provenendo dal sottopasso carrabile posto sotto la linea ferroviaria FIRENZE-ROMA, ed è situato sulla sinistra appena superato il suddetto sottopasso carrabile.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pontassieve – Regolamento Urbanistico Comunale - il fabbricato ricade in zona ***"insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto"*** nel quale è ammesso demolire e ricostruire e, come indicato dall' Art. 43 comma 2 punto B, ***"si può ampliare la superficie utile lorda preesistente di un 10% oltre sviluppare un nuovo edificio con un'altezza maggiore di mt. 7,50 purché resti al di sotto della media dei piani degli edifici immediatamente contigui o circostanti"***. L'Art. 43 comma 5 definisce inoltre i seguenti punti:

- a) l'altezza del nuovo edificio non deve essere superiore alla media, approssimata per eccesso, delle altezze misurate in piani, degli edifici immediatamente contigui o circostanti il lotto interessato;*
- b) la distanza dai confini non sia inferiore ai 5 metri, oppure edificare sul confine;*
- c) la distanza tra gli edifici non sia superiore ai 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, oppure si debba edificare in aderenza;*
- d) la distanza delle strade non sia inferiore a mt. 5 e altre direttive tecniche alle quali attenersi nella progettazione del nuovo edificio.*

Poiché ogni intervento prevedibile sull'immobile esistente risulterebbe incompatibile con le vigenti norme del Regolamento Urbanistico Comunale, che altresì non permettono neppure di ottenere l'auspicata omogeneità col tessuto urbano circostante, si è ritenuto opportuno procedere alla presentazione di un Piano Attuativo ai sensi della Legge Regionale 65/2014 Titolo V, art. 107 e seguenti, con contestuale richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico.

3. ELABORATO "A": RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO

L'ambito di intervento del presente Piano Attuativo come detto, è il lotto di terreno di proprietà della B. E B. snc di Barloni Fabio e Bardi Marisa, situato nel Comune di Pontassieve, località Sieci, catastalmente identificato nel foglio di mappa 89 dalle particelle 511, 552 e 553, oltre alle particelle n. 661, di proprietà Immobiliare Castanea delle Furie s.r.l., e n. 665, di proprietà Massini Giuliana, Sarti Alda, Raggi Annalisa, Raggi Giovanna, Raggi Mariella, Raggi Maurizio, Raggi Paola, Raggi Roberto, Raggi Teresa e Raggi Vittorio.

Il Piano Attuativo segue la "Proposta di Piano di Recupero" – pratica edilizia n. 2006/00564, che aveva ottenuto dalla Commissione Edilizia dello stesso Comune parere favorevole in data 10/07/2006, e che prevede la demolizione dell'edificio artigianale a un piano, di proprietà della B. E B. snc, situato sul

terreno in oggetto, e la costruzione al suo posto di un edificio per civile abitazione di quattro piani fuori terra oltre piano interrato.

Occorre evidenziare negli allegati "A1" e "A2", come i limiti di proprietà e le relative superfici della proposta aggiornata contestualmente alla presente siano comprensivi, come detto, di 2 particelle, del Foglio di mappa n. 89, non di proprietà B. E B. s.n.c., originario proponente il Piano Attuativo, ovvero la particella n. 661 e la particella n. 665, di cui alle intestazioni sopra riportate.

Inoltre fa parte del lotto interessato anche una cabina elettrica a sviluppo verticale (9,00 mt di altezza), identificata dalla particella n. 553, già di proprietà della stessa Enel, ora e-distribuzione S.p.a., ed ex Enel Distribuzione S.p.a., che - per accordi tecnici ed economici con la stessa società - verrà demolita, essendo già stata sostituita in loco con una cabina box di dimensioni di circa 2,30x3,85xh 2,30, ridotta rispetto all'attuale - devono peraltro essere ultimate le operazioni di spostamento e collegamenti tecnici dei macchinari e degli impianti elettrici. E' già stato inoltre definito lo scambio di proprietà fra B. E B. s.n.c. ed e-distribuzione S.p.a., in quanto B. E B. s.n.c. è entrata in possesso della particella n. 553, cedendo alla stessa e-distribuzione S.p.a. la proprietà della particella n. 1126, su cui insiste il prefabbricato della nuova cabina elettrica di trasformazione.

Secondo il Piano Strutturale, il terreno di proprietà della B. E B. s.n.c., nonché le particelle di altre proprietà interessate dal Piano, fanno parte dell'ambito del sistema insediativo "Sieci", nel "*subsistema a organizzazione morfologica da mantenere*" e non è soggetto a speciali vincoli o prescrizioni.

Come mostra l'allegato "A3", Planimetria generale allo stato attuale, il contesto in cui il terreno si trova è quello del tessuto urbano recente prevalentemente residenziale; confina a nord con via Galileo Galilei, al di là della quale si trova un edificio scolastico, a ovest con edifici residenziali, a sud con un giardino pubblico e ad est con il percorso pedonale che fiancheggia una fascia di verde lungo la ferrovia. Il terreno che circonda il capannone è in parte asfaltato ed in parte incolto e non vi si rileva la presenza di specie vegetali di rilievo.

L'edificio artigianale (ved. allegato denominato A3 A4 A5) è costituito da un capannone ad un piano realizzato in cemento armato, tamponato con finestre

alte a nastro e coperto da volte in latero-cemento con manto di copertura in lastre di cemento-amianto; esso copre una superficie di mq. 604,37 e sviluppa un volume di mc. 3.832,99.

La documentazione fotografica (allegato "A7") mostra, oltre allo stato di fatto del capannone e del terreno di proprietà, lo stato attuale della viabilità circostante che risulta avere un cattivo stato di manutenzione dei marciapiedi di via Galileo Galilei e la mancanza di alberature e spazi pubblici lungo la strada, soprattutto in prossimità dell'area scolastica.

4. OBIETTIVI E MODALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO IN OGGETTO

Per i motivi esposti nei paragrafi precedenti, per l'immobile in oggetto si è redatto un progetto generale di recupero che comprende i seguenti tipi di intervento:

- Ristrutturazione urbanistica come definito dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i., per quanto riguarda sia il fabbricato in oggetto, di cui è prevista la demolizione e la sua sostituzione con edificio di quattro piani fuori terra, sia per le opere pubbliche consistenti nella sistemazione e riqualificazione del tratto di viabilità compreso tra l'accesso della scuola pubblica elementare e l'accesso al fabbricato in oggetto del presente Piano Attuativo.

5. VINCOLI PRESENTI SULL'AREA

L'area oggetto del presente Piano Attuativo ricade, nel Piano Strutturale, in quarta classe di pericolosità idraulica; nel P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno successivamente al Piano Strutturale, tale area risulta declassata in fascia di pericolosità seconda. Parte dell'area ricade in fascia di rispetto ferroviario ai sensi dell'art.49 del D.P.R. n.753/80, di cui al Nulla Osta delle

Ferrovie depositato con lettera di accompagnamento in data 23/03/2011 prot. RFI-DPR-DTP_FL.IN/A0011/P/2011/0000335.

6. ELABORATO "B": RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

Oggetto del presente Piano Attuativo, come già detto, è la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione del capannone ad uso artigianale attualmente esistente. Il tessuto urbano circostante il lotto ha infatti destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da edifici multipiano di recente costruzione, arretrati rispetto al filo stradale e circondati da verde condominiale. Il fabbricato da realizzare dovrà quindi avere morfologia tale da inserirsi in questo tessuto senza interromperne la continuità, anzi facendo propri i rapporti tra volumi edificati e spazi aperti che lo caratterizzano e dotando gli spazi condominiali di una discreta quantità di superficie a prato e nuove alberature.

Come indicato nell'elaborato "C1", Planimetria generale -stato di progetto-, l'area di sedime del nuovo fabbricato dovrà restare all'interno del lotto di galleggiamento, ottenuto traslando i confini di proprietà di 5 metri verso l'interno del lotto stesso. I parametri dell'edificio in progetto sono stati così definiti: la Superficie Coperta in mq. 393,13, il Volume totale in mc 3.867,12, che insiti nella superficie del lotto di mq 1.040,00, definiscono un Rapporto Fondiario di Copertura pari al 38,00%.

Per la superficie scoperta adiacente al fabbricato è prevista una sistemazione in parte impiantita e parte a verde; nella porzione est del lotto si trova la rampa di accesso al piano interrato - destinato ai posti auto privati - mentre gran parte della superficie scoperta è lasciata a prato, con una siepe di confine, lato ferrovia, composta da cipressi ed, inoltre piante di varie specie arbustive piantumate lungo il perimetro del lotto stesso.

L'elaborato "C2" mostra in planimetria, sezioni e prospetti del fabbricato di progetto, composto da quattro piani fuori terra adibiti ad abitazioni oltre al piano interrato destinato a parcheggio. Al piano terreno, da una zona a pilotis si accede all'ingresso ai tre appartamenti situati a questo livello e alle scale condominiali che permettono di raggiungere gli altri 12 appartamenti, quattro per piano (ai piani 1°, 2° e 3°). Le unità immobiliari al piano terzo disporranno anche di una zona sottotetto. Gli impianti ancora presenti nella cabina elettrica di proprietà, di altezza complessiva pari a 9 mt, saranno, come detto, spostati nel prefabbricato di nuova installazione di dimensioni pari a circa 2,30x3,85xh 2,30.

7. IMPEGNI DA ASSUMERE NEI CONFRONTI DEL COMUNE

Come risulta dalle planimetrie d'insieme, le aree di pertinenza dell'immobile oggetto di questo Piano Attuativo non comprendono aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria. Come da accordi presi con l'Amministrazione Comunale, sarà cura dei proponenti realizzare, nel tratto di via Galileo Galilei che va dall'ingresso della scuola elementare pubblica fino al sottopasso ferroviario, le previsioni del Piano Programma della "Città sostenibile delle Bambine e dei Bambini" approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 30/2004 (tavola 19), ovvero realizzare le opere come indicate e rappresentate negli elaborati C1-C3 e C4, nonché descritte nell'allegato B2 (Previsione di Spesa). Le opere di urbanizzazione prevedono il rifacimento della sede stradale, a partire da Piazza Albizi fino al sottopasso della stazione, compresi i marciapiedi su entrambi i lati, i quali avranno la stessa finitura della piazza in cemento architettonico, così come per le porzioni di pavimentazione stradale sullo svincolo con via C. Colombo e di fronte al lotto del nuovo edificio. Sul lato della scuola verrà integrato il percorso pedonale con la pista ciclabile, ridefinito lateralmente rispetto al piano viario da una serie di nuove

alberature. Di fianco verranno realizzati nuovi parcheggi di cui due per disabili. Conformemente con la L. 13/1989 i marciapiedi saranno ribassati nelle zone di attraversamento e di parcheggio per disabili, e ricollegati tramite brevi rampe; sempre nei punti di attraversamento è prevista anche la realizzazione di percorsi tattili per non vedenti. Di conseguenza è previsto il ripristino delle linee elettriche e fognarie compresi i relativi allacci, con sostituzione di cavidotti, pozzetti, tubazioni e caditoie. L'attuale linea del gas verrà prolungata fino al lotto interessato dall'intervento.

Inoltre al Comune saranno cedute le particelle 1125, 1127 e 1147 come aree da classificare a '*Verde Pubblico Attrezzato*' all'interno della variante del R.U.C.

8. ASPETTI LEGALI E PROCEDURALI

Il presente Piano Attuativo, in quanto Piano Attuativo del Regolamento Urbanistico, utilizzerà la procedura di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che disciplina l'approvazione degli strumenti attuativi da parte delle amministrazioni Comunali.

9. VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, SOCIALI ED ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA AI FINI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 65/2014 E DELL'ALLEGATO "G" DI R.U., DI CUI AL P.TO F) ART. 63 DELLO STESSO R.U.

L'intervento in oggetto prevede la trasformazione di un obsoleto edificio artigianale, in disuso da anni, in uno più efficiente sotto tutti i punti di vista a destinazione residenziale, completando così la trama del tessuto urbano circostante, oramai destinato quasi esclusivamente a civili abitazioni. La sostituzione della struttura suddetta, con la rimozione della copertura realizzata in cemento-amianto, unito alla sistemazione di via Galilei (allegato C1-C3) secondo le indicazioni contenute negli elaborati del Piano Programma della "Città sostenibile delle Bambine e dei Bambini", il rifacimento parziale degli

impianti tecnologici sottostanti via Galilei, concluderà il processo di riqualificazione della zona compresa tra la suddetta via antistante la scuola ed i giardini pubblici che costeggiano la linea ferroviaria Firenze-Roma, a sud del fabbricato oggetto dell'intervento. A lavori ultimati risulterà più sicuro e vivibile anche l'attuale sottopasso ferroviario di via Galilei che conduce alla zona di espansione denominata "I Mandorli", di recente ultimazione. Il corretto smaltimento dei materiali presenti sull'area, come la già citata copertura in lastre contenenti amianto, avrà anche l'effetto di ridurre i rischi di contaminazione di aria ed acqua da parte di queste sostanze che in particolari condizioni possono rappresentare un vero e proprio pericolo per la salute umana.

Inoltre verranno eseguiti parziali adeguamenti degli impianti tecnologici presenti sull'area, in base alle risultanze di apposite verifiche effettuate, secondo le indicazioni degli enti competenti.

In particolare, secondo le indicazioni già ricevute, è prevista la realizzazione di alcuni interventi di adeguamento del sistema fognario esistente, in considerazione delle problematiche riscontrate in occasione di precipitazioni atmosferiche intense.

L'intervento previsto interessa nel dettaglio la modifica ed il miglioramento dell'efficienza del sistema fognario in corrispondenza del sottoattraversamento ferroviario di Via Galilei.

Il sistema fognario esistente sul quale è previsto di intervenire, è costituito da una fognatura mista, che recapita i reflui al depuratore, e da una fognatura meteorica, che recapita le acque bianche direttamente in Arno.

Il sistema è costituito da un collettore in PVC DN 500, di fognatura mista, che sotto-attraversa la Ferrovia; dal pozzetto posto a valle del sottovia (ved. elaborati grafici), partono due condotte:

- la prima è la prosecuzione della condotta in arrivo da Monte, PVC DN 500, mista.
- la seconda è invece una fogna meteorica in PEAD DN 800; questa condotta funge da scolmatore per le portate eccedenti la portata nera.

Nel pozzetto, come si vede dalle immagini riportate di seguito, la luce della

tubazione acque meteoriche risulta parzializzata da una sorta di sfioro in calcestruzzo. Di norma quindi le acque dal pozzetto vanno verso il DN 500. Al crescere della portata, una volta che i livelli superano la soglia di sfioro, si ha una ripartizione sulle due tubazioni;

Durante alcuni importanti eventi meteorici, occorsi negli ultimi anni, come accennato, è stato riscontrato dagli enti che gestiscono le reti, da una parte il non corretto funzionamento del pozzetto di sfioro, e dall'altra alcuni ristagni di acque meteoriche subito a monte dell'attraversamento ferroviario.

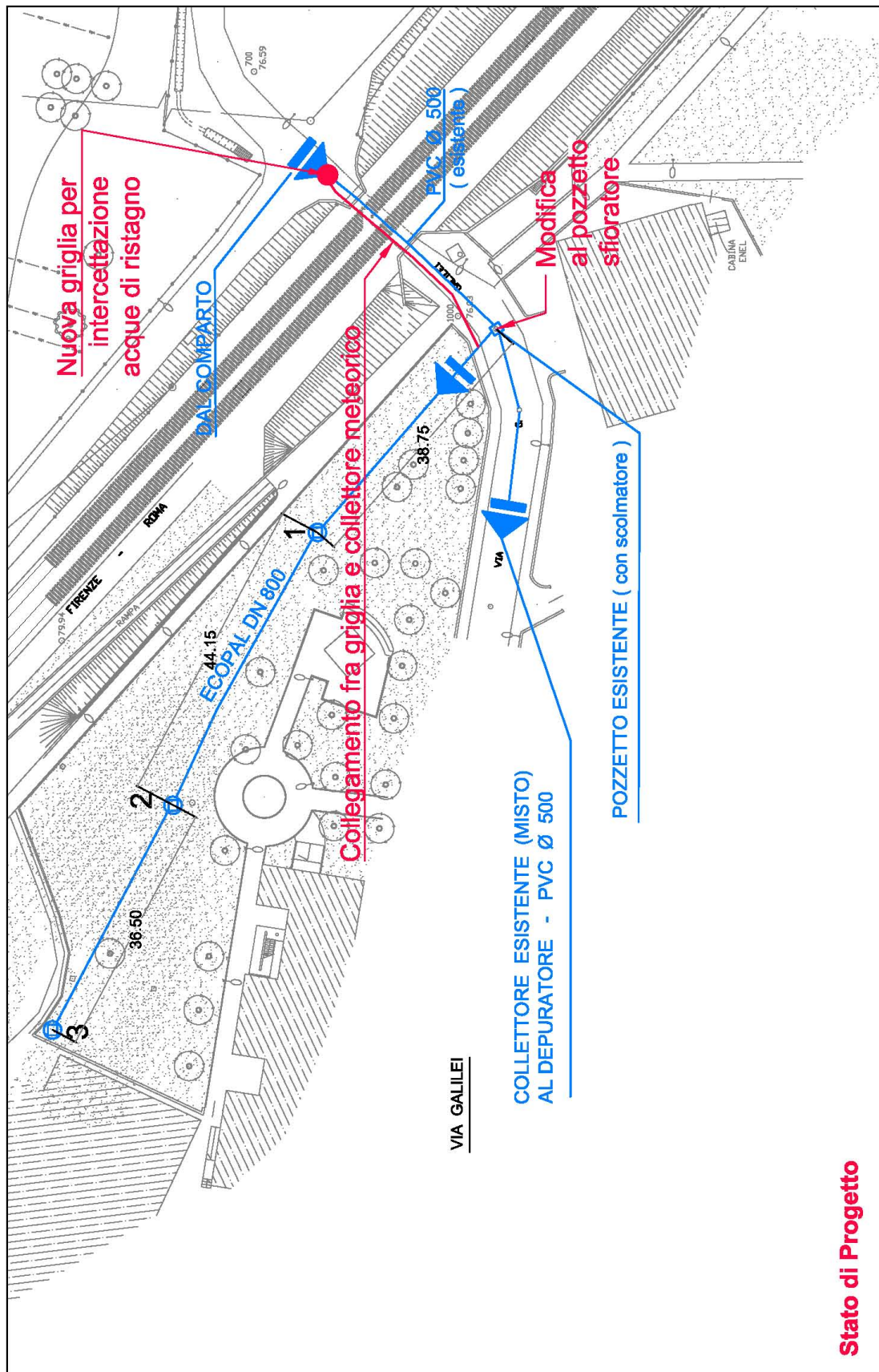


Nell'ambito del presente progetto si prevede quindi – ved. grafici delle pagine seguenti, rappresentativi lo STATO ATTUALE e lo STATO DI PROGETTO previsto:

la realizzazione di una griglia portavia a monte dell'attraversamento ferroviario, da collegare direttamente alla tubazione DN 500, o, meglio, al DN 800 in Pead;

la modifica dello sfioratore di piena interno al pozzetto al fine di ottimizzarne il funzionamento.

La procedura autorizzativa dovrà prevedere il coinvolgimento sia dell'ente Gestore del SII, che dell'Amministrazione Comunale; nell'ambito della progettazione di dettaglio saranno realizzati rilievi topografici specifici ed indagini dirette sullo stato di efficienza della rete esistente.



Stato di Progetto

In ogni caso, qualora la rete di smaltimento dovesse risultare comunque carente in qualche suo tratto, la proprietà provvederà al suo adeguamento per soddisfare le esigenze derivanti dall'aumentato carico urbanistico.

L'edificio progettato risponderà a tutte le indicazioni prescritte dall'Allegato "G" del R.U., prescrizioni comunque riportate anche dalle Norme del presente Piano Attuativo.

10. VERIFICA DEL RISPETTO DELLA LEGGE 13/1989

Accessibilità ed adattabilità ai sensi della legge 13 /1989 e D.M. 236/1989.

La presente Relazione riguarda la costruzione del fabbricato di progetto ad uso di civile abitazione suddiviso in 15 unità abitative collegate tra di loro da strutture sia verticali che orizzontali, quali scale, ascensore e disimpegni, oltre ai collegamenti che uniscono l'antistante via Galilei all'ingresso al fabbricato.

Per tutte queste parti comuni è prevista la totale accessibilità mentre per le singole unità abitative sarà verificata la condizione della sola adattabilità e visibilità. L'ascensore è prescritto dal D.M. 236/1989 poiché il fabbricato supera i tre piani fuori terra:

*3. 2. L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:
a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;*

b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e-o porticati.

Gli interni degli alloggi e le loro singole componenti, quali porte, passaggi interni etc., dovranno soddisfare i requisiti disposti dagli artt. 8.0.2 e 8.1.1 del suddetto Decreto.

Si certifica inoltre che gli elaborati grafici allegati al presente Piano Attuativo sono conformi alle disposizioni della Legge 13/89 e del D.M. 236/89.

11. VERIFICA DEL RISPETTO DELLA D.C.R. 230/1994

La superficie fondiaria dell'area sottoposta a Piano Attuativo è, come detto, pari complessivamente a 1.040,00 mq; la quantità di superficie lasciata permeabile in fase di progetto risulta di 364,02 con una percentuale rispetto a quella fondiaria del 35% > 25% che rappresenta il minimo di legge.

Firenze, novembre 2018