



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

***PIANO DI RECUPERO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
SCHEDA N°10 - SUBAMBITO 10A Via GRAMSCI
E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO***

***APPENDICE 1 DELLE NORME GENERALI DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO “**B**” ALLA DELIBERA DI C.C. N° _____ DEL _____

**U.O.A. Assetto del Territorio
Servizio Piani Attuativi
Via Dante Alighieri, 8
Tel. 0554496720 – Fax 0554496777**

INDICE

Premessa

1 – L'area d'intervento

- 1.1 Caratteristiche generali
- 1.2 Identificazione catastale

2 – Le previsioni urbanistiche

- 2.1 La pianificazione sovracomunale
- 2.2 Il Piano strutturale
- 2.3 Il Regolamento Urbanistico
- 2.4 Vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela

3 – La proposta progettuale

- 3.1 La variante al RU
- 3.2 L'impianto planimetrico
- 3.3 I profili regolatori
- 3.4 Le tipologie edilizie e i caratteri architettonici
- 3.5 Le Utilizzazioni
- 3.6 I parametri quantitativi
- 3.7 Le problematiche geologico, sismiche e idrauliche

4 – Le verifiche urbanistiche

- 4.1 Dati generali
- 4.2 Parcheggi
- 4.3 Distanze
- 4.4 Permeabilità dell'area

5 – Le opere di urbanizzazione

6 – Lo svolgimento del procedimento

- 6.1 L'avviso pubblico per il secondo RU
- 6.2 I pareri
- 6.3 La conclusione della fase istruttoria

7 – Gli elaborati del Piano di Recupero

8 – Le modalità di attuazione

9 – Conclusioni

PREMESSA

La presente relazione illustrativa è riferita alla proposta di piano attuativo d'iniziativa privata, ambito di trasformazione scheda 10, subambito 10A appendice 1 del RU. Il soggetto proponente, Conti Ernesto ed altri, in data 12.04.2012 prot. 16253 ha presentato una prima proposta riferita all'area nell'ambito della procedura di avviso pubblico per il secondo RU; successivamente, in data 26.07.2012 ha presentato proposta di Piano di Recupero in variante al RU oggetto della presente relazione, registrata al prot. 34354/2012 e classificata 9008/2012. Di seguito è illustrato il contenuto della proposta, il procedimento svolto e le verifiche urbanistiche preliminari all'adozione del Piano e della contestuale variante al RU.

1. L'area d'intervento



Ortofoto 2009

1.1 Caratteristiche generali

L'area interessata dalla proposta di piano attuativo, con superficie di 6.428 mq, è collocata nel centro storico, tra viale Gramsci e via Contini; corrisponde all'area del cinema Grotta costituita dall'edificio del Cinema e dagli edifici storici presenti su via Gramsci e dall'area libera interna con accesso da via Contini.

Il contesto territoriale è quello del centro storico, sub-sistema delle "aree urbane storiche", caratterizzato dalla presenza di un'edificazione storica principalmente lungo via Gramsci e da una varietà di funzioni: residenziale, commerciale, direzionale, pubbliche, ricreative.

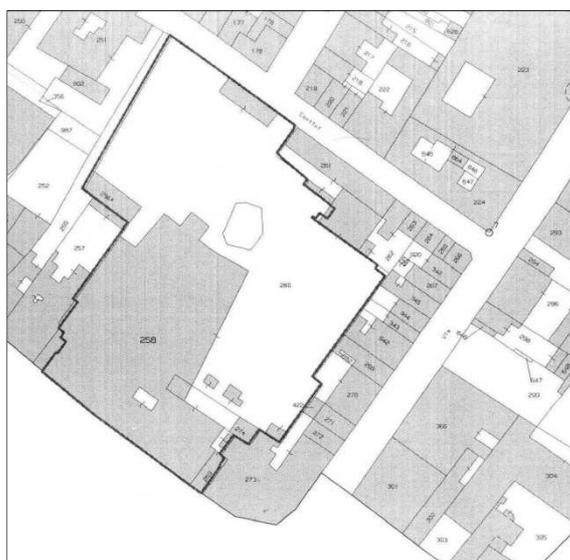
1.2 L'identificazione catastale

L'area d'intervento del piano attuativo interessa diverse unità immobiliari al catasto fabbricati, dettagliatamente elencate nella Tav. 3/R – Documentazione catastale, estratto e visura.

Gli immobili interessati sono censiti al catasto fabbricati ed intestati a:

- Conti Ernesto,
- Vannini Vanna,
- Conti Andrea
- Conti Marco
- Conti Letizia

Al catasto terreni interessa le particelle catastali: 256, 258, 259, 260 e 274 censite come Ente Urbano.



Foglio 32 - Estratto mappa catastale

La proposta di piano attuativo presentata, con contestuale variante al RU, prevede una modesta rettifica dell'ambito d'intervento, in considerazione: delle situazioni proprietarie esistenti, del disegno effettivo delle particelle catastali e delle unità immobiliari interessate diverso da quello riportato nel Regolamento Urbanistico.

2. Le previsioni urbanistiche

2.1 La pianificazione sovracomunale

Piano d'Indirizzo Territoriale

Il Piano di Indirizzo Territoriale è stato approvato con D.C.R. n.72 del 24 luglio 2007, è intervenuto dopo l'approvazione del Piano Strutturale pertanto quest'ultimo non ha quindi avuto modo di confrontarsi con lo strumento sovracomunale.

Il PIT contiene prescrizioni, direttive e salvaguardie, di cui occorre tener conto nel momento in cui si va ad assumere nuovi strumenti di pianificazioni od atti di governo.

Considerata la natura unicamente localistica che riveste il Piano di Recupero in esame si può evidenziare che:

- non sussistono le condizioni perché detti contenuti possano porsi in contrasto con le direttive del PIT, in questo caso, riferibili comunque alla struttura territoriale di quella che viene definita la “città policentrica”, ed alle tematiche ivi trattate agli art.li 4/16 della disciplina del Piano;
- non ricorrono le salvaguardie di cui all’art.36, della disciplina del Piano inerenti le trasformazioni di beni paesaggistici formalmente riconosciuti, di cui al D.Lgs. 42/2004 e che non ricomprende l’area di cui trattasi.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Per quanto concerne il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (il PTCP) non sussistono possibilità di incoerenze trattandosi di uno strumento di pianificazione approvato con D.C.P. n.94 del 15.06.1998 con cui è già stata dimostrata la compatibilità del Piano strutturale.

Da ciò ne discende consequenzialmente la coerenza del piano attuativo allo stesso PTCP.

Gli atti successivi che hanno interessato i suddetti strumenti: l’adozione della variante d’implementazione del PIT (Del. C.R.T. n. 32 del 16.06.2009) e l’approvazione recente della variante di adeguamento del PTCP (Del. C.P. n. 1 del 10.01.2013), non sono riconducibili all’ambito d’intervento pertanto non si evidenziano possibili contrasti e/o incoerenze con il Piano di Recupero da adottare.

2.2 Il Piano strutturale

Il Piano Strutturale del comune di Sesto Fiorentino è stato approvato con delibera C.C. n° n°18 del 30.03.2004. L’area appartiene al sistema del “*Territorio Urbano*” ed al sub-sistema delle “*Aree urbane storiche*”, inoltre rientra nella UTOE “*Centro*”.

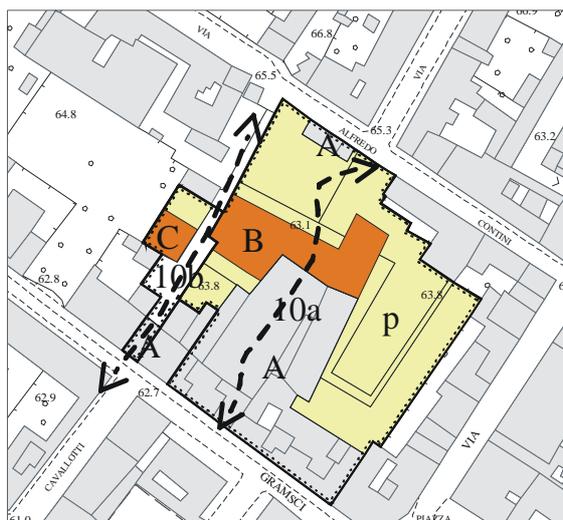
2.3 Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico classifica l’area come “*Aree urbane storiche*” conformemente alle indicazioni del Piano Strutturale ed individua la medesima quale “*Ambito di trasformazione*” la cui disciplina urbanistica di dettaglio è contenuta nella Scheda 10 - appendice 1 delle norme generali del RU.

La scheda 10 attuale

Obiettivo generale della scheda è la

Riqualificazione e razionalizzazione dell’area, con ristrutturazione di parte del complesso per lo spettacolo, realizzazione di un parcheggio privato, sistemazione di una parte dell’area ad uso pubblico, apertura di un collegamento pedonale tra via Gramsci e via Contini.



Estratto scheda 10 - Attuale

L'ambito di trasformazione è diviso in due sub-ambiti, 10A da attuare mediante piano attuativo e 10B da attuare mediante progetto unitario

In dettaglio la scheda prevede:

- per la parte privata la realizzazione di due edifici, indicati come **B** con altezza di 10 m e SUL 1500mq e **C** con altezza di 7,5 m e SUL 200mq
- per la parte pubblica la formazione di due collegamenti pedonali tra via Gramsci e via Contini, uno per ciascun sub-ambito

Parametri quantitativi

Superfici Utili Lorde (Mq)

Residenza:	200
<i>di cui sociale</i>	0
Att. prod. a carattere diffuso:	1500
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche e d'interesse collettivo:	200
Superficie utile lorda totale	1.900

Superficie territoriale stimata	7.230
---------------------------------	-------

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Att. d'interesse comune:	0

Fattibilità geologica

La 4^a parte della scheda attribuisce all'area una fattibilità di Classe 3, e dispone che:
è necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

2.4 I vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela

Dall'analisi delle tavole del Regolamento Urbanistico ricognitive di vincoli, fasce di rispetto e tutele che interessano il territorio comunale, risulta che l'area è soggetta a "vincolo archeologico".

Per quanto concerne le “reti” da evidenziare la presenza delle reti “Consiag” e “Idrica”, per le ulteriori reti non riportate nella tav. V2, si rinvia ai pareri espressi dai vari enti gestori.

Tav.	Tipologia vincolo	SI/NO
V1	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale	NO
V2	Vincoli relativi a reti e impianti tecnologici	NO
V3	Vincoli relativi alle aree d'interesse archeologico	SI
V4	Vincoli relativi all'assetto idrogeologico	NO
V5	Vincoli relativi a beni culturali, paesaggistici e aree naturali protette	NO
V6	Vincoli relativi ad aspetti igienico-sanitari	NO

3. La proposta progettuale

3.1 La variante al RU

La proposta progettuale presentata comporta contestuale variante al Regolamento Urbanistico. La variante è riferita esclusivamente al sub ambito 10A, riduce la potenzialità edificatoria e riguarda aspetti diversi di seguito singolarmente illustrati:

Riconferma dell'ambito di trasformazione

La variante dovrà riconfermare l'ambito di trasformazione previsto dal RU soggetto a piano attuativo, attualmente privo di efficacia per gli effetti dell'art. 55 L.R. 1/2005 essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del RU (Del. C.C. n. 71 del 12 dicembre 2006 pubblicata sul BURT del 24 Gennaio 2007). In merito si richiama “l'atto d'indirizzo nella fase transitoria, per la gestione dei procedimenti urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, nel periodo intercorrente tra decadenza del primo regolamento urbanistico (RU) ed approvazione del secondo RU”, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 12 Giugno 2012, nello specifico il punto 3) relativo ai **Piani attuativi non presentati al 12 Dicembre 2011**.

L'atto d'indirizzo subordina la procedibilità di questi piani al possesso di alcuni requisiti così riassumibili:

- a) che interessino ambiti di trasformazione già previsti dal primo RU;
- b) che siano coerenti con gli obiettivi del secondo RU;
- c) che realizzino o siano funzionali alla realizzazione di obiettivi di particolare interesse pubblico.

La Giunta Comunale con propria decisione preliminare all'adozione in Consiglio Comunale, dovrà affermare la volontà di procedere con la variante al Regolamento Urbanistico contestuale all'approvazione del Piano di Recupero.

La Giunta con propria Decisione n. 7, del 12.02.2013, ha ritenuto la proposta procedibile in quanto:

- funzionale per la realizzazione di obiettivi di particolare interesse pubblico;
- coerente con gli obiettivi specifici del secondo R.U.;

ha deciso di:

- di proporre al C.C. la riconferma dell'ambito di trasformazione Scheda n.10, sub ambito 10A – via Gramsci con contestuale variante al R.U.;
- di dare mandato agli uffici alla predisposizione degli atti necessari per proporre al Consiglio Comunale l'adozione e l'approvazione dell' “Ambito di Trasformazione

Scheda n.10, sub ambito 10A - Piano di Recupero e contestuale variante al R.U.” così come proposto.

Modifica del contenuto della scheda 10

La variante è riferita esclusivamente al sub ambito 10A e non riguarda il subambito 10B. La proposta avanzata dai proprietari relativa al sub ambito 10B nell’ambito della procedura di Avviso pubblico per il secondo RU (Prop. N. 19 – prot. 16110 del 12.04.2012) sarà valutata, assieme alle altre istanze pervenute, con il secondo Regolamento Urbanistico.

a. Modifica dell’ambito di trasformazione

La rettifica del perimetro del sub-ambito 10A deriva dalle situazioni catastali e proprietarie effettivamente esistenti valutate ad una scala di maggiore dettaglio.

La superficie territoriale modificata, riferita ad entrambi i sub ambiti, si riduce da 7.230 mq a 6.930 mq. La superficie da rilievo del sub ambito 10A è 6.427,98 mq.

b. Riduzione della capacità edificatoria

La capacità edificatoria associata alla scheda 10 si riduce da 1.900mq a 1.200mq di SUL, per il sub ambito 10A si riduce da 1.700mq a 1.000 mq di SUL destinati alla sola funzione residenziale. In dettaglio le singole utilizzazioni variano come di seguito riportato:

Scheda 10 - Edifici (superfici utili lorde – mq)

	Attuale	Variante
Residenza	200	1200
Att. prod. a carattere diffuso:	1500	0
Att. prod. in senso stretto:	0	0
Att. comm. in medie strutture:	0	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	200	0
Superficie utile lorda totale:	1900	1200

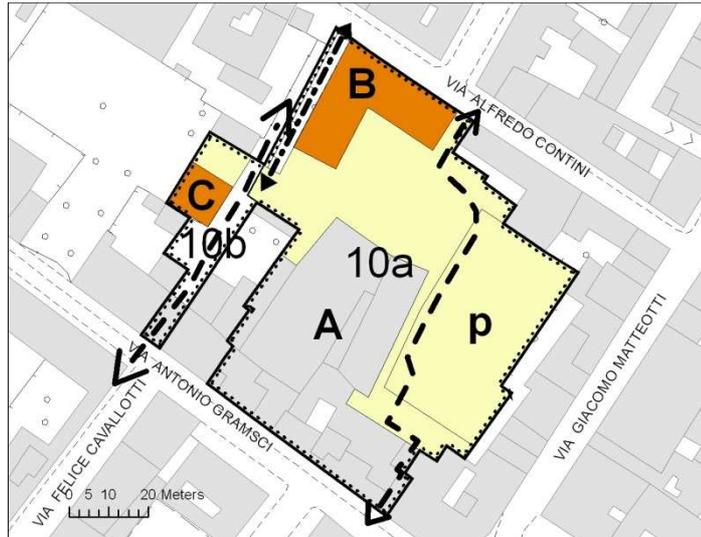
	Attuale	Variante
Superficie territoriale stimata:	7230	6930
<i>Spazi pubblici</i>		
Verde	0	0
Parcheggi:	0	0
Attrezzature scolastiche:	0	0
Attrezzature di interesse comune:	0	0

c. Variazione dell’assetto urbanistico

La variazione dell’assetto urbanistico riguarda essenzialmente:

1. l’ampliamento della traversa di via Contini con cessione della relativa area, è una novità della scheda modificata non prevista dalla scheda originaria;
2. la posizione del nuovo edificio (B) con fronte principale su via Contini, deriva dalla necessità di ricomposizione dell’isolato e di prosecuzione dell’allineamento esistente.

Il parcheggio interno ed il collegamento pedonale tra via Gramsci e via Contini erano già previsti dalla precedente scheda dell’appendice 1 del RU.



Estratto scheda 10 - variante

d. Ampliamento della traversa di via Contini

L'ampliamento della traversa di via Contini da 2.90m. attuali a 7.30m. di progetto, è finalizzato a migliorare le condizioni di ingresso/uscita al "Parcheggio del Centro" nonché a dotare il tratto di strada di un marciapiede della larghezza di 1,50 m., oggi inesistente.

e. Il nuovo edificio

Il previsto nuovo edificio, allineato su via Contini con sviluppo ad L, costituisce una prosecuzione dell'allineamento esistente ed un completamento dell'isolato. Avrà altezza massima di 7,50 m, analoga a quella degli edifici circostanti.

Variazione della tavola 2 del RU

La variante al RU implica altresì la variazione degli elementi d'interesse storico, i manufatti attualmente classificati "E - Elemento edilizio aggiunto" saranno eliminati dalla tavola 2 e pertanto non più classificati tra gli elementi d'interesse storico. Si tratta delle pertinenze del giardino oramai inesistente, la scelta è motivata dal pessimo stato di conservazione e dalle precarie condizioni statiche degli stessi e dalla conseguente impossibilità di recupero.

3.2 L'impianto planimetrico

La soluzione progettuale deriva dalle indicazioni della scheda n. 10 norma e dai pareri acquisiti nel corso del procedimento.

Gli accessi

L'area sarà dotata di due accessi veicolari e pedonali: uno già esistente su via Contini ed un altro da realizzare, sulla traversa di via Contini. La traversa di via Contini sarà allargata di 4,40 m, la strada avrà una larghezza complessiva 7,30 m, e sarà dotata su un lato di marciapiede della larghezza di 1,50 m.

Il percorso pedonale

La proposta prevede il collegamento pedonale tra via Gramsci e via Contini, passando attraverso l'edificio A e proseguendo nell'area interna fino ad arrivare in prossimità dell'accesso veicolare. Trattandosi di percorso su area privata, le modalità di utilizzo pubblico saranno definite in un apposito regolamento di gestione.

Il nuovo edificio

Il nuovo edificio con forma ad L sarà in prosecuzione dell'allineamento esistente su via Contini. Avrà altezza massima di 7,50 m, due piani fuori terra oltre al piano interrato. Lungo via Contini sarà a distanza inferiore a 10,00m dagli edifici prospicienti, ciò deriva dalla necessità di mantenimento dell'allineamento esistente e dalla possibilità di costruire a distanza inferiore a 10m prevista dal DM 1444/68 nelle zone "A" e per gli edifici che facciano parte di piano di recupero. E' inoltre prevista la possibilità di arretramento dell'edificio su via Contini, soltanto qualora in fase di progetto definitivo, non risulti realizzabile la costruzione a filo strada.

Il parcheggio e l'arena estiva

Parte dell'area interna (1313 mq) sarà sistemata a parcheggio privato. E' prevista l'eventualità di realizzazione di un piano interrato con conseguente raddoppio della superficie destinata al parcheggio. La realizzazione del parcheggio dovrà comunque garantire l'utilizzo dell'area come arena estiva nel periodo di svolgimento del cinema all'aperto. Inoltre i soggetti proponenti s'impegnano a definire, in accordo con il Comune, la possibilità di utilizzo a pagamento del parcheggio

Il verde privato

Le aree libere (1618 mq) saranno mantenute e sistemate a verde privato.

Gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati d'interesse storico in particolare: il complesso del cinema come "P-unità edilizie recenti" ed "F – unità edilizia atipica o parzialmente trasformata"; gli edifici lungo via Gramsci come "B1 – Unità edilizia a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato", "A2 – Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare" e "C - Unità edilizia a fronte pluricellulare", saranno disciplinati dall'art.33 delle norme del RU e dall'appendice 2.

3.3 I profili regolatori

I profili regolatori rappresentati nella Tav. 6N, conformemente alle indicazioni della scheda 10, prevedono:

- allineamento con gli edifici esistenti su via Contini e a filo dell'allargamento della traversa di via Contini;
in subordine è prevista l'eventualità di arretramento rispetto a via Contini qualora in fase di progetto definitivo risulti non realizzabile la prima soluzione.
- distanze: su via Contini < 10 m, tra pareti finestrate;
traversa via Contini > 10 m, tra pareti finestrate;
- edificio "B" con altezza 7,50m.;

Le altezze indicate sono riferite alla quota di riferimento altimetrica (+0,15 m) corrispondente circa alla quota del retro marciapiede/asse stradale su via Contini. E' consentito il mantenimento della stessa quota d'intradosso della gronda anche nella traversa di via Contini, con conseguente altezza maggiore di 7,50m derivante dall'andamento stradale.

3.4 Le tipologie edilizie e i caratteri architettonici degli edifici

L'edificio "B" da realizzare, con tipologia in linea, prevede un piano interrato e due piani fuori-terra. I criteri di inserimento architettonico sono disciplinati dalle NTA (art. 14) e riferiti a varie componenti edilizie: copertura pendenza e materiali, aggetti di gronda, finiture esterne ecc...

3.5 Le Utilizzazioni

Il piano di recupero prevede quale unica utilizzazione per il nuovo edificio quella residenziale. Per gli edifici storici esistenti le destinazioni d'uso previste dall'art.33 delle norme del RU e dall'appendice 2.

3.6 Parametri quantitativi

Si riportano di seguito le tabelle contenenti i principali parametri quantitativi del piano attuativo proposto e della Scheda 10, limitatamente al subambito 10A.

Dati Generali (mq) - subambito 10A

	Scheda	Progetto
Superficie territoriale -	n.p.	6.428

Spazi Pubblici

Verde:	0	0
Parcheggi:	0	0
Attrezzature scolastiche:	0	0
Att. d'interesse comune:	0	0

Superficie permeabile	n.p.	1.618 ^(*)
-----------------------	------	----------------------

^(*) 25% della superficie territoriale

Superfici Utili Lorde (mq)

	Scheda	Progetto
Residenza:	1.000	1.000
<i>di cui sociale</i>	0	0
Att. prod. a carattere diffuso:	0	0
Att. prod. in senso stretto:	0	0
Att. comm. in medie strutture:	0	0
Att. pubbliche e d'interesse collettivo:	0	0
Superficie utile lorda totale	1.000	1.000

Unità immobiliari

	Scheda	Progetto
Residenza	n.p.	15

Ulteriori parametri urbanistico/edilizi

	Scheda	Progetto
Altezza edificio "B"	7.50	7.50
Volume urbanistico (mc):	n.p.	3.000
Parcheggi totale (mq)		3.528
Sosta stanziale	1/10 Vol.	901

3.7 Le problematiche geologico, sismiche e idrauliche

Le problematiche geologiche, idrauliche e sismiche sono state analizzate nella Tav. 10D – Relazione geologica redatta dal Geol. Paolo Pierattini.

Si riporta di seguito una sintesi delle condizioni di fattibilità, rinviando al documento specifico per eventuali approfondimenti.

*Nel nostro caso, viste le caratteristiche dell'intervento, la classe di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, indichiamo **una classe di***

fattibilità 3 (fattibilità con approfondimenti a livello di progetto) in accordo con le disposizioni dello strumento urbanistico per l'area n. 10 prescrivendo in sede di relazione geotecnica indagini geognostiche adeguate al progetto e la verifica dei cedimenti differenziali per il nuovo manufatto, sulla base delle caratteristiche tecniche presenti nell'area.

Le problematiche geologiche e geotecniche sono state oggetto di approfondimento mediante: due prove penetrometriche CPT alla profondità di 12,80 m. e stendimento sismico di onde SH; i dati ricavati dalle prove sono riportati nella Relazione geologico-tecnica nuova edificazione a firma del Geol. Paolo Pierattini.

4. Le Verifiche Urbanistiche

4.1 Dati generali

Dati Generali (mq) - sub ambito 10A

	Scheda	Progetto
Superficie territoriale	n.p.	6.428

Spazi Pubblici

Verde:	0	0
Parcheggi:	0	0
Attrezzature scolastiche:	0	0
Att. d'interesse comune:	0	0

Superficie permeabile	n.p.	1618 ^(*)
-----------------------	------	---------------------

^(*) 25 % della superficie territoriale

Superfici Utili Lorde (mq)

	Scheda	Progetto
Residenza:	1.000	1.000
<i>di cui sociale</i>	0	0
Att. prod. a carattere diffuso:	0	0
Att. prod. in senso stretto:	0	0
Att. comm. in medie strutture:	0	0
Att. pubbliche e d'interesse collettivo:	0	0
Superficie utile lorda totale	1.000	1.000

Unità immobiliari

	Scheda	Progetto
Residenza	n.p.	15

Ulteriori parametri urbanistico/edilizi

	Scheda	Progetto
Altezza edificio "B"	7.50	7.50
Volume urbanistico (mc):	n.p.	3.000
Parcheggi totale (mq)		3.528
Sosta stanziale	1/10 Vol.	901

4.2 – Parcheggi

La proposta prevede un'area a parcheggio privato di 1.313mq, con possibilità di realizzazione anche del piano interrato e quindi di raddoppio della superficie a parcheggio (2.616 mq). La bozza di convenzione urbanistica prevede l'impegno del soggetto proponente a stabilire accordi con il Comune per consentire l'utilizzo a pagamento di detto parcheggio.

I parcheggi per la sosta stanziale (art. 41 sexies L. 1150/42 e L.122/89) calcolati su 1/10 del volume previsto, saranno localizzati al piano interrato del nuovo edificio.

901 mq > 300 mq (1/10 di 3000 mc);

I parcheggi per la sosta di relazione delle attività già esistenti, non obbligatori, saranno reperiti nel parcheggio privato.

4.3 - Distanze – DM 1444/68, art. 69 comma 3 e 4 RU, art. 33 R.E.C.

La scheda 10 modificata prescrive allineamenti specifici in conseguenza dei quali le distanze del nuovo edificio saranno come di seguito specificate:

via Contini, distanza tra fabbricati - pareti finestrate ($H \leq 7.50$) $D < 10m$

traversa via Contini, distanza tra fabbricati - pareti finestrate ($H \leq 7.50$) $D \geq 10m$

La possibilità edificazione a distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate trova giustificazione nell'art. 9 del D.M. 1444/68 che prevede due eccezioni:

- a) per le zone A (centri storici), rispetto delle distanze preesistenti nelle operazioni di risanamento e ristrutturazione;
- b) per gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi;

Entrambe le eccezioni previste dall'art. 9 del D.M. 1444/68 – zona A e piani attuativi – sono presenti nella proposta di Piano di recupero da adottare

La giurisprudenza è più volte intervenuta sulla questione con sentenze varie,

- Cons. Stato Sez. IV, 19-06-2006, n. 3614 "La distanza di dieci metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, che i Comuni devono osservare ai sensi dell'art. 9, punto 1 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 nella formazione degli strumenti urbanistici, non riguarda il centro storico."
- Corte Costituzionale, 16 Giugno 2005 n. 232, punto 4, del quale si riporta un estratto

In secondo luogo, l'ordinamento statale consente deroghe alle distanze minime con normative locali, purché però siffatte deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio. Tali principi si ricavano dall'art. 873 c.c. e dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente efficacia precettiva e inderogabile, secondo un principio giurisprudenziale consolidato.

I suindicati limiti alla possibilità di fissare distanze inferiori a quelle previste dalla normativa statale trovano la loro ragione nel rilievo che le deroghe, per essere legittime, devono attenere agli assetti urbanistici e quindi al governo del territorio e non ai rapporti tra vicini isolatamente considerati in funzione degli interessi privati dei proprietari dei fondi finitimi.

- TAR Friuli Venezia Giulia, Sezione I, n. 411 del 27.11.2012, riconosce l’interesse prevalente al rispetto degli allineamenti preesistenti nel centro storico senza tener conto dell’obbligo di distanze, le argomentazioni interpretano l’art. 9 del DM che contempla come eccezioni le “zone A” ed i piani attuativi;
- TAR Brescia, Sezione I, n. 788 del 03.07.2008, anche questa riconosce l’interesse pubblico prevalente corrispondente al mantenimento di un allineamento preesistente ed all’assetto urbanistico di una zona;

4.4 - Permeabilità dell’area - art. 16 DPGR 9 Febbraio 2007 n. 2/R

La proposta progettuale (Tav. 11D) prevede una superficie permeabile di 1.618 mq pari a circa il 25% dell’intera area, e quindi maggiore della misura minima del 25%.

$$1.618 \text{ mq} > 1.607 \text{ mq} \text{ (25\% ST = 6.428 mq)}$$

Trattandosi di piano di recupero la percentuale minima di superficie permeabile (25%) è verificata sull’intero comparto, superficie territoriale subambito 10A, e non sulla superficie fondiaria (SF).

5. Le opere di urbanizzazione

La scheda 10 del RU, relativamente al subambito di trasformazione 10A, prescrive l’ampliamento della traversa di via Contini e la cessione della relativa area, per migliorare le condizioni di ingresso/uscita al “Parcheggio del Centro”.

L’ampliamento della strada esistente (fascia di 4,40x40) costituisce opera di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del soggetto attuatore.

Il progetto preliminare delle opere pubbliche, allegato alla presente proposta di piano attuativo, è stato concordato con i settori competenti del comune, LL.PP. e servizi a rete e Mobilità.

Non costituiscono opere di urbanizzazione il parcheggio privato ed il collegamento pedonale.

6. Lo svolgimento del procedimento

6.1 – L’avviso pubblico per il secondo RU

La prima istanza è stata presentata in data 12.04.2012 prot. 16253 nell’ambito della procedura di avviso pubblico per il secondo RU.

La proposta di Piano di recupero con contestuale variante al RU è pervenuta in data 26.07.2012, registrata al prot. 34354/2012 e classificata 9008/2012. L’istanza è stata oggetto di integrazioni documentali successive, conformemente ai pareri acquisiti.

6.2. I pareri

PARERI ESTERNI

Ente	Data	Prot.	Sintesi contenuto
------	------	-------	-------------------

AZIENDA SANITARIA FIRENZE	25.10.2012	48293	parere favorevole
CONSORZIO DI BONIFICA Area Fiorentina	12.10.2012	45738	parere favorevole , in quanto non si rilevano interferenze/impatti tra gli interventi previsti e le opere di bonifica in gestione a questo consorzio o alle opere idrauliche affidate in manutenzione.
ESTRA Retigas	24.10.2012	48011	parere favorevole , le tubazioni gas esistenti sia in Via Gramsci che su via Contini sono adeguate alle esigenze dei nuovi insediamenti.
TELECOM	03.10.2012	43639	parere favorevole ;
QUADRIFOGLIO Spa	15.10.2012	46034	Osservazioni - l'intervento ricade nella zona del centro storico servita da servizio di raccolta a domicilio; - la postazione di cassonetti esistenti in via Chiostri deve essere incrementata di 2 cassonetti per un totale di 5 elementi; - la proprietà dovrà allestire un punto di raccolta specifico nelle fasi preliminari il cantiere per intercettare in forma differenziata i rifiuti derivanti da tale attività.
PUBLIACQUA	10.12.2012	55866	Parere favorevole , da estendere il sistema idrico e fognario su via Contini. L'area è attraversata da un collettore fognario la cui esatta posizione e l'eventuale necessità di spostamento è da valutare in fase di progettazione definitiva.
ENEL	15.11.2012	Pec 51502	Parere favorevole , non sono necessarie specifiche opere di urbanizzazione elettrica primaria – linee a media tensione e cabine di trasformazione – da realizzarsi preliminarmente all'esecuzione dell'attività edilizia di cui all'oggetto.

PARERI INTERNI

Ente	Data	Prot.	Sintesi contenuto
CONSULENTE GEOLOGO	12.02.2013		Favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva
COMMISSIONE DI VALIDAZIONE	26.11.2012	53868	Parere favorevole a condizione e con prescrizioni.
COMMISSIONE EDILIZIA	05.02.2013		Parere favorevole a condizione , che le norme siano rese conformi a quanto riportato nei nuovi elaborati grafici

6.3. La conclusione della fase istruttoria

Allo stato attuale può ritenersi conclusa la fase istruttoria in considerazione dei pareri acquisiti e della documentazione integrativa/sostitutiva pervenuta

7. Gli elaborati del Piano di Recupero

Elaborati variante RU	
Tav.	Scheda 10 – vigente e variante
	Tavola 1 RU – Articolazione del territorio - vigente e variante
	Tavola 2 RU – Elementi storici - vigente e variante
Elaborati piano di recupero	
Tav. 0	Relazione illustrativa degli obiettivi del piano
Tav. 0/bis	Relazione sugli aspetti ambientali
Tav. 1/R	Planimetria generale con ambito di trasformazione Estratto fotogrammetrico
Tav. 2/R	Documentazione fotografica con punti di scatto
Tav. 3/R	Documentazione catastale: estratto e visura
Tav. 3/R bis	Assetto catastale
Tav. 3/R tris	Catasto terreni – visura particelle interessate
Tav. 3/R quater	Relazione illustrativa catastale

Tav. 4/R	Piante
Tav. 4 bis R	Prospetti e sezioni
Tav. 5/N	Superfici esistenti in demolizione
Tav. 6/N	Normativa prescrittiva – Profili regolatori
Tav. 7/N	Norme tecniche di attuazione
Tav. 8/D	Vedute satellitari – Planivolumetrico
Tav. 9/D	Calcolo superficie territoriale, spazio pubblico, lotto privato, ingombro massimo parcheggi
Tav. 9 bis/D	Calcolo superficie permeabile
Tav. 10/D	Relazione geologica Relazione geologico-tecnica nuova edificazione
R = rilievo; N = normative; D = dimostrative.	

Opere di urbanizzazione – Progetto preliminare	
N. 0 OO.UU	Progetto preliminare: Relazione tecnica
N. 1 OO.UU	Progetto preliminare: Planimetria generale con area d'intervento - Particolari costruttivi illuminazione pubblica – servizi a rete

8. Le modalità di attuazione

Procedimento Urbanistico:

trattandosi di piano attuativo con contestuale variante al R.U. (art. 65 comma 4 L.R. 1/2005) il procedimento di adozione e approvazione seguirà l'iter stabilito dagli articoli 17 e 18 della L.R. 1/2005 e s.m.i..

Modalità di attuazione:

Le modalità attuative, tempi e modi, sono dettagliatamente definiti nello schema di convenzione da allegare alla delibera di adozione. Sono definiti in particolare: la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, i titoli abilitativi e i tempi per la realizzazione degli interventi.

La stipula della convenzione urbanistica costituisce presupposto fondamentale per la realizzazione degli interventi previsti dal piano.

9. CONCLUSIONI

Per le motivazioni illustrate in precedenza ed in considerazione dei pareri acquisiti, non sussistono elementi ostativi all'adozione del Piano di Recupero Scheda n.10, sub ambito 10A – via Gramsci e contestuale variante al Regolamento Urbanistico”.

Sesto Fiorentino 14 Febbraio 2013

Responsabile del procedimento
Arch. Mario Lopomo