



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale

All. B1

PIANO ATTUATIVO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA “ S8 Via della Fonte Nord“”

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 18 L.R. 65/2014

Pontassieve, 19 settembre 2017

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Fabio Carli)**

Indice

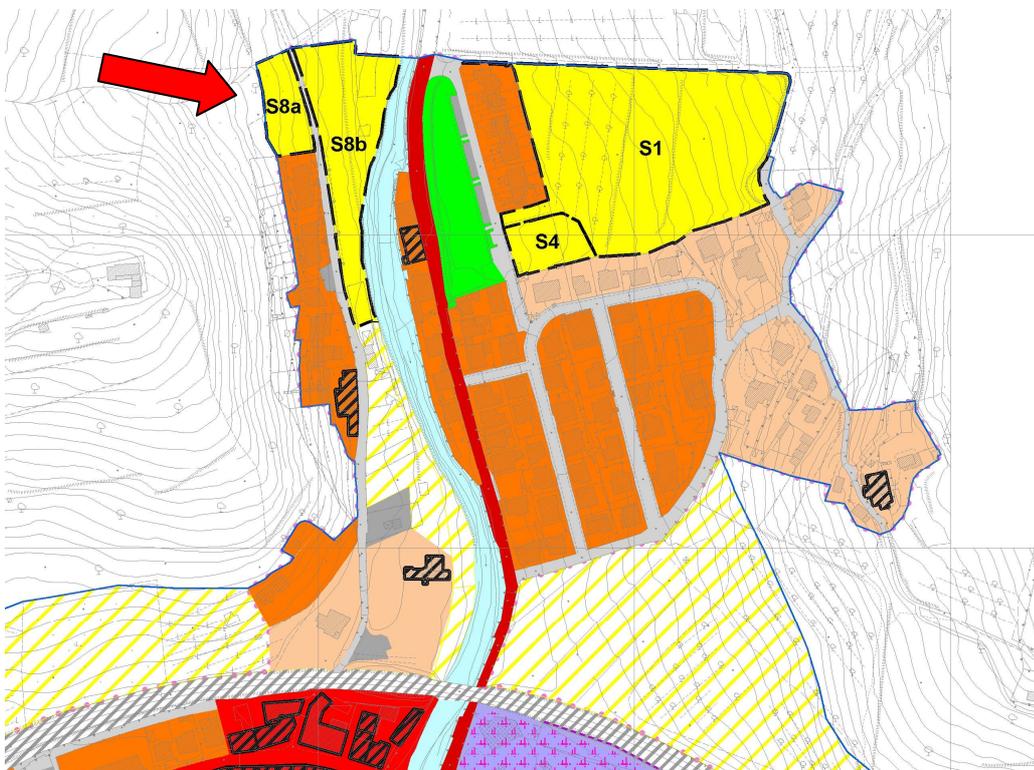
1. Fasi del procedimento – Rispetto norme legislative e regolamentari
2. Profilo di coerenza interna ed esterna
3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale
4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato
5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65
6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

1. Premessa - Fasi del procedimento – Rispetto delle norme legislative e regolamentari

In data 9/7/2013 prot. 169614 è stata presentata dai Sig.ri Chiarantini Giovanni la domanda di approvazione di Piano attuativo inerente lottizzazione residenziale relativa all'ambito di trasformazione unitaria denominato S8 –Via della Fonte Nord di cui alla tavola D.3.2 sistema insediativo di Sieci del Regolamento urbanistico comunale vigente.

La domanda è stata presentata dai Sig.ri Chiarantini in quanto proprietari della totalità delle aree costituenti l'ambito di trasformazione S8; il piano prevede opere di urbanizzazione da realizzarsi su aree esterne all'ambito di trasformazione ma soggette ad uso pubblico rappresentante dalla viabilità di quartiere.

Trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata per il quale la relativa scheda norma di RUC prevedeva la realizzazione fino ad un massimo di n. 15 unità immobiliari destinate ad abitazioni ordinarie, nonché la creazione di un parco fluviale sul Torrente Sieci ed opere di urbanizzazione primaria quali percorsi pedonali di collegamento con Via Aretina lungo l'esistente viabilità, parcheggi pubblici ed un sistema autonomo di depurazione dei reflui.



Estratto dalla tavola D3.2 Ruc 2° Regolamento Urbanistico con riconferma di validità delibera C.C. n. ___ del ___

In sintesi il piano attuativo in adozione prevede la realizzazione, nell'area S8a posta a monte della strada comunale, di n. 10 unità immobiliari destinate a residenza ordinaria distribuite in edificio in linea a due piani su cui si innestano 2 volumi estrusi e separati tra loro contenenti il 2° piano del complesso edilizio e relativo piano coperture.

Il piano terra a fronte chiuso su via della Fonte ospita gli accessi alle abitazioni e le autorimesse, i piani 1 e 2 contengono gli alloggi.



Estratto dalla tavola di progetto del P.A.

I dati quantitativi inerenti l'intervento sono riassunti nella seguente tabella:

Parametro	Previsione
Superficie territoriale	mq. 7.108
Superficie fondiaria	Mq 3.762
SUL	mq. 780
H edifici	ml. 9.40
N° unità immobiliari	10
Piani fuori terra	2 + 1 seminterrato

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

- nuovo parcheggio pubblico lungo via della Fonte per complessivi 10 posti auto
- sistemazione del percorso pedonale lungo via della Fonte da Via Aretina al nuovo insediamento
- sistemazione tratto di via della Fonte antistante il nuovo fabbricato
- realizzazione percorso ciclopedonale nell'area verde del comparto posta a valle di via della Fonte
- reti impiantistiche necessarie al nuovo fabbricato

Le fasi attuative, descritte nelle NTA allegata e nella bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in due stralci previo rilascio dei relativi permessi a costruire; le opere di urbanizzazione previste dovranno essere completate prima del rilascio del Certificato di abitabilità.

Il piano prevede la cessione gratuita al Comune di Pontassieve da parte dei lottizzanti delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dettagliate nell'allegata bozza di convenzione.

Dal punto di vista finanziario l'intervento prevede il pagamento all'amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione dovuto secondo legge, mentre dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione stimato preliminarmente in € 117.650.92 calcolato sulla base del prezzario regionale delle Opere pubbliche, al lordo dell'abbattimento del 10% applicato dall'ufficio

La scheda norma dell'ambito S8 vincolava l'attuazione del comparto ad alcuni obiettivi, calibrati sull'entità del dimensionamento consentito dal Ruc (15 alloggi, 1.500 mq Sul) che interessano anche aree non inserite nell'ambito di trasformazione, in particolare:

- parco lineare sul torrente Sieci con relativo percorso ciclopedonale ed elementi di connessione tra questo e il sistema stradale di via della Fonte;
- percorso pedonale lungo via della Fonte, tra il nuovo insediamento e l'attuale marciapiede adiacente al parcheggio pubblico esistente;
- percorso pedonale lungo via della Fonte, tra l'attuale marciapiede adiacente all'edificio in angolo con via Aretina e il marciapiede esistente a monte del sottopassaggio ferroviario, con la creazione, mediante la caratterizzazione della pavimentazione e l'adozione di altre misure per la moderazione della velocità dei veicoli, di una zona con precedenza ai pedoni sull'intera carreggiata del medesimo sottopassaggio;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.4, comma 10, LR 65/2014, tra le quali, in attesa che il gestore del servizio idrico integrato realizzi il collettore tra l'attuale fognatura lungo via della Fonte e il depuratore consortile di Aschieto, è obbligatoria anche la realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue
- - creazione di un sistema continuo di spazi urbani per la fruizione collettiva caratterizzati dalla netta separazione tra percorsi pedonali e veicolari, dalla presenza diffusa del verde, da una forte relazione percettiva con il torrente Sieci e con la gora, e costituiti principalmente da un parco lineare sul torrente Sieci;

Lo stralcio, da parte della Conferenza Paesaggistica per l' adeguamento del Piano Attuativo al Piano Paesaggistico Regionale, della parte di intervento originariamente previsto nella parte a valle di via della Fonte (ambito S8b), di cui si dà conto di seguito, ha sensibilmente diminuito l'entità dell'operazione immobiliare (da mq. 1.500 a mq 780 di Sul) comportando necessariamente una rivalutazione in diminuzione delle opere di rilevanza pubblica connesse con l'intervento privato.

Acquisizione pareri richiesti per legge, segnalazioni, proposte, contributi e prescrizioni

Ufficio Lavori Pubblici – il piano è stato valutato positivamente , per gli aspetti inerenti fase progettuale e realizzativa delle opere di urbanizzazione, direttamente dal Dirigente di Area.

Ufficio Polizia Municipale – in data 27.07.2017 il Servizio P.M. ha espresso parere “favorevole con osservazioni”, come da parere agli atti del Servizio Pianificazione, osservazioni che saranno recepite nel progetto delle opere di urbanizzazione da approvare da parte del Dirigente di Area preliminarmente alla stipula della convenzione”

Enti gestori sottoservizi - In data 11/08/2017 è stata convocata la conferenza dei servizi degli enti suddetti, ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 127/2016, e sono pervenuti i seguenti pareri agli atti del Servizio Pianificazione

- parere Publiacqua espresso in data 05/08/2017 prot. 20611
- parere Toscana Energia in data 07/08/2017 prot. 20683
- parere Enel espresso in data 16/08/2017 prot. 21194
- parere Aer espresso in data 18/08/2017 prot. 21399
- parere Telecom espresso in data 28/08/2017 prot. 21902

Anche in questo caso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà adeguarsi alle prescrizioni dei pareri sopracitati

Commissione per il Paesaggio: in data 18.11.2016 ha espresso il seguente parere:

“Favorevole a condizione di rettificare la tavola NTA e le NTA relativamente alle altezze degli edifici riportate nella tabella di progetto. La Commissione suggerisce di esaminare l'opportunità di una sistemazione della scarpata dietro ai fabbricati del lotto di monte per ammorbidire il passaggio dall'edificato all'ambiente naturale anche per un migliore inserimento degli edifici di progetto”

Commissione Edilizia Comunale: La commissione edilizia è decaduta nell'anno 2014 e non rinominata.

Nelle more della nomina della commissione edilizia Comunale si è proceduto ad una rivalutazione del progetto internamente alle varie strutture dell'AGT (Servizio Pianificazione, Servizio Edilizia Privata, Dirigente); la valutazione del progetto nella versione successiva alla procedura di Adeguamento Pit non ha rilevato elementi ostativi all'adozione del P.a –

In data 28/07/2017 con n. 3392 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio regionale del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 e DPGR n.53/R/2011.

Condizioni e prescrizioni:

- 1) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei pareri degli enti gestori (Publiacqua, Toscana Energia, Enel, Aer, Telecom),
- 2) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le osservazioni contenute nel parere della Polizia Municipale espresso in data 27/07/2017;

- 3) la realizzazione di eventuali scarichi di acque meteoriche nel torrente Sieci è subordinata all'ottenimento del parere dell'ente competente;
- 4) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della convenzione di cui al punto successivo;

Fasi conclusive della procedura:

- Adozione del P.A da parte del Consiglio comunale
- Trasmissione alla Città Metropolitana, pubblicazione avviso di adozione sul BURT e sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni.
- Se pervenute Osservazioni : Approvazione da parte del Consiglio comunale con motivazione delle determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e trasmissione alla Città Metropolitana e avviso sul Burt di approvazione.
- Se non pervenute osservazioni : Pubblicazione avviso di approvazione sul BURT dell'avvenuta efficacia del piano .

Cessione Aree

Si rimanda a quanto riportato nello schema di convenzione allegato alla deliberazione di adozione del piano.

Valutazione ambientale Strategica

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. 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.

2. Profilo di coerenza interna ed esterna

Coerenza esterna

Il piano di attuativo in adozione rientra tra gli strumenti della Pianificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014.

Procedura di adeguamento del Piano Attuativo all'integrazione paesaggistica del PIT approvata con Deliberazione G.R. n. 37 del 27/5/2015 - Art. 23 comma 3 Disciplina del Piano

Il Piano Attuativo è stato sottoposto alla procedura di adeguamento al Piano Paesaggistico come disciplinata dall'art. 23 comma 3 della Disciplina del Piano

La Conferenza dei Servizi ex art. 23.3 della disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tenutasi il giorno 29/03/2017, ha verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici del Piano in esame alla **condizione** *"che venga stralciata la previsione della realizzazione dei fabbricati previsti nel comparto di valle; ciò comporta che nel comparto a valle potranno essere realizzate esclusivamente le previste opere a parcheggio funzionali al solo comparto di monte, nonchè il previsto parco fluviale con piste ciclabili e percorsi connessi"*, come da verbale agli atti del servizio Pianificazione.

Con riferimento al PTCP:

L'ambito territoriale del piano attuativo ricade nella "città nuova" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013 e pubblicato sul BURT in data 13.03.2013.

Per quanto concerne la disciplina del PTC riguardante questo ambito si fa riferimento all'art.3.3.1 dello Statuto del Territorio, intitolato "criteri per la città nuova", e all'art. Art. 22bis delle norme di attuazione intitolato "Gli insediamenti: criteri per la città nuova. Criteri per il dimensionamento e requisiti di qualità".

Il piano attuativo è coerente con gli obiettivi contenuti nella disciplina suddetta, in particolare l'intervento risulta contiguo e complementare rispetto all'edificato esistente e pertanto rispetta i criteri localizzativi esplicitati all'art. 3.3 dello statuto. Relativamente al rispetto dei criteri per il dimensionamento dettati dallo statuto PTCP si ritengono le previsioni di piano equilibrate, sia per quantità che per tipologia alle esigenze abitative rilevabili per il sistema insediativo di Sieci.

Coerenza interna

Con riferimento al Piano Strutturale

L'atto di governo in oggetto non modifica le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale e non presenta elementi di incompatibilità con esso.

Inoltre è conforme alle norme del PS specifiche del sistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare (art. 17) ed agli art. 18 e 19 inerenti il sistema della mobilità.

L'Utoe di appartenenza dell'ambito del piano attuativo è la n.4 – Sieci; relativamente ai limiti quantitativi di superficie utile lorda assegnati a questa Utoe dall'art.24 delle norme del Piano Strutturale e s.m.i, l'intervento di nuova edificazione rientra nelle disponibilità quantitative ancora presenti, come risulta dalla Tabella di verifica del dimensionamento del PS aggiornata alla Variante 3° RU attualmente in fase di procedura di adeguamento al PIT-PPR.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico:

L'intervento si riferisce ad ambito a progettazione unitaria S8 di cui alla tavola D3.2 del RUC.

Il piano rispetta le indicazioni della relativa Scheda Norma come pure la disciplina normativa di cui agli artt. 60, 62 e 63.

3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale – Valutazione

L'art. 3 della L.R. 65/2016, comma 3, dispone che le componenti di cui al comma 2 dello stesso articolo (il Patrimonio territoriale) non possono essere ridotte in modo irreversibile e che le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

L'art. 63 delle Norme del Regolamento urbanistico relativo agli elaborati costitutivi dei piani attuativi prevede al comma 1 lett. F la valutazione degli effetti ambientali dal piano redatta sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato g) dello stesso RUC.

Tale valutazione è stata inserita dai progettisti del piano attuativo nell'elaborato F ed ha riguardato essenzialmente approvvigionamento idrico, collettamento acque reflue, risparmio energetico e raccolta dei rifiuti.

Il quadro conoscitivo di riferimento per la valutazione degli effetti è costituito dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente, dal Rapporto Ambientale allegato alla variante al RUC denominata 2° RUC, dagli elaborati inerenti gli abachi delle 4 invariati strutturali del PIT-PPR, dal quadro conoscitivo specifico del piano attuativo in adozione.

L'elaborato G del RUC riporta la seguente tabella quale base per la verifica degli impatti sull'ambiente in relazione alla soglia di rilevanza dell'intervento, che nel caso specifico, trattandosi di intervento di trasformazione relativo ad insediamento residenziale con volumetria compresa tra 3.000 e 10.000 mc è classificata come **rilevante**.

Utoe	FRAGILITÀ DELLE RISORSE				
	ARIA (qualità)	Acqua (qualità acque superficiali)	ACQUA (collettamento reflui e depurazione)	ACQUA (efficienza rete distributiva)	ENERGIA (consumi elettrici)
Montebonello	Nulla	Media	Nulla	Critica	Nulla
Molin del Piano	Nulla	Nulla	Nulla	Critica	Nulla
Sieci	Nulla	Alta	Nulla	Media	Nulla
Pontassieve	Critica	Alta	Nulla	Media	Nulla

La scala ordinale combinata tra risorse e impatti, per l'utoe n. 4 e per intervento definito **con impatto rilevante**, è la seguente:

Risorsa	Fragilità	Rilevanza impatti
Aria	Nulla	Trascurabile
Acque superficiali	Alta	Alto
Acqua collettamento reflui e depurazione	Nulla	Trascurabile

Acqua efficienza rete distributiva	Media	medio
Energia	Nulla	Trascurabile

Le soluzioni proposte dai tecnici progettisti e indicate nell'elaborato F sono in linea con il livello di rilevanza degli impatti risultante dalla tabella precedente, in particolare:

aria – Sono previste misure inerenti la passività energetica dei nuovi edifici ai fini della riduzione delle emissioni derivanti dall'utilizzo di combustibili fossili, oltre all'adozione, in caso di edificazione contemporanea delle due unità minime di intervento, di sistema di microgenerazione diffusa alimentato a gas che genera un abbattimento consistente degli sprechi e delle emissioni di gas serra; nel caso di realizzazione per stralci è prevista l'installazione di caldaie ad alto rendimento a gas con installazione di pannelli solari termici

acque superficiali – Per quanto riguarda criticità sulla risorsa derivanti da aumento del livello di impermeabilizzazione dei suoli sono rispettate le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale 2/R 2007 . E' previsto la separazione delle linee reflui bianche e nere, con conferimento delle acque meteoriche al torrente Sieci tramite l'esistente scarico della vecchia gora . Le acque nere a valle del trattamento primario saranno o confluite in apposito impianto di post trattamento (fitodepurazione) e poi conferite nel corpo idrico del torrente Sieci o collettate nella pubblica fognatura (in dipendenza del parere dell'Ente gestore in fase di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione).

Acqua collettamento reflui e depurazione e efficienza rete distributiva – Sulla scorta del parere emesso da Publiacqua è previsto da parte del soggetto realizzatore l'adeguamento della sezione della condotta di distribuzione nel tratto di via della Fonte- per quanto riguarda reflui e depurazione si rimanda al precedente periodo, dando atto che Publiacqua ha tra i propri programmi di breve termine l'allacciamento dell'abitato di Sieci di sotto all'emissario fognante lungo Arno e conseguente conferimento dei relativi reflui all'impianto di depurazione di Aschieto che offre sufficiente margine di trattamento per l'aumento del carico inquinante imputabile all'ambito.

Per quanto riguarda le componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della LR. 65/2014, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici si dà atto, richiamate anche le considerazioni già svolte per l'adeguamento del piano attuativo alle direttive ed indicazioni della disciplina del Piano Paesaggistico, che l'atto di pianificazione nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014.

4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

Il piano attuativo riguarda ambito di trasformazione interno al Sistema Insediativo di Pontassieve e rispetta pertanto l'individuazione del territorio urbanizzato, stante la vigenza attuale di PS e RUC, al disposto di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65

L'intervento previsto è localizzato all'interno del Sistema Insediativo di Pontassieve – Sono comunque rispettate le indicazioni del PPR in termini di definizione e ricucitura del margine città territorio aperto.

6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura definita dall'art. 111 della L.R. 65/2014 inerente l'approvazione dei piani attuativi prevede, dopo l'adozione del piano, la trasmissione alla Città Metropolitana, la pubblicazione di avviso sul BURT e un periodo di pubblicazione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per garantire adeguata informazione e partecipazione si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante.

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti del piano a chiunque ne faccia richiesta.