



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

OGGETTO: Adozione di Piano di recupero ai fini abitativi dell'immobile ubicato in località "Bisastrico" nel capoluogo, nonché approvazione del relativo schema di convenzione – P.E. 2012/333.

RELAZIONE

Vista la proposta di piano di recupero ai sensi dell'art. 28 L. 457/78 e dell'art. 27 delle Norme di Regolamento Urbanistico per gli immobili ubicati in località Bistrisco nel Capoluogo, individuati al N.C.T. del comune di Pontassieve nel Foglio n. 98 Particelle 108, 134, 574, 576, 787, 789, 791, presentata in data 28/04/2012 prot. 9661 e successive modifiche ed integrazioni, dal Sig. Mariani Lorenzo in qualità di legale rappresentante della Sigema s.s., società proprietaria dell'intera area ricompresa nel piano attuativo;

Considerato che il piano di recupero presentato prevede un intervento di demolizione dell'immobile dismesso "ex-mensa comunale" e la ricostruzione (a parità di volume e SUL) di un nucleo edilizio composto da due edifici da destinare a civile abitazione, e che lo stesso prevede i seguenti parametri urbanistici massimi:

Superficie territoriale = Superficie fondiaria = mq. 12.350

Superficie Utile Lorda = mq. 342,74

Volume edifici = mc. 1.304,14

N. unità abitative = 3

Altezza edifici = mt.7,50

N. posti auto privati = n.2 per unità abitativa

Prevede inoltre la sistemazione esterna inerente l'area di pertinenza del complesso immobiliare, finalizzata alla realizzazione della strada di accesso interna al lotto, alla sistemazione della strada di accesso al fiume e alle sistemazioni a verde;

Tenuto conto che gli immobili oggetto del Piano di Recupero sono nel Piano Strutturale vigente situati nell'Utoe n. 3 Pontassieve, territorio aperto, e che nel regolamento urbanistico vigente gli immobili ricadono nel:

- "territorio rurale e aperto – subsistema di fondovalle a prevalente utilizzazione agricola"
- "immobile privo di interesse culturale"
- "destinazioni d'uso vincolanti – parco territoriale"

e pertanto sottoposti alla disciplina di cui all'art. 27, e che il presente piano attuativo è conforme allo strumento urbanistico vigente;

Considerato che il soggetto attuatore del PdR, ai sensi 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, dovrà cedere al Comune aree da destinarsi ad opere e impianti pubblici o di interesse pubblico, per una superficie non inferiore alle quantità di seguito indicate:

AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	Volume di Piano (mc)	Abitanti insediabili art.3 D.M. 1444/68 [Vol. abitab./80]	Area (18 mq/ab) 50%
Demolizione e Ricostruzione	1304,14	16,30	18x16,30x0,50 = mq. 146,70

AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Volume di Piano (mc)	Vol./100	Area (30mq/100mc) 50%
Demolizione e Ricostruzione	1304,14	13,04	30x13,04x0,50 = mq. 195,60

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano attuativo sono interamente regolati dallo schema di convenzione, il quale stabilisce, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, la cessione gratuita al comune di aree per una superficie complessiva di circa mq. 1850 relativa ad una fascia di terreno da destinarsi a pista ciclopedonale dell'Arno. Il presente piano non prevede l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, in quanto non è stata rilevata la necessità di alcun intervento di rilevante e preminente interesse pubblico;

Considerato che la presentazione del Piano di Recupero e la relativa istruttoria compiuta dal Servizio Pianificazione sono avvenute in regime di L.R. 12.02.2010 n.10, precedente alla recente modifica intervenuta con L.R. 17/2016, e pertanto, ai sensi dell'art. 5 lett. 2 della stessa Legge, il Piano non è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità, trattandosi di Piano non comportante variante allo strumento urbanistico;

Visto il parere "favorevole a condizione" della Commissione Edilizia espresso in data 21.09.2012;

Vista la documentazione integrativa presentata in data 10/10/2013 prot. 24640 che recepisce la condizione riportata nel suddetto parere della Commissione Edilizia;

Visto il parere "favorevole a condizione" della Commissione per il Paesaggio espresso in data 21.09.2012;

Visto il verbale della Conferenza dei Servizi ex art. 36.2 del PIT tenutasi il giorno 07.03.2013 è stato verificato il rispetto del piano "con prescrizioni" alla disciplina paesaggistica del PIT adottata con delibera C.R. n.32 del 16/06/2009;

Visto il parere "favorevole" all'intervento espresso in data 08/07/2013 dalla Provincia di Firenze – Ambito Direzione del Suolo e Protezione Civile;

Vista la nota del 13/09/2013 dell'ufficio del Genio Civile nella quale comunica che non ravvisa elementi ostativi al progetto;

Visto che in data 19/10/2015 con n. 3244 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.104 L.R. 65/2014; con prot. 32027 del 14/12/2015 la Regione Toscana ha richiesto documentazione integrativa e, a seguito di tale presentazione, in data 14/03/2016 prot. 6855 ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini;

Vista la relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R: 65/2014 dal Responsabile del Procedimento Dott. Fabio Carli, all'interno della quale si dà atto dei profili di coerenza interna ed esterna del Piano in adozione con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché del rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I Capo I della stessa legge in relazione a tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e del Titolo IV Capo III in relazione al territorio rurale;

Ritenuto necessario individuare l'immobile suddetto quale "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78, nonché quale "immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero" ai sensi dell'art.27 comma 3 L.457/78;

Il sottoscritto propone:

- di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 457/78 e degli artt. 111 e 119 della L.R. 65/2014, il Piano di Recupero in oggetto relativo agli immobili ubicati in località Bisastrico nel capoluogo,

alle seguenti condizioni:

- 1) il progetto edilizio dovrà recepire le prescrizioni contenute nel parere della Commissione comunale per il Paesaggio espresso in data 21.09.2012;
 - 2) il progetto edilizio dovrà recepire le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi ex art.36 PIT nel verbale della seduta del 07.03.2013 e dall'allegato parere della Provincia di Firenze - Direzione Urbanistica;
 - 3) il rilascio del permesso di costruire edilizio è subordinato all'acquisizione dell'atto di autorizzazione/concessione ex R.D. 523/1904, L. 37/1994 rilasciato dall'ufficio regionale per la tutela del territorio, per il tramite della Provincia di Firenze – P.O. Comparti Idraulici, riguardante gli aspetti idraulici;
 - 4) l'intervento dovrà rispettare la disposizione di cui all'art.26 del DPR 16.12.1922 n.495 relativamente al limite di distanza tra le nuove costruzioni e il confine della strada statale 67;
 - 5) nella fase di presentazione del permesso di costruire edilizio sia dimostrato, nel rispetto dell'art.27.2 norme RUC, che gli alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti abbiano una SUL non inferiore ai mq.100;
 - 6) l'intervento non può prevedere la nuova edificazione e la demolizione e ricostruzione di qualsiasi manufatto edilizio all'interno della fascia di rispetto degli insediamenti, ai sensi dell'art.22 norme RUC;
 - 7) gli interventi referiti ai pergolati dovranno rispettare i parametri di cui all'art.26 comma 1 lettera h) norme RUC;
 - 8) gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 27 comma 6 lettera c) norme RUC;
 - 9) l'intervento dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art.9 punto 2) del DM 1444/68 relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati.
 - 10) In relazione all'art. 5 delle NTA integrative ((NTA int) allegate al Piano si specifica che l'intervento dovrà essere attuato tramite rilascio di un solo permesso a costruire, comprensivo di tutte le opere previste dal P.A (opere di sicurezza idraulica, sistemazioni esterne, nuovi corpi di fabbrica)
- di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, lì 09.03.2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Dott. Fabio Carli)