



## COMUNE DI PONTASSIEVE

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

### VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO NUOVO AMBITO RESIDENZIALE "P14 - DON MAESTRINI" A PONTASSIEVE

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

OGGETTO: **Relazione urbanistica**

DATA: dicembre 2018

#### REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

Variante semplificata per nuovo ambito residenziale

P14 "Don Maestrini"- Pontassieve adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ e approvata con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



## 1. Premessa

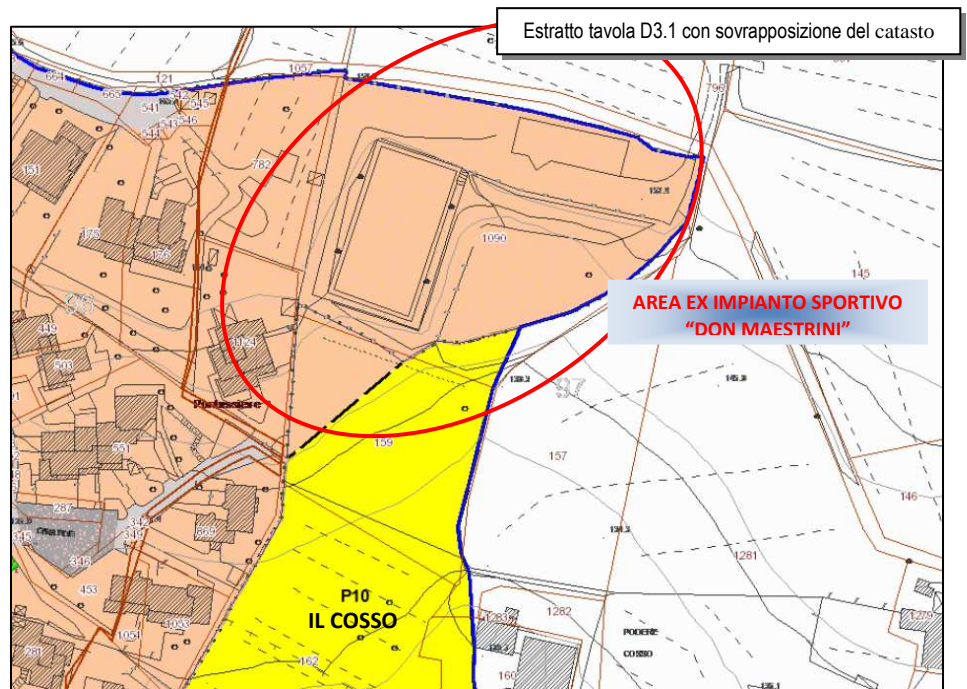
L'area oggetto della variante si trova nel capoluogo nel quartiere Mezzana a monte della via S. Martino a Quona ed è individuata catastalmente dal Fg. 97 porzioni particelle 159 e 1090. Ha una superficie di circa mq. 6370, è attualmente inutilizzata ed è caratterizzata dalla presenza di un piccolo impianto dismesso per la pratica del calcetto con relativo fabbricato destinato a spogliatoi-servizi, priva di viabilità pubblica di accesso. La zona non è soggetta a vincolo paesaggistico.



Il Regolamento Urbanistico vigente individua l'area in oggetto all'interno del perimetro del centro abitato di Pontassieve e con una destinazione "Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado". La disciplina dei Tessuti Radi prevista dal Regolamento Urbanistico prevede sul lotto la possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica con nuova edificazione residenziale fino ad un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta nel 2005, ad oggi, l'area ha attraversato vicende alterne in relazione alla sua trasformazione, ovvero presentazione di pareri preventivi seguiti da Piano Attuativo che però non è mai arrivato a definizione; tale piano, con l'approvazione dell'integrazione Paesaggistica al Pit, ha perso poi nell'impianto urbanistico e nelle tipologie dei tessuti, ogni congruità con le prescrizioni della scheda di ambito e con le morfologie urbane riconosciute dal PPR, e pertanto la proprietà ha presentato una richiesta di parere preventivo della Commissione Edilizia inerente un nuovo schema di impianto aderente a quanto già progettato per l'ambito il Cosso e non in contrasto con il Piano Paesaggistico. Tale parere preventivo ha ottenuto il parere favorevole della CP in data 4.08.2017.

La possibilità di trasformazione dell'area, assoggettata dal Regolamento Urbanistico alla presentazione di specifico Piano Attuativo, è decaduta da tempo per gli effetti sia dell'art. 55 della L.R. 1/2005 che per quelli previsti dall'art. 95 della nuova L.R. 65/2014.

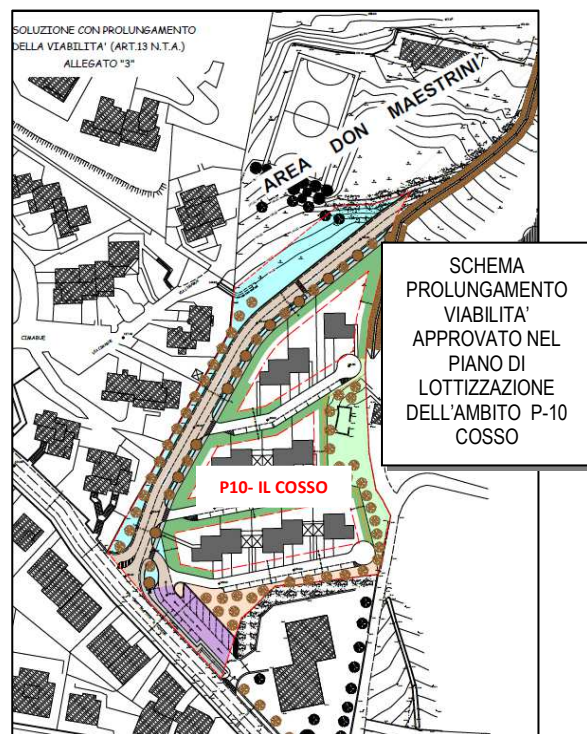


Tra l'altro la trasformazione dell'area, pur trattandosi di tessuto Rado, è intrinsecamente connessa con il confinante ambito P10 Il Cosso, per il quale è stato recentemente convenzionato il Piano Attuativo.

In particolare la scheda norma dell'ambito P10 prescrive quale condizioni alla trasformazione:

*“La trasformazione di questo ambito è finalizzata ad aumentare l'offerta abitativa nel capoluogo e al contempo coordinare il nuovo assetto, soprattutto per quel che riguarda la viabilità, con la trasformazione dell'area posta immediatamente a monte e costituita dagli impianti sportivi “Don Maestrini”, che già le norme del regolamento urbanistico consentono di trasformare a fini residenziali...” e poi “creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare, disposto ortogonalmente alle curve di livello, avente accesso da via S.Martino a Quona, concepito come una strada urbana in zona residenziale avente particolari arredi quali anche i dispositivi per la limitazione della velocità dei veicoli, ma soprattutto capace di connettersi all'area posta immediatamente a monte e costituita dagli impianti sportivi “Don Maestrini”, che già le norme del regolamento urbanistico consentono di trasformare a fini residenziali.*

La stessa convenzione del P.A. Il Cosso, sottoscritta anche dalla proprietà Don Maestrini, prevede espressamente la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di entrambi gli ambiti, regolandone le fasi di attuazione. Quindi le due aree, pur avendo fin dall'approvazione del Ruc diversa disciplina di trasformazione (tessuto rado contro ambito di trasformazione unitaria) risultano in realtà interdipendenti per quanto riguarda viabilità di accesso, sistema del verde, rete di approvvigionamento idrica, rete di drenaggio acque meteoriche e acque nere.



In data 19/7/2018 prot.19052 la società Cooperativa Don Maestrini insieme all'Azienda Agricola Balbi ha presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata principalmente alla reiterazione della validità del tessuto decaduto al fine di realizzare l'intervento di edilizia residenziale.

La domanda è stata attentamente vagliata da questo Servizio proprio in relazione a quanto sopra riportato in termini di interdipendenza con il comparto P10 e in relazione a entità dell'intervento e relativo fabbisogno di standard urbanistici e si è ritenuto più idoneo attribuire al tessuto rado decaduto una destinazione di ambito a trasformazione unitaria che, ferme restando le potenzialità edificatorie della precedente disciplina, permetta un maggiore controllo dell'amministrazione comunale sulle trasformazioni previste, in relazione a integrazione con il comparto P10 il Cosso, progettazione delle oo.uu, adeguamento alla nuova disciplina della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR in materia di margine urbano e integrazione paesaggistica dell'intervento che risulta localizzato su area, anche se non interessata da vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004, di particolare pregio ambientale e paesaggistico per il capoluogo di Pontassieve.

Tale scelta è stata avallata dalla Giunta Municipale che con deliberazione n. 126 del 26.07.2018 ha dato mandato al Servizio Pianificazione dell'Area Governo del Territorio di attivare la procedura di variante semplificata al Ruc inerente l'attribuzione di una disciplina di trasformazione all'area mediante individuazione di un nuovo ambito a progettazione unitaria denominato P14 – Don Maestrini, stabilendo nel contempo di attivare la fase preliminare VAS mediante invio del documento preliminare di valutazione degli effetti ambientali al soggetto competente individuato nell'Ufficio Gestione Associata Vas dell'Unione dei Comuni della ValdiSieve.

## 2. Contenuti della Variante

Riassumendo la variante al RUC proposta prevede la trasformazione dell'area occupata dall'impianto sportivo dismesso mediante conversione in residenziale e realizzazione di sistema edificato coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto e con quello previsto nel piano di lottizzazione dell'ambito sottostante del quale l'ambito Don Maestrini deve risultarne il completamento al fine di una definizione e qualificazione del margine urbano.

La variante si concretizza attraverso le seguenti modifiche allo strumento di pianificazione urbanistica vigente:

- eliminazione sulla tavola D3.1 - sistema insediativo di Pontassieve - del retino inerente l'Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado, con inserimento del nuovo ambito a progettazione unitaria “P14 - Don Maestrini”, per un'area della superficie complessiva di circa mq. 6.370.

- inserimento nell'Appendice 2 delle Norme Ruc di una nuova scheda "P14 - Don Maestrini" che disciplini le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito in oggetto, con i seguenti obiettivi:

- conversione in residenziale dell'area occupata dall'impianto sportivo dismesso mediante una progettazione di alta qualità che tenda ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano.
- Completamento della viabilità prevista nell'ambito a trasformazione sottostante il cui piano di lottizzazione risulta approvato e da attuare (ambito P10- Il Cosso)
- disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e con quello previsto nel Pd.L dell'ambito P10- Il Cosso. A tal fine si ritengono ammissibili esclusivamente tipologie mono-bi- e trifamiliari a fronte aperto.
- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso la conservazione di una fascia continua di verde parallela al fosso con funzione di corridoio ecologico, la conservazioni di coni visuali verso la collina;
- disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e con quello previsto nel Pd.L dell'ambito P10- Il Cosso. Sono consentite esclusivamente tipologie mono-bi- e trifamiliari a fronte aperto
- mantenimento del collegamento della nuova area edificata con l'adiacente insediamento residenziale di via Cimabue;

Si riportano di seguito i dati quantitativi del nuovo ambito rimandando alla Scheda Norma P14-Don Maestrini per ulteriori approfondimenti.

Prescrizioni quantitative nuovo ambito P14	Estratto tavola D3.1 in adozione
<p>Edificabilità massima ammessa (espressa in SUL): mc. 2.100 per massimo n.16 abitazioni</p> <p>Altezza degli edifici: m. 7,50</p> <p>Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico: mq 1500, di cui almeno mq.500 per verde</p> <p>Quantità minima di aree private per verde urbano: mq.300</p> <p>Quantità minima di parcheggi privati: di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio, almeno 2 posti auto ad abitante</p> <p>Quantità minima di parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio</p>	

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati Scheda Norma ambito P14-Don Maestrini, relazioni geologico-tecniche, Rapporto Ambientale e Relazione di Sintesi VAS

### 3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 69 delle norme Ruc e dell'art. 24 delle norme del Piano Strutturale l'intervento è assoggettato alla verifica del dimensionamento massimo previsto dal PS per l'Utoe 3 Pontassieve che alla data odierna offre disponibilità sufficiente per le utilizzazioni consentite dalla variante in oggetto (residenziale). L'ambito prevede un consumo massimo di superficie utile lorda di mq. 2.100 a fronte di una disponibilità del Piano Strutturale vigente di mq. 4.498