

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: **Variante al Piano Attuativo Sottozona C7 - Espansione - PRU Rovai** (pratica UR.05/016) approvato definitivamente in data 29/06/2006 con *Delibera C.C. n° 46*, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.T. n° 30 del 26/07/2006 e convenzionato in data 29/02/2008 con *Convenzione di Lottizzazione* (Repertorio n. 21.196, Raccolta n. 4.214) rogata dal Notaio Domenico Maria Sannino con studio in Poggibonsi (Si).

La variante di cui all'oggetto si rende necessaria essenzialmente per **la variazione di destinazione d'uso da direzionale a residenziale** di uno dei fabbricati realizzati con Permesso di Costruire n° 2010/004 del 02/02/2010 e successive varianti in corso d'opera pur ammettendone comunque la possibilità di destinazione d'uso sia residenziale che commerciale/direzionale.

Tale richiesta è determinata dalla devastante crisi che ha coinvolto negli ultimi anni il mercato edilizio e che rende impossibile la vendita, in quell'area prettamente residenziale, di un fabbricato adibito ad ufficio.

La strumentazione urbanistica vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo della Sottozona C7 consentiva la realizzazione di una volumetria massima edificabile di mc. 2755, di cui almeno mc. 230 da destinare ad attività commerciali e direzionali pertanto, nel planivolumetrico di indirizzo riportato alla Tav. 6 della pratica UR 05/016, fu ipotizzata la costruzione di più volumi, accorpabili, contraddistinti con le seguenti modalità:

fabbricato "a" = Casa bifamiliare;

fabbricato "b" = Appartamento/Uffici;

fabbricato "c" = Casa bifamiliare;

fabbricato "d" = Casa bifamiliare;

fabbricato "e" = Casa unifamiliare.

Nella TAV. 3 allegata alla presente relazione, dove si riporta lo Stato Approvato e lo Stato Variato/Sovrapposto, si evidenzia il **fabbricato "b"** interessato dalla variazione di destinazione d'uso da "Appartamento" al P.T. e "Uffici" al P.1° a "Casa bifamiliare" con due appartamenti di civile abitazione posti rispettivamente al P.T. e al P.1° ma con la possibilità di destinare l'immobile anche a commerciale/direzionale.

Con l'attuale variazione di destinazione la verifica degli standards urbanistici previsti dal P.A vedrà un miglioramento in quanto la quantità di standards richiesta dal D.M. 1444/1968 per la destinazione residenziale risulta inferiore a quella richiesta per la destinazione direzionale. Si dimostra di seguito che la variazione di destinazione d'uso in residenziale migliora la verifica raffrontando la tabella dello stato convenzionato (TAV. 5 del P.A. approvato) con la tabella dello stato modificato:

Tabella P.A. approvato

VERIFICA DEGLI STANDARS D.M. 1444 del 02.04.1968			
-Volumetria massima edificabile 2.755 mc (di cui 230 mc commerciale o terziario)			
-Considero un abitante ogni 130 mc di volume residenziale edificabile (N.T.A. –Variante generale al P.R.G. Art.10 comma 7) ed un abitante ogni 80 mc. di volume commerciale/direzionale:			
2.525 mc :130 mc/ab	=		19,43 abitanti (residenziale)
230 mc : 80 mc/ab	=		2,88 abitanti (commerciale/direzionale)
TOTALE	=		22,31 abitanti
- Standards Richiesti:			
VERDE	22,31 x 9.00 mq	=	200,79 mq
PARCHEGGI	22,31 x 2.50 mq	=	55,78 mq
- Standards DI PROGETTO			
VERDE			208,00 mq > 200,79
PARCHEGGI			86,00 mq > 55,78

Tabella P.A. variato

VERIFICA DEGLI STANDARS D.M. 1444 del 02.04.1968			
-Volumetria massima edificabile 2.755 mc			
-Considero un abitante ogni 130 mc di volume residenziale edificabile			
2.755 mc :130 mc/ab	=		21,19 abitanti (residenziale)
TOTALE	=		21,19 abitanti
- Standards Richiesti:			
VERDE	21,19 x 9.00 mq	=	190,71 mq
PARCHEGGI	21,19 x 2.50 mq	=	52,98 mq
- Standards DI PROGETTO			
VERDE			208,00 mq > 190,71
PARCHEGGI			86,00 mq > 52,98

Si precisa infine che volumetrie, superfici, parametri urbanistici, Norme Tecniche e tutte le previsioni del P.A. convenzionato rimarranno completamente invariate.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati posti a corredo della presente relazione.

Tavarnelle Val di Pesa, gennaio 2014

Dott. Arch. Stefania MARINI