

Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato  
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica  
Associato**

All. B1

## **PIANO ATTUATIVO LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "S7 - Castellare"**

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

Pontassieve, 16 dicembre 2021

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

## **Indice**

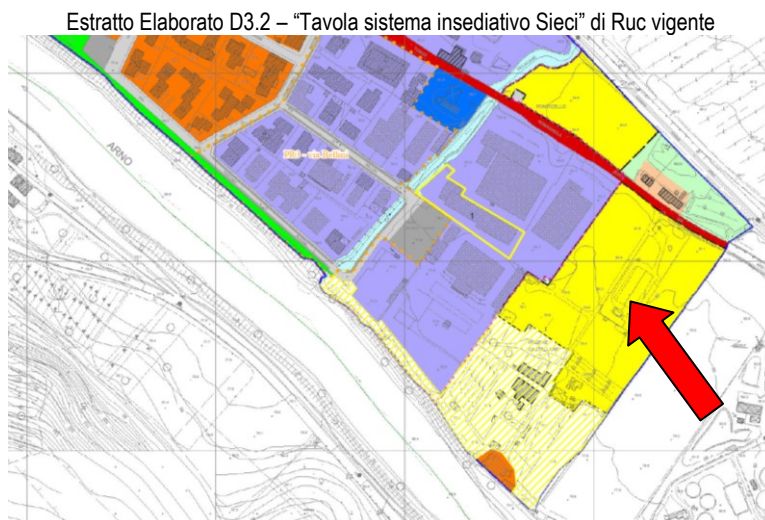
1. Fasi del procedimento – Rispetto norme legislative e regolamentari
2. Profilo di coerenza interna ed esterna
3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale
4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato
5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto 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

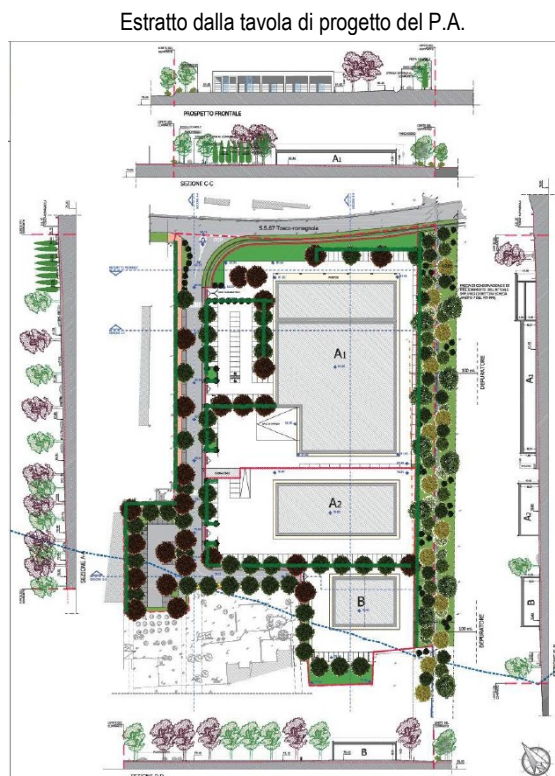
In data 15/05/2021 prot. dal 12030 al 12037 è stata presentata la domanda di approvazione di Piano attuativo inerente lottizzazione produttiva relativa all'ambito di trasformazione unitaria denominato "S7 – Castellare" di cui alla tavola D.3.2 sistema insediativo di Sieci del Regolamento Urbanistico comunale vigente.

La domanda è stata presentata dalla Tod's spa e dai Sig.ri Bonaiuti, Bendoni e Peroni in quanto comproprietari della totalità delle aree costituenti l'ambito di trasformazione S7.

Trattasi di un piano attuativo di iniziativa privata per il quale la relativa scheda norma di RUC prevede la realizzazione di un insediamento produttivo, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali viabilità di penetrazione, percorsi ciclo-pedonali di collegamento della via Aretina al sistema parco fluviale sull'Arno, corridoio ecologico e area a verde integrativi in direzione ortogonale alla via Aretina e all'Arno.



In sintesi il piano attuativo in adozione prevede la realizzazione, nell'area "S7-Castellare", di un insediamento a destinazione produttiva composto da n. 3 edifici con n. 2 piani fuori terra.



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

Parametro	Previsione
Superficie territoriale	mq. 27.303
Superficie fondiaria	mq. 20.056
Volume edificabile	mc. 54.662 + 10%
Superficie edificabile	mq. 8.689 + 10%
H edifici	ml. 10 lotti A e ml. 9 lotto B
Piani fuori terra	2

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

- strada di penetrazione con marciapiede
- verde pubblico e di arredo
- percorsi pedo-ciclabili con opere di arredo
- parcheggio pubblico
- reti impiantistiche necessarie al nuovo edificato

Le fasi attuative, descritte nelle NTA allegata al piano e nella relativa bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in 4 stralci (oo.uu., A1, A2, B) 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 mentre trattandosi di attività produttiva non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione, mentre dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione stimato preliminarmente in € 879.597,84 calcolato sulla base del prezzario regionale delle Opere pubbliche, al lordo dell'abbattimento del 15% applicato dall'ufficio.

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

Corpo Polizia Municipale Arno Sieve e Anas – in merito all'intersezione stradale tra la S.S. 67 "Tosco Romagnola" e la strada di lottizzazione in progetto, il Corpo P.M. ha espresso parere "favorevole" in data 04/05/2020 e l'Anas ha rilasciato in data 08/10/2020 Nulla-osta "a condizione", come da pareri agli atti del Servizio Pianificazione, tali osservazioni saranno recepite nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da approvare da parte del Responsabile del Servizio Pianificazione preliminarmente alla stipula della convenzione

Corpo Polizia Municipale Arno Sieve – in data 16/07/2021 il Corpo P.M. ha espresso parere "favorevole a condizione" sul progetto generale delle opere di urbanizzazione, come da parere agli atti del Servizio Pianificazione, tali condizioni saranno recepite nel progetto definitivo delle oo.uu.

Enti gestori sottoservizi – Con determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria adottata in data 13/08/2021, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta in forma semplificata e in modalità asincrona, sono stati acquisiti i seguenti pareri, agli atti del Servizio Pianificazione:

- Publiacqua pervenuto con pec 20815 del 19/08/2021,
- Enel pervenuto con pec 20863 del 19/08/2021,
- Enel Sole pervenuto con pec 20936 del 20/08/2021,
- Toscana Energia pervenuto con pec 20931 del 20/08/2021,
- Telecom pervenuto con pec 20937 del 20/08/2021,
- Aer spa pervenuto con pec 18761 del 27/07/2021,

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

Commissione per il Paesaggio: in data 10/09/2021 ha espresso il seguente parere:

*"La Commissione esprime parere positivo al Piano Attuativo.*

*La Commissione richiede che in fase di presentazione di autorizzazione paesaggistica relativa alle opere di urbanizzazione queste abbiano un livello di dettaglio sufficientemente articolato con particolare riferimento all'insieme delle opere a verde previste"*

In data 29/09/2021 con numero 3696 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.5/R/2020.

#### Condizioni e prescrizioni:

- 1) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni/condizioni contenute nel parere del Corpo Polizia Municipale Arno-Sieve espresso in data 16/07/2020 e della Commissione per il Paesaggio espresso in data 10/09/2020;
- 2) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri degli enti coinvolti: Publicacqua pec 20815 del 19/08/2021, Enel pec 20863 del 19/08/2021, Enel Sole pec 20936 del 20/08/2021, Toscana Energia pec 20931 del 20/08/2021, Telecom pec 20937 del 20/08/2021, Aer spa pec 18761 del 27/07/2021;
- 3) la realizzazione degli interventi sul fiume Arno e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere dell'ente competente;
- 4) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento all'intersezione stradale tra la S.S. 67 "Tosco Romagnola" e la strada di lottizzazione in progetto, dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri: Polizia Municipale del 04/05/2020 e Anas prot. 518758 del 08/10/2020;
- 5) in fase di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere predisposto uno specifico approfondimento sull'impatto acustico e sulla qualità dell'aria indotto dalle opere di piano attuativo nella zona, sia in fase di cantiere che post operam;
- 6) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione;

#### 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

Il Piano Attuativo è stato sottoposto a procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 8.5 L.R. 10/2010, contemporaneamente alla procedura per la fase preliminare Vas, in modo da ottimizzare i tempi nel caso in cui il piano venisse sottoposto a valutazione.

Con provvedimento del 13/08/2021 il Responsabile della Gestione associata VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve dispone di escludere dalla procedura di Vas il piano attuativo specificando che nelle fasi successive di approvazione e realizzazione del piano attuativo siano recepite le prescrizioni ed indicazioni contenute nei contributi istruttori presentati dall'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e di Publicacqua.

Con pec 22243 del 9/9/21 e con pec 26209 del 21/10/2021 i progettisti hanno presentato la relativa documentazione integrativa.

In pratica le prescrizioni derivanti dal parere NIV Vas sono state in parte già recepite all'interno dei documenti di Piano Attuativo, in parte sono oggetto delle condizioni rilasciate con l'atto deliberativo di adozione del Piano.

## 2. Profilo di coerenza interna ed esterna

### Coerenza esterna

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

### **Pit con Valore di Piano Paesaggistico Regionale**

L'area ricade solo in una minima porzione, nella parte sud dell'ambito, in zona a vincolo ex art. 142.1.c "fiume", detta area è interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La validità delle previsioni e relativa disciplina dell'ambito S7 oggetto del Piano Attuativo è stata sottoposta, all'interno della più ampia variante allo strumento urbanistico denominata 3° Ruc, alla procedura di adeguamento al Piano Paesaggistico disciplinata dall'art. 21 della Disciplina del Piano.

Con verbale in data 23/10/2017 la Variante è stata valutata Adeguata al Piano Paesaggistico dalla Conferenza Paesaggistica Regionale, con la seguente specifica

*"S7-Castellare": "la Conferenza valuta la previsione adeguata al PIT-PPR a condizione che la progettazione del comparto vada a configurare un margine definitivo dell'espansione dell'abitato verso est. Tale area dovrà assicurare una cucitura col tessuto esistente ad ovest e un'armoniosa transizione con il residuale varco agricolo ad est che dovrà continuare a garantire la permeabilità con il territorio rurale circostante, l'asta fluviale e la retrostante collina, a livello percettivo, funzionale, morfologico, ecologico".*

Questa prescrizione è poi integrata e specificata da quanto poi avvenuto nell'anno 2020, all'interno della procedura ex art. 25 della L.R. 65/2014 inerente l'esame delle ipotesi di consumo di suolo formulate con l'integrazione dell'Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve.

Nella fattispecie, in occasione della valutazione della previsione S10 relativa al Polo Agroalimentare dell'\_Azienda Frescobaldi, il Servizio Pianificazione aveva prodotto, dietro richiesta del Settore Paesaggio Regionale, un Progetto Direttore corredato da MasterPlan all'interno del quale veniva affrontata in maniera unitaria la progettazione a scala urbanistica del più ampio contesto urbano dove sono ubicati l'ambito S7, oggetto del Piano Attuativo Tod's, il nuovo polo agroalimentare dell'Azienda Frescobaldi, il tracciato della ciclopista dell'Arno e l'area di margine periurbano con questa confinante.

In breve (si rimanda alla procedura di variante dell'ambito S10 Polo Agroalimentare per eventuali approfondimenti) con l'approvazione da parte della conferenza di Copianificazione Regionale della previsione di consumo di suolo inerente l'ambito S10 (verbale del 14/2020) viene così determinato *"La conferenza esprime parere favorevole e richiede che i contenuti del Piano Guida/Progettodirettore/Masterplan siano assunti e recepiti all'interno del Piano strutturale intercomunale e della variante urbanistica al RU ex art. 252 della l.r. 65/2014 alle relative scale di rappresentazione. La conferenza raccomanda specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali*

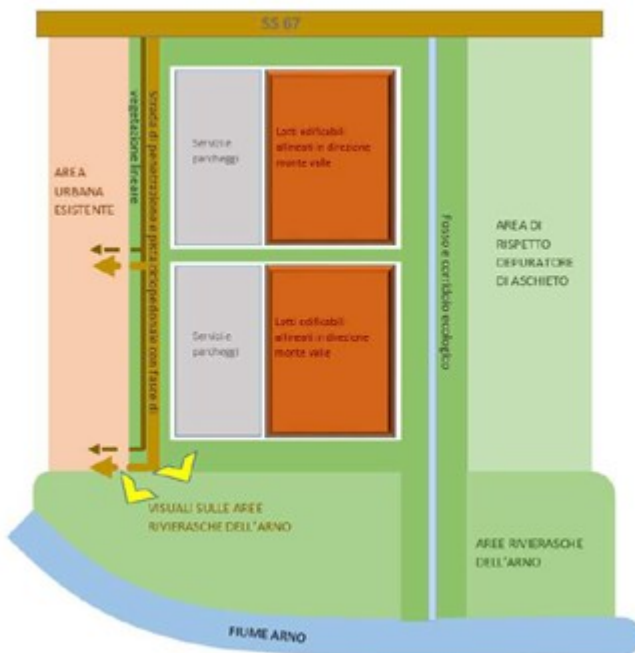
Il Piano Guida prevede quindi la realizzazione, in luogo del mantenimento del residuale varco agricolo ad Est, di una fascia ecosistemica multifunzionale tra l'ambito S7 Tods e il nuovo ambito S10 Polo Agroalimentare (la cui variante ex art. 252ter al Ps ed al Ruc vigente è stata di recente approvata con deliberazione CC n.99 del 30/11/2021).





Estratto dal Piano Guida Polo Agroalimentare - MPlan area Tods+Polo Agroalimentare+Ciclopista dell'Arno e margine periurbano

Il piano attuativo ha recepito la condizione di cui sopra, in particolare viene conservato l'attuale impluvio posto sul confine est del comparto con il mantenimento di una fascia a verde che, unitamente a quella del contiguo comparto, costituirà un corridoio ecologico multifunzionale della larghezza di circa 25 mt. (10+15) posto in direzione ortogonale a via Aretina e al sistema del parco fluviale dell'Arno.



Schema assetto paesaggistico

Per quanto sopra, ed ai sensi dell'art. 4.5 dell'Accordo tra Ministero e Regione per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione/adequamento degli strumenti della pianificazione, si ritiene che la verifica di adeguamento al PIT/PPR della previsione del piano attuativo è già stata operata in sede di procedimento di

adeguamento della Variante generale Ruc n. 19 denominata "3°Ruc" con la quale è stato ripianificato l'ambito "S7 – Castellare".

#### **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 produttive 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 e volume per attività di tipo manifatturiero 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 che ha seguito la procedura di adeguamento al PIT-PPR.

#### **Con riferimento al Regolamento Urbanistico:**

L'intervento si riferisce ad ambito a progettazione unitaria S7 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 e relative note integrative ed ha riguardato: emissioni in atmosfera, radiazioni non ionizzanti e SRB, inquinamento luminoso, consumi idrici, acque superficiali, depurazione, rifiuti, traffico, energia.



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 3° RUC, dagli elaborati inerenti gli abachi delle 4 invarianti 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 industriale e artigianale è classificata come **molto 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
<b>Sieci</b>	<b>Nulla</b>	<b>Alta</b>	<b>Nulla</b>	<b>Media</b>	<b>Nulla</b>
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 molto rilevante**, è la seguente:

Risorsa	Fragilità	Rilevanza impatti
Aria	Nulla	<b>Basso</b>
Acque superficiali	Alta	<b>Molto alto</b>
Acqua collettamento reflui e depurazione	Nulla	<b>Basso</b>
Acqua efficienza rete distributiva	Media	<b>Alto</b>
Energia	Nulla	<b>Basso</b>

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

Aria – Per l'attuale stabilimento di Bagno a Ripoli, dove vengono svolte le attività che saranno trasferite nel nuovo stabilimento di Sieci, nel 2015 la Tod's ha presentato una "Domanda di adesione all'autorizzazione generale alle emissioni in atmosfera" ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 272 comma 2; con tale domanda, presentata ad Arpat, Provincia di Firenze e Asl Fi zona 10, la Tod's fa riferimento agli "impianti che utilizzano mastici e colle con consumo complessivo di sostanze collanti non superiore a 100 kg/giorno" e chiede di aderire all'autorizzazione di carattere generale per "impianti autorizzati in forma taciuta o espressa, ai sensi del DPR 203/1988".

Il nuovo insediamento è delimitato da un sistema lineare composito di verde con funzione di collegamento ecosistemico che svolge funzione di zona tampone tra gli edifici e l'intorno, dove mancano ricettori sensibili ad eccezione del Podere Castellare.

E' previsto che le nuove attività produttive da insediare generino un traffico giornaliero di 4/5 motrici della lunghezza massima di 8 ml, oltre a circa 160 autoveicoli tra auto e furgoni; si presume che tale traffico non attraverserà in blocco l'abitato di Sieci, ma si distribuirà nelle due direzioni di marcia, verso Pontassieve e verso Firenze

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 . Stante il fatto che le attività previste nell'area non comportano rischi di trascinarsi di sostanze pericolose o in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali, è prevista la separazione delle linee reflui bianche e nere, con conferimento delle acque meteoriche al fosso esistente adeguatamente risistemato.

Acqua collettamento reflui e depurazione e efficienza rete distributiva – Stante le caratteristiche delle attività svolte e la vicinanza del depuratore di Aschieto, l'impatto derivante dallo smaltimento dei reflui appare pressoché nullo.

Energia – Nel rispetto dei requisiti prestazionali definiti dalla normativa vigente, sono previsti edifici ad elevata inerzia termica, capaci di ridurre la dispersione del calore e di attenuare/ritardare i salti termici della temperatura esterna, con un significativo ricorso alle energie rinnovabili e attenzioni per il massimo risparmio energetico.

Per quanto riguarda le componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della L.R. 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 L.R. 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 il piano attuativo.

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.