



Comune di Pontassieve  
Area Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione Territoriale

**Oggetto:** Proposta di adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.65/2014 del piano di lottizzazione residenziale presentato dall'Az. agricola Balbi Fattoria Il Capitano srl e dalla Cooperativa Don Maestrini per l'ambito a progettazione unitaria "P10-Il Cosso" ubicato in via S. Martino a Quona a Pontassieve, nonché approvazione del relativo schema di convenzione – P.E. 2012/136.

Vista la proposta di piano attuativo per la trasformazione dell'ambito P-10-IL COSSO, presentata in data 29/02/2012 prot.4690 e successive modifiche ed integrazioni, dall'Azienda Agricola Balbi Fattoria Il Capitano S.r.l., I.r. Paolo Alacevich, controfirmata dalla "Cooperativa Don Maestrini", I.r. Aldo Casamenti, rappresentanti insieme la totalità dei proprietari delle aree ricadenti nell'ambito.

Richiamata al relazione del Responsabile del Procedimento allegata all'atto in adozione cui si rimanda per maggiori dettagli sui contenuti del piano attuativo.

Tenuto conto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942e art. 115 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente della scheda norma "P10 – IL COSSO- VIA SAN MARTINO A QUONA" previsione introdotta con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 6 del 21/10/2010 e successiva proroga dei termini di efficacia approvata con Deliberazione C.C. n. 13 del 24/02/2015, e che il presente piano attuativo è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Considerato che il piano di lottizzazione prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale per un massimo di 15 unità abitative, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale di rilievo = mq. 10.446

Superficie fondiaria = mq. 6.545

Indice di fabbricabilità = mc/mq 0,95

Superficie Utile Lorda max = mq. 2.000

Altezza edifici max = mt. 9

N. unità abitative max = n. 15

N. posti auto pubblici = n.13

N. posti auto privati = 55

Superficie parcheggio pubblico = mq.356 a fronte di un minimo di RUC di 193,75 mq

Superficie aree a verde pubblico = mq. 2.398,40 a fronte di un minimo di RUC di 1.300 mq

Dato atto che trattasi di un piano di lottizzazione di iniziativa privata per il quale la relativa scheda norma di RUC prevede la realizzazione di n. 15 unità immobiliari destinate ad abitazioni ordinarie, nonché di aree pubbliche dedicate a verde, percorsi pedonali, viabilità e parcheggi, oltre a opere extracomparto quali il collegamento con via Cimabue, la realizzazione di parcheggi e isole ecologiche su via S. Martino a Quona, la sistemazione dell'area antistante l'asilo.

Considerato che il piano è strettamente connesso con l'area "Don Maestrini", tessuto rado posto a monte dell'ambito P10 ed anch'esso oggetto di un piano attuativo per la realizzazione di nuove abitazioni e che tale dipendenza progettuale tra le due differenti zone è dovuta alla necessità, prescritta dalla specifica disciplina dell'ambito P10, di prevedere con il piano in oggetto una viabilità capace di connettersi con il tessuto di completamento posto a nord.

Ritenuto il progetto presentato rispettoso di questa indicazione come dimostrato dalla tavola grafica (allegata allo schema di convenzione) rappresentante il prolungamento da realizzare al momento di attuazione dell'intervento sull'area "Don Maestrini".

Tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri, sono le seguenti:

- realizzazione della nuova viabilità e dei parcheggi pubblici (n. 13 posti auto), compresa la sistemazione dell'area a monte di Via S.M. a Quona antistante l'asilo nido comunale;
- illuminazione pubblica;
- fognatura
- acquedotto
- verde pubblico
- percorso pedonale di collegamento con via Cimabue
- 2 piazzole ecologiche (una in prossimità delle nuove abitazioni e una all'incrocio con via Beato Angelico) e miglioramento innesto via Beato Angelico

Inoltre lungo via Beato Angelico è prevista la cessione al Comune di una striscia di terreno tale da poter consentire la realizzazione di ulteriori 13 posti auto pubblici.

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di Leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati

Considerato che l'ambito oggetto del piano in adozione è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 a VAS all'interno della Variante al Regolamento Urbanistico comunale denominata 2° Ruc, si dà atto che, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 come modificata dalla L.R. 17/2016 il piano non è pertanto sottoposto a VAS in quanto la scheda norma definisce, in relazione al livello di approfondimento proprio del Ruc, assetti, dotazioni, indici ed usi compatibili cui la pianificazione attuativa deve necessariamente rispettare.

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del piano di lottizzazione sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree.

Visto il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile delle indagini geologiche, effettuato in data 27 febbraio 2017 (numero di deposito 3353), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014.

Vista la relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 dal Responsabile del Procedimento Dott. Fabio Carli, all'interno della quale si dà atto dei profili di coerenza interna ed esterna del piano in adozione con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché del rispetto delle disposizioni di cui al titolo I capo I della stessa legge in relazione a tutela e riproduzione del patrimonio territoriale e del Titolo IV capo III in relazione al territorio rurale.

Vista la deliberazione di Giunta Municipale datata \_\_/03/2017 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto.

Il sottoscritto propone:

- di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.65/2014, il piano attuativo avente valore di piano di lottizzazione relativo all'ambito a progettazione unitaria P10-II Cosso-via S. Martino a Quona ubicato a Pontassieve

**alle seguenti condizioni:**

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni fornite nei pareri degli enti gestori (Toscana Energia, Telecom, Publiacqua) contenuti nella tav.RE8 allegato B3 alla deliberazione di adozione;
- ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini disposte dal codice civile e per una migliore gestione ai fini manutentivi, si prescrive che nell'aiuola pubblica prevista fra la nuova strada e l'edificio esistente, gli alberi previsti siano sostituiti con cespugli e arbusti che necessitano di manutenzione minima;

- vista la considerevole pendenza della nuova strada, dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per migliorare la sicurezza della circolazione stradale, quali un fondo bituminoso adeguato a prevenire i ristagni d'acqua, ghiaccio o facile scivolamento e soprattutto un'adeguata regimazione delle acque (cfr parere P.M. 24.11.2014);
  - il primo tratto di marciapiede su via S. Martino a Quona dovrà essere prolungato fino all'accesso all'asilo e in via generale dovrà essere garantita una maggior continuità dei percorsi pedonali evitando zone promiscue fra pedoni e veicoli;
  - realizzazione di attraversamento pedonale in via S. Martino a Quona in posizione prossima all'area interessata dall'apertura del nuovo accesso stradale, in modo da garantire il collegamento pedonale fra entrambi i lati della via (cfr parere P.M. 24.11.2014);
  - i muri di contenimento previsti su via S. Martino a Quona, nel parcheggio vicino all'asilo e lungo la nuova strada di penetrazione dovranno essere realizzati con rivestimento in pietre aventi pezzatura e tessitura analoga a quella dei muri esistenti su via S. Martino a Quona. Per i restanti muri si rimanda la valutazione ai P.C. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione nella scelta dei parapetti degli spazi pubblici, in quanto per posizione e quantità risultano elemento connotante;
  - per la sistemazione del fosso dovrà essere presentato un dettagliato progetto che preveda opere di intercettazione del materiale che potrebbe ostruire la parte intubata, opere di protezione delle sponde e del fondo e accorgimenti per rallentare la velocità di scorrimento;
  - considerati i notevoli dislivelli fra quote dei piani terra degli edifici e le strade, rilevabili dall'elab. UR-6, nella fase di progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione dei resedi privati, privilegiando il ricorso a scarpate e terrazzamenti, in modo da limitare l'altezza dei muri di contenimento;
  - le tipologie edilizie di cui alla tavola UR11 sono da intendersi vincolanti per le successive fasi di progettazione dell'intervento limitatamente alla tipologia mono o bifamiliare, con libertà di adottare configurazioni edilizie, per le bifamiliari, a schiera o in linea.
  - in fase di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere previsto uno specifico elaborato inerente gli interventi da eseguirsi per la integrazione paesaggistica dell'intervento ed una miglior definizione del margine urbano verso l'area rurale (cfr. Scheda di Ambito n. 7 e linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbani – Integrazione paesaggistica al PIT);
  - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della convenzione di cui al punto successivo.
- di approvare il relativo schema di convenzione (tav. RE-3).

Pontassieve, li 3.03.2017

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