



RELAZIONE URBANISTICA

Piano di Lottizzazione UTOE 8 - Praticelli Zona IUC3, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.10.2014. Variante alle norme di Lottizzazione – Pratica edilizia 226/2017.

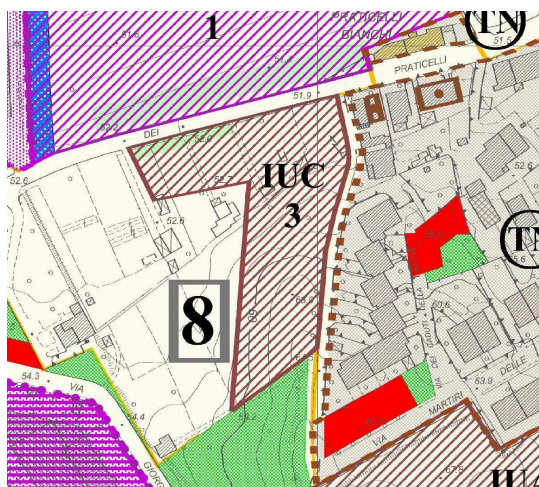
Ubicazione: Via dei Praticelli - Strada Vicinale di Monteacuto.

Intervento: Piano di lottizzazione relativo ad insediamento con destinazione residenziale.

Progettista: Arch. Marco Bellucci.

Procedimento: Approvazione Variante al PDL ai sensi dell'Art. 112 L.R. 65/2014.

Inquadramento Urbanistico - estratto cartografia e normativa R.U.



UTOE 8 - Via Praticelli

Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale

Denominazione – Intervento Unitario di Completamento Via dei Praticelli IUC3

Tipo d'intervento – nuova costruzione



Volumetria max – 5.400 mc

Indirizzi progettuali:

- Utilizzazione come viabilità di servizio della strada attuale fra via Praticelli e via Martiri delle Fosse Ardeatine, che dovrà essere allargata e sistemata in modo da poter svolgere in maniera ottimale la funzione di strada di servizio residenziale;
- Parcheggi residenziali pubblici a servizio delle abitazioni che si affacciano su via Praticelli e sulla strada di collegamento attuale, da posizionare vicino a via Praticelli, con accesso dalla strada di collegamento potenziata, o comunque con viabilità di servizio svincolata da via Praticelli.
- Villini mono o bifamiliari, con accesso dalla strada di collegamento Via Praticelli – Via Martiri delle Fosse Ardeatine potenziata;
- Edifici con finiture di tipo tradizionale, copertura a tetto; comunque finiture da definire in modo unitario con il piano attuativo.

Zona omogenea (DM 1444/1968) – C

Parcheggi pubblici – 420 mq

Verde elementare – 200 mq

Destinazioni d'uso: residenza

Vincoli o limitazioni esistenti sull'area:

- | | | | | | |
|--|-------------|-------|------|-------|----------|
| - Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni paesaggistici e ambientali) | | si | [] | no | [x] |
| - Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni tutelati per legge - art. 142) | | si | [] | no | [x] |
| - Parte II - Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni culturali) | | si | [] | no | [x] |
| - Edifici ed aree di rilevante valore | | si | [] | no | [x] |
| - Rispetto ferroviario (DPR n. 753 del 11/07/1980) | | si | [] | no | [x] |
| - Rispetto dei corsi d'acqua TUAP | | si | [] | no | [x] |
| - Fasce di rispetto cimiteriali | | si | [] | no | [x] |
| - Rispetto pozzi (D.lgs 152/2006) | | si | [] | no | [x] |
| - Compatibilità ambientale dell'area | | si | [] | no | [x] |
| - Elettrodotti | | si | [] | no | [x] |
| - Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) | | | | [/] | [/] |
| - Fattibilità Geologica ed Idraulica | Parte bassa | [x] | FG 2 | [x] | FI 2 |
| | Parte alta | [x] | FG 3 | [x] | FI 1 |
| - Fattibilità Sismica | | | | [x] | 3 |
| - Vincolo idrogeologico | | si | [] | no | [x] |
| - Permeabilità dei suoli (DPGR n. 2/R/ 2007, art. 30.5 NTA del RU) | | si | [x] | no | [] |
| - Piano di zonizzazione acustica | | | | | classe 4 |

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

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



Il piano di lottizzazione interessa l'area ubicata su via dei Praticelli e sulla Strada Vicinale di Monteacuto, denominata IUC3 ed appartenente all'UOTE 8 di Via Praticelli. L'intervento previsto consiste nella realizzazione di sette villini bifamiliari prospicienti le due strade e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento.

Il progetto risulta conforme alle previsioni del regolamento urbanistico rispettandone sia l'intento proposto che i parametri urbanistici ed edilizi.

La superficie territoriale interessata corrisponde a 5.591,24 mq, la fondiaria complessiva, ossia quella riferita ai soli edifici residenziali risulta di 4.429,41 mq, il volume insediato è identico a quello previsto nella scheda di R.U., ossia 5.400,00 mc.

I fabbricati previsti si sviluppano su due piani fuori terra, oltre piano interrato destinato ad autorimessa o locali accessori, e risultano distribuiti lungo la viabilità esistente costituita da Via dei Praticelli e dalla Strada Vicinale di Monteacuto.

Su specifica indicazione della scheda di R.U. l'intervento prevede l'adeguamento della strada vicinale mediante allargamento della stessa oltre alla realizzazione di un percorso immediatamente fruibile anche da parte di soggetti diversamente abili.

In corrispondenza dell'allargamento stradale verranno sistemati adeguati spazi per reperimento degli standard di legge quali parcheggi pubblici e spazi a verde oltre alla esecuzione degli impianti per la distribuzione dei servizi pubblici a rete (acquedotto, gasdotto, telefonia, ecc.).

La differenza di standard che sussiste tra quanto richiesto dalla scheda e quanto richiesto dalle NTA del regolamento urbanistico verrà monetizzata ai sensi dell'art. 78, comma 3 delle NTA del RU.

Tale intervento è stato approvato definitivamente con Delib. C.C. 55 del 29.10.2014 e successivamente è stata sottoscritta specifica convenzione per l'attuazione dell'intervento con atto notaio Capodarca in data 01.06.2015 rep. 6785 racc. 5865.

In particolare nell'ambito della lottizzazione era stata prevista la realizzazione di 7 costruzioni aventi la caratteristica di villino mono o bifamiliare aventi una volumetria unitaria non inferiore a 650 mc.

Tale articolazione scaturiva dalle indicazioni contenute nell'ambito della specifica scheda di intervento di cui all'insediamento IUC3 che indica anche la tipologia delle costruzioni da realizzare nell'ambito dell'insediamento.

A tale riguardo si rileva altresì che le norme generali del R.U., ed in particolare l'art. 7 delle stesse, specifica che nell'ambito della approvazione di un piano attuativo potranno essere proposte caratteristiche tipologiche di aggregazione e dimensionali diverse da quelle indicate nelle schede.



Nello specifico si rileva che la proposta presentata mantiene inalterate le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti ma prevede la possibilità di utilizzazione degli stessi per la realizzazione di un massimo di 4 alloggi per edificio.

Si ritiene che la suddetta proposta risulti coerente con le disposizioni del citato art. 7 delle N.T. del R.U. in quanto la proposta agisce sulle caratteristiche di aggregazione e non sulla tipologia del fabbricato che manterrà comunque il carattere di edificio isolato di due piani fuori terra con pianta quadrangolare e quindi riconducibile al “villino”.

Tale modifica non andrà comunque ad incidere sugli standard di lottizzazione in quanto gli stessi risultano calcolati in relazione alla volumetria edificabile, che resta invariata, e non anche sul numero degli alloggi.

Nell’ambito delle modifiche richieste viene inoltre indicata una precisazione sulla possibilità di effettuare accessi carrabili anche sul fronte dei fabbricati prospiciente la Via dei Praticelli, fatto salvo l’ottenimento dei necessari nulla-osta, ed anche tale modifica risulta un elemento marginale in relazione alle caratteristiche originarie dell’insediamento.

In conclusione la presente richiesta di Variante alla lottizzazione risulta finalizzata a proporre una modifica normativa al piano attuativo in oggetto su elementi che non incidono sulla superficie utile lorda e sul volume degli edifici, non modificano il perimetro del piano, non comportano riduzione complessiva degli standard previsti, non modificano le altezze previste e non interessano beni soggetti a tutela paesaggistica.

Per quanto suddetto detta modifica risulta ricompresa tra le particolari varianti ai piani attuativi disciplinate dall’art. 112 della L.R. 65/2014 per le quali è previsto un iter semplificato di approvazione con un atto unico.

In proposito si specifica che la proposta in oggetto è stata esaminata dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 08.06.2017 con esito favorevole e dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 27.09.2017 con esito favorevole.

Considerato che,

- la proposta di cui sopra è stata sottoscritta da alcuni dei soggetti interessati alla esecuzione dell’insediamento con una sola eccezione;
- la quota di proprietà dei soggetti firmatari dell’istanza risulta ampiamente superiore alla quota di maggioranza relativa all’intero insediamento in oggetto;
- l’istanza risulta finalizzata alla proposta di sole modifica ad alcuni elementi normativi di natura prescrittiva e che quindi non determineranno alterazioni significative alle caratteristiche generali dell’insediamento approvato;



- le modifiche proposte risultano finalizzate a consentire un migliore sfruttamento dei lotti e quindi il ricorso a tali innovazioni non determinerà alcun tipo di limitazione o modifica per coloro che eventualmente non intendano avvalersi di tale possibilità;
- la proposta in oggetto è stata portata alla attenzione anche della parte non firmataria che ad oggi non ha manifestato alcun rilievo nel merito.

In considerazione di quanto suddetto risulta intenzione dell'Ufficio e dell'Amministrazione Comunale attivare le procedure di legge per provvedere alla approvazione della suddetta proposta di variante al piano attuativo.

Castelfiorentino, lì 21.12.2017

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Geom. Roberto Marconi
(Firmato digitalmente)