



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONTESTUALE PIANO
ATTUATIVO RELATIVO ALL'INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE
POSTO IN VIA GALILEO GALILEI NC. 10-12 NELLA FRAZIONE DI SIECI**

Relazione urbanistica

**IL RESPONSABILE SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Fabio Carli)**

Pontassieve, 11 dicembre 2018

Indice:

- 1 – Premessa
- 2 – Contenuti della variante
- 3 – Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale
- 4 – Contenuti del Piano Attuativo
 - 4.1 – Cessione Aree
 - 4.2 – Impegni e previsione finanziaria
 - 4.3 – Modalità attuative
 - 2.2 - Conformità variante con gli atti di pianificazione sovraordinati
 - 2.3 – L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica

Elaborati della Variante

La presente relazione urbanistica
 Tavola D3.2 variata
 Rapporto Ambientale VAS
 Sintesi non tecnica

Elaborati del Piano attuativo

A-B	Relazione Tecnica
	Visure catastali
A1-A2	Planimetria catastale, estratto RU
A3-A4-A5	Planimetria generale, pianta, prospetti – stato attuale
A6	Planimetria delle utenze
A7	Documentazione fotografica
B2	Previsione di spesa oo.uu.
C1-C3	Planimetria generale, sezione tipo strada – stato di progetto
C2	Piante, prospetti e sezioni – stato di progetto
C4	Particolari costruttivi opere stradali – stato di progetto
C5	Dati urbanistici
D-F	Norme tecniche di Attuazione, Valutazione effetti ambientali
G1	Skyline
	Zonizzazione
	Aree da cedere al Comune
	Tabella raffronto dei parametri urbanistici
	Indagini geologico-tecniche
	Studio idrologico-idraulico
	Relazione tecnica caratterizzazione chimica dei terreni
	Liberatorie altri proprietari ai sensi dell'art. 62.2 norme RUC
	Valutazione Cem
	Valutazione Previsionale Clima Acustico

1. Premessa

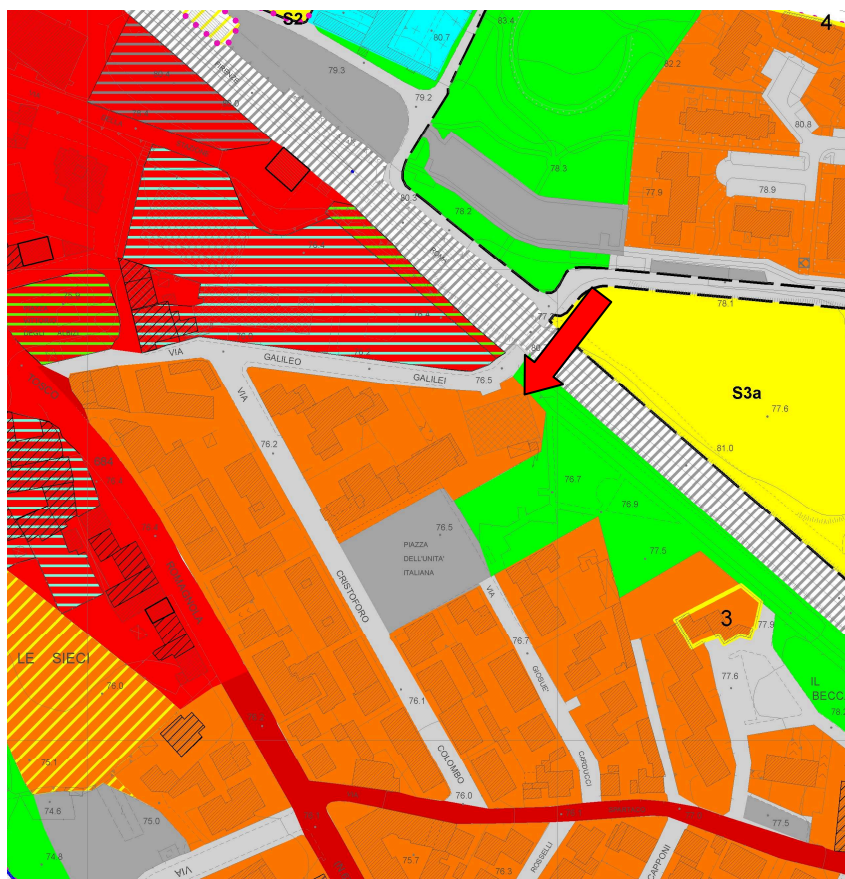
Il Regolamento Urbanistico vigente individua nei sistemi insediativi differenti tipologie di tessuti urbani cui è associata specifica normativa volta a disciplinare utilizzazioni possibili e modalità di trasformazione dei lotti e degli organismi edilizi in questi localizzati.

Tra i tessuti della città consolidata è definito l'Insediamento Urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto che individua i lotti già edificati (al momento della formazione dello strumento urbanistico) aventi destinazione prevalentemente residenziale e indice fondario > 1,5 mc/mq (zone B ex DM 1444/66).

Gli interventi di trasformazione all'interno del suddetto subsistema sono disciplinati dagli artt. 43 e 44 della Norme del Ruc e prevedono essenzialmente la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della Sul fino al 10% di quella esistente e il rispetto di specifiche altezze e distanze dai confini stradali e dall'edificato confinante.

Nel sistema insediativo di Sieci, via Galilei, è presente, all'interno di insediamento urbano a tessuto compatto, un edificio produttivo ex sede di falegnameria da tempo dismessa.

Estratto dalla tavola D.3..2 vigente con indicazione area oggetto di Variante



In data 15/02/2007 prot. 5152 in regime di L.R. 1/2005 la società B & B snc.di Barloni Fabio e Bardi Marisa, proprietaria dell'edificio di cui sopra, ha presentato al Comune un piano attuativo relativo ad un intervento di sostituzione edilizia per demolizione totale dell'edificio ex falegnameria e sua ricostruzione con ampliamento di superficie utile lorda e destinazione a civile abitazione.

Il piano attuativo presentato aveva validità di Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 e costituiva anche richiesta di variante allo strumento urbanistico in quanto erano derogati i parametri quantitativi previsti dall'art.43 delle Norme.

In data 22/06/2016 prot. 17040 la società proprietaria, dopo un lasso di tempo piuttosto lungo durante il quale la stessa non ha evidentemente avuto interesse a inviare a questo Servizio le integrazioni richieste a suo tempo in fase di preistruttoria del PdR, ha

inviato al Comune il documento tecnico necessario per la Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante al Ruc , prevista sia dall'art. 14 della L.R. 65/2014, intervenuta nel frattempo in sostituzione della L.R. 1/2005, e dalla L.R. 10/2010 e s.m.i,

Il Servizio Pianificazione ha pertanto attivato la procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas, necessaria alla formazione di Variante semplificata al Ruc di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.65/2014, procedura che si è conclusa in data 27/1/2017 con provvedimento finale di Assoggettabilità emesso dell'Autorità Competente individuata nel Servizio Associato VAS dell'Unione dei Comuni.

Con deliberazione GM 183 del 19/12/2017 costituente mero atto di indirizzo e non Avvio del procedimento secondo l'art. 17 della L.R. 65/2014, è stato dato mandato al Servizio Pianificazione di predisporre la Variante al Ruc richiesta, configurandola come variante semplificata di cui all'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, disponendo nel contempo di sottoporre la stessa a Valutazione ambientale Strategica.

Il Servizio Pianificazione ha pertanto redatto la presente Variante unitamente all'istruttoria del Piano attuativo con validità di Piano di Recupero inerente la realizzazione di nuovo edificio con funzione residenziale.

2. Contenuti della Variante

La Variante si caratterizza come Variante semplificata con contestuale approvazione di Piano Attuativo con validità di Piano di Recupero inerente intervento di sostituzione edilizia di fabbricato ex falegnameria con nuova funzione residenziale.

L'oggetto della variante al Regolamento Urbanistico consiste nell'inserimento di una deroga puntuale sul lotto di proprietà Barloni e inerente il limite all'entità dell'ampliamento della Sul, attualmente possibile fino ad un massimo del 10% della superficie esistente

In particolare, come da istanza originaria presentata dalla proprietà

	Edificio esistente	Quantità consentite dalla norma vigente (art. 43)	Edificio previsto dal P.A.	Deroghe oggetto di variante puntuale
Volume	mc. 3.569,03		mc. 3.573,00	
Sul	mq. 599,50	Aumento max 10% sul, pari a 599,50 + 59.95= mq 659,45	mq 1.332,90	Eliminazione in caso di demolizione e ricostruzione del limite del 10% di aumento rispetto alla SUL dell'edificio esistente
Superficie coperta	mq. 599,50		mq. 341,00	
H fuori terra	ml. 6,80		ml. 12,00	
Numero piani	1		4	4
Superficie lotto	ml. 972,90		ml. 1062,30	
R.C.	61%		32%	

Come si può facilmente rilevare l'edificio esistente, trattandosi di attività produttiva dismessa, è caratterizzato da un capannone avente un solo piano con Sul pari a mq. 599,50 e altezza superiore a ml. 6,00 per un volume complessivo di mc. 3.573,00 e ingombro sul lotto (sc) di mq. 599,50.

L'edificio previsto, oggetto del Piano Attuativo con funzione di Piano di Recupero, avente destinazione civile abitazione, è caratterizzato da n. 4 piani fuori terra per complessivi n. 15 appartamenti di taglio medio oltre a box auto e locali cantina al piano interrato.

La variante in oggetto si concretizzerà mediante inserimento nella tavola D3.2 relativa al sistema insediativo di Sieci di una nota specifica inerente l'area interessata dal piano attuativo e concernente le deroghe quantitative all'art. 43 sopradescritte.

In dettaglio:

Estratto dalla tavola D.3..2 variata in adozione



Norme Specifiche

- 6** Edificio esistente per il quale è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio residenziale in deroga ai parametri quantitativi prescritti dall'art. 43 comma 2 lett. b) e comma 5 lett. a), b), c), d), fino al raggiungimento di una SUL max pari a mq 1.400. L'intervento è subordinato alla sistemazione del tratto di via Galileo Galilei compreso l'accesso della scuola pubblica elementare e il sottopasso ferroviario.

La variante è coerente con gli obiettivi del regolamento urbanistico e piano strutturale che intendono privilegiare scelte di intensificazione degli insediamenti esistenti anziché estendere gli insediamenti occupando nuovo suolo; dunque trattasi di un modello insediativo piuttosto compatto che del resto è caratterizzato dagli edifici circostanti alla zona di intervento.

L'interesse pubblico è determinato dal recupero dell' area dismessa e degradata e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, realizzate direttamente dal soggetto attuatore, inerenti la manutenzione straordinaria e riqualificazione del tratto di via Galilei compreso tra l'ingresso della scuola elementare pubblica e il sottopasso ferroviario.

Rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito interessato dalla variante non è assoggettato né a "vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 3267/23 e art. 37 L.R. 39/2000, né a "vincolo paesaggistico" di cui al D. Lgs. 42/2004; in relazione al Piano di Gestione del Rischio alluvione del Fiume Arno il lotto ricade in Classe 2 di pericolosità.

La variante, come citato in premessa, è assoggetta a Valutazione Ambientale Strategica

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati Piano Attuativo, tavola D3.2 Sieci, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.

3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 69 delle norme Ruc l'intervento di demolizione e ricostruzione è assoggettato alla verifica del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale per l'UTOE 4 Sieci che alla data odierna (dimensionamento verificato alla 21^ Variante al Ruc approvata con deliberazione C.C. n. 30/2018) offre ampia disponibilità per l'utilizzazione residenziale prevista dalla Variante

Di seguito si riporta la verifica del dimensionamento di PS Utoe 4 Sieci utilizzazione residenziale con riferimento alla tabella 2.13 allegata alla relazione del regolamento urbanistico vigente:

Provvedimento	Superficie Territoriale (in mq.) UTOE 4	Volume (in mc.) UTOE 4
Disponibilità attuale (25^ variante)*	17.225	
Variante Ruc in oggetto	1.400	
Totale	18.175	
Dimensionamento max del PS (art. 24)	34.000	
Residuo	15.825	

* La presente quantità si connota come aggiornamento della tabella 2.13 della relazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 154 del 29.12.2005, in applicazione di quanto disposto dall'art. 69 delle norme del vigente regolamento urbanistico e dall'art. 24 delle norme del vigente piano strutturale - Aggiornamento al dicembre 2018 (elaborazione effettuata sulla scorta dei provvedimenti amministrativi adottati/rilasciati).

4 . Contenuti del Piano Attuativo

L'oggetto del Piano di Recupero è un intervento di sostituzione edilizia con demolizione totale dell'edificio esistente ex falegnameria) e costruzione di nuovo edificio pluripiano con funzione residenziale con ampliamento di Volume/SUL rispetto all'esistente e cambio di destinazione da falegnameria a civile abitazione.

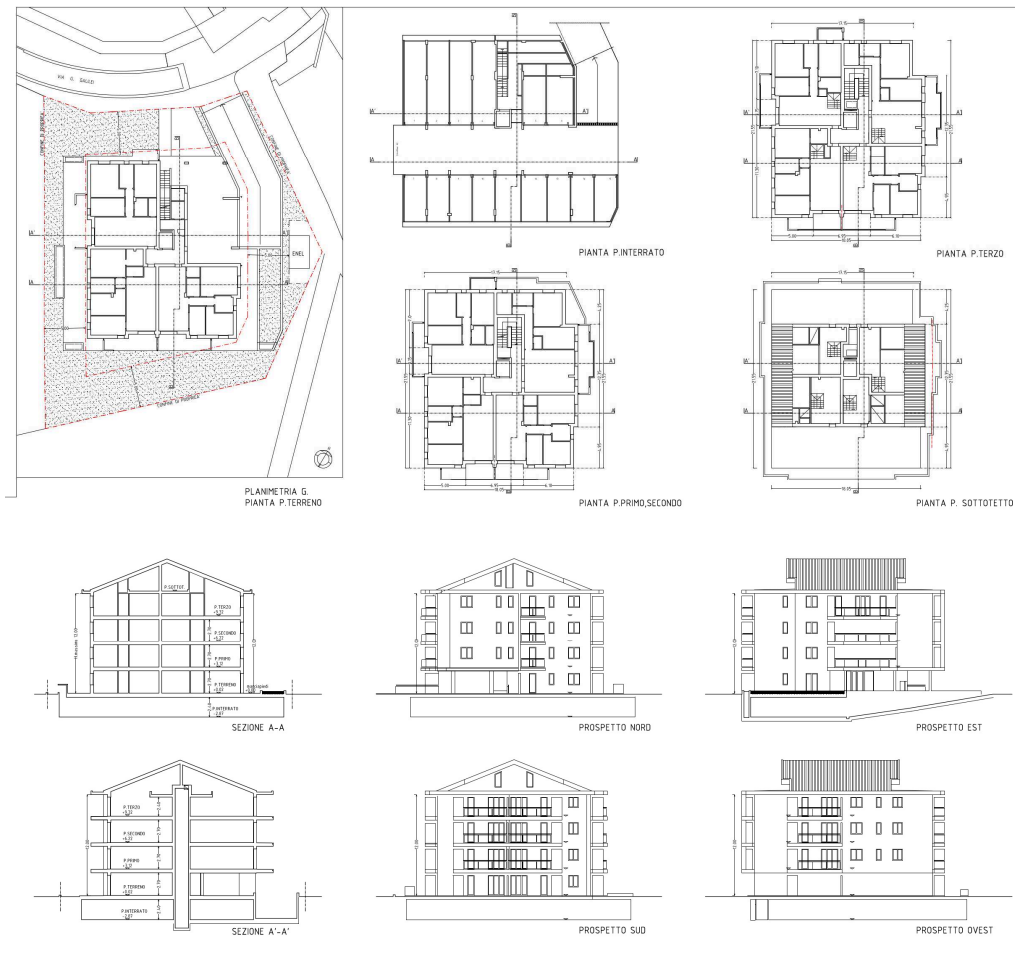
Fig. __ estratto tavola grafica inerente l'edificio esistente



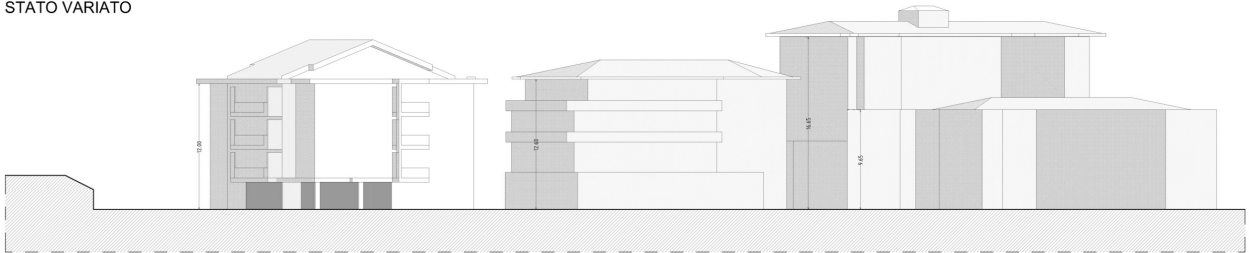
Il nuovo edificio si caratterizza come edificio plurifamiliare con tipologia a torre su fronte aperto, composto da 4 piani oltre a piano seminterrato, di altezza fuori terra pari a mt. 12 per complessivi n. 15 unità abitative di taglio medio (sul ca. 80 mq)

Di seguito è riportato estratto delle tavole grafiche di progetto inerenti il nuovo edificio

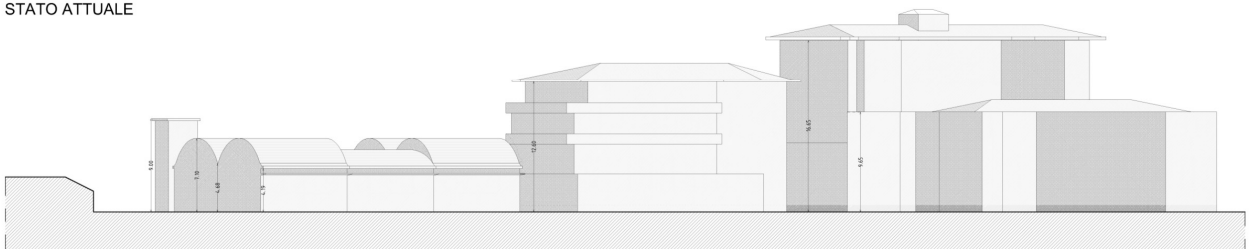
Fig. __ estratto tavola grafica inerente il nuovo edificio



STATO VARIATO



STATO ATTUALE

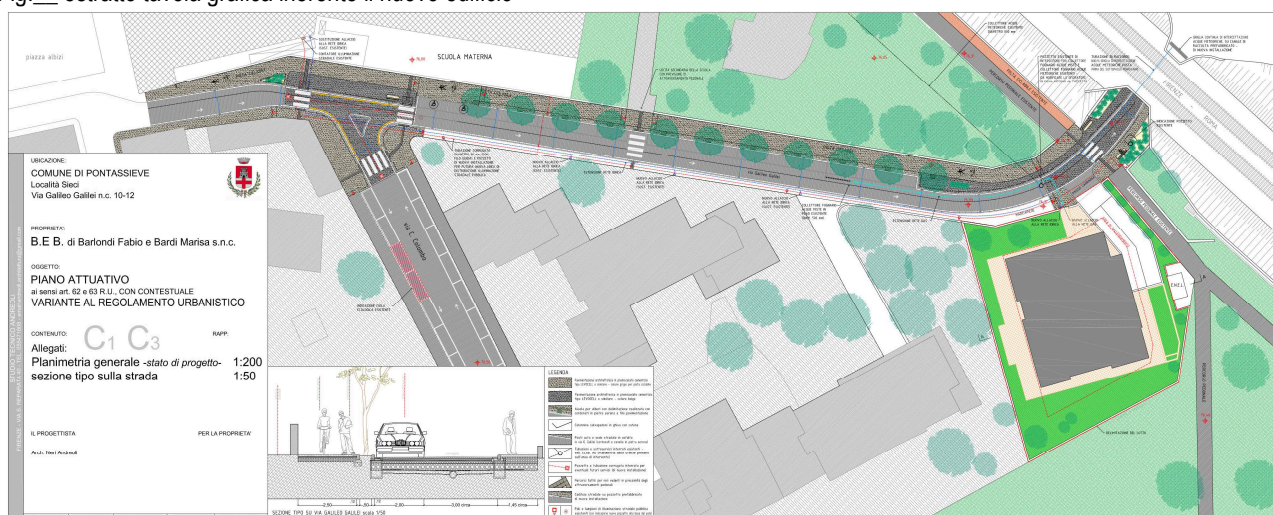


I parametri urbanistici afferenti il Piano attuativo sono i seguenti

Parametri urbanistici:	Edificio esistente	Piano attuativo
sup. lotto	1040,00	1040,00
sup. coperta	604.37 (58%)	416.00 (40%)
Volume edificabile	3832.99	3867,12
SUL	604.37	1377,06
Ind. fond.	3.68	3,72
Hmax	6,8 Edificio – 9 cabina Mt	12,00
u.ab.	0	15
altezza misurata in piani	1	4 f.t. + 1 interrato + soffitta
sup. parcheggi privati		524.24
n. posti auto privati		15
Q. max estradosso P.T.		76.45
Q. caposaldo		76.17
Sup. da cedere al Comune		136,00

L'intervento prevede la realizzazione da parte del lottizzante di opere di urbanizzazione primaria inerenti la riqualificazione di Via Galilei nel tratto tra Piazza Albizi e il sottopasso della linea Ferroviaria Firenze-Arezzo; tali opere, concordate con il Servizio Pianificazione territoriale e la Direzione Didattica, prevedono la modifica della sezione stradale con inserimento lato scuola di percorso ciclabile, sistemazione dei parcheggi lungo strada, messa in sicurezza pedoni dell'area di entrata/uscita degli alunni dal plesso scolastico, adeguamento scolmatore fognario acque meteoriche Mandorli, sottoservizi.

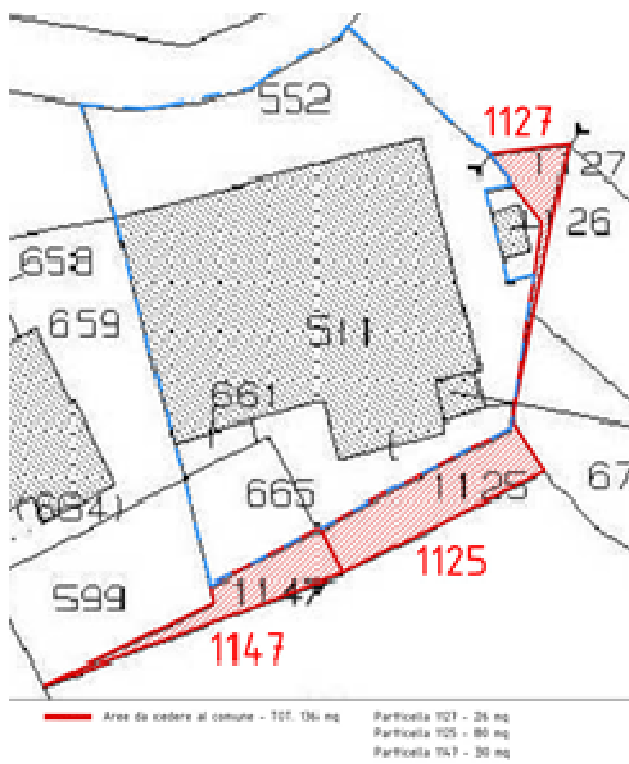
Fig. __ estratto tavola grafica inerente il nuovo edificio



Standard Urbanistici: l'intervento non prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e aree a verde pubblico – trattandosi di Insediamento Urbano recente a tessuto compatto (zone B DM 1444/68) si dà atto che i fabbisogni inerenti il sistema insediativo di Sieci sono soddisfatti (cfr relazione RU) e che nelle immediate vicinanze (zona i Mandorli, Piazza dell'Unità, parco pubblico Bambini e Bambine) esistono disponibilità sufficienti di aree pubbliche sia in relazione al fabbisogno di parcheggi che di verde pubblico

4.1 Cessione Aree

In applicazione dell'art. 3.10 del "Regolamento sulle modalità di determinazione e versamento del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 e s.m.i." approvato con deliberazione C.C. n. 139 del 28/12/2006 è prevista la sola cessione al Comune di Pontassieve di aree di proprietà dei richiedenti già comprese nell'area a verde pubblico limitrofa al lotto per complessivi mq. 136.00, come riportato in convenzione



4.2 Impegni e previsione finanziaria

L' approvazione del P.A. ne comporterà l'attuazione mediante la stipula tra i soggetti attuatori e il comune di una convenzione, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 comma 5 L. 1150/42 (la cui bozza è parte integrante della proposta di adozione del P.A) ., che dovrà prevedere

- l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (Via Galilei)
 - cessione al comune delle particelle 1127, 1125, 1147 per un totale di mq. 136,00
 - gli impegni finanziari di cui alla Deliberazione C.C. 139 del 28.12.2006, in particolare:
 - corresponsione del controvalore per le aree previste dal DM 1444/66 e non cedute ed inerenti urbanizzazione primaria e secondaria, per le seguenti superfici:
 - aree per parcheggi e verde pubblico:
 $(3870/80 \times 18) = \text{mq. } 870,75$
 - aree per urbanizzazione secondaria:
 $(3870/100 \times 30) = \text{mq. } 1.161,00$
- TOT. AREE: mq. 2031,75 da detrarre le aree da cedere mq. 136,00 = mq. 1.895,75 (superficie oggetto di monetizzazione)
- contributo di cui al titolo VII L.R. 65/14 da determinare al momento del rilascio dei Pdc secondo i parametri di cui all'art. 3.5 del Regolamento approvato con Delibera C.C. 139/06 e s.m.i.

Agli oneri dovuti per urbanizzazione primaria sarà portato a scomputo l'importo delle opere pubbliche.

4.3 Modalità attuative

L'intervento sarà realizzato mediante rilascio di singoli permessi a costruire di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 inerenti le opere di urbanizzazione e successivamente la realizzazione delle opere di sostituzione edilizia.

Si rimanda alla relazione del Responsabile Procedimento per il dettaglio degli aspetti procedurali, rispetto normative e piani sovraordinati, valutazione ambientale strategica e partecipazione e comunicazione.