



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale

All. B1

PIANO DI RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI FABBRICATI RURALI UBICATI IN LOCALITA' TORRE DI MONTEBONELLO

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 18 L.R. 65/2014

Pontassieve, 21 settembre 2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Fabio Carli)

Indice

1. Fasi del procedimento – Rispetto norme legislative e regolamentari
2. Profilo di coerenza interna ed esterna
3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale
4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato
5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65
6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

1. Premessa - Fasi del procedimento – Rispetto delle norme legislative e regolamentari

In data 24/4/2015 prot. 10382 è stata presentata dal Sig. Rombenchi Oreste in qualità di proprietario la domanda di approvazione di Piano di Recupero di fabbricati rurali siti in località Torre di Montebonello

Il piano di recupero riguarda la demolizione di un'antica residenza rurale diruta e di un magazzino e con ricostruzione, a parità di volume, di un nuovo corpo di fabbrica posizionato all'interno del nucleo abitato denominato Torre di Montebonello, a monte della omonima frazione.

Il nuovo edificio di due piani, previsto nello stesso sedime del magazzino da demolire, è in aderenza ad una loggia esistente e destinato a residenza con due unità abitative, distribuite una per piano; è prevista inoltre la sistemazione dell'area esterna di pertinenza con realizzazione di parcheggio e impianto di trattamento reflui.

La proposta di piano di recupero è stata presentata in regime di L.R. 65/2014 e sottoposta alla disciplina dell'integrazione Paesaggistica al PIT approvata con deliberazione C.R. n.37 del 27/5/2015 in quanto prossimo a edificio notificato e interessante parzialmente area soggetta a vincolo boschivo ex art. 142.1 lett. g) codice dei beni culturali e paesaggistici.

Il complesso edilizio oggetto dell'intervento di demolizione e ristrutturazione edilizia ricostruttiva è nel Piano Strutturale vigente situato nell'Utoe n. 2 Montebonello, territorio aperto, subsistema dell' "Alta collina".

Il complesso non è inserito nelle zone perimetrate dal RUC come zone di recupero ai sensi della L. 457/78 ma la tipologia dell'edificato esistente e l'entità volumetrica della demolizione e ricostruzione (art. 27 e art. 38 norme Ruc) sottopongono l'intervento proposto a piano attuativo; il piano attuativo in oggetto si configura pertanto come piano di recupero e pertanto sottoposto al disposto dell'art. 27 della L. 457/78 ed ai contenuti dell'art. 119 della L. 65/2014.

L'intervento prevede in sintesi:

demolizione edificio rurale diruto (edificio A tav.4 allegati del piano) – volumetria mc. 145.60 – SUL mq. 58.24

demolizione edificio rurale magazzino (edificio B tav. 4 allegati del piano) – volumetria mc. 230.14 – SUL mq 61.70

ricostruzione edificio destinato a civile abitazione (unità minima di intervento 1) due piani fuori terra con 2 unità immobiliari destinate a residenza ordinaria, - volumetria mc. 344.98 oltre a eccedenza loggia pari a mc. 2.95, per complessivi mc. 347.63 – Sul mq 118.96 oltre loggia per mq. 0.98

sistemazioni esterne (unità minima di intervento 2)

I parametri urbanistici massimi di P.A. sono di seguito elencati :

PARAMETRO	PREVISIONE P.A.
Superficie territoriale	mq. 9.033,00
Superficie fondiaria	mq. 9.033,00
Superficie coperta	mq. 111,50
SUL	mq. 119,94
H edifici	mt. 5,72
Piani fuori terra	n. 2
Piani interrati	n. 1
Volume edifici	mc. 347,63
Posti auto	4

L'intervento non contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione.

L'intervento può essere attuato mediante Permesso di Costruire/super SCIA: (ristrutturazione edilizia ricostruttiva – L.R.65/14 art.134 c.1 lett.h)2) per quanto riguarda demolizione e ricostruzione, SCIA per quanto riguarda le sistemazioni esterne.

Acquisizione pareri richiesti per legge, segnalazioni, proposte, contributi e prescrizioni

Ufficio Lavori Pubblici – Stante la mancanza di opere di urbanizzazione non è richiesto il parere dell'ufficio LL.PP.

Polizia Municipale - in data 7/6/17 l'ufficio ha espresso parere favorevole con prescrizioni (per l'accesso all'area a parcheggio - elab. 9)

Parere commissione edilizia – Nelle more della nomina della commissione edilizia Comunale, attualmente decaduta, si è proceduto ad una valutazione del progetto internamente alle varie strutture dell'AGT (Servizio Pianificazione, Servizio Edilizia Privata, Servizio Ambiente, Dirigente); la valutazione del progetto non ha rilevato elementi ostativi all'adozione del Pdr

Commissione per il Paesaggio: in data 10/06/2016 la commissione ha espresso il seguente parere: *“Favorevole alla realizzazione del parcheggio e della tettoia. Sebbene esterno al vincolo paesaggistico, si ritiene necessaria, in relazione alla stretta vicinanza con l'immobile vincolato ex L. 1089/39, una valutazione del rapporto che viene a modificarsi tra gli stessi e l'edificio di progetto”*

In data 7 agosto 2017 prot interno 20445 del 27/5/2016 è stato effettuato, ai sensi dell'art. 104 L.R. 65/2014, il deposito delle indagini geologiche all'ufficio del Genio Civile di Firenze

Ulteriori pareri e autorizzazioni da acquisire in fase di Scia o Permesso a costruire:

- DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- DPCM 5.12.97 (requisiti acustici passivi edifici)
- Vincolo idrogeologico: una piccola porzione di area interessata dalle sistemazioni esterne è soggetta ex art.37 L.R. 39/00, in fase di attuazione dovrà essere acquisito il relativo nulla-osta ai sensi dell'art.42.5 L.R.39/00 da parte dell'Ufficio Gestione Associata Vincolo Idrogeologico dell'Unione dei Comuni “Valdarno e Valdiseve”
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004: per la presenza dell'area boscata sopraindicata e in seguito agli esiti della Conferenza Paesaggistica le opere esterne dovranno essere sottoposte alla relativa procedura di autorizzazione Paesaggistica prevista dal D.lgs 41/2004

Condizioni

1) E' fatto obbligo di mantenere una quota della SUL degli edifici, non inferiore comunque a 8 mq, destinata a deposito di attrezzi agricoli, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, al servizio della gestione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi (art.28 commi 2 e 4 RU)

2) Per lo scarico delle acque reflue domestiche non in pubblica fognatura dovrà essere acquisita la relativa autorizzazione ex art. 8 DPGR 46/R/2008, prima dell'effettiva utilizzazione

3) Il progetto relativo alla sistemazione dell'area esterna dovrà recepire le prescrizioni impartite dall'ufficio Polizia Municipale nel parere espresso in data 7/6/17

4) Il progetto edilizio dovrà recepire le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi ex art. 23.3 della Disciplina PIT con valenza di Piano Paesaggistico nel verbale della seduta del 20/02/2017 con prosecuzione al 24/02/2017;

5) Gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art.27 comma 6 lettera c) norme RUC (materiali NTA, dove non indicati norma RUC).

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula dello schema di convenzione allegato alla deliberazione Consiliare di adozione del Piano di Recupero.

Fasi conclusive della procedura:

- Adozione del Pdr da parte del Consiglio comunale, con contestuale individuazione dell'area interessata quale “zona di recupero” nonché quale “immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero”, il tutto ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78
- Trasmissione alla Città Metropolitana, pubblicazione avviso di adozione sul BURT e sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni
- Se pervenute Osservazioni : Approvazione da parte del Consiglio comunale con motivazione delle determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e trasmissione alla Città Metropolitana e avviso sul Burt di approvazione
- Se non pervenute osservazioni : Pubblicazione avviso di approvazione sul BURT dell'avvenuta efficacia del Piano di Recupero

Cessione Aree - Corresponsione controvalore – Oneri verdi e costo costruzione

Corresponsione del controvalore delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, in applicazione dell'art. 3.10 del Regolamento approvato con Delibera C.C. n.139/2006:

Aree per parcheggi e verde pubblico:

mc.347,63/80 mcx18mq = mq. 78,22

Aree per urbanizzazione secondaria:
mc.347,63/100mcx30mq = mq. 104,29
Tot. Aree = mq. 182,51
Controvalore = mq. 182,51 x 52,00 €/mq = € 9.490,52

Oneri verdi e costo di costruzione:

Per la determinazione del contributo di cui al titolo VII L.R. 65/14 si utilizzano i parametri di cui all'art. 3.5 del Regolamento approvato con Delibera C.C. n. 139/06 così come definiti dall'Appendice 1 Norme R.U.

Oneri verdi (art. 184 L.R. 65/14): (Volume max= mc.375,00)
mc. 347,63 x €/mc.44,4 = € 15.434,77
Costo di costruzione (art. 185 L.R. 65/14): (SC=120,00+50x0,6= 150 mq)
mq. 120 x €/mq. 14,87 = € 1.784,40

Valutazione ambientale Strategica

La presentazione del Pdr e la relativa istruttoria compiuta dal Servizio Pianificazione sono avvenute in regime di L.R. 10/2010 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 VAS né a verifica di assoggettabilità, trattandosi di Piano di Recupero con valore di Piano attuativo non comportante variante allo strumento urbanistico.

2. Profilo di coerenza interna ed esterna

Coerenza esterna

Il piano di Recupero in adozione rientra tra gli strumenti della Pianificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014.

Con riferimento al PIT ed alla integrazione paesaggistica approvata con Deliberazione G.R. n. 37 del 27/5/2015 il piano attuativo è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina del Piano.

Con verbale in data 24/2/2017 la Conferenza dei Servizi ha ritenuto verificata l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica espresse dal PIT-PPR del Piano di recupero, prescrivendo, per la successiva fase di autorizzazione paesaggistica, l'approfondimento delle soluzioni progettuali relative agli spazi esterni con specifico riferimento ai contenuti prescrittivi di cui all'art. 12.3 dell'elaborato 8B del Piano Paesaggistico.

Con riferimento al PTCP:

L'ambito territoriale del piano attuativo ricade nel territorio rurale del PTC, in particolare ricade nelle "aree di protezione storico ambientale" di cui all'art.12 delle norme del PTC ed è individuato nella Torre di Montebonello un Sito e manufatto di rilevanza ambientale storico-culturale di cui all'art. 14 delle norme.

In fase di Conferenza dei Servizi Pit il rappresentante della Città Metropolitana ha segnalato una non conformità del previsto pergolato fotovoltaico all'art. 12 delle N.T.A del PTCP.

Nella seconda seduta della Conferenza di Servizi è stata presentata dal Comune di Pontassieve una soluzione sostitutiva del pergolato conforme alle prescrizioni dell'art. 12.

Il P.d.R. ha ottenuto in sede di conferenza di Servizi il parere favorevole del rappresentante della Città Metropolitana.

Coerenza interna

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.

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

L'Utoe di appartenenza dell'ambito del piano attuativo è la n.2 – Montebonello; relativamente ai limiti quantitativi di superficie utile lorda assegnati a questa Utoe dall'art.24 delle norme del piano strutturale, l'intervento, trattandosi di demolizione con ricostruzione, è soggetto alla verifica di tali limiti (art. 69 norme RU); nella fattispecie la SUL prevista, pari a mq. 119.94 rientra nelle disponibilità per

residenza (mq. 3.950) presenti nella utoe di riferimento (cfr. tabella di monitoraggio del dimensionamento PS-RU alla data del settembre 2017)

Con riferimento al Regolamento Urbanistico:

Le destinazioni dell'area interessata dal Piano di Recupero, in base al Regolamento Urbanistico vigente, sono:

- "Territorio rurale e aperto - Subsistema della Alta collina",

Il piano attuativo è conforme al Regolamento Urbanistico vigente con particolare riferimento all'art. 27, 37 e 38 delle norme R.U. (cfr. art. 83 L.R. 65/2014)

3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale – Valutazione

L'art. 3 della L.R. 65/2016, comma 3, dispone che le componenti di cui al comma 2 dello stesso articolo (il Patrimonio territoriale) non possono essere ridotte in modo irreversibile e che le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

L'art. 63 delle Norme del Regolamento urbanistico relativo agli elaborati costitutivi dei piani attuativi prevede al comma 1 lett. F la valutazione degli effetti ambientali dal piano redatta sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato g) dello stesso Ruc.

Tale valutazione è stata inserita dai progettisti del piano attuativo all'art. 3 delle norme di attuazione (allegato 8) ed ha riguardato essenzialmente approvvigionamento idrico, collettamento acque reflue, risparmio energetico e raccolta dei rifiuti.

Il quadro conoscitivo di riferimento per la valutazione degli effetti è costituito dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente, dagli elaborati inerenti gli abachi delle 4 invarianti strutturali del PIT, dal quadro conoscitivo specifico del Piano attuativo in adozione.

L'ambito degli effetti, trattandosi di intervento di ricostruzione e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a parità di volumetria e Sul, è circoscritto all'area cui si riferisce il piano di recupero

L'elaborato G del Ruc riporta la seguente tabella quale base per la verifica degli impatti sull'ambiente in relazione alla soglia di rilevanza dell'intervento, che nel caso specifico, trattandosi di piano di recupero ai fini residenziali di volumetria inferiore a 3.000 mc, è classificata come **lieve**.

Utoe	FRAGILITÀ DELLE RISORSE				
	ARIA (qualità)	Acqua (qualità acque superficiali)	ACQUA (collettamento reflui e depurazione)	ACQUA (efficienza rete distributiva)	ENERGIA (consumi elettrici)
Montebonello	Nulla	Media	Nulla	Critica	Nulla
Molin del Piano	Nulla	Nulla	Nulla	Critica	Nulla
Sieci	Nulla	Alta	Nulla	Media	Nulla
Pontassieve	Critica	Alta	Nulla	Media	Nulla

La scala ordinale combinata tra risorse e impatti, per l'utoe n. 2 e per intervento definito **con impatto lieve**, è la seguente:

Risorsa	Fragilità	Rilevanza impatti
Aria	Nulla	Nulla
Acque superficiali	Media	Medio
Acqua collettamento reflui e depurazione	Nulla	Basso
Acqua efficienza rete distributiva	Critica	Alto
Energia	Nulla	Nulla

Le soluzioni proposte dai tecnici progettisti e indicate alla sezione F delle NTA (elaborato 2) sono adeguate al livello di rilevanza emerso per acque superficiali e efficienza della rete distributiva, in particolare:
acque superficiali – si prevede il trattamento dei liquami e lo smaltimento per subirrigazione a norma di legge
approvvigionamento idrico – la località è servita da acquedotto pubblico e l'entità dell'intervento e relativo aumento del carico urbanistico è tale da non incidere in maniera significativa sulla efficienza distributiva della rete.

Per quanto riguarda le componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della L.R. 65/2014, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici si dà atto, richiamate anche le considerazioni già svolte per la congruità del piano attuativo rispetto alle direttive ed indicazioni della scheda di ambito del Piano Paesaggistico, che l'atto di pianificazione nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014

4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

Il piano di recupero è localizzato nel territorio rurale e pertanto escluso dal rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2016

5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla L.R. 65

L'atto in adozione risulta coerente con le disposizioni del Titolo I della L.R. 65/2014 e con le disposizioni per il territorio rurale di cui al Titolo IV della stessa Legge. In particolare trattandosi di piano di recupero sono garantite dalla NTA allegate al piano le condizioni indicate dall'art. 65 comma 2 lett a) e b) .

6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura definita dall'art. 111 della L.R. 65/2014 inerente l'approvazione dei piani attuativi prevede, dopo l'adozione del piano, la trasmissione alla Città Metropolitana, la pubblicazione di avviso sul BURT e un periodo di pubblicazione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per garantire adeguata informazione e partecipazione si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti del piano a chiunque ne faccia richiesta