



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
Servizio Pianificazione Territoriale

**30<sup>A</sup> VARIANTE RUC E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO A  
PROGETTAZIONE UNITARIA "ML1 – MONTELORO BAGNACAVALLO" NELLA FRAZIONE  
DI MONTELORO.**

**Relazione urbanistica**

**IL RESPONSABILE SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)**

Pontassieve, 22 luglio 2019

**Indice:**

- 1 – Premessa
- 2 – Contenuti della variante
- 3 – Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale
- 4 – Contenuti del Piano Attuativo
  - 4.1 – Cessione Aree
  - 4.2 – Impegni e previsione finanziaria
  - 4.3 – Modalità attuative

Elaborati della Variante

La presente relazione urbanistica  
 Tavola D3.7 variata  
 Scheda norma ambito ML1  
 Rapporto Ambientale VAS  
 Sintesi non tecnica

Elaborati del Piano attuativo

- |     |               |   |
|-----|---------------|---|
| 1)  |               | Relazione tecnica   |
| 2)  |               | Norme Tecniche di Attuazione  |
| 3)  | Tav. 1        | Suddivisione delle proprietà su base catastale  |
| 4)  | Tav. 2        | Documentazione fotografica e urbanistica  |
| 5)  | Tav. 3        | Rilievo dell'area: piano quotato con indicazione della viabilità e delle alberature esistenti |
| 6)  | Tav. 4        | Planimetria generale  |
| 7)  | Tav. 5        | Planivolumetrico inserito su ortofoto   |
| 8)  | Tav. 6        | Planivolumetrico su base cartografica CTR 1:2000  |
| 9)  | Tav. 7        | Sezioni territoriali  |
| 10) | Tav. 8        | ZONIZZAZIONE  |
| 11) | Tav. 9        | Planimetria aree pubbliche  |
| 12) | Tav. 10       | Lotti edificabili   |
| 13) | Tav. 11       | Particolari aree pubbliche  |
| 14) | Tav. 12       | Abaco abitazioni  |
| 15) | Tav. 13       | Destinazione RUC futura   |
| 16) | Tav. 14       | Aree permeabili   |
| 17) | Tav. 15       | Sezioni territoriali con scavi, riporti e quote di costruzione                                |
| 18) |               | Valutazioni effetti ambientali  |
| 19) |               | Progetto esecutivo impianto elettrico (n.4 elaborati)   |
| 20) |               | Relazione geologica e indagini geognostiche (n.2 elaborati)                                   |
| 21) |               | Relazione tecnica opere di urbanizzazione   |
| 22) | Tav. 1 oo.uu. | Reflui domestici  |
| 23) | Tav. 2 oo.uu. | Rete acquedotto   |
| 24) | Tav. 3 oo.uu. | Meteoriche  |
| 25) | Tav. 4 oo.uu. | Rete gas  |
| 26) | Tav. 5 oo.uu. | Rete Enel   |
| 27) | Tav. 6 oo.uu. | Schema rete Telecom   |
| 28) | Tav. 7 oo.uu. | AER isola ecologica   |
| 29) |               | Computo metrico estimativo oo.uu.   |

## 1. Premessa

In data 26/07/2017 prot. 19713 i sig.ri Bulli Mario legale rappresentante della Bagnacavallo srl, Ciapetti Orlando, Ciapetti Sergio, Ciapetti Loriano, Cialdai Vittoria hanno presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente e contestuale piano attuativo finalizzata alla realizzazione di intervento di edilizia residenziale su area di proprietà posta in Via di Monteloro nella frazione omonima.

L'ambito in oggetto è stato introdotto con il Regolamento Urbanistico originario (Burt 01/02/2006), successivamente variato con l'approvazione della 7° variante al RUC (Burt 24/02/2010) e con Deliberazione C.C. n. 13 del 24/02/2015 sono stati prorogati i termini di efficacia.

La possibilità di trasformazione dell'area, assoggettata dal Regolamento Urbanistico alla presentazione di specifico piano attuativo, è decaduta in data 27/11/2017 per l'effetto previsto dall'art. 95 L.R. 65/2014 e ad oggi nell'ambito trova applicazione la disciplina degli ambiti a progettazione differita di cui al titolo V delle norme RUC.

Con deliberazione n.189/2018 la Giunta Municipale ha dato mandato al Servizio Pianificazione di predisporre la Variante Ruc di reiterazione della validità dell'ambito decaduto e contestuale approvazione del relativo Piano Attuativo e attivazione della procedura di Valutazione Ambientale strategica

La variante, contrariamente a quanto erroneamente riportato nella sopracitata deliberazione, si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014; tale rettifica non interferisce con la regolarità del procedimento in quanto la procedura di redazione della variante semplificata non contempla il Documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014; nella fattispecie la deliberazione di Giunta 189/2018 si configura come mera direttiva indirizzata al Servizio Pianificazione di procedere con la formazione della variante e relativa procedura di VAS e non come atto formale espressamente previsto dalla L.R. Urbanistica.

Come meglio dettagliato nella Relazione del Responsabile del procedimento e nel Rapporto Ambientale, a cui si rimanda per approfondimenti, durante la fase preliminare Vas sono pervenuti contributi da parte del Settore VAS e Settore Pianificazione della Regione Toscana che hanno evidenziato perplessità sulla coerenza della Variante in rapporto a consumo di suolo e Perimetro del Territorio Urbanizzato (vedi fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve) ed anche ad obiettivi, direttive e prescrizioni della Scheda di Ambito Mugello del Piano Paesaggistico Regionale.

Il soggetto proponente la Variante, sulla scorta degli esiti della fase preliminare di VAS, ha ritenuto di presentare una nuova versione progettuale del Piano Attuativo con consistente riduzione delle volumetrie residenziali previste e connessa riduzione del consumo di suolo.

Il Servizio Pianificazione ha pertanto redatto, sulla scorta degli elaborati variati presentati dal proponente, la Variante in oggetto unitamente all'istruttoria del Piano attuativo con validità di Piano di lottizzazione con funzione residenziale.

## 2. Contenuti della Variante

La Variante si caratterizza come Variante semplificata al Ruc ai sensi art. 30 L.R. 65/2014 con contestuale approvazione di Piano Attuativo per realizzazione di lottizzazione residenziale

L'oggetto della variante consiste come detto nella proroga di validità, con riduzione quantitativa, dell'Ambito di trasformazione unitaria decaduto ML1 nella frazione di Monteloro.

La variante si concretizza attraverso le seguenti modifiche allo strumento di pianificazione urbanistica vigente:

- riconferma sulla tavola D3.7 - sistema insediativo di Monteloro- del retino inerente l'ambito a progettazione unitaria ML1 "Bagnacavallo" caratterizzato da due subambiti definiti MI1a e MI1b di cui il primo con destinazione residenziale e il secondo con destinazione fascia di margine periurbano
- inserimento nell'Appendice 2 delle Norme Ruc di una nuova scheda "MI1 – Bagnacavallo" che disciplini le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito in oggetto

Descrizioni e obiettivi delle trasformazioni previste:

Realizzazione di nuova lottizzazione residenziale con annessa strada di lottizzazione con innesto su Via di Monteloro all'interno del nucleo storico, nuova area pubblica e parcheggi pubblici nel comparto MI1a ; ricognizione, valorizzazione e mantenimento dei valori paesaggistici ed ecosistemici nel comparto MI1b, definito area di margine periurbano

Invarianti strutturali:

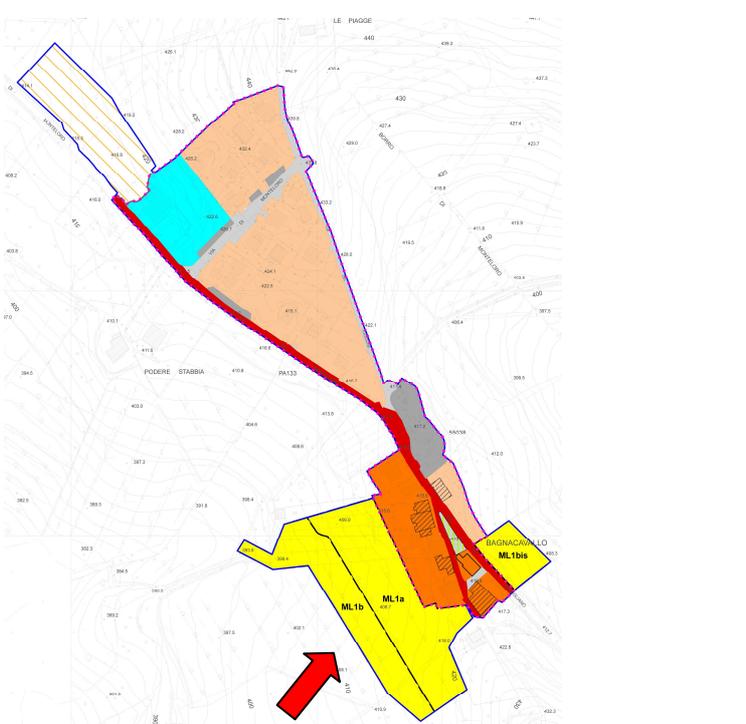
- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- mantenimento della viabilità esistente;

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- realizzazione di ampia zona di aggregazione
- sistemazione, adeguamento e rifunzionalizzazione del depuratore acque reflue esistente a servizio della frazione posto a valle dell'area di intervento

Si riportano di seguito i dati quantitativi del nuovo ambito rimandando alla Scheda Norma ML1 i per ulteriori approfondimenti.

Prescrizioni quantitative nuovo ambito MI1	Estratto tavola D3.7 in adozione
<p>Edificabilità massima ammessa (espressa in SUL): mq 820 sul per massimo n.7 abitazioni</p> <p>Altezza degli edifici: m. 8, con massimo 2 piani fuori terra compreso eventuali sottotetto e massimo 1 piano interrato o seminterrato</p> <p>Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico: mq 3.000 da reperire anche all'esterno dell'ambito</p> <p>Quantità minima di aree private per verde urbano: mq.300</p> <p>Quantità minima di parcheggi privati: di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio, almeno 2 posti auto ad abitante</p> <p>Quantità minima di parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio</p>	

L'amministrazione comunale intende prevedere nel futuro, all'interno dei nuovi strumenti di pianificazione PSI Valdisieve in fase di formazione e successivo Piano Operativo, il completamento dell'intervento mediante realizzazione di collegamento

della nuova viabilità di lottizzazione (adesso terminante con racchetta di inversione) con la via di Monteloro nel lato Nord dell'abitato, al fine di creare un anello a senso unico che migliori il traffico veicolare all'interno della frazione definendo in maniera netta il nuovo margine edificato Nord Ovest della frazione .

Rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito interessato dalla variante è assoggettato a "vincolo idrogeologico" di cui al R.D. 3267/23 e art. 37 L.R. 39/2000, non ricade invece in area soggetta a "vincolo paesaggistico" di cui al D. Lgs. 42/2004

La variante, come citato in premessa, è assoggetta a Valutazione Ambientale Strategica

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati Scheda Norma Ambito ML1, Piano Attuativo, tavola D3.7 Monteloro, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.

### 3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 69 delle norme Ruc e dell'art. 24 delle norme del Piano Strutturale l'intervento è assoggettato alla verifica del dimensionamento massimo previsto dal PS per l'Utoe 4 – Sieci che alla data odierna offre disponibilità sufficiente per le utilizzazioni consentite dalla variante in oggetto (residenziale). L'ambito prevede un consumo massimo di superficie utile lorda di mq. 820 a fronte di una disponibilità del Piano Strutturale vigente di mq. 17.225

<b>Provvedimento</b> (Variante Ruc ambito La Fortuna 2018)	<b>Superficie Utile Lorda (in mq.) UTOE 4</b>
Residuo del RU ad oggi per la Residenza ( <i>Sieci</i> )	17.225
Previsione della Variante in analisi per la Residenza	820
<b>Residuo del PS (considerando la Variante in analisi)</b>	<b>16.405</b>

### 4 . Contenuti del Piano Attuativo

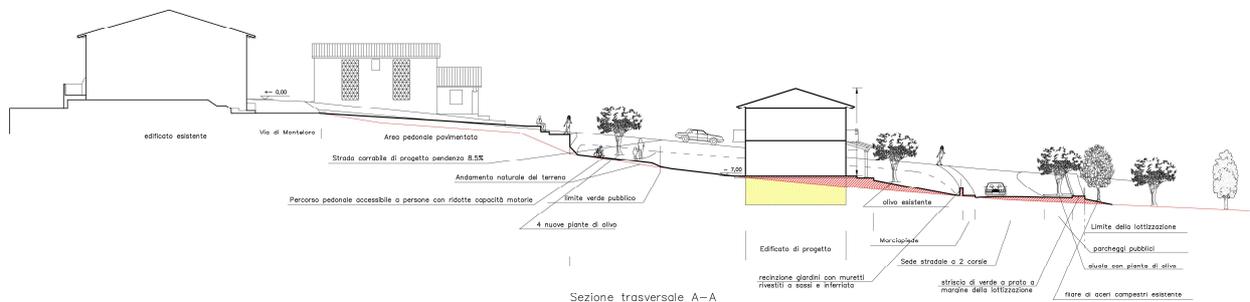
L'oggetto del Piano Attuativo è un intervento di trasformazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di una lottizzazione residenziale con annesse opere pubbliche di viabilità e standard urbanistici ex DM 1444/68.

Sono previsti n. 6 edifici per complessive n. 7 abitazioni ordinarie in regime di libero mercato con tipologie mono e bifamiliari a fronte aperto

Estratto tavola di progetto - planivolumetrico



Estratto tavola di progetto – sezione ambientale



I parametri urbanistici afferenti il Piano attuativo sono i seguenti

PARAMETRO	PREVISIONE P.A.	PREVISIONE RUC	VERIFICA
Superficie territoriale	8301+144*+5436= 8445+5436= mq. 13.881	mq. 13.737	
Superficie fondiaria	mq. 5359	nessun limite	
SUL	mq. 820	mq. 820	verificato
H edifici	mt. 8,00	mt. 8,00	verificato
N° u.ab.	n.7	7	verificato
N. piani fuori terra	n.2 fuori terra + n.1 int o sem.	n.2 fuori terra compreso sottotetto	verificato
Volumetria	mc.2624	nessuno	

Di seguito si riporta la verifica delle quantità minime date dalla scheda norma:

PARAMETRO	PREVISIONE P.d.L.	PREVISIONE RUC	VERIFICA
aree pubbliche/uso pubblico	mq.3086=(2942+144)	mq. 3000	verificato
aree a verde pubblico	mq.650	mq.300	verificato
parcheeggi privati:	mq.262 min n° 14	1 mq. ogni 10mc. di volume (mq. 262)	verificato
parcheeggi pubblici	mq. 200 n° 13 posti	2,5 mq. ogni 80mc di volume (mq. 83)	verificato

L'intervento prevede la realizzazione da parte del lottizzante di opere di urbanizzazione primaria

- nuovo strada carrabile, marciapiedi e ampia zona di aggregazione
- nuovo parcheggio pubblico per n.13 posti auto
- reti impiantistiche, lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione impianto di depurazione esistente a servizio della frazione

#### 4.1 Cessione Aree

In applicazione dell'art. 3.10 del "Regolamento sulle modalità di determinazione e versamento del contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 e s.m.i." approvato con deliberazione C.C. n. 139 del 28/12/2006 è prevista la cessione al comune di un'area per complessivi di mq. 1061 (zona di aggregazione e 1^ tratto viabilità) e la costituzione di servitù permanente di uso pubblico sull'area di mq. 2025 (2^ tratto viabilità, verde e parcheggi)

#### 4.2 Impegni e previsione finanziaria

L'approvazione del P.A. ne comporterà l'attuazione mediante la stipula tra i soggetti attuatori e il comune di una convenzione, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 comma 5 L. 1150/42 ( la cui bozza è parte integrante della proposta di adozione del P.A) , che dovrà prevedere

- l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- cessione al comune delle aree pubbliche inerenti la nuova piazza e la costituzione di servitù permanente di uso pubblico per le aree stradali e parcheggi pubblici e per le zone a verde pubblico
- gli impegni finanziari di cui alla Deliberazione C.C. 139 del 28.12.2006, in particolare il contributo di cui al titolo VII L.R. 65/14 da determinare al momento del rilascio dei Pdc secondo i parametri di cui all'art. 3.5 del Regolamento approvato con Delibera C.C. 139/06 e s.m.i.

Agli oneri dovuti per urbanizzazione primaria sarà portato a scomputo l'importo delle opere pubbliche.

#### 4.3 Modalità attuative

L'intervento sarà realizzato mediante rilascio di singoli permessi a costruire di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 inerenti in primo luogo le opere di urbanizzazione e successivamente la realizzazione degli edifici residenziali

Si rimanda alla relazione del Responsabile Procedimento per il dettaglio degli aspetti procedurali, rispetto normative e piani sovraordinati, valutazione ambientale strategica e partecipazione e comunicazione.