



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
U.O.C. ASSETTO TERRITORIALE

Oggetto: Pinao di Recupero per ristrutturazione urbanistica del fabbricato posto in via V. Veneto nc. 28-30 nel Capoluogo P.E. 2006/1277.

**VERIFICA DI COERENZA CON GLI
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(ai sensi dell'art.16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 Circolare Del.GR 289/2005)**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO

Il piano di recupero ha per oggetto l'area compresa fra le vecchie mura di Castel Sant'Angelo e la via dietro le mura ora via Vittorio Veneto, dove nell'anno 1949 fu costruito l'attuale fabbricato per destinarlo a falegnameria.

Il piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione totale dell'edificio esistente e sua ricostruzione con ampliamento di volume, finalizzato alla creazione di n. 9 unità immobiliari destinate a civile abitazione.

E' prevista inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- sistemazione della via Veneto nel tratto frontale al fabbricato in oggetto e a quello limitrofo verso ovest con opere di adeguamento dell'accessibilità pedonale urbana e riorganizzazione della stessa via con nuova segnaletica stradale;
- realizzazione della predisposizione per un futuro collegamento accessibile ai disabili tra la via Veneto e il sovrastante resede della chiesa di San Michele, tramite un passaggio pedonale e un vano per la futura installazione di un impianto ascensore accessibile ai disabili; le relative aree saranno cedute al comune.

I parametri urbanistici del piano di recupero sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria = mq. 393,06

Volume edificabile massimo = mc. 1.965,30

Superficie utile lorda massima = mq 660,41

Superficie coperta massima = mq. 310,00

Altezza massima = mt. 9,80

Superficie da cedere al comune = mq. 26,00

Numero massimo alloggi = 9

Numero minimo posti auto privati = 1 ogni alloggio

ACQUISIZIONE PARERI RICHIESTI PER LEGGE, SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DA ALTRI SOGGETTI INTERESSATI

PARERI:

- parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 11.07.2008: “Parere favorevole. La Commissione rileva che il tetto rappresenterà oggetto del futuro panorama (punto di vista prevalente) dalla pubblica piazza perciò raccomanda la massima attenzione progettuale in fase esecutiva affinché servizi e sottoservizi (camini, antenne, sfiati, abbaini, accessi, linea vita, ecc..) siano minimizzati nel rispetto della qualità visuale del tetto”;
- deposito delle indagini geologiche presso l’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, effettuato in data 17.04.2007, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 dell’art.62 L.R. 1/05;

VERIFICA DEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI E DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Gli atti di governo del territorio in oggetto sono conformi alle norme legislative e regolamentari vigenti, in particolare:

DISTANZE TRA EDIFICI:

Si condividono le valutazioni formulate dal progettista, in particolare quanto contenuto nel parere legale dell’Avv. Massini. Si riassumono di seguito le valutazioni effettuate:

- Distanze sul lato sinistro: è prevista l’edificazione in aderenza ad una parete non finestrata, operazione non vietata dal codice civile e coerente ai principi dell’art.40.4 norme RU (coerente cioè con le regole conformative proprie del tessuto storico).
- Distanze sul lato via Veneto: è prevista l’edificazione a filo strada e ad una distanza superiore a 3 metri dagli edifici frontistanti (art.873 cc, ancorché, in forza dell’art.879 cc, non si debbano applicare le norme relative alle distanze alle costruzioni sul confine delle vie pubbliche). Per quanto riguarda la distanza di 10 m tra pareti finestrate di cui all’art.9 DM 1444/68, la norma non si rende applicabile trattandosi di zona A. Dunque l’operazione non è vietata dal codice civile ed è coerente ai principi dell’art.40.4 norme RU (coerente cioè con le regole conformative proprie del tessuto storico – allineamento su strada). Inoltre per quanto riguarda la distanza tra edifici tra i quali siano interposte strade, di cui all’art.9 DM 1444/68, la norma non si rende applicabile trattandosi di un edificio che forma oggetto di un piano particolareggiato (in cui l’allineamento su strada è peraltro un valore irrinunciabile).
- Distanze sul lato destro: è prevista l’edificazione ad una distanza superiore a 3 metri dagli edifici frontistanti (art.873 cc). Per quanto riguarda la distanza di 10 m tra pareti finestrate di cui all’art.9 DM 1444/68, la norma non si rende applicabile trattandosi di zona A. Dunque l’operazione non è vietata dal codice civile ed è coerente ai principi dell’art.40.4 norme RU (coerente cioè con le regole conformative proprie del tessuto storico).
- Distanze sul retro: non sono presenti altri edifici ma soltanto un muro di sostegno, dunque non vi è alcuna limitazione dettata dal cc. Tuttavia la distanza dal confine è superiore a 1,5 metri in modo da non creare limitazioni di tipo urbanistico al fondo finitimo.

ALTEZZA DEL NUOVO EDIFICIO: L’altezza del nuovo edificio, calcolata secondo le norme RU, non supera l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (art.8.1 secondo comma DM 1444/68), individuato dallo stesso RU (tav.d3) nell’edificio posto sul lato destro. Inoltre secondo la normativa tecnica per le costruzioni di cui al DM 14.1.2008 l’altezza massima di edifici in C.A. è determinata unicamente dalle capacità resistenti e deformative della struttura (punto 7.2.2).

ALTEZZA DELL’EDIFICIO IN FUNZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE: Secondo la normativa tecnica per le costruzioni di cui al DM 14.1.2008 le norme di attuazione possono introdurre limitazioni all’altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale (punto 7.2.2). La scelta compiuta dal piano

attuativo è quella di non introdurre alcuna limitazione di questo tipo. Tuttavia la deliberazione di adozione del piano attuativo dovrà prescrivere che “il progetto delle strutture del nuovo edificio sia redatto in conformità al DM 14.1.2008 – Norme tecniche delle costruzioni, al fine di rendere applicabile il punto 7.2.2 in tema di altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, rispetto al quale il presente piano non introduce alcuna limitazione”.

DENSITA' EDILIZIA: La densità fondiaria di volume massima del piano attuativo è fissata in 4,9 mc/mq, dunque risulta entro i limiti dettati dall'art.7.1 secondo comma DM 1444/68. In particolare è inferiore a 5 mc/mq ed è inferiore al 50% della densità fondiaria media della zona, avendo assunto come riferimento per il calcolo i dati della ctr 2K relativi sia all'isolato interposto tra la via Veneto e la via Garibaldi, risultante pari a mc/mq $13,17 = 13.393,92/1.016,43$, rappresentando questo un valido elemento di comparazione in quanto connotato da una morfologia che si intende riproporre fedelmente sul lato opposto della strada, dove sorge il fabbricato in oggetto, sia alla fascia edificata interposta tra le antiche mura e la via Veneto, su cui sorge il medesimo edificio.

BARRIERE ARCHITETTONICHE: D.M. 236/89

Il percorso pedonale pubblico, da realizzare nel tratto frontale al fabbricato in oggetto e a quello limitrofo verso ovest, ha una larghezza variabile minima di 90 cm e, per l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, è prevista una larghezza minima del percorso stesso di 130 cm ogni 10 mt. di sviluppo lineare, dunque trattandosi di opere di adeguamento risultano conformi alle disposizioni dettate dall'art.8.0.2 D.M. 236/89. Tuttavia la deliberazione di adozione del piano attuativo dovrà prescrivere che “il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere l'arretramento del cancello posto sul lato est dell'edificio, fino a raggiungere una larghezza minima del percorso pedonale di cm. 130”.

REGOLAMENTO REGIONALE 9.2.2007 N. 4/R

Rispettano i principi generali di cui al capo I del titolo I della LR 1/05 come si evince dall'elaborato “Valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio” redatto dal Dirigente Area Governo del Territorio Ing. Alessandro Degl'Innocenti, nonché dall'elaborato “B5.5” redatto dal progettista Arch. Eros Bati che fanno parte degli elaborati costituenti il piano attuativo. Detti elaborati di valutazione sono stati redatti nel rispetto del principio generale dettato dall'art.3.3 LR 1/05 e non costituiscono elaborazioni del processo di valutazione integrata di cui al regolamento regionale 9.2.2007 n.4/R, in quanto la fattispecie in esame rientra tra i casi che possono essere esclusi dalla valutazione integrata ai sensi dell'art.2.3 del medesimo regolamento, come espressamente motivato nell'elaborato di valutazione sopra richiamato. A tal proposito si fa presente che con Direttiva G.M. n. 229 del 18.11.2008 è stato stabilito di non esercitare comunque la facoltà di effettuare la valutazione integrata ma di procedere almeno con la messa a disposizione delle informazioni relative alla proposta di piano mediante pubblicazione sul sito internet del comune.

REGOLAMENTO REGIONALE 9.2.2007 N. 2/R

Rispettano le disposizioni di cui al regolamento regionale 9.2.2007 n.2/R (disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti). A tal proposito si sintetizzano i contenuti del piano che sono orientati al raggiungimento di obiettivi di qualità, facendo riferimento all'articolazione del regolamento regionale:

-Capo II (Dotazione di infrastrutture per la mobilità, di verde, di arredo urbano e di altre opere di urbanizzazione):

Il criterio di dimensionamento dei parcheggi privati è indicato sulla tavola 7 (elab. B5.12) e, coerentemente a quanto disposto dall'art. 67 comma 1 delle norme R.U., fa riferimento all'art.41 sexies L.1150/42 (1 mq ogni 10 mc di volume) garantendo almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

Come criterio di dimensionamento degli spazi pubblici destinati alle attività collettive è stato adottato l'art. 3 del DM 1444/68:

- **parcheggio:** il piano non prevede aree per parcheggi pubblici, ma in riferimento all'art. 4.1 nella zona A) “centro storico”, considerata la mancanza di disponibilità di aree idonee per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni, siamo di seguito a precisare come siano comunque soddisfatti i fabbisogni all'interno del quartiere “Pontassieve centro” appartenente all'Utoe 3 – Pontassieve (cfr elab. b1 “schede monografiche città esistente”):

| | |
|----------------------|----------------------|
| ABITANTI PONTASSIEVE | FABBISOGNO PARCHEGGI |
|----------------------|----------------------|

| CENTRO | | | |
|-----------|----------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Esistenti | P. A. | D.M. 1444/68 (min. 2,5mq/ab. eq.) | R.U. vigente (esistenti) |
| 3.228 | 25 | 3.253x2,5=8.133mq. < | 16.056mq. |

- **verde pubblico:** la lottizzazione non prevede aree a verde pubblico, ma per le stesse considerazioni fatte per le aree a parcheggio, risulta quanto segue, conducendo questa volta la verifica rispetto all'intera Utoe3 – Pontassieve anziché rispetto al singolo quartiere (cfr. relazione R.U. paragrafo 2.5.3 grafico “standard urbanistici per la residenza”):

| ABITANTI PONTASSIEVE CENTRO | | FABBISOGNO VERDE PUBBLICO | |
|--------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Esistenti | P. A. | D.M. 1444/68 (min. 9mq/ab.eq.) | R.U. vigente (esistente) |
| 10.270 | 25 | 10.295x9=92.655mq. < | mq. 143.230mq. |

- Capo III (Risparmio idrico): Per quanto riguarda il risparmio idrico l'art.12 della NTA dispone l'obbligo di realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua.
- Capo IV (Reti indifferenziate per lo smaltimento e l'adduzione idrica): Per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque esso è schematizzato nella tav.7 (elab. B5.12) e prevede due reti differenziate tra acque reflue e meteoriche. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale e sarà installato un contatore per il consumo di acqua potabile in ogni singola unità abitativa.
- Capo V (Salubrità, edilizia sostenibile e contenimento energetico): Il piano, coerentemente a quanto dispone l'elaborato G del RU, affronta il tema del contenimento energetico specificando che, trattandosi di edificio con più di 5 unità abitative, si ha l'obbligo previsti dal suddetto elaborato G di realizzare impianti termici centralizzati ad alto rendimento con contabilizzazioni individuali dei consumi, tuttavia permane l'obbligo di cui all'art. 91 bis del R.E. (pannelli fotovoltaici per almeno 0,2 kw ad unità immobiliare - si vedano gli artt. 13 e 14 delle norme del piano elab.B3). Inoltre, la recente modifica al suddetto art.91 bis del R.E., in particolare il comma 1 che entrerà in vigore dal 1.1.2009, imporrà l'obbligo di realizzare pannelli fotovoltaici per almeno 1 kw ad unità immobiliare, che nella fattispecie saranno 9 kw in totale.

Infine si fa presente che, rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito territoriale interessato dal piano attuativo non è assoggettato al “vincolo idrogeologico” di cui al RD 3267/23 e LR 39/2000; si precisa inoltre che trattandosi di un piano attuativo non rientra nel campo di applicazione del D.Lgs. 42/04, ma essendo un intervento che va ad interessare per le operazioni di scavo le vecchie mura del Castel Sant'Angelo, riconosciute bene culturale ai sensi dell'art. 10.1.a, si ritiene necessario l'acquisizione del parere preventivo della competente Soprintendenza, per espressa previsione del combinato disposto di cui all'art.28 c.4 L. 457/78 e art.16 c.3 L. 1150/42; in fase di attuazione dovrà essere comunque acquisito il nulla-osta della Soprintendenza per i Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10.3.a

RISPETTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

Trattandosi di atti di governo del territorio devono esserne verificati, ai sensi dell'art.10.3 LR 1/05, il rispetto la compatibilità e la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare:

- Con riferimento al PIT:

Il piano attuativo è coerente con gli obiettivi generali e operativi contenuti nel PIT vigente, approvato con Deliberazione C.R. n. 72 del 24.07.2007 e pubblicato sul BURT in data 17.10.2007, relativamente alle “città policentrica toscana” affrontata dagli artt. dal 4 al 16 dello Statuto del Territorio Toscano.

In particolare:

- con il comma 4 dell'art. 4, laddove viene sostenuto il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della “città policentrica toscana”, mediante modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto il profilo energetico, idrico, di trattamento dei reflui e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia;
- con il comma 5 dell'art. 4, laddove viene individuato come obiettivo lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana;

- con il comma 1 art. 5, “direttive per potenziare l’accoglienza della “città toscana” laddove la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- con le prescrizioni di cui all’art. 9 relative alla mobilità, ed in particolare al comma 12 laddove detta i criteri da verificare in sede di pianificazione territoriale. Si riportano di seguito i criteri elencati alle lett. e), g) del predetto comma:
 - e) garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l’accessibilità pedonale ai principali ai principali centri storici
 - g) incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l’accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale.
 Il piano prevede la riqualificazione di un tratto di via Veneto con opere di adeguamento dell’accessibilità pedonale urbana e la realizzazione della predisposizione per un futuro collegamento accessibile ai disabili tra la via Veneto e il sovrastante resede della chiesa di San Michele;
- con il comma 3 dell’art. 10 “direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana”, laddove, al fine di mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività negli insediamenti urbani della Toscana, gli strumenti di pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche degli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzione pubblica, e dispongono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all’innovazione e all’offerta culturale, tecnico-scientifica e formative.

Il piano in oggetto prevede la conservare di testimonianze storico-culturali quali le mura storiche; la realizzazione del piano interrato permetterà infatti di scoprire ancora di più le mura castellane tergalì che verranno sistemate ed illuminate e rese visibili da chi accederà al futuro ascensore pubblico.

- Con riferimento al PTCP:

L’ambito territoriale del piano attuativo ricade nei “centri storici” del PTC. Per quanto concerne la disciplina del PTC riguardante questo ambito si fa riferimento all’art.9.1.5 dello Statuto del Territorio, intitolato “criteri per centri storici”. Questo articolo sottolinea come la scelta strategica di fondo per ogni operazione di recupero e riqualificazione nelle centralità storiche (zone A) debba essere quella di riportare al loro interno e di potenziare la funzione residenziale. Inoltre l’art. 9.1.5 detta la seguente direttiva indirizzata agli strumenti urbanistici dei comuni:

DIRETTIVA III

Poiché la residenza si pone come funzione propria e più qualificante all’interno delle zone “A”, gli S.U. dei Comuni si attengono al principio di favorire al massimo il recupero residenziale, individuando apposite forme di incentivazione.

Le Amministrazioni Locali dovranno, quindi, sviluppare il massimo sforzo per individuare e porre in atto tutti quei mezzi e quegli strumenti che favoriscono un concreto e fattibile recupero residenziale, ivi comprese le dovute forme di incentivazione.

Il rispetto della direttiva sopra riportata è garantito dal fatto che il piano di recupero in oggetto prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica per funzioni residenziali; inoltre l’art. 40.4 delle norme di Regolamento Urbanistico ritiene ammissibili, per gli edifici posti all’interno del sistema insediativo storico privi di interesse culturale, volumi ed altezze diverse dalle preesistenti, solo previa approvazione di piano attuativo, ove si dimostri di raggiungere coerenza con le regole conformative proprie sia del tessuto storico sia delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici adiacenti.

- Con riferimento al PIANO STRUTTURALE:

L’atto di governo in oggetto non modifica le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale e non presenta elementi di incompatibilità con esso, in particolare non contrasta con nessuna delle misure di salvaguardia di cui agli artt. 29-32 delle relative norme.

Inoltre è rispettoso delle invarianti strutturali relative ai subsistemi in cui ricade, individuati sulla Tavola 11.1 del piano strutturale, ovvero al *subsistema storico*.

L'Utoe di appartenenza dell'ambito del piano attuativo è la n.3 – Pontassieve; relativamente alla verifica dei limiti quantitativi per funzioni residenziali assegnati a questa Utoe dall'art.24 delle norme del piano strutturale, così come risultanti dalla 4^a variante R.U. approvata con deliberazione del consiglio comunale del 31 luglio 2007, n.79, si fa presente che il contenuto del piano attuativo non modifica di fatto né la superficie territoriale interessata dal lotto né la quantità complessiva da insediare.

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

| Provvedimento | <i>Superficie Utile Lorda</i> <i>(in mq)</i> <i>UTOE 3</i> |
|--|--|
| R.U. vigente come da 4 ^a variante | 38.000 |
| Piano Attuativo in oggetto | 660 |
| Totale | 38.660 |
| Dimensionamento massimo del PS (art.24) | 41.700 |
| Residuo | 3.040 |

- **Con riferimento al REGOLAMENTO URBANISTICO:**

L'area oggetto del piano ha la seguente destinazione secondo il R.U. vigente:

- “insediamento urbano storico”

- “zona di recupero” ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78 come individuata nella tav. D2 R.U.;

Il piano attuativo è conforme al Regolamento Urbanistico vigente con particolare riferimento all'art. 40 comma 4 delle norme R.U. (trasformazioni fisiche ammissibili degli edifici privi di interesse culturale).

Pontassieve, lì 18.11.2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Riccardo Maurri)