



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ALLEGATO B

RELAZIONE URBANISTICA

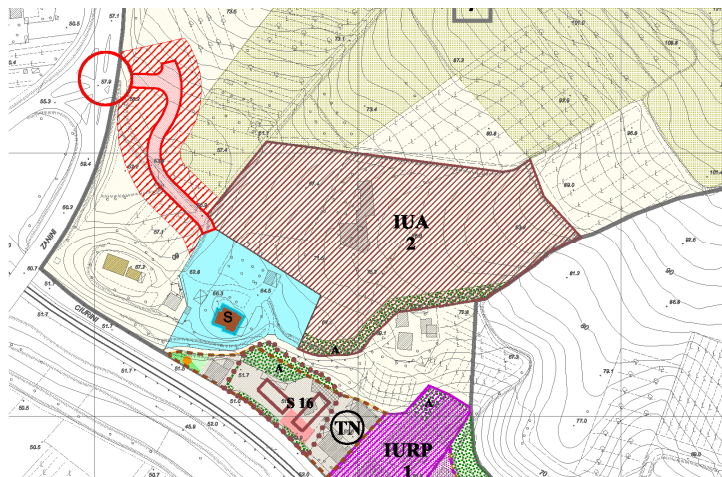
OGGETTO : PRATICA EDILIZIA N. 668/2016 – PIANO ATTUATIVO PER VARIANTE AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE.

UBICAZIONE: Loc. San Martino alle Fonti

INDIVIDUAZIONE R.U. : UTOE 7 – Intervento Unitario di Ampliamento Residenziale IUA2

RICHIEDENTE : San Martino s.r.l.

PROGETTISTI: Ing. Patrizio Lisi e P.I. Roberto Bandinelli



La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione denominato “San Martino alle Fonti”, convenzionato con Atto Notaio Frediani in data 02.02.2009 rep. 29.686.

Si specifica che rispetto alla soluzione originaria, approvata definitivamente con Delib. C.C. 40/2006, tale progetto era stato assoggettato ad una precedente modifica approvata con Delib. C.C. 57/2011 e successivamente convenzionata con Atto Notaio Frediani in data 19.03.2012 rep. 31.363.

Detta variante approvata nell’anno 2011 riguardava una modifica all’assetto generale della lottizzazione residenziale e le relative opere di urbanizzazione, in particolare l’andamento della strada interna a servizio dei lotti

Pagina 1 di 5



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 – 50051, Castelfiorentino (FI) – tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



e il disegno di questi ultimi con la previsione di due anelli viari interni che definiscono due settori centrali di lotti edificabili ed una fascia esterna di lotti allineati su due lati.

La nuova soluzione disegnava una differente partizione dei lotti edificabili eliminando la serialità e gli allineamenti rigidi della proposta originaria lasciando invariato l'accesso principale al nuovo insediamento mediante il potenziamento dell'innesto da Viale Zanini in coerenza con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Nello specifico si rileva invece che la modifica richiesta attualmente riveste un carattere prettamente normativo ed incide in maniera limitata sugli elaborati grafici di lottizzazione perseguendo le finalità e la logica di organizzazione dell'insediamento di cui in precedenza.

In particolare vengono effettuate alcune specificazioni sulle modalità esecutive e di gestione dei lotti edificabili, comunque tali soluzioni risultavano in parte già indicate come opzionali nel precedente progetto che ha costituito la prima variante al Piano di Lottizzazione.

Tale variante prevedeva la suddivisione dell'insediamento in 6 lotti edificabili dei quali il lotto n. 6 avrebbe potuto beneficiare di una maggiore libertà compositiva con possibilità di realizzazione di sub-lotti entro un margine ricompreso dalle 13 alle 15 unità edilizie. In detta soluzione anche il lotto n. 1 avrebbe avuto la possibilità di essere suddiviso in 3 sub-lotti e pertanto globalmente l'insediamento avrebbe potuto consentire l'esecuzione di 20/22 unità edilizie.

Con tale proposta la soluzione appare più definita ed, anche in relazione alle logiche dell'attuale mercato immobiliare, incentrata sulla previsione di realizzazione di 22 unità edilizie, comunque in linea anche con quanto già contemplato nella citata variante al Piano di Lottizzazione.

In seguito all'esame gli elaborati sono stati integrati con tavola progettuale di dettaglio contenente le indicazioni specifiche delle volumetrie assegnate ai lotti ed ai sub-lotti, l'individuazione del limite di edificabilità (gabarit) e la rappresentazione della fascia alberata inedificabile come da specifica prescrizione del R.U.

Oltre a tale aspetto, più di precisazione che di variante, rispetto a quanto approvato, la presente proposta prevede la possibilità di realizzazione di più unità abitative per lotto o sub-lotto rispetto alle 2 unità previste attualmente.

In proposito si specifica che la scheda del R.U. contempla la realizzazione di villini mono o bifamiliari ma che l'art. 7 della N.T. del R.U. dispone la possibilità di poter prevedere caratteristiche tipologiche di aggregazione o tipologie edilizie diverse rispetto a quanto previsto dalla suddetta scheda in fase di approvazione del piano attuativo.

Come già indicato le tipologie edilizie e le modalità di aggregazione dell'insediamento sono state modificate in occasione della approvazione della precedente variante e pertanto nell'ambito della lottizzazione è stato superato l'obbligo alla realizzazione delle sole villette mono o bifamiliari. Infatti nell'ambito della precedente variante era stata introdotta un'articolazione dei tipi edilizi finalizzata a proporre una gamma diversificata di tagli di alloggio in





quanto vennero proposte aggregazioni anche di edifici a schiera con alloggi di taglio medio oltre a villini mono e bifamiliari con alloggi più grandi.

In virtù di quanto sopra l'attuale richiesta di modifica del numero di alloggi per lotto o sub-lotto costituisce pertanto un mero elemento di precisazione ed integrazione rispetto alle modifiche già introdotte in precedenza.

In fase istruttoria è stato comunque ritenuto opportuno limitare tale aspetto prevedendo la suddivisione fino ad un massimo di 3 unità abitative per lotto o sub-lotto, più congeniali con la struttura dell'insediamento e con la qualificazione dello stesso all'interno delle previsioni del R.U.

In proposito si rileva che in relazione a quanto disposto dall'art. 33 del D.P.G.R. 64-r/2013 le nuove modalità di determinazione dei parametri urbanistici (calcolo S.U.L., calcolo del Volume, ecc.) non potranno essere applicate ai piani attuativi già approvati che pertanto dovranno essere gestiti con la regolamentazione vigente.

Per quanto suddetto complessivamente il Piano di Lottizzazione resta in linea con il progetto già approvato in precedenza in quanto gli abitanti insediabili nell'intervento rimangono comunque invariati, rimanendo invariata la volumetria prevista dal P.S. e dal R.U. che ammonta a 15.600 mc., restando invariata la modalità di determinazione della volumetria stessa e restando inalterati gli altri parametri di riferimento quali altezza massima, distanze, ecc.

Per il resto si rileva che l'area risulta parzialmente interessata da vincolo paesaggistico, ma che le modifiche da introdurre per la loro natura interessano lotti esterni a tale limite e comunque non comportano modifiche alla percezione esterna degli edifici rispetto a quanto approvato.

Si è ritenuto pertanto che le modifiche previste non dovessero essere assoggettate a nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica. Viene comunque ribadita la necessità del rispetto della prescrizione formulata in seno alla Conferenza Regionale ai fini del vincolo paesaggistico in data 16.06.2010, alla presenza della Regione stessa, del Circondario Empolese Valdelsa, della Soprintendenza e del Comune: *“il PDL San Martino alle Fonti rispetta la specifica disciplina paesaggistica del PIT, con la prescrizione che sia potenziata la fascia a verde sui lati del comparto prospiciente la Chiesa di San Martino alle Fonti piantumando essenze arboree e comunque coerenti con quelle del contesto del complesso monumentale”*.

Anche per ciò che riguarda gli aspetti geologici le modifiche introdotte non comporteranno necessità di studi e approfondimenti in merito, si provvederà comunque alla trasmissione delle specifiche dichiarazioni da inoltrare ai competenti Uffici del Genio Civile prima della adozione del progetto di variante.

La proposta di modifica risulta coerente con la normativa sovraordinata di riferimento in quanto, come indicato in precedenza, non determina alterazioni significative rispetto al progetto approvato ma trattasi di aspetti di dettaglio e di precisazione. Per quanto suddetto non si denotano elementi di rilievo in relazione a quanto disposto sia dal P.I.T. che dal P.T.C.P.





Stante il carattere prettamente normativo della variante non sono previste modifiche alla organizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard che verranno realizzati in conformità con le precedenti indicazioni progettuali.

Per quanto suddetto non si ritiene necessaria acquisizione di ulteriori nulla-osta da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune e da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi come si ritiene superflua la redazione di nuova dichiarazione in merito al rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e valutazione previsionale del clima acustico.

Ai fini dell'attuazione delle operazioni di modifica al Piano di Lottizzazione non si ritiene necessaria la sottoscrizione di specifico atto di convenzione integrativo in quanto i contenuti fondamentali oggetto della convenzione originaria e della successiva variante non risultano modificati.

Si ritiene comunque necessario effettuare la seguente precisazione in merito alla validità/efficacia del piano. La convenzione originaria, sottoscritta in data 02.02.2009, specificava al punto L) *Il progetto di Piano di Lottizzazione ha validità di anni dieci a decorrere dalla sua definitiva approvazione e piena validità*, non specificando in proposito il termine di inizio e di fine. Con la convenzione di variante, sottoscritta in data 19.03.2012, si specificava all'art. 17) *Il Lottizzante dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, rimane fissata in dieci anni decorrenti dall'approvazione del Piano di Lottizzazione origine e pertanto scadrà il 10 novembre 2016.*

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 30 – Semplificazioni in materia edilizia - comma 3 bis del D.L. 69 del 21.06.2013 convertito con L. 98 del 09.08.2013, il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione stipulate fino al 31.12.2012 sono prorogate di 3 anni.

In virtù del fatto che nel caso specifico la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è stata sottoscritta in epoca anteriore al 31.12.2012 risulta applicabile la proroga di tre anni sopra indicata e quindi la scadenza della convenzione è posticipata al 10 novembre 2019.

Per gli aspetti procedurali si ribadisce che la presente proposta è già stata esaminata con esito favorevole sia dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 28 novembre 2016 che dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 24 novembre 2016 e del 17 gennaio 2017.

Si propone il seguente progetto all'attenzione del Consiglio Comunale ai fini dell'approvazione dello stesso, infatti in relazione alla natura dell'intervento previsto che non determina incremento della superficie utile lorda, né incremento del volume degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione degli standard e non comporta modifiche delle altezze, ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 112 della L.R. 65/2014.

In tale ipotesi la normativa prevede che il comune possa procedere con un atto unico all'approvazione della variante al piano attuativo eliminando la fase preliminare relativa alla adozione con le relative eventuali osservazioni.





Sempre il citato art. 112 dispone che nei casi di varianti relative a beni soggetti alla tutela paesaggistica l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.

Come specificato in precedenza il piano attuativo era già stato valutato dalla specifica Conferenza Paesaggistica indetta dalla Regione che ne aveva verificato la conformità con la disciplina paesaggistica e per le motivazioni anzidette si rileva che la variante non determina effetti sul settore interessato dal vincolo stesso in quanto trattasi di una zona marginale all'interno della quale non sono previste modifiche all'aspetto esteriore degli edifici rispetto a quanto autorizzato in precedenza.

In virtù di quanto suddetto ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014 si certifica la non rilevanza delle modifiche introdotte in relazione alla sussistenza del vincolo paesaggistico esistente ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c (fiumi, torrenti e le relative sponde per una fascia di 150 mt.) del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Castelfiorentino, lì 18.01.2017

Il Responsabile
del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi

