



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

**Variante al Regolamento Urbanistico denominata 3° Ruc  
Fase di approvazione  
Relazione del responsabile del procedimento**

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

## 1. Sintesi dei contenuti della variante

La variante al Regolamento Urbanistico denominata 3° Ruc rappresenta in ordine cronologico la variante n. 19 apportata allo strumento urbanistico dall'approvazione avvenuta nell'anno 2015.

I contenuti della variante sono inerenti la riconferma di alcune previsioni decadute per decorrenza del quinquennio di validità, l'introduzione di nuovi ambiti a progettazione unitaria oltre a variazioni gestionali di tipo normativo e cartografico.

La riconferma delle previsioni decadute riguarda sia alcuni ambiti di trasformazione che corridoi infrastrutturali e aree soggette a recupero.

In particolare

per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione:

- riconferma con modifica dimensionale dell'ambito produttivo S7 in località Castellare a Sieci;
- riconferma dell'ampliamento dei seguenti cimiteri: Molino del Piano (M3), Santa Brigida (SB3), Montebonello (MB1), Misericordia (P5) E Le Sieci (S2);
- riconferma dell'ambito S3 inerente l'area della polisportiva a Sieci;
- la riconferma con modifica della perimetrazione dell'ambito P4 inerente il parco pubblico di Piazza della Libertà nel capoluogo;
- l'introduzione di nuovo ambito denominato M6 a Molino del Piano per realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in località Poggiolino.

Per quanto riguarda i corridoi infrastrutturali e le aree di recupero:

Vengono introdotti due nuovi corridoi infrastrutturali e riconfermato il corridoio infrastrutturale decaduto inerente la variante alla Ss. 67 abitato di Rufina/Montebonello.

I nuovi corridoi infrastrutturali introdotti sono relativi al proseguo della pista ciclopedonale da casa Rossa all'edificio Il Gobbo nel capoluogo di Pontassieve ed alla nuova viabilità di collegamento tra via di Rimaggio e il nuovo ambito di trasformazione "Il Poggiolino"

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche e normative si tratta di modifiche non incidenti in maniera sostanziale sulle scelte di fondo già contenute nel vigente regolamento, ma necessarie per migliorarne la gestione e per recepire eventuali proposte e richieste pervenute da soggetti privati o anche valutazioni attivate d'ufficio quali riconsiderazione della classificazione di interesse culturale di alcuni edifici, modifiche o rettifiche all'attuale zonizzazione di modesta entità, recepimento di modifiche del quadro legislativo, correzione errori materiali.

Si elencano di seguito gli argomenti delle modifiche normative più significative contenute nella variante:

- Definizioni e parametri urbanistici – rimando al Dpgr 64/r
- Disciplina ricovero animali
- Disciplina realizzazione dehors a servizio attività di somministrazione su aree pubbliche e private
- Definizione altezza virtuale edifici produttivi ai fini del calcolo standard parcheggi
- Disciplina recinzioni nel territorio aperto
- Mutamenti di uso negli immobili condonati
- Disciplina interventi su edifici di interesse culturale
- Manufatti privi di rilevanza edilizia
- Atti di assenso
- Viabilità esistente
- Destinazioni d'uso vincolanti – Standard

Per contro le modifiche cartografiche più significative riguardano:

- inserimento nella tavola D2 Sud del territorio aperto della destinazione "Attrezzature" per l'area posta in loc. Colombaiotto su cui saranno realizzati i nuovi orti sociali comunali
- inserimento nella tavola D2 Nord e D3.3 Molino del Piano di rettifica di confini della zona produttiva di Molino del Piano per correzione di errore materiale di digitalizzazione commesso in fase di redazione del primo R.U
- ampliamento nella tavola D3.5 - Santa Brigida del perimetro già esistente della zona di divieto all'edificazione nel sottosuolo per la presenza delle opere di stabilizzazione della frana interessante l'abitato
- eliminazione del vincolo di interesse culturale su annesso edificio complesso La Docciola nel capoluogo per accettazione specifica richiesta dei proprietari ai sensi dell'art. 39 c. 16 delle norme Ruc, analoga variazione per edificio a schiera in viale Diaz sempre nel

capoluogo, riduzione d'ufficio della superficie vincolata e cambiamento da interesse culturale a interesse culturale limitato all'assetto esterno per l'ex cinema Italia in via Tanzini nel capoluogo

- recepimento nelle tavole D3 dei sistemi insediativi delle aree bonificate ai sensi del T.U. Ambiente
- cambiamento di destinazione da Verde Pubblico a Verde privato di porzioni di area pubblica esistenti all'interno della lottizzazione artigianale Montetrini a Molino del Piano – Tavola D3.3
- apposizione della destinazione vincolante a standard per l'edificio di interesse culturale sede dell'Associazione Filarmonica

## 2. Riepilogo del processo di formazione della variante

In regime di L.R. 1/2005 il Comune di Pontassieve ha avviato agli inizi dell'anno 2014 la procedura di formazione di una nuova variante al Regolamento Urbanistico comunale vigente denominata "3° Ruc".

Ai sensi dell'art. 18 comma 2 dell'allora vigente L.r. n. 1/2015 non si è proceduto all'Avvio del procedimento di variante ai sensi dell'art. 15 della stessa legge rimandando al documento preliminare Vas l'individuazione dei contenuti oggetto della variante.

Con deliberazione G.M. n. 6 del 23/1/2014 è stata approvata la relazione del Dirigente Area Governo del territorio inerente la necessità di sottoporre a VAS la variante urbanistica dando contestuale avvio alla fase preliminare disciplinata dall'art. 23 della L.R. 10/2010

La fase di scoping della procedura VAS è stata avviata in data 24/1/2014 con la richiesta di parere ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Provincia di Firenze
- Regione Toscana
- Ufficio Tecnico Reg. del Genio Civile
- Azienda Sanitaria Locale
- A.R.P.A.T. (Dipartimento provinciale)
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale
- Consorzio di Bonifica Area Fiorentina
- Autorità di bacino del fiume Arno
- A.E.R. S.p.A.
- Publiacqua S.p.A.
- ENEL Distribuzione S.p.A.
- Telecom Italia S.p.A.
- Toscana Energia S.p.A.
- Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Toscana
- Unione dei Comuni
- Comuni confinanti:
  - Comune di Pelago
  - Comune di Rufina
  - Comune di Fiesole
  - Comune di Bagno a Ripoli
  - Comune di Rignano sull'Arno
- Associazioni ambientaliste iscritte in apposito albo (determinazione n.547 del 30/11/2009):
  - Associazione "Vivere in Valdisieve"
  - Associazione "Valdisieve"

Sulla base dei contributi pervenuti dai vari soggetti entro 30 giorni dalla data di richiesta del parere si è proceduto alla redazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 24 della L.r. 10/2010.

## 3. Fase di adozione

La variante, redatta dal Servizio Pianificazione conformemente a quanto richiesto dalla L.r. 65/2014, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C n. 32 del 10/5/2016, in completa simmetria alla procedura VAS, ai sensi dell'art.8 comma 6 della L.R. 10/2010 che coordina le procedure di approvazione degli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/2005 (ora L.R. 65/2014) con le procedure di VAS.

Alla deliberazione di adozione è stato allegato il rapporto del Garante della comunicazione e la ricevuta di avvenuto deposito delle indagini geologiche di cui al DPGR 53/r rilasciata dal competente ufficio Regionale del Genio civile

La variante adottata si compone dei seguenti elaborati:

A1) relazione urbanistica e relative appendici (Monitoraggio del Regolamento Urbanistico, Tabelle di verifica dimensionamento PS)

A2) Elaborato E - Norme Variate  
 A3) Elaborato E – Norme Sovrapposto  
 A4) Estratto dall'appendice 2 delle Norme – Schede norma variate  
 A5) Estratto dall'appendice 2 delle Norme – Schede norma sovrapposto  
 A6) Appendice 1- definizioni - variato  
 A7) Appendice 1 – definizioni – sovrapposto  
 D – Elaborati grafici variati  
 Tavola D1Nord e D2Sud – Assetto del Territorio – Territorio rurale ed aperto  
 Tavola D3.1 – Assetto del Territorio – Pontassieve  
 Tavola D3.2 – Assetto del Territorio – Sieci  
 Tavola D3.3.– Assetto del Territorio – Molino del Piano  
 Tavola D3.4 – Assetto del Territorio – Montebonello  
 Tavola D3.5 – Assetto del Territorio – Santa Brigida  
 Tavola D3.6 – Assetto del Territorio – Doccia e Fornello  
 Tavola D3.7 – Assetto del Territorio – Acone e Monteloro  
 G- Elaborati costituenti il supporto Geologico alla Variante  
 E1 – Contributi dei soggetti competenti in materia ambientale pervenuti nelle consultazioni effettuata durante la fase preliminare della VAS  
 E2 . Rapporto Ambientale  
 E3 Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

### 3. Fase di pubblicazione ed osservazioni

La deliberazione consiliare di adozione della variante con i relativi allegati è stata depositata presso l'Ufficio Segreteria del Comune per 60 giorni consecutivi dal 25/5/2016 al 23/7/2016

L'avviso del deposito avente n. di prot. 13702/2016 è stato pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune di Pontassieve dal 25/5/2016 e pubblicato sul BURT del 25/5/2016

Contestualmente l'avviso di deposito di adozione della variante è stato inoltrato agli Enti competenti in materia Ambientale già coinvolti nella fase preliminare di VAS

La Variante adottata con i relativi allegati è stata inoltre inviata ai competenti uffici della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze

La variante con i suoi allegati è stata pubblicata sul sito Web istituzionale del Comune di Pontassieve, Sezione Amministrazione Trasparente

Entro il termine dei 60 giorni di pubblicazione dal deposito presso l'Ufficio Segreteria e cioè entro il giorno 23/7/2016 sono state presentate da parte di cittadini ed aventi diritto le seguenti osservazioni di merito prevalentemente urbanistico

Rif oss.	Data presentazione	Protocollo	Soggetto proponente	Oggetto
1	20/06/2016	16654	Regione Toscana - Genio Civile	varie
2	4/07/2016	18245	Giazzi Italo e altri	Ambito M6, Molino del Piano
3	19/07/2016	19614	Crescioli Violetta	Ambito M6, Molino del Piano
4	20/07/2016	19641	Vagnoli I.r. Immob. Grazia	Area ex ambito P4, Pontassieve
5	21/07/2016	19803	Brovarone e Arch. Fiori	Norma specifica Tav. d.3.4 Montebonello
6	21/07/2016	19814	Cammilli Gioia	Modifica valore edificio Via Verdi 105, Pontassieve
7	21/07/2016	19819 e 1821	Alessandro Maurri	Area il Montino a S. Brigida
8	21/07/2016	19881	Area Governo del Territorio	varie
9	22/07/2016	19866	Parrocchia di San Michele Arcangelo	Ex cinema Italia, Pontassieve
10	22/07/2016	19915	Marchesi de' Frescobaldi	Complesso Casa Mandorli, Sieci
11	25/07/2016	20027	Regione Toscana – Direzione Urbanistica	varie

ed i seguenti contributi sulla Valutazione Ambientale Strategica da parte dei soggetti competenti in materia ambientale

Rif. oss.	Data presentazione	Protocollo	Soggetto proponente	Oggetto
A	8/07/2016	18746	Publiacqua	generica
B	19/07/2016	19493	Azienda U.S.L. Toscana	Siti inquinati - viabilità
C	12/07/2016	18989	Città Metropolitana di Firenze	varie
D	21/07/2016	19775	Regione Toscana -ARPAT	varie
E	21/07/2016	19827	Regione Toscana – direz.Ambiente	varie
F	21/07/2016	19723	Associazione Vivere in Valdisieve	varie
G	18/7/2016	19452	Autorità di bacino	Richiamo piani sovraordinati
H	21/7/2016	19719	Sovrintendenza Archeologica	Recepimento aree di interesse archeologico

Per ciascun osservazione e contributo di merito urbanistico è stata elaborata dal Servizio Pianificazione una scheda di valutazione tecnica su cui si è espressa con deliberazione G.M. n. 176 del 20/10/2016 la Giunta Municipale.

Nella stessa deliberazione la Giunta Municipale, in quanto Autorità competente in materia VAS, ha espresso, entro i 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il parere motivato previsto dall'art. 26 della L.R. 10/2010.

Sulla scorta del documento tecnico di analisi dei contributi presentati dagli Enti competenti in materia Ambientale predisposto dal Servizio Pianificazione congiuntamente al Dirigente di Area Tecnica, la Giunta Municipale si è espressa favorevolmente sul Rapporto Ambientale prescrivendo alcuni adempimenti finalizzati a perfezionare il processo di analisi e valutazione ambientale della Variante.

In particolare:

- Recepire in tutte le schede norma interessate da vincolo paesaggistico le prescrizioni e gli obiettivi di cui all'allegato 8b del PIT-PPR e della scheda di ambito n. 07 e sottoporre, prima dell'approvazione della variante da parte del Consiglio comunale, la stessa alla procedura di conformazione al Piano paesaggistico come indicato dall'art. 31 della L.R. 65/2014
- modificare le schede norma S2 e P3 con prescrizioni finalizzate a limitare ove possibile sbancamenti e rimodellazione dei versanti
- Modificare la scheda norma ambito S7 riducendo a mq. 1.500 la superficie vendibile prevista destinando la rimanente ad attività di supporto al commercio – Integrare la valutazione urbanistica in merito alla presenza nell'area di ulteriori medie strutture di vendita anche nell'ottica delle eventuale assoggettabilità della previsione alla procedura di cui all'art. 26 della L.R. 65/2014 – recepire nella scheda norma le prescrizioni della scheda di ambito del PPR
- integrare per gli ambiti cimiteriali SB3 e P5 la scheda norma con gli obiettivi e prescrizioni della scheda AF07 del Ptcp
- Visti gli esiti delle valutazioni di ARPAT si prescrive che per l'ambito S7 Castellare venga eseguita una valutazione ambientale più dettagliata per il comparto manifatturiero, definendo in maniera specifica la tipologia insediabile;
- visti gli esiti delle valutazioni della Regione Toscana si sottoponga alle procedure di cui alla L.R. 10/2010 la futura pianificazione attuativa inerente gli ambiti M6 e S7
- integrare nel R.A. le opportune valutazioni in merito al Piano di Gestione delle Acque Appennino Settentrionale di cui al contributo ADB Fiume Arno
- visti gli esiti delle valutazioni della Soprintendenza MIBACT venga ricompresa nel Rapporto Ambientale una più accurata valutazione relativamente al patrimonio archeologico, in relazione ai contenuti presenti nel PIT della Toscana ed alle misure previste per impedire, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi sul patrimonio archeologico conseguenti all'attuazione del Piano in oggetto. Sia recepita all'interno della carta D2 del Ruc i ritrovamenti censiti sul territorio comunale recependo parallelamente nella normativa apposite azioni di tutela e coinvolgimento della Soprintendenza Archeologica nel caso di ritrovamenti fortuiti

.il punto 3 della sopracitata deliberazione dispone pertanto *“Di dare atto che in fase di approvazione dovranno essere recepite le condizioni contenute nel parere motivato e apportate le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni valutate “accogliabili” o “parzialmente accogliabili”.*

Parallelamente si è conclusa la fase di acquisizione del parere obbligatorio parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile sugli aspetti di pericolosità idrogeologica e sismica della Variante ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 53/R , parere espresso in

data 8101 del 30/3/2017, della cui fase si da atto:

in data 19/4/2016 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche presso l'ufficio del Genio Civile, n. 3276 di deposito

in data 20/6/2016 prot. 16654 sono state richieste integrazioni da parte dell'ufficio del Genio Civile

in data 10/2/2017 prot. 3574 sono state presentate all'Ufficio del Genio Civile le integrazioni richieste, comprensive anche degli ulteriori approfondimenti di indagine

in data 30/3/2017 prot. 8101 è stato emesso il parere favorevole dell'ufficio del Genio Civile cui è subordinata l'approvazione della variante

La corrispondenza con il Genio Civile e gli elaborati integrativi sono parte integrante l'allegato G alla deliberazione di approvazione della Variante

#### **4. Fase di adeguamento della Variante all'Integrazione Paesaggistica al Piano di Indirizzo Territoriale**

La Variante contiene al suo interno alcune previsioni che interessano Beni Paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, in particolare l'ambito S7 a Sieci, l'ambito P4 a Pontassieve e l'ambito M6 a Molino del Piano interessano aree di cui all'art. 142 del Codice.

Con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano Paesaggistico le varianti agli strumenti urbanistici che interessano beni paesaggistici, sono adeguate, per la parte di territorio interessata dal Vincolo, ai sensi dello stesso articolo e secondo la procedura descritta dall'art. 21 della stessa disciplina come integrato dall'Accordo tra Ministero dei Beni Culturali e la Regione Toscana sul funzionamento della Conferenza Paesaggistica, che prevede, ultimata la fase delle osservazioni, l'invio alla Regione Toscana ed agli organi ministeriali competenti del provvedimento di approvazione che contenga il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte.

In data 8/4/2017 prot. 8274 è stata inviata alla Regione ed alla Sovrintendenza dei Beni paesaggistici la documentazione prevista per la procedura di cui all'art. 20-21 della Disciplina del PPR

In data 30 maggio 2017 si è tenuta la prima seduta della Conferenza Paesaggistica, alla presenza dei Rappresentanti del Settore Urbanistica e Paesaggio della Regione Toscana, della Sovrintendenza dei beni paesaggistici, del Comune di Pontassieve Servizio Pianificazione.

La conferenza si è conclusa con un parere favorevole con prescrizione sull'adeguamento al PPR della variante Ruc per quanto riguarda gli ambiti P4 a Pontassieve e S7 a Sieci, e con una richiesta di integrazioni per l'ambito M6 a Molino del Piano.

In data 29/8/2017 prot. 22813 è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta, inerente il Piano Guida per l'ambito M6, la bozza di regolamento per l'installazione e gestione dei dehors e gli elaborati di variante modificati dopo l'espressione del parere motivato

In data ottobre 2017 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza Paesaggistica che si è conclusa con una parere favorevole di adeguatezza della Variante al Pit condizionato ad un sensibile ridimensionamento della disciplina prevista per l'ambito M6 a Molino del Piano.

La procedura di adeguamento delle Varianti al Ruc al Piano Paesaggistico Regionale comporta, in caso di parere negativo espresso dal MibAct:

la non applicazione delle procedure semplificate di cui all'143 comma 4 del Codice

l'obbligatorietà del parere della Sovrintendenza espresso nel procedimento autorizzativo

l'applicazione della procedura transitoria per l'approvazione dei Piani Attuativi prevista dall' Art. 23 delle Norme del PPR.

e comunque, in caso di non adeguamento dello strumento urbanistico al PPR, le norme di quest'ultimo restano prevalenti sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici.

Il Servizio Pianificazione, sentita l'Amministrazione comunale, ha pertanto apportato alla Variante in approvazione le necessarie correzioni ed integrazioni recependo quanto riportato nei pareri della Conferenza Paesaggistica sopracitati.

In particolare, tali modifiche hanno riguardato:

L'integrazione, senza modifica sostanziale della disciplina, nelle Schede Norma degli ambiti P4 Parco Curiel e S7 delle condizioni rilasciate dalla Conferenza

La sostanziale variazione della disciplina della scheda norma dell'ambito M6 Poggiolino a Molino del Piano, con eliminazione della prevista bretella stradale di collegamento tra via di Rimaggio e Via del Mannino, la riduzione delle previsioni edificatorie e l'integrazione nella stessa scheda di uno Schema direttore che definisca fin da adesso la configurazione del nuovo ambito in termini di strade, parcheggi pubblici, aree soggette a edificazioni ed area soggette ad altre utilizzazioni

## 5. Fase di approvazione

La variante sarà dunque sottoposta all'approvazione da parte del consiglio comunale allegandovi i seguenti elaborati che, in base alle osservazioni valutate "accoglibili" o "parzialmente accoglibili" con la suddetta Direttiva della Giunta Municipale e in base al Parere Motivato della VAS e degli esiti della Conferenza Paesaggistica, sono stati modificati e/o aggiunti:

A2) Elaborato E - norme versione variata

A3) Elaborato E - norme versione comparata

A4) Estratto dall'appendice 2 delle Norme - schede norma versione variata

A5) Estratto dall'appendice 2 delle Norme - schede norma versione comparata

Elaborati grafici

Tavola D1Sud – Assetto del territorio – Territorio rurale ed aperto

Tavola D3.1 – Assetto del Territorio – Pontassieve

Tavola D3.2 – Assetto del Territorio – Sieci

Tavola D3.3 – Assetto del Territorio – Molino del Piano

Tavola D3.4 – Assetto del Territorio – Montebonello

Tavola D3.5 – Assetto del Territorio – Santa Brigida

Tavola D3.6 – Assetto del Territorio – Doccia e Fornello

Tavola D3.7 – Assetto del Territorio – Acone e Monteloro

G) Elaborati costituenti il supporto geologico-idraulico variati

E1) Rapporto Ambientale variato

E2) Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale variata

Il rapporto del Garante della Comunicazione in fase di approvazione è stato redatto in data 21 novembre 2017 e verrà allegato alla deliberazione di approvazione.

Come disposto dall'art.28 della L.R. 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica, dopo l'approvazione da parte del consiglio comunale saranno resi pubblici, attraverso la pubblicazione sul BURT e sul sito web del Comune, i seguenti atti:

a) Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante

b) Parere motivato redatto ai sensi dell'art. 26 L.R. 10/2010.

c) Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 27 L.R. 10/2010

Successivamente all'approvazione la Variante sarà trasmessa a Regione e Città Metropolitana e pubblicata all'albo pretorio del Comune e sul BURT.

La variante approvata dovrà essere poi sottoposta alla Conferenza Paesaggistica conclusiva della procedura di adeguamento al PPR di cui è stato dato conto precedentemente.