

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - COMPARTO BC 4.4 IN VIA ALLORI AI SENSI DELL'ART. 76 DEL VIGENTE R.U.

RELAZIONE TECNICA

Nell'UTOE 4 Oltrarno è presente un'area individuata come "*lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)*" - scheda norma BC 4.4.

In tali aree sono previsti interventi edilizi di nuova edificazione da realizzarsi con Permesso a costruire convenzionato sulla base di specifiche disposizioni indicate nella scheda-norma e vincolate alla realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi e viabilità). L'attuazione dell'intervento, pertanto è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'amministrazione comunale e la proprietà privata.

In data 10/10/2017 con nota prot. n. 11885 i Sigg.ri Donnini Massimo, Filidei Renata e Donnini Luca – in atti generalizzati - in qualità di soggetti attuatori proprietari del terreno posto in Via Allori e catastalmente identificato al N.C.T. al Fg 16 part. 470, 472, 537, 1025, 1027, hanno presentato istanza di permesso a costruire per l'approvazione di un progetto unitario convenzionato di iniziativa privata (PUC) di area edificabile a destinazione residenziale per un max di n. 8 unità e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria i cui elaborati sono allegati al presente atto sotto la lettera A) sopra elencati;

- TAV. 1- Definizione del comparto, estratto catastale, estratto RU, standard di progetto;
- TAV. 2 - Documentazione fotografica;
- TAV. 3 - Sezioni ambientali;
- TAV. 4 - Planivolumetrico;
- TAV. 5 - Relazione tecnico-illustrativa;
- TAV. 6 - Computo metrico;
- TAV. 7 - Estratto e visure catastali;

Nella Disciplina delle Trasformazioni Scheda norma BC 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si prevede che nel Progetto in oggetto sia individuata un'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di opere pubbliche (strada, parcheggio,) come da scheda norma:

- superficie territoriale di mq. 2400;

- superficie complessiva minima di spazi pubblici di mq. 900;

- superficie fondiaria di mq. 1500;

Considerato che la misurazione reale della superficie territoriale si è rivelata diversa da quella indicata nella scheda norma di cui sopra, il progetto è stato presentato con l'adeguamento della misurazione rilevata e conseguente modifica delle altre superfici (superficie fondiaria e superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale) in maniera proporzionale a quanto indicato dall'art. 5 della NTA del Regolamento Urbanistico vigente fino a un massimo del 10% di quella indicata nella cartografica del RU, ai sensi dell'art. 4 delle stesse norme.

Alla luce di quanto sopra specificato i dati urbanistici derivanti risultano i seguenti:

- superficie territoriale mq. 2239, anziché mq 2400;
- superficie fondiaria per la realizzazione dei fabbricati residenziali mq. 1399 anziché mq. 1500 per un massimo di n. 8 unità immobiliari come da scheda norma;
- superficie spazi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale mq. 840 anziché mq. 900.

L'attuazione degli interventi sulla Superficie Fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art.2 comma 2 della Legge del 24 marzo 1989, n.122;

Come da rilievo eseguito dal tecnico incaricato l'area sulla quale si eseguiranno le opere di urbanizzazione primaria e gli edifici residenziali é pari a mq 2239 anziché 2400 mq come da scheda norma di cui le seguenti aree per opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al comune:

- 1) realizzazione e cessione area di parcheggio e marciapiedi attestanti su Via Allori di mq 840 (identificata catastalmente al Fg 16 part 472 e porzione della part. 470) anziché mq 900 come da scheda-norma BC4.4, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, ricalcolati sulla base della superficie territoriale effettiva del comparto di mq 2.239,00 anziché di mq 2.400;
- 2) intervento di realizzazione parcheggio su area già di proprietà pubblica, identificata catastalmente al Fg 16 part 471 e porzione della part. 476, tutto fuori comparto, al fine di omogenizzare il parcheggio previsto dalla scheda norma, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Le superfici cedute saranno comunque quelle derivanti dai relativi tipi di frazionamento che saranno eseguiti a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore.

Ai sensi della L.R.T. 25/02/2016 N° 17- *Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014*, il piano unitario convenzionato in questione non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità in quanto permesso convenzionato conforme al Regolamento Urbanistico e lo strumento sovraordinato (R.U) è stato sottoposto a VAS;

Il progetto, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'interno della scheda-norma, risulta conforme alle indicazioni in essa riportate come asserito dal Geol. Caterina Della Longa per quanto riguarda la pericolosità geologica, sismica e idraulica e relative classi di fattibilità.

Il progetto é stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/07/2018 che ha espresso il seguente parere:

“Per le opere di urbanizzazione: Parere Favorevole; rimodulazione degli accessi carrabili per introduzione di motocicli.

Per i fabbricati: Parere Favorevole, salvo quanto indicato nel parere della commissione sulle opere di urbanizzazione in merito agli accessi carrabili. Adeguare la relazione geotecnica al DM 17 gennaio 2018.”

Successivamente sono state fornite le tavole corrette secondo le indicazioni date dalla Commissione.

Pertanto, per tutto quanto sopra detto, dichiaro la conformità del Permesso di costruire convenzionato in oggetto secondo quanto previsto dall'art. 76 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

La procedura di progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LR 65/2014 e dell'art. 28Bis del DPR 380/2001 e s.m.i., costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Attutivo, per cui è approvato dal comune unitamente al relativo schema di convenzione mediante atto unico.

Calcinaia, 20/07/2018

**IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE
PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
(Arch. Anna Guerriero)**

