

DIOR

Proposta variante urbanistica

Via delle Fonti, 10/Via Michelassi - loc. Pratoni - SCANDICCI



BIMTEGRA S.r.l.
ARCHITECTURAL AND ENGINEERING
INTEGRATED SERVICES

BOZZA
04/12/2023

Indice generale

1. **Disciplina urbanistica vigente**
2. **Nuova interpretazione del vincolo cimiteriale**
3. **Proposta variante urbanistica**



1. Disciplina urbanistica vigente

1.1 Inquadramento lotti del compendio immobiliare

1.2 Analisi urbanistica lotto «ex-COOP»

1.3 Analisi urbanistica lotto «Savio-Firmino»

1.4 Scenario di valorizzazione compendio da rimodulare (*)

(*) NOTA:

L'ipotesi di valorizzazione è stata sviluppata da DIOR nel rispetto degli indirizzi dei Piani urbanistici vigenti e previgenti, ottenendo un parere preventivo (prot. 35101 del 09/08/2022) dal dirigente uscente.

Il nuovo approccio dell'Ufficio tecnico in rapporto all'applicazione del **Vincolo Cimiteriale prevede una fascia di rispetto pari a 200 m invece dei 50 m previsti dal P.O. vigente.**

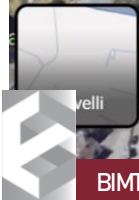
La disciplina del P.O. vigente necessita di una variante, poiché non implementabile all'interno della fascia dei 200 m



1.1 Inquadramento lotti del compendio immobiliare

Nuovo compendio immobiliare da riqualificare

Cimitero



1.1 Inquadramento lotti del compendio immobiliare: disciplina dei suoli vigente

Estratto PRG 1991



 **Lotto "Savio-Firmino" (part. 157 e 167) urbanistico PRG "Gregotti"**

Superficie 16.333 mq
Volume consentito $16.333 \times 3,5 = 57.165,5$ mc

- Regole edificazione:
- RC: rapporto 50% sup. lotto/sup. coperta
 - IF indice fabbricabilità: 3,5 m³/m² di sup. lotto
 - H edifici max: 13 ml

Estratto Cartografia P.O.



Lotto "Savio-Firmino" (part. 157 e 167) + Lotto "ex-COOP" (part. 155)
Disciplina dei Suoli Livello A

- | | |
|---|--|
|  Art. 116 Tessuti produttivi consolidati |  Art. 85 Fascia di rispetto cimiteriale |
|  Art. 120 Verde e altri spazi privati |  Area di trasformazione TR 09c |



SUPERFICIE LOTTO: 4.950 m²
SUPERFICIE EDIFICABILE MAX: 1.800 m²

Regole di edificazione:
(* rapporto 40% superficie fond./sup coperta
(**) h edifici max 10 ml

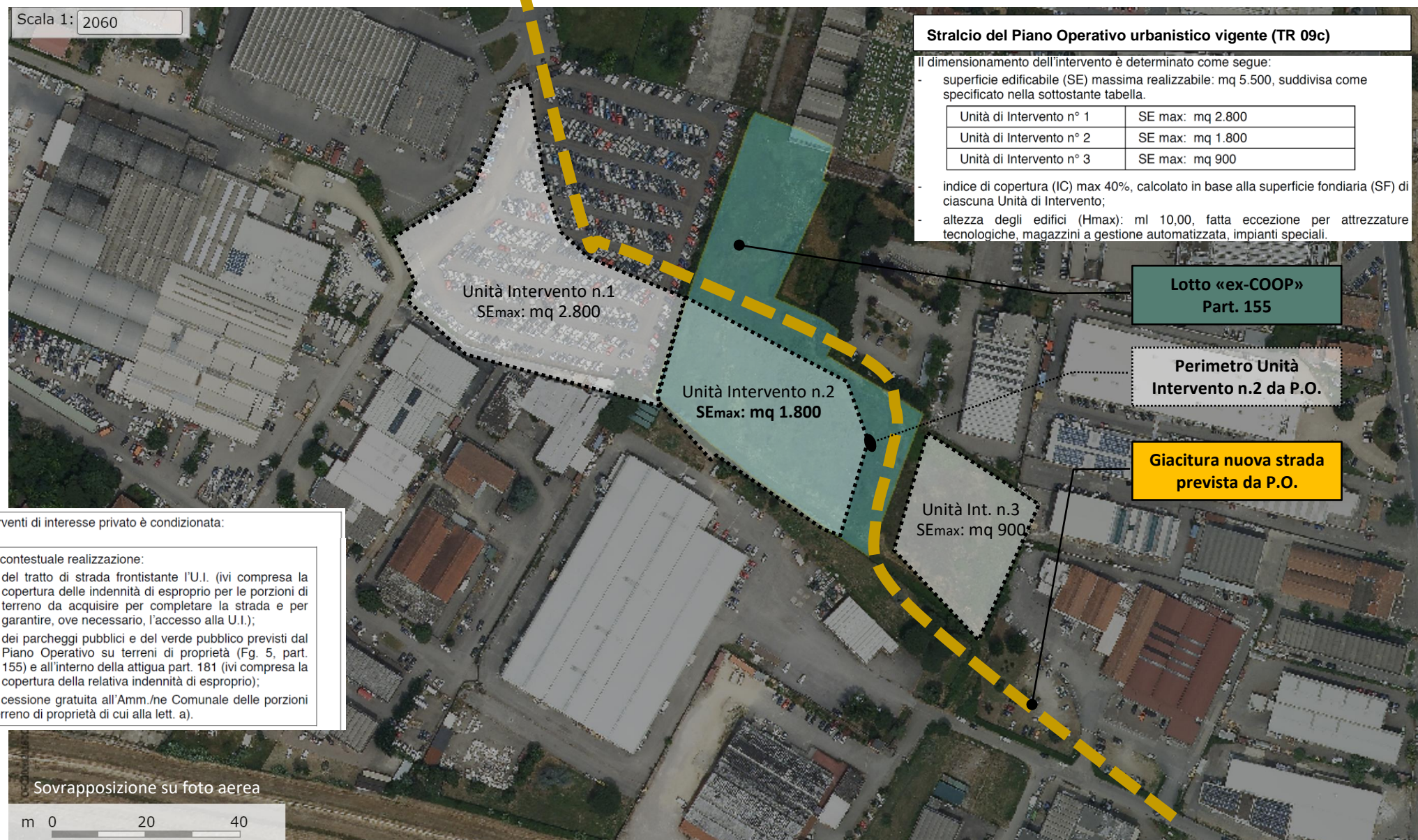
OPERE E/O
ATTREZZATURE
PUBBLICHE E/O DI
INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:

Unità di Intervento n° 2	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>
--------------------------	---

1.2 Analisi urbanistica lotto «ex-COOP»

Scala 1: 2060



Stralcio del Piano Operativo urbanistico vigente (TR 09c)

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

- superficie edificabile (SE) massima realizzabile: mq 5.500, suddivisa come specificato nella sottostante tabella.

Unità di Intervento n° 1	SE max: mq 2.800
Unità di Intervento n° 2	SE max: mq 1.800
Unità di Intervento n° 3	SE max: mq 900

- indice di copertura (IC) max 40%, calcolato in base alla superficie fondiaria (SF) di ciascuna Unità di Intervento;

- altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.



Scala 1: 2130

Lotto «Savio-Firmino»
Part.157 + 675

Edificio Grande
Sup. Coperta =
6.790 mq
(H=7,00 m)

Edificio Piccolo
Sup. Coperta =
409 mq
(H=4,50 m)

Sovrapposizione su foto aerea

m 0 20 40

SUPERFICIE LOTTO 16.333 mq
SUPERFICIE COPERTA MAX: 8.167 m2
VOLUME MAX: 57.166 m3

Regole edificazione:
- RC: rapporto 50% sup. coperta /sup. lotto
- IF indice fabbricabilità: 3,5 m3/m2 di sup. lotto
- H edifici max: 13 m

Volume Esistente = 49.359 m3

Volume Residuo = 7.800 m3



1.4 Scenario di valorizzazione compendio da rimodulare

EDIFICABILITA' PREVISTA DA P.O. VIGENTE E PRG "GREGOTTI" PREVIGENTE							
Fascia cimiteriale 50 m	Superficie lotto	R.C.	Superficie Coperta (Max)	Superficie Edificabile (Max)	Indice Fabbr.	Hmax	Volume Max
	[m ²]	[%]	[m ²]	[m ²]	[m ³ /m ²]	[m]	[m ³]
LOTTO "Savio- Firmino"							
Partt. 157 + 675	16.333	50%	8.167		3,5	13	57.166
LOTTO "ex-COOP"							
Part. 155	4.950	40%		1.800		10	18.000
Totale							75.166

- Intervento DIOR**

Superficie Coperta Tot. = 8.046 m² (ipotesi su due piani)
Parcheggio privato = 10,5 mila m²

- Oneri**

Cessione porzioni lotto *ex-COOP*
Indennità di esproprio altri lotti per opere pubbliche
Oneri per realizzazione opere pubbliche (strada, parcheggi, verde)
Oneri di urbanizzazione per edificazione nuove volumetrie

- Iter autorizzativi (due distinti)**

- «ex-COOP»**

Condivisione progetto urb. (nuovi allineamenti, verde, parch. etc.)
PdC convenzionato (con pareri Paesaggio, VVF, GC, etc.)

- «Savio-Firmino»**

PdC demolizione e ricostruzione (con pareri)

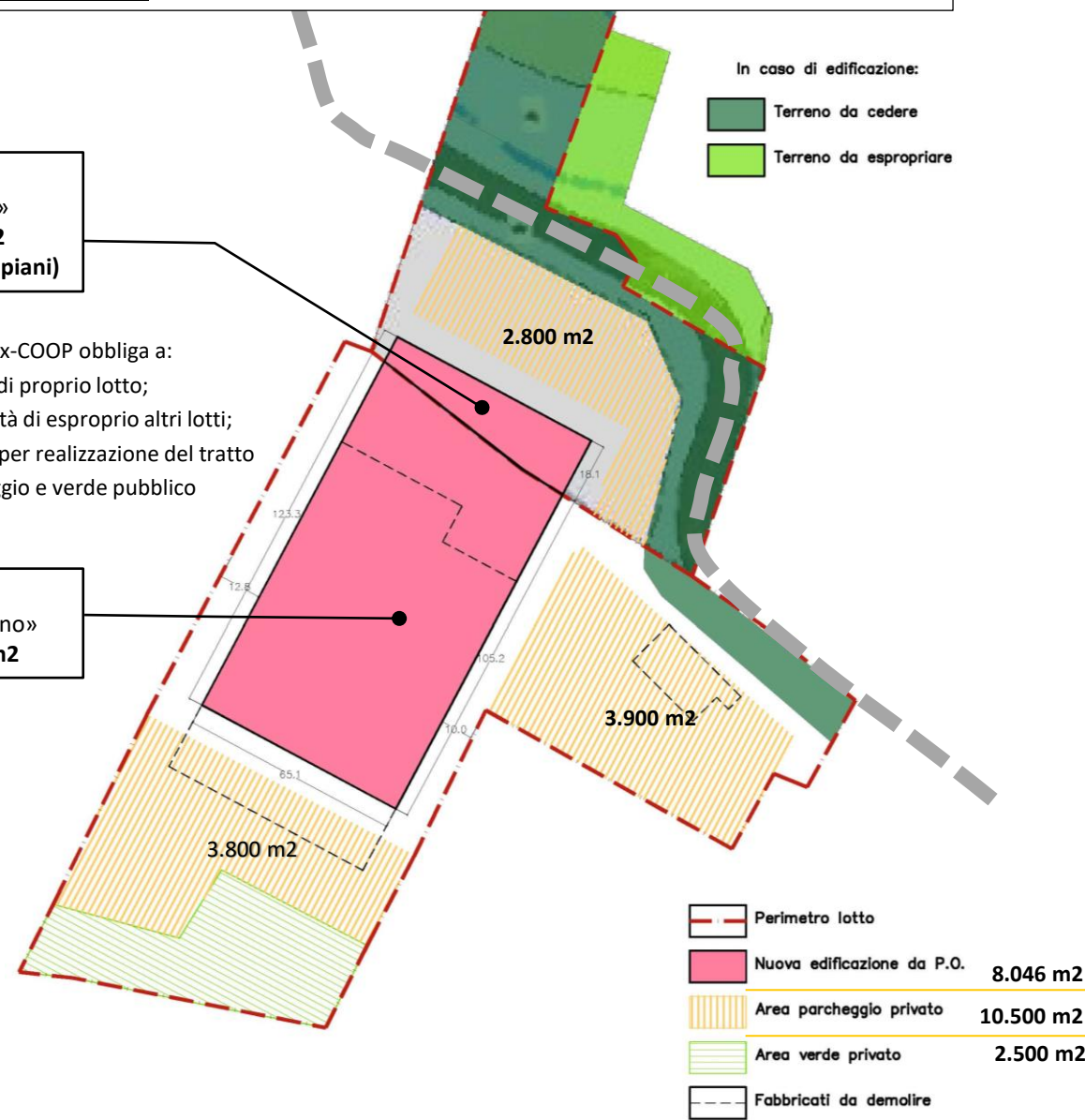
N.B.: L'ipotesi di valorizzazione è stata sviluppata nel rispetto degli indirizzi dei Piani urbanistici vigenti e previgenti, ottenendo un parere preventivo (prot. 35101 del 09/08/2022) dal dirigente uscente.

Lotto
«ex-COOP»
SC 900 m²
(ipotesi su due piani)

L'edificazione di ex-COOP obbliga a:

- cedere porzioni di proprio lotto;
- coprire l'indennità di esproprio altri lotti;
- coprire gli oneri per realizzazione del tratto di strada, parcheggio e verde pubblico

Lotto
«Savio-Firmino»
SC 7.146 m²



In caso di edificazione:

- Terreno da cedere
- Terreno da espropriare



2. Nuova interpretazione del vincolo cimiteriale

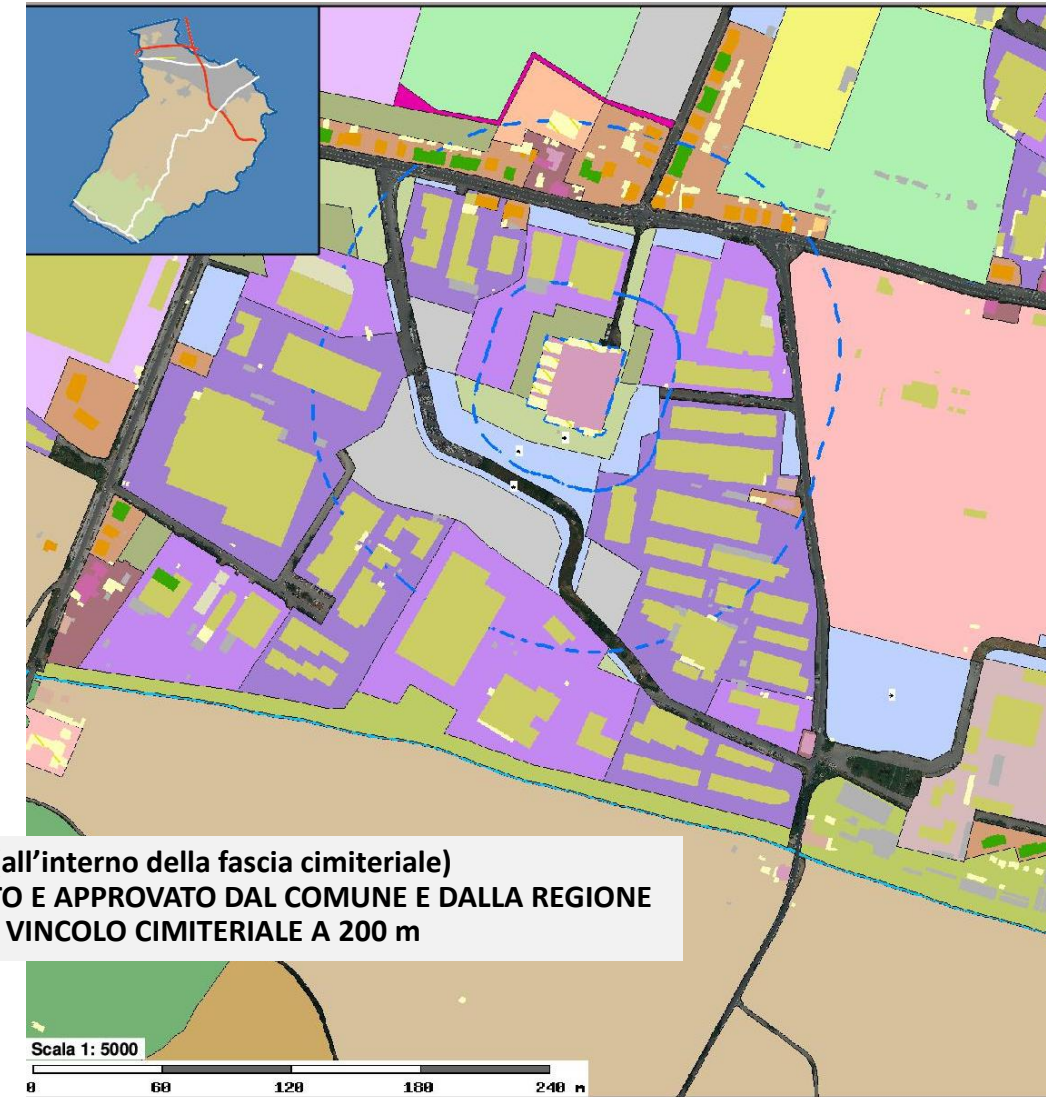
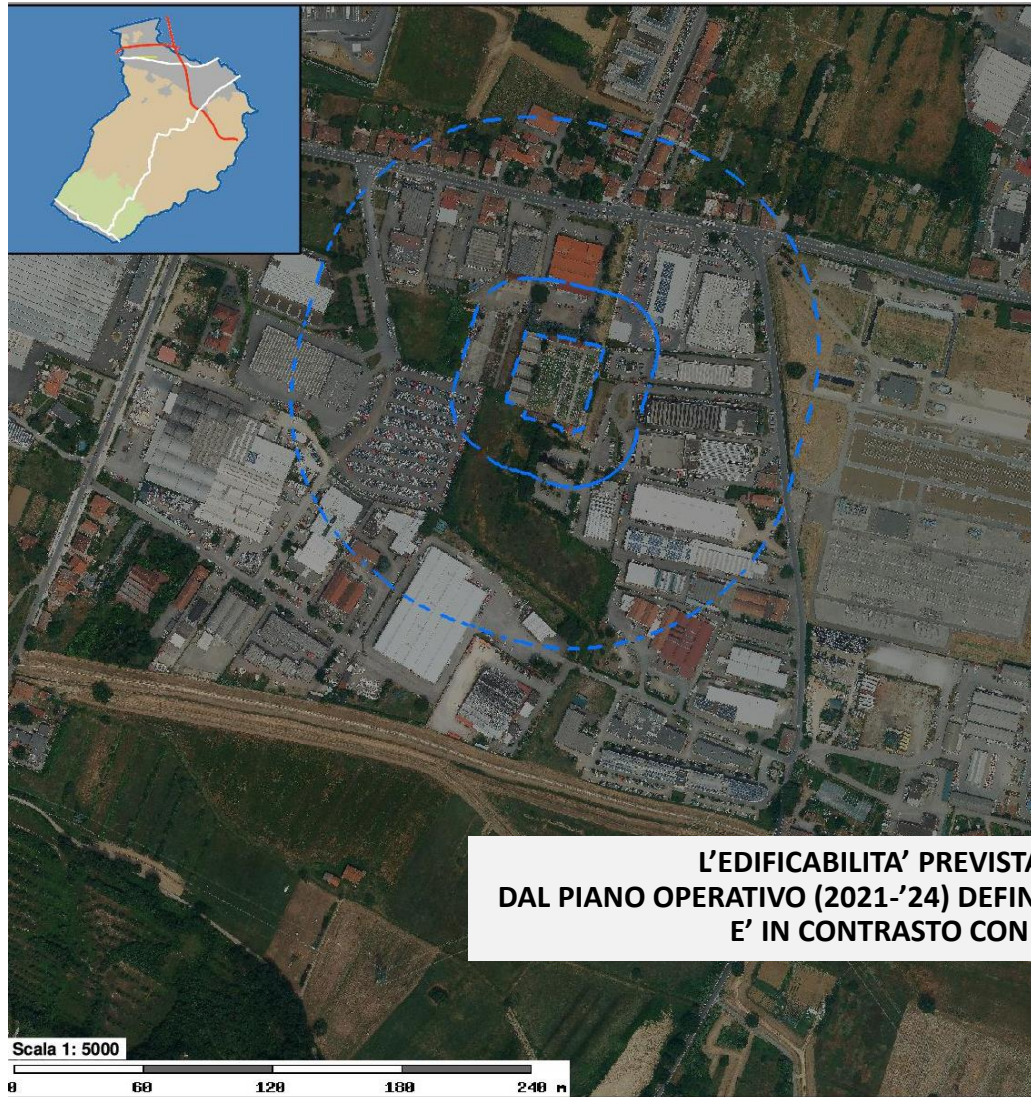
2.1 Rappresentazione della “fascia di rispetto cimiteriale”

2.2 Impatto del vincolo cimiteriale a 200 m sullo stato dei luoghi

2.3 Impatto del vincolo cimiteriale a 200 m sullo scenario iniziale



2.1 Rappresentazione della “fascia di rispetto cimiteriale” su Piano Operativo vigente



Livello A

 Fascia di rispetto cimiteriale

BIMTEGRA S.r.l. - Armando Trento

Livello A

 Fascia di rispetto cimiteriale

2.1 Rappresentazione della “fascia di rispetto cimiteriale” su Piano Regolatore Generale previgente



LIMITE FASCIA RISPETTO CIMITERIALE 50 m

Cartografia del «PIANO GREGOTTI»

LIMITE FASCIA RISPETTO CIMITERIALE 200 m

Sovrapposizione su Cartografia del «PIANO GREGOTTI»:



2.2 Impatto del vincolo cimiteriale a 200 m sullo stato dei luoghi

Volumi Esistenti Entro Fascia Vincolo Cimiteriale:

■ Porzione A – Edificio grande
Superficie 2.890 mq

■ Porzione C – Edificio piccolo
Superficie 409 mq

Volumi Esistenti Fuori Vincolo Cimiteriale:

■ Porzione B – Edificio grande
Superficie 3.900 mq



LA LINEA DI CONFINE DELLA
FASCIA DI VINCOLO A 200 m E'
UNA TRASPOSIZIONE DALLA
CARTOGRAFIA CHE ANDRA'
VERIFICATA CON RILIEVO
TOPOGRAFICO

2.3 Impatto del vincolo cimiteriale a 200 m sullo scenario iniziale

Lotto «ex-COOP»

Terreno non edificato, e **non più edificabile** (SE 1.800 m²) con **iniziativa di edilizia privata** a causa della fascia di rispetto cimiteriale a 200 m.

(In contrasto con la disciplina del Piano Operativo vigente)

Ai sensi dell'art. 338 TULS: possibilità di realizzare parcheggio privato previa procedura prevista dal comma 5.

Lotto «Savio-Firmino»

Terreno edificato con due fabbricati, con **immutata edificabilità** totale e residua da PRG.

Per le porzioni dentro la fascia vi è l'eventuale possibilità di dem./ricostruzione con volume e sagoma fedele.



3. Proposta variante urbanistica

3.1 Ipotesi Variante urbanistica semplificata al P.O. vigente

3.2. Nuovo scenario di valorizzazione

3.3 Iter amministrativo per la Variante urbanistica e il Titolo edilizio



3.1 Ipotesi Variante Urbanistica semplificata al P.O. vigente

• Lotto "ex-COOP" Part. 155

1. Trasferimento edificabilità prevista da P.O. con *atterraggio* su lotto contiguo (stessa Proprietà)
2. Possibilità di realizzazione di un parcheggio privato a raso, rivedendo le condizioni disposte dal P.O. (TR 09c)

• Lotto "Savio-Firmino" Part. 157+165 (+ 893, 894, 895)

3. Trasferimento di una porzione di area destinata a verde privato su lotto contiguo

Legge Regionale 65/2014

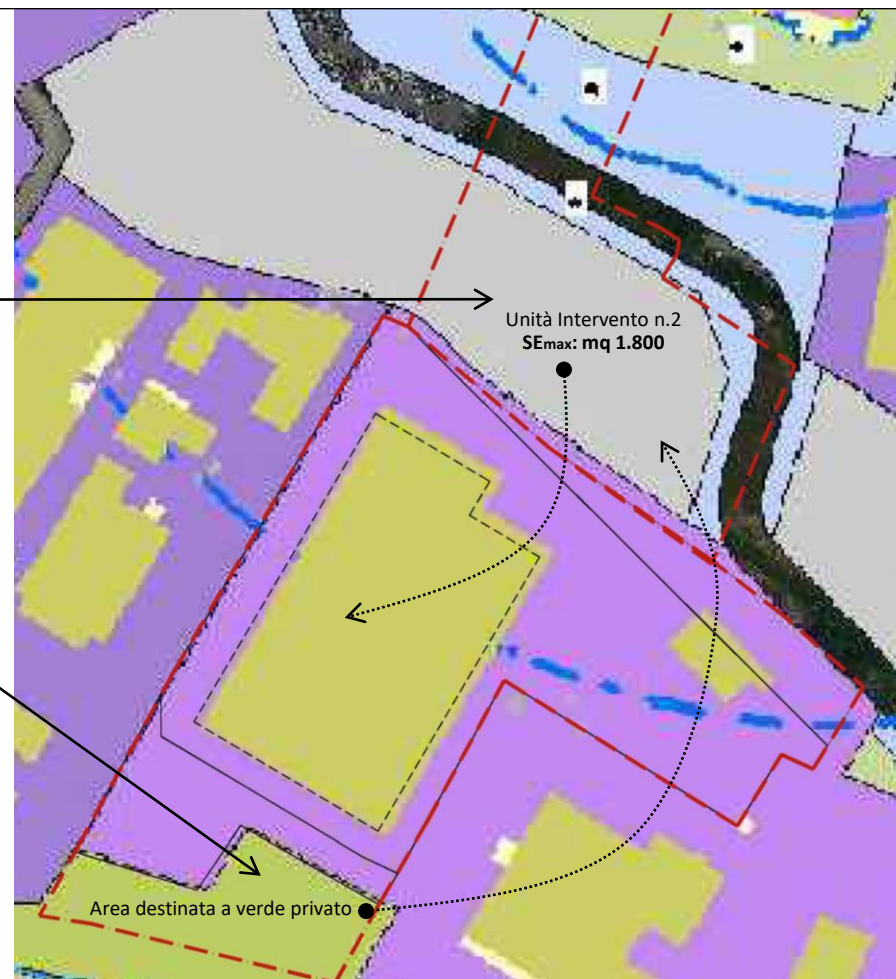
Art. 30

Varianti semplificate al piano strutturale.

Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia

[..]

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. **(55)**



Lotto "Savio-Firmino" (part. 157 e 167) + Lotto "ex-COOP" (part. 155)

Disciplina dei Suoli Livello A

 Art. 116 Tessuti produttivi consolidati	 Art. 85 Fascia di rispetto cimiteriale
 Art. 120 Verde e altri spazi privati	 Area di trasformazione TR 09c



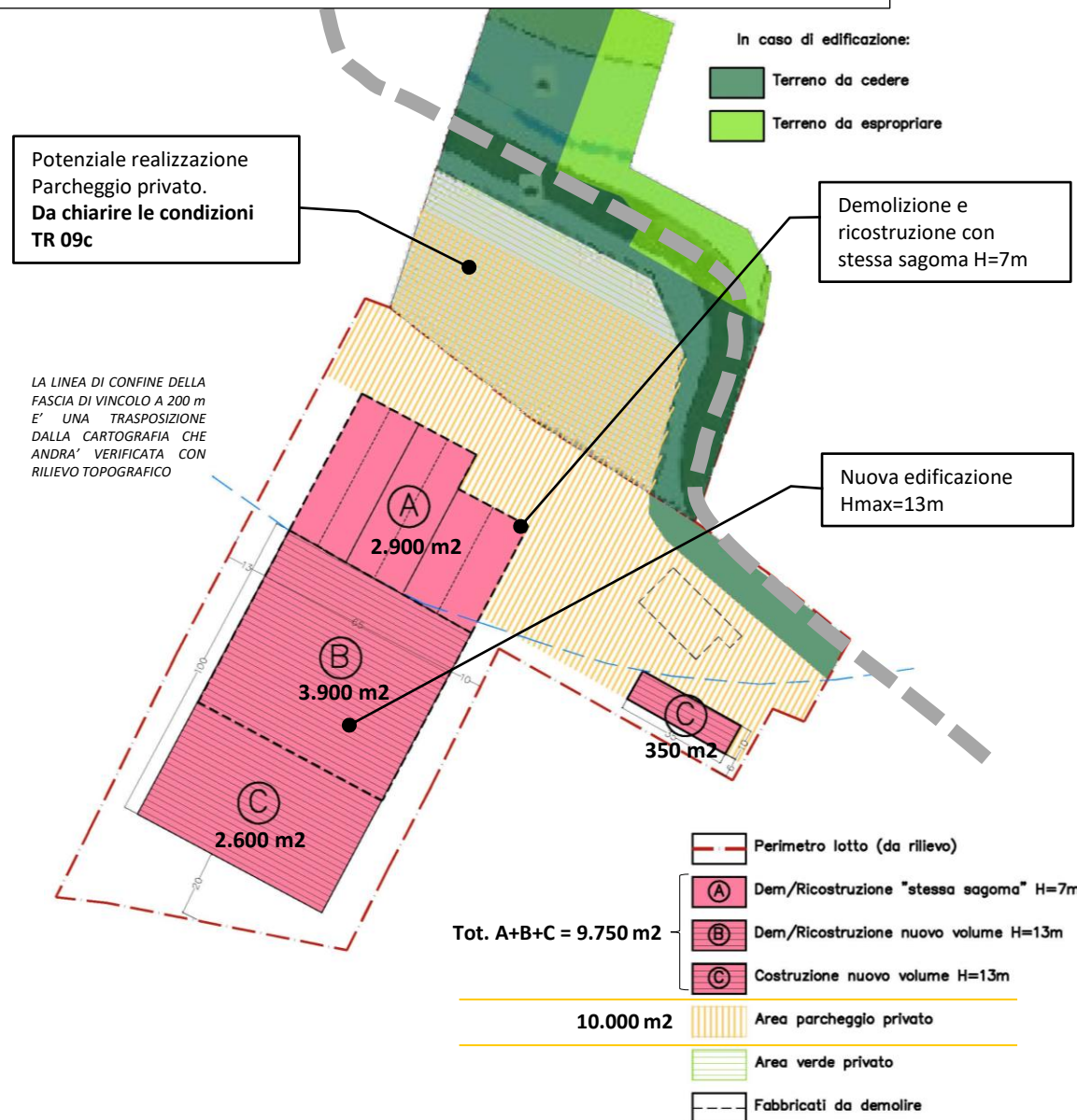
EFFETTI VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA

	Lotto	Superficie fondiaria lotto	R.C.	Superficie Coperta (Max)	Indice Fabbr.	Volume Max	Hmax
		[m ²]	[m ² /m ² (%)]	[m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³]	[m]
Disciplina P.O. con rif. a PRG previgente	"Savio-Firmino" Partt. 157 + 675	16.333	50%	8.167	3,5	57.166	13
Disciplina ipotesi VARIANTE al P.O.	"Savio-Firmino" Partt. 157 + 675 (+ 893+ 894+895)			1.800		18.000	10
	"ex-COOP" Part. 155	4.950	40%	0		0	10
	Totale	21.283		9.967	3,5	75.166	

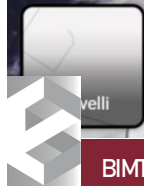
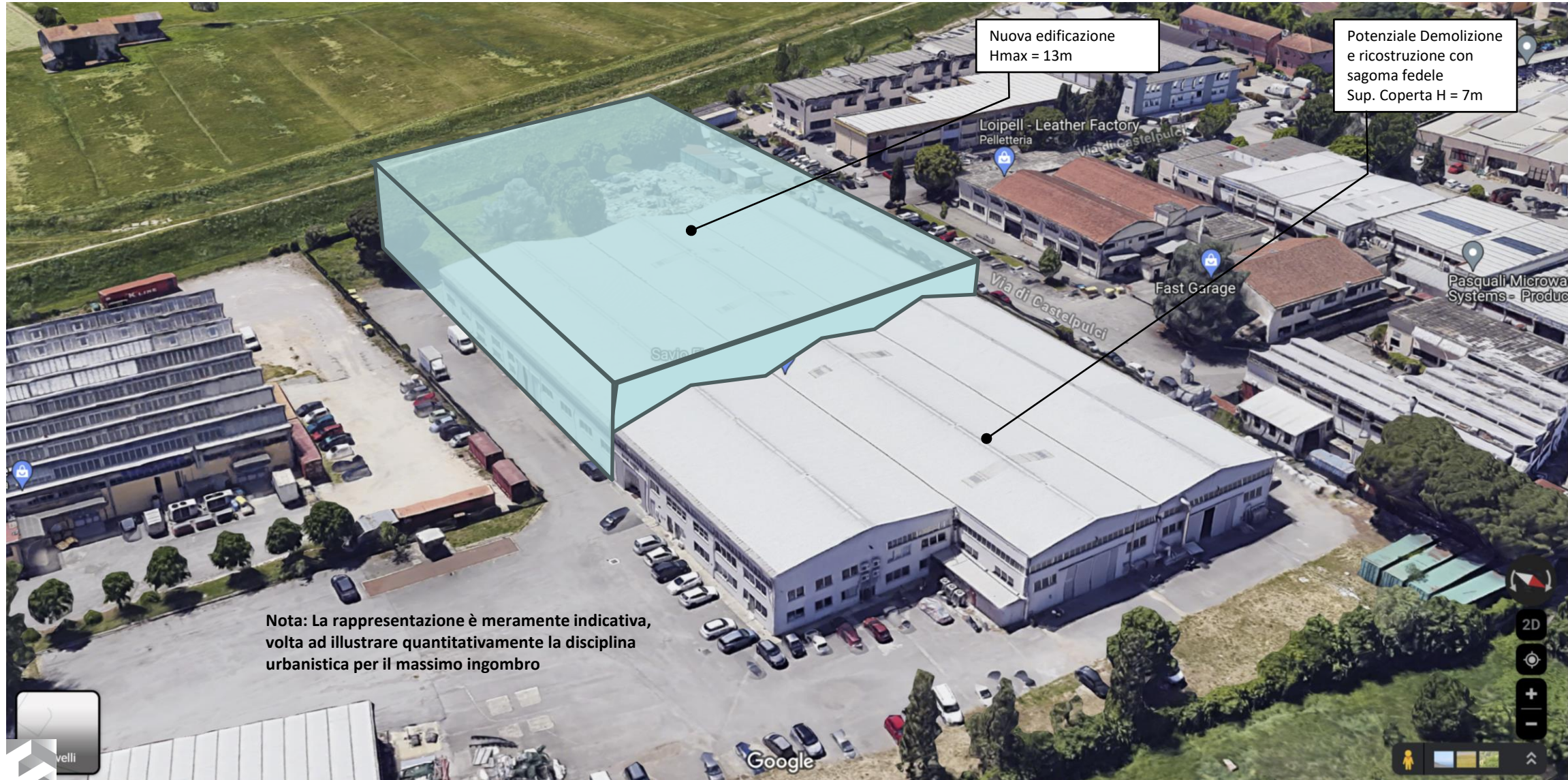
Considerando la Sup. Fondiaria dei due lotti, si conferma I.F. = 3,5

- Intervento**
Superficie Coperta = **9.750 m²** (ipotesi su due/tre piani)
Parcheggio privato = 10.000 m²
- Oneri**
Realizzazione incremento volumetrico
Condizioni TR 09c da rivedere (viabilità, esproprio, etc.)
- Tempi**
Iter per Variante urbanistica (ca. 4 mesi) + Permesso Costruire (ca. 4 mesi)

La nuova edificazione può realizzarsi prima del completamento degli espropri, condizionata da impegno alla realizzazione delle prescrizioni di TR 09c (da rimodulare)



3.2.A Nuovo scenario di valorizzazione



3.3 Iter amministrativo per la Variante urbanistica e il Titolo edilizio

Art. 32

Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo

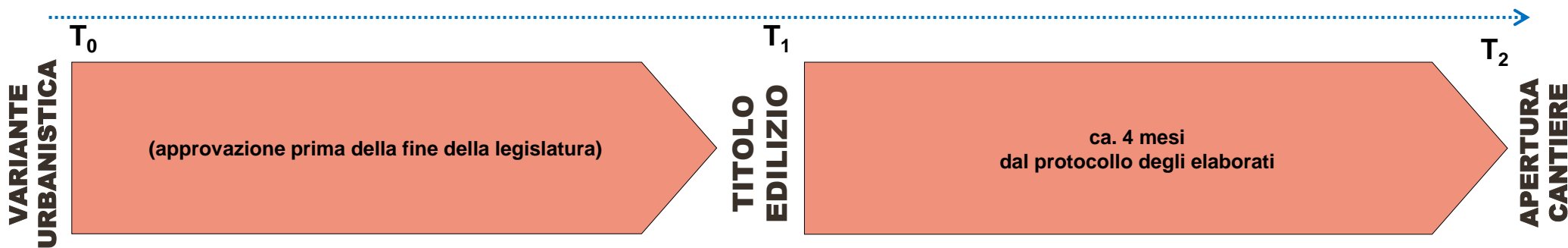
1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.
2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.
3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

Lo strumento autorizzativo è il **Permesso di Costruire** per:

- demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma (volume entro fascia);
- demolizione e nuova costruzione con nuovi indici (volume fuori fascia).

L'**ufficio tecnico comunale** per approvare impiega ca. **120 giorni** dovendo ricevere riscontro positivo per:

- **Ambiente** (Ambiente – Provincia di Firenze):
"Autorizzazione Unica Ambientale" fino a **120** giorni
- **Paesaggio** (Soprintendenza)
"Parere di compatibilità paesaggistica" fino a **120** giorni
- **Sisma** (Genio Civile - Regione Toscana):
"Autorizzazione Sismica in Deposito" fino a **60** giorni
- **Antincendio** (Comando Provinciale VVF):
"Certificato di Prevenzione Incendi" fino a **60 (+60)** giorni
- **Licenza attività** (SUAP):
"Autorizzazione all'attività produttiva" fino a **30** giorni



Indirizzo operativo: **Via Gran Sasso, 23 – 00141 Roma**

Mobile: **+39 329 3953381**

Email: **ing.armando.trento@gmail.com**



BIMTEGRA S.R.L.
ARCHITECTURAL AND ENGINEERING
INTEGRATED SERVICES

BIMTEGRA S.r.l.

Integrated Design Service

P.I. e C.F.: 13330671002

Viale Liegi, n. 10

00198 – Roma (IT)