



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

Oggetto: Adozione di Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica, per funzioni residenziali, dell'immobile (ex-falegnameria)posto in via V.Veneto nc. 28-30 nel Capoluogo, nonché approvazione del relativo schema di convenzione – P.E. 2006/1277.

RELAZIONE

Vista la proposta di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 L. 457/78 e dell'art. 40 comma 4 delle Norme R.U. per il fabbricato posto in via V.Veneto nc. 28-30 nel Capoluogo, individuato al N.C.T. nel Foglio n. 100 Particella 166, presentata in data 25.10.2006 prot. 34676 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Sig.ra Bucci Tina proprietaria del fabbricato stesso;

Considerato che il Piano di Recupero prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica con la demolizione totale dell'edificio esistente (ex falegnameria) e sua ricostruzione con ampliamento di volume, finalizzata alla creazione di n. 9 unità immobiliari destinate a civile abitazione, nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, e che lo stesso prevede i seguenti parametri urbanistici:

- 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

Tenuto conto che nel regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade nell'"insediamento urbano storico" e in "zona di recupero ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78", e che il presente piano di recupero è conforme allo strumento urbanistico vigente;

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano di recupero sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, nonché il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione;

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, in alternativa alla cessione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà corrispondere il controvalore da monetizzare secondo i valori in vigore al momento dell'adempimento convenzionale, relativamente ad una superficie di mq. 1005,76 come meglio risulta dalla seguente tabella:

AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

	Volume di Piano (mc)	Abitanti insediabili art.3 D.M. 1444/68 [Vol. abitab./80]	Area (18 mq/ab)
Ristrutturazione Urbanistica	1965,30	24,57	$18 \times 24,57 = 442,26 \text{ mq} - 26 \text{ mq. (perc.+asce)}$ = mq. 416,26

AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Volume di Piano (mc)	Vol./100	Area (30mq/100mc)
Ristrutturazione Urbanistica	1965,30	19,65	30x19,65 = mq. 589,50

Per quanto riguarda le relazioni con il codice dei contratti pubblici le opere proposte ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 32 comma 1 lett. g) D.Lgs. 163/2006 corretto e integrato dal D.Lgs.152 dell'11.09.08, trattandosi di lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomuto parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire. La procedura per l'affidamento di tali lavori è prevista dell'art. 122 comma 8 D. Lgs. 163/2006 corretto e integrato dal D.Lgs.152 dell'11.09.08.

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 11.07.2008 "Parere favorevole";

Visti i seguenti pareri degli uffici comunali:

- parere del Responsabile dell'U.O.C. Lavori Pubblici espresso in data 11.11.2008: "parere favorevole a condizione";
- parere della Polizia Municipale espresso in data 19.11.2008, che si unisce in copia alla presente **sotto la lettera "A"** e che contiene osservazioni e proposte oggetto di valutazione nell'elaborato intitolato "valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio" di cui all'allegato "B2" alla deliberazione di adozione;

Vista la valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio redatta ai sensi dell'art. 3.3 L.R. 1/2005 e punto 12 Circolare Del. G.R. 289/2005;

Vista la verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale redatta ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 della circolare Del. G.R. 289/2005;

Visto il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologiche, effettuato in data 17.04.2007 nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art.62 L.R. 1/2005;

Dato atto che l'immobile suddetto è individuato quale "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78, nella Tav. D2 "Altri elementi del territorio" di Regolamento Urbanistico, e ritenuto necessario individuare lo stesso 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;

Considerato che i contenuti del piano di recupero in esame, ai sensi dell'art. 2.3 del regolamento regionale 09.02.2007 n. 4/R, non ricadono nell'obbligatorietà della valutazione integrata;

Vista la Direttiva G.M. n. 229 del 18.11.2008 con la quale 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 sulle proposte di piano mediante pubblicazione sul sito internet del comune;

Tenuto conto che la pubblicazione delle informazioni è avvenuta in data 19.11.2008;

Il sottoscritto propone:

- di adottare, ai sensi dell'art. 69 L. 1/2005, il Piano di Recupero in oggetto riferito all'immobile posto in via V.Veneto nel Capoluogo, nonché l'approvazione del relativo schema di convenzione, alle seguenti condizioni:
 - 1) rilevato che il tetto rappresenterà oggetto del futuro panorama (punto di vista prevalente) dalla pubblica piazza, si raccomanda la massima attenzione progettuale in fase esecutiva

- affinchè servizi e sottoservizi (camini, antenne, sfiati, abbaini, accessi, linea vita, ecc..) siano minimizzati nel rispetto della qualità visuale del tetto” (cfr. parer CEC del 11.07.08);
- 2) l’attuazione dell’intervento è subordinata all’acquisizione del nulla-osta della Soprintendenza dei Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 3 lett. a);
 - 3) il progetto delle strutture del nuovo edificio sia redatto in conformità al D.M. 14.01.2008 – 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 presente piano non introduce alcuna limitazione;
 - 4) 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, in moda da realizzare lungo il marciapiede, ogni 10 mt. come stabilito dall’art. 8.0.2 D.M. 236/89, piazzole di scambio ed inversione di direzione per i portatori di handicap con carrozzella;
 - 5) il marciapiede a raso sia realizzato con pietra arenaria locale fiammata e non rigata e sia delimitato per tutto il tratto, lato strada, da cordolo in pietra larghezza minima cm 10 posto in opera anch’esso a a raso (vedi sistemazione via Filicaia incrocio via Garibaldi) (cfr. parere LLPP);
 - 6) nella fase attuativa sia posta particolare attenzione alle pendenze trasversali della strada e se del caso sia realizzata idonea rete di raccolta acque meteoriche a protezione del percorso pedonale (cfr. parere LLPP).

Pontassieve, li 19.11.2008

IL RESPONSABILE DELLA
U.O.C. ASSETTO DEL TERRITORIO
Riccardo Maurri

REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione di cui all’oggetto, ai sensi dell’art.49 comma 1 D.Lgs 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, omettendo il parere in ordine alla regolarità contabile e l’attestazione della copertura finanziaria stante la natura del presente atto.

Pontassieve, li 19.11.2008

IL DIRIGENTE DELL’ AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
Alessandro Degl’Innocenti