



Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica  
Associato**

**Oggetto:** L.R. 65/2014 ART. 111 – ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA RELATIVO ALL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "S7 – CASTELLARE" NELLA FRAZIONE DI SIECI, NONCHE' APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE – P.E. 2021/853.

## RELAZIONE

Vista la proposta di piano attuativo per la trasformazione dell'ambito S7 – Castellare nella frazione di Sieci, presentata in data 15/05/2021 prot. dal 12030 al 12037 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Tod's spa e dai sig.ri Bonaiuti, Bendoni e Peroni, in qualità di comproprietari dell'intera area ricompresa nell'ambito RUC;

Tenuto conto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942 e art. 115 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente della scheda norma "S7 – Castellare" previsione riconfermata con la 19° variante al Regolamento Urbanistico denominata "3° Ruc" approvata con deliberazione C.C. n. 73 del 28/11/2017, e che la presente proposta di piano attuativo è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

Considerato che il piano di lottizzazione prevede un nuovo insediamento a destinazione produttiva composto da n. 3 edifici, e che lo stesso prevede i seguenti principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale = mq. 27.303,00  
Superficie fondiaria = mq. 20.056,00  
Volume edificabile max = mc. 54.662,00 + 10%  
Superficie edificabile max = mq. 8.689,00 + 10%  
Altezza edifici = mt. 10,00 lotti A e mt. 9,00 lotto B  
N. piani = n. 2 f.t.  
Parcheggi privati di pertinenza = mq. 4.890,00 e n. 172 posti auto  
Parcheggi pubblici = mq. 1.465,00  
Superficie aree pubbliche = mq. 7.247,00 (verde, parcheggi, viabilità);

Il piano prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione ricadenti nell'ambito individuato dal RUC: strade con marciapiedi, verde pubblico e di arredo, percorsi pedo-ciclabili con opere di arredo, parcheggio pubblico e reti impiantistiche;

Visto il parere "favorevole" espresso dal Corpo Polizia Municipale Arno-Sieve in data 04/05/2020 e il nulla osta "a condizione" rilasciato da Anas con prot. 518758 del 08/10/2020, in merito all'intersezione stradale tra la S.S. 67 "Tosco Romagnola" e la strada di lottizzazione in progetto;

Visto il parere "favorevole a condizione" espresso dal Corpo Polizia Municipale Arno-Sieve in data 16/07/2021;

Visto il parere "favorevole a condizione" espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 10/09/2021;

Vista la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria adottata in data 13/08/2021, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, con la quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- 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;

Visto il provvedimento emesso in data 13/08/2021 con il quale 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 stesso siano recepite le prescrizioni ed indicazioni contenute nei contributi presentati dall'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e di Publiacqua;

Vista la documentazione integrativa presentata dal proponente con pec 22243 del 09/09/2021 e pec 26209 del 21/10/2021 che recepisce in parte le condizioni riportate nel provvedimento di cui al punto precedente;

Preso atto che, 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, la verifica di adeguamento al PIT/PPR della previsione del piano attuativo è stata operata in sede di procedimento di adeguamento della Variante generale Ruc n. 19 denominata "3°Ruc", con la quale è stato riconfermato l'ambito "S7-Castellare";

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, la 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 29/09/2021 con numero 3696, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 L.R. 65/2014 e DPGR n. 5/R/2020;

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 16/12/2021, 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;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 193 del 16/12/2021 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto nonché del relativo schema di convenzione;

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 "S7 – Castellare" nella frazione di Sieci, il tutto composto da n. 28 elaborati tecnici, **alle seguenti condizioni:**
  - 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 16/07/2021 e della Commissione per il Paesaggio espresso in data 10/09/2021;
  - 2) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri degli enti coinvolti: 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;
  - 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;

➤ di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, li 17.12.2021

IL RESPONSABILE SERVIZIO  
(Dott. Fabio Carli)