



Comune di Castelfiorentino
Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355
C.F. e P.I. 00441780483

PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE E LA RIUTILIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO POSTO IN VIA BENOZZO GOZZOLI – EX OFFICINE LEMMI.

VARIANTE CONTESTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Castelfiorentino, 06.10.2004.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
(Ing. Roberto Borghini)**



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355
C.F. e P.I. 00441780483

PIANO DI RECUPERO PRESENTATO DAI SIG.RI LEMMI GIOVANNA, LEMMI MARIA PIA E VANNUCCHI s.r.l. PER LA RISTRUTTURAZIONE E LA RIUTILIZZAZIONE DEI FABBRICATI DI LORO PROPRIETA' UBICATI LINGO VIA B. GOZZOLI.

VARIANTE CONTESTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PREMESSA

Il Piano di Recupero in oggetto è stato presentato in data 29/03/2004 prot. N° 3912 (pratica edilizia 194/2004) ed è stato successivamente integrato e modificato sulla base di un parere della Commissione Comunale Edilizia.

I fabbricati oggetto del Piano di Recupero e le aree di pertinenza sono ubicati nel centro urbano di Castelfiorentino in un'area che il Regolamento Urbanistico vigente inserisce nella UTOE 2 (Capoluogo, zona scolastica e sportiva) Tessuto TA (centro storico) e per la quale prescrive un Intervento Unitario di Ristrutturazione Residenziale (IUR 5) regolamentato dall'art. 10 della Norme Tecniche (interventi unitari di ristrutturazione residenziale, regole urbanistiche generali) e da una specifica scheda dell'Allegato B (schede degli interventi con destinazione residenziale).

L'art. 10 delle Norme Tecniche del R.U. individua preliminarmente tutte le aree per le quali sono prescritti gli IUR come "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5/08/1978 n. 457.

Lo stesso art.10 individua il presupposto sostanziale della previsione degli Interventi Unitari di Ristrutturazione nella necessità di "eliminare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio particolarmente accentuate" e prescrive per gli IUR l'elaborazione di Piani di Recupero.

A) PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero presentato dalle signore Lemmi Giovanna e Maria Pia e dalla Vannucchi s.r.l. prevede la riorganizzazione di quasi tutto il complesso dell'ex officina Lemmi, mediante interventi di risanamento conservativo dell'edificio di alto valore tipologico, posto lungo via Benozzo Gozzoli e la ristrutturazione urbanistica dei capannoni posti nel cortile tergale, per un assetto definitivo caratterizzato da una articolazione plani-volumetrica e da caratteristiche di finitura e di immagine che sono sostanzialmente compatibili con gli edifici circostanti.

L'attuale organizzazione plani-volumetrica si presenta disordinata per la presenza di fabbricati aventi dimensioni plano-altimetriche e caratteristiche tipologiche e di finitura molto diverse, originate da una edificazione realizzata nel corso degli anni sulla base di esigenze di carattere produttivo che non sono più presenti.

L'intervento di ricostruzione prevede la realizzazione di un nuovo edificio posto in prossimità del confine tergale con un andamento a gomito, in modo da migliorare le caratteristiche igienico-sanitarie dell'insediamento mediante la realizzazione di un ampio cortile interno che consente di garantire buoni requisiti di aereosolluminazione sia all'edificio da conservare, sia all'edificio di nuova edificazione. Quest'ultimo termina in aderenza ai fabbricati attuali mediante la realizzazione di una appendice avente una altezza inferiore rispetto agli altri edifici. L'accorpamento della volumetria sul lato tergale consente di



ridurre la superficie coperta degli edifici con miglioramento dei parametri relativi alla permeabilità del suolo.

Per i fabbricati da ricostruire il Piano di Recupero individua una volumetria massima di 3921 mc , in attuazione delle previsioni del RU che consentono un incremento del 10% della volumetria attuale (3564 mc) in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

I vincoli determinati dalle distanze dai confini e fra fabbricati consentiranno, però, la realizzazione di una volumetria di 3400 mc o di poco superiore .

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di autorimesse private al livello interrato del nuovo edificio mentre nel cortile di nuova realizzazione saranno ricavati posti auto scoperti destinati ai parcheggi di relazione.

Il Piano di Recupero non si estende a tutta la zona destinata dal R.U. all'IUR 5, ma soltanto all'area di proprietà Lemmi-Vannucchi.

Il settore interessato dal Piano di Recupero costituisce comunque una parte maggioritaria della zona dell'IUR 5 e comunque rispetta quanto previsto dall'art.30 della legge n.457 del 5/08/1978, essendo i proprietari rappresentanti di oltre i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Rimane escluso dal presente piano un settore di fabbricato lungo via Benozzo Gozzoli di altra proprietà, il quale essendo classificato nel R.U. di alto valore tipologico, può essere oggetto solo di risanamento conservativo oltre ad una modesta porzione di edificio, non assoggettato a vincolo conservativo, sul quale può essere operato un ampliamento del 10%. Il presente Piano di Recupero non compromette la realizzazione di tale previsione che può essere attuata autonomamente.

Con gli interventi proposti dal Piano di Recupero si otterranno i seguenti risultati:

- rivitalizzazione di un settore urbano mediante la completa riutilizzazione di un edificio di notevoli dimensioni .
- la riqualificazione dell'edificio di pregio posto lungo la strada, attualmente sottoutilizzato, con la valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e di immagine dei fabbricati attuali.

Il Piano di Recupero è stato presentato in data 29.03.2004 prot. n. 3912 (pratica edilizia 194/2004) ed è stato esaminato dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 30.07.2004, parere n.6 ; in tale occasione la Commissione ha espresso parere sospensivo al fine di verificare l'opportunità della realizzazione di un passaggio a ponte di collegamento fra i due edifici con conseguente congestionamento dell'insediamento (limitazione visive, carrabili, all'illuminazione, ecc.) oltre alla verifica di alcuni aspetti di tipo igienico-sanitario.

A seguito del parere della Commissione Edilizia il Piano di Recupero è stato modificato con l'eliminazione del passaggio a ponte e con la precisazione degli aspetti igienico-sanitari.



La versione definitiva del Piano di Recupero è stata nuovamente sottoposta all'esame della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 01.10.2004, parere n.3, ottenendo parere favorevole con la prescrizione che i posti auto scoperti previsti nella zona condominiale rimangano a servizio dell'intero insediamento senza possibilità di vendita o di assegnazione diretta a servizio di singole unità immobiliari.

Il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 06.10.2004 ed in tale occasione la Commissione ha espresso parere favorevole.

Le prescrizioni formulate dalla Commissione Edilizia nella seduta del 1/10/2004 dovranno essere inserite nella Delibera di adozione del Piano di Recupero. Gli elaborati del Piano di Recupero (relazione, norme, elaborati grafici, schema di convenzione) dovranno essere modificati mediante il recepimento delle prescrizioni stesse prima della approvazione definitiva del Piano.

La Relazione geologica di supporto al Piano di Recupero è stata presentata contestualmente agli elaborati grafici modificati in accoglimento delle prescrizioni formulate dalla Commissione Edilizia in data 30.07.2004.

Gli elaborati del Piano di Recupero presentati in data 29.03.2004 con le successive modifiche ed integrazioni sono i seguenti:

- Relazione Tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Bozza di convenzione;
- Scheda per deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;
- Relazione di fattibilità geologica redatta dal Dr. Geologo Monica Salvadori e Dr. Benedetta Polverosi;
- Scheda di Certificazione di adeguatezza delle indagini, redatto dal Dr. Geologo Monica Salvadori;
- Certificazione di conformità del progetto agli esiti delle indagini geologiche-geotecniche depositate;
- Tavola 1-Estratto di P.R.G., Estratto di mappa catastale ed estratto aereofotogrammetrico;
- Tavola 2-Stato attuale-planimetria 1:500, planimetria 1:200, rilievo 1:200, documentazione fotografica, calcolo dei volumi;
- Tavola 3-Stato di progetto - planimetria 1:500, piante 1:200, sezioni 1:200, gabarit 1:200;
- Tavola 4 – Stato sovrapposto;
- Tavola 5 – Stato di progetto – calcolo dei volumi, superfici permeabili;
- Tavola 6 – Stato di progetto - smaltimenti;
- Tavola 7-Stato di progetto – pavimentazione di aree, illuminazione pubblica, aree ad uso pubblico;
- Tavola 8 – Previsione urbanistiche di piano di recupero;
- Tavola 9 – Verifica ampliabilità altra proprietà;



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355
C.F. e P.I. 00441780483

Il Piano di Recupero prevede per i fabbricati da ricostruire i parametri urbanistici elencati di seguito:

Volumetria fuori terra	mc. 3921 (mc. 3411 nella tavola 5) (volumetria attuale mc. 3565)
Superficie coperta	mq. 370 (ricavabili dalla tavola 5) (superficie coperta attuale mq. 723)
altezza massima	ml. 10,50 (ml. 10,50 nella tavola 5)

Il Piano prevede pertanto il sostanziale mantenimento della volumetria e una riduzione significativa della superficie coperta. Il risultato viene raggiunto con un aumento dell'altezza media degli edifici da ristrutturare.

Il Piano di Recupero prevede alla tavola 7 la realizzazione di posti auto di relazione per una superficie complessiva di mq. 150, superiore allo standards di 2,5 mq./100 mc prescritto dalla scheda dell'allegato B del RU.

In conclusione si trasmettono al Consiglio Comunale per l'adozione i seguenti elaborati costituenti il Piano di Recupero presentato dalle Sig.re Lemmi Giovanna, Lemmi Maria Pia e dalla Vannucchi s.r.l.:

- Relazione Tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Bozza di convenzione;
- Scheda per deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Scheda di Certificazione di adeguatezza delle indagini;
- Certificazione di conformità del progetto agli esiti delle indagini geologiche-geotecniche depositate;
- Tavola 1-Estratto di P.R.G., Estratto catastale ed estratto aereofotogrammetrico;
- Tavola 2–Stato attuale-planimetria 1:500, planimetria 1:200, rilievo 1:200, calcolo dei volumi, documentazione fotografica;
- Tavola 3–Stato di progetto - planimetria 1:500, piante 1:200, sezioni 1:200, gabarit 1:200;
- Tavola 4 – Stato sovrapposto;
- Tavola 5 – Stato di progetto – calcolo dei volumi, superfici permeabili;
- Tavola 6 – Stato di progetto - smaltimenti;
- Tavola 7 – Stato di progetto – pavimentazione di aree, illuminazione pubblica, aree ad uso pubblico;
- Tavola 8 – Previsione urbanistiche di piano di recupero;
- Tavola 9 – Verifica ampliabilità altra proprietà;
- La presente relazione illustrativa dell'Ufficio Urbanistica.



Tali elaborati dovranno essere esaminati dal Consiglio Comunale tenendo conto delle prescrizioni formulate dalla Commissione Comunale Edilizia e dalla Commissione Consiliare Urbanistica. Le prescrizioni delle Commissioni non comportano modifiche alle soluzioni tecniche del Piano di Recupero ma soltanto modifiche agli impegni di convenzione. Le prescrizioni potranno essere inserite nella delibera di adozione del Piano di Recupero, con l'obbligo di adeguare gli elaborati prima della approvazione definitiva.

B) VARIANTE CONTESTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelfiorentino, secondo quanto previsto dalla L.R. 5/1995, è formato dal Piano Strutturale (approvato con Del. C.C. n. 53 del 17.07.2001) e dal Regolamento Urbanistico (approvato con Del. C.C. n. 56 del 30.12.2003).

In base all'art. 10 delle Norme Tecniche del R.U. i parametri quantitativi e qualitativi da rispettare nell'elaborazione dei Piani di Recupero relativi agli interventi degli IUR sono indicati, per ciascuna zona di ristrutturazione, in apposite schede contenute nell'Allegato B.

In particolare per l'Intervento Unitario in oggetto (IUR 5) l'Allegato B contiene una specifica scheda individuata con il titolo: UTOE 2 zona scolastica e sportiva / I.U. Recupero 5.

Le previsioni del Piano di Recupero che sono in contrasto con la scheda dell'Allegato B e per le quali, di conseguenza, è necessario apportare delle modifiche a tale scheda sono tutte motivate dalla difficoltà di realizzare la volumetria prevista dalla scheda stessa. La scheda prevede infatti che in caso di ristrutturazione urbanistica possano essere realizzati dei volumi corrispondenti a quelli dei fabbricati originari aumentati del 10%.

Nel caso specifico la volumetria dei fabbricati da assoggettare agli interventi di ristrutturazione urbanistica è di mc. 3564 e pertanto potrebbero essere ricostruiti fabbricati per una volumetria di mc. 3921. La scheda dell'Allegato B prescrive di adottare per i fabbricati ricostruiti la tipologia "degli edifici in linea 3" corrispondente ad edifici su tre piani senza rialzamento del piano terra e senza alcun rialzamento per rendere utilizzabile il sottotetto.

Per i fabbricati da ricostruire valgono inoltre, in quanto norme generali per tutto il sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale, le distanze minime dai confini e le distanze minime dai fabbricati indicate nell'art.6 delle Norme Tecniche (ml. 5 dai confini laterali o in aderenza, ml.8 dal confine posteriore o in aderenza, ml. 10 fra pareti e pareti finestrate).

Le previsioni della scheda sono state inserite ipotizzando la possibilità di realizzare edifici in aderenza sul confine posteriore dell'area d'intervento. All'atto pratico però tale soluzione è risultata non praticabile in quanto non è stata acquisita l'autorizzazione da parte del vicino alla realizzazione di finestre sul confine posteriore; di conseguenza è stata adottata la soluzione di arretrare gli edifici da ricostruire a ml. 5 da tale confine.

Tale arretramento comporterebbe però, se abbinato a tutti gli altri parametri descritti in precedenza, la impossibilità di realizzare, non solo la volumetria prevista dalla scheda dell'Allegato B, ma anche una volumetria di consistenza appena sufficiente a rendere economicamente fattibile l'intervento.



Per ovviare a tale inconveniente il Piano di Recupero adotta una soluzione planivolumetrica che comporta le seguenti modifiche alla scheda dell'Allegato B:

- a) ricostruzione di fabbricati fino all'altezza massima di ml. 10,50 derivanti dalla realizzazione di tre piani con il piano terra rialzato e con la sopraelevazione della copertura per realizzare un piano di mansarde.

La nuova altezza massima proposta in variante è compatibile con le altezze degli altri fabbricati interni alla zona di recupero e con le altezze degli edifici circostanti; tale compatibilità risulta evidente esaminando la documentazione fotografica della Tav.2 del Piano di Recupero (foto 1 e foto 15) e le sanzioni dei fabbricati su via B. Gozzoli contenute nella Tav.3 sempre del Piano di Recupero.

Inoltre si rileva che la sopraelevazione del piano terra è opportuna per ridurre il rischio idraulico;

- b) Riduzione da ml. 8 a ml. 5 della distanza minima dai confini posteriori dei fabbricati da ricostruire. Tale riduzione è senz'altro accettabile in quanto i fabbricati da ricostruire sono in seconda schiera rispetto a via B. Bozzoli ed è pertanto poco percepibile se le distanze dai confini siano frontali, laterali o posteriori. Inoltre si rileva che la riduzione della distanza dal confine a ml. 5 non comporta alcuna riduzione all'eventuale diritto ad edificare nella proprietà adiacente;
- c) Possibilità di ridurre la distanza minima di ml. 10 fra pareti e pareti finestrate. Tale riduzione è possibile formalmente in base all'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e sostanzialmente in quanto la Tav. 3 del Piano di Recupero prevede comunque distanze fra pareti e pareti finestrate superiori a ml. 8.

Si trasmettono al Consiglio Comunale per l'adozione i seguenti elaborati, costituenti la Variante al R.U. contestuale al Piano di Recupero presentato dalle Sig.re Lemmi Giovanna, Lemmi Maria Pia e dalla Vannucchi s.r.l.:

- Allegato B) schede sugli interventi con destinazione residenziale; stato vigente e
scheda relativa all'intervento IUR5 stato modificato
- relazione geologica
- la presente relazione illustrativa dell'Ufficio Urbanistica

Le modifiche al R.U. contestuali al Piano di Recupero non comportano alcuna modifica agli elaborati grafici ed in genere agli altri elaborati del R.U.

A solo titolo di inquadramento dell'area in oggetto si allega alla Variante al R.U. un estratto della carta D (UTOE 1-2-3-4-5-6/Capoluogo scala 1/2.000) e della legenda, relativi al settore oggetto di Piano di Recupero e contestuale Variante al RU; si precisa che le suddette carte rimangono invariate.

I contenuti della Variante contestuale al R.U. sono stati discussi ed approvati dalla C.C.E. nella seduta del 01.10.2004 e dalla C.U. nella seduta del 06.10.2004.

Si propone che tali elaborati vengano esaminati dal Consiglio Comunale tenendo conto che costituiscono la traduzione del Piano di Recupero presentato in data 29.03.2004 e successivamente integrato.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/61996 - 62351 - Fax 0571/ 629355
C.F. e P.I. 00441780483

PROCEDURE PER L'ADOZIONE E LA SUCCESSIVA APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E DELLA VARIANTE CONTESTUALE AL REGOALMETO URBANISTICO

Nei capitoli A) e B) si propone che il Consiglio Comunale approvi gli elaborati del Piano di Recupero presentati in data 29.03.2004 e successivamente integrati e modificati ed approvi i corrispondenti elaborati della Variante contestuale al Regolamento Urbanistico.

Il Piano di Recupero e la Variante contestuale al Regolamento Urbanistico dovranno essere approvati tenendo conto della seguente normativa:

- Dovranno essere adottate le disposizioni previste dai commi da 3 a 8 dell'art. 30 della L.R. 16/1/95 n. 5 sulle "Norme per il governo del territorio".
- Dato che la suddetta L.R. 5/95 con l'art. 41 ha abrogato il comma 1 dell'art.5 della L.R. 7/5/85 n. 57, che consentiva l'adozione dei due strumenti urbanistici con la stessa deliberazione, il Piano di Recupero e la variante contestuale al Regolamento Urbanistico dovranno essere adottati con deliberazioni separate. Per esigenze di rispetto della gerarchia fra i Piani dovrà essere adottata prima la Variante Contestuale al R.U.

Castelfiorentino, 07/10/2004.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
(Ing. Roberto Borghini)