



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
U.O.C. ASSETTO TERRITORIALE

Oggetto: Adozione di piano di recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica, per funzioni residenziali, dell'immobile (ex-falegnameria) posto in via V.Veneto nc. 28-30 nel Capoluogo – P.E. 2006/1277

**VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E BILANCIO COMPLESSIVO DEGLI EFFETTI SU TUTTE LE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO
(ai sensi dell'art.3 comma 3 L.R. 1/2005 e punto 12 Circolare Del.GR 289/2005)**

L'attività valutativa è disciplinata dal regolamento regionale di cui all'art.11 comma 5 LR 1/05, ovvero il regolamento 9.2.2007 n.4/R sulla valutazione integrata.

L'articolo 4 del regolamento regionale 9.2.2007 n.4/R definisce la valutazione integrata come il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Questo processo comprende:

- la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati.

Tuttavia l'art.2.3 del suddetto regolamento dispone che gli atti di governo del territorio che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori agli atti comunali di governo del territorio possono essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri di cui all'art.14 della LR 1/2005. L'esclusione dalla valutazione integrata è inoltre soggetta a motivazione. Di seguito viene riportata la motivazione in base alla quale si è ritenuto che la fattispecie in esame rientri tra i casi che possono essere esclusi dalla valutazione integrata:

Motivazione dell'esclusione dalla valutazione integrata

L'articolo 14 della LR 1/2005 dispone che ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata deve tenersi conto, prioritariamente, della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione delle risorse. Inoltre, sempre ai fini della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano o programma di cui si tratti, rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I capo I della LR 1/2005, con particolare riguardo ad una serie di fattori elencati nello stesso articolo 14.

Tenuto conto di quanto sopra e fatte le seguenti considerazioni:

- che il piano di recupero non prevede trasformazioni sostanzialmente diverse da quelle già valutate e ritenute sostenibili dal regolamento urbanistico attualmente vigente;
- che il piano dimostra, ai sensi dell'art. 40.4 delle Norme R.U., di raggiungere coerenza con le regole conformative proprie sia del tessuto storico sia delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici adiacenti;
- che il piano prevede la riqualificazione di un tratto di via Veneto con opere di adeguamento dell'accessibilità pedonale urbana e la realizzazione della predisposizione per un futuro collegamento accessibile ai disabili tra la via Veneto e il sovrastante resede della chiesa di San Michele, accessibilità già prevista nella Tav.C2 "Programma generale dell'accessibilità urbana" di Regolamento Urbanistico;
- che il piano prevede inoltre la riorganizzazione della via Veneto nel tratto frontale al fabbricato in oggetto e a quello limitrofo verso ovest con lo spostamento della zona di sosta sul lato opposto all'edificio per migliorarne l'assetto e l'arredo urbano
- che il piano prevede inoltre la conservazione di testimonianze storico-culturali quali le mura storiche;

Si ritiene che la fattispecie in esame rientri tra i casi che possono essere esclusi dalla valutazione integrata, ai sensi dell'art.2.3 del regolamento regionale 9.2.2007 n.4/R, per le motivazioni che emergono dalle considerazioni sopra esposte.

La valutazione integrata, o quanto meno la messa a disposizione delle informazioni (p.es sul Web) prima che il consiglio comunale assuma la decisione, rimane comunque una facoltà che la Giunta Comunale può esercitare.

Con Direttiva G.M. n. 229 del 18.11.2008 è stato stabilito di non esercitare comunque la facoltà di effettuare la valutazione integrata ma di procedere almeno con la messa a disposizione delle informazioni sulle proposte di piano mediante pubblicazione sul sito internet del comune.

Resta inteso che l'esclusione della fattispecie dal processo di valutazione integrata non significa che non debba essere esplicitata l'attività di valutazione compiuta. L'art.3 comma 3 LR 1/2005 dispone infatti l'obbligo di sottoporre ogni azione di trasformazione del territorio a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali e che queste azioni devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

Questa valutazione interesserà tutte le risorse essenziali, come definite dall'art.3.2 della LR 1/2005 e di seguito elencate:

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti della cultura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Ancorché nella fattispecie in esame non trattasi di uno strumento della pianificazione territoriale, formeranno oggetto di valutazione tutti i prevedibili effetti secondo l'articolazione di cui all'art.11.1 LR 1/2005:

- a) effetti ambientali;
- b) effetti territoriali;
- c) effetti sociali ed economici;
- d) effetti sulla salute umana.

Valutazione compiuta

Per l'effettuazione delle presenti valutazioni viene quindi fatto riferimento alle istruzioni tecniche approvate con Deliberazione G.R. 14.12.1998 n.1541, in particolare al capitolo IV che fornisce le indicazioni per quanto riguarda l'attività valutativa dei piani attuativi.

Il quadro conoscitivo di riferimento è costituito dal Piano Strutturale e, nel caso specifico, trattandosi di piano attuativo, il quadro conoscitivo più dettagliato è costituito proprio dal Piano Attuativo presentato dai soggetti attuatori in data 25.10.2006 prot. 34676 e successive integrazioni, con particolare riferimento all'elaborato "B5.5".

Nel suddetto elaborato B5.5, redatto dai progettisti del piano attuativo, è stata effettuata in modo esaustivo la valutazione degli effetti ambientali attesi dalla trasformazione urbanistica proposta, con riferimento a quanto contenuto sia nel Piano Strutturale sia nel Regolamento Urbanistico vigenti.

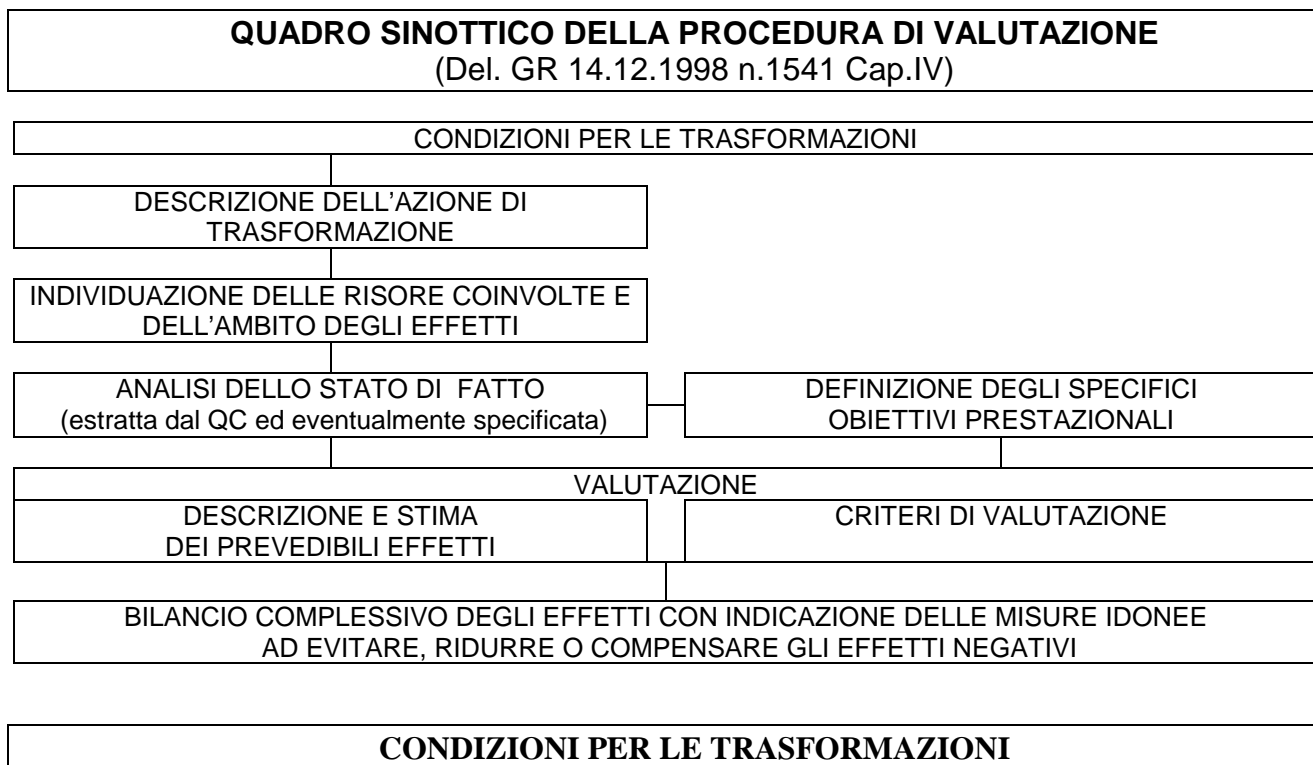
Inoltre sono stati analizzati i fabbisogni del nuovo insediamento residenziale e sono stati determinati gli impatti conseguenti alle trasformazioni e le azioni proposte dal piano per far fronte a detti impatti. Le risorse ambientali in relazione alle quali sono stati valutati gli impatti sono le seguenti:

- Sistema delle Acque
- Sistema suolo e sottosuolo
- Sistema rifiuti
- Sistema energia – radiazioni non ionizzanti e impianti per il trasporto dell'energia

Per quanto riguarda invece le indagini geologiche esse sono state redatte nel Dicembre 2006 dal Dr. Enrico Focardi su incarico dei proponenti il piano attuativo e a cui si rimanda per ogni valutazione.

La suddette valutazioni degli effetti ambientali sono pienamente condivise e fatte proprie dalla presente relazione.

Per la valutazione dei vari effetti sulle altre risorse essenziali invece, non contenendo ancora il nostro P.S. la disciplina della valutazione integrata prevista dall'art.53 comma 2 lett.g) LR 1/05, si fa generico riferimento al Piano Strutturale che nel suo complesso di elaborazioni, soprattutto nella relazione, fornisce comunque elementi utili per la valutazione.



Si veda interamente l'elaborato B5.5 del piano attuativo citato.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Si veda interamente l'elaborato B5.5 del piano attuativo citato.

Il piano di recupero ha per oggetto l'area compresa fra le vecchie mura di Castel Sant'Angelo e la via dietro le mura ora via Vittorio Veneto, dove nell'anno 1949 fu costruito l'attuale fabbricato per destinarlo a falegnameria.

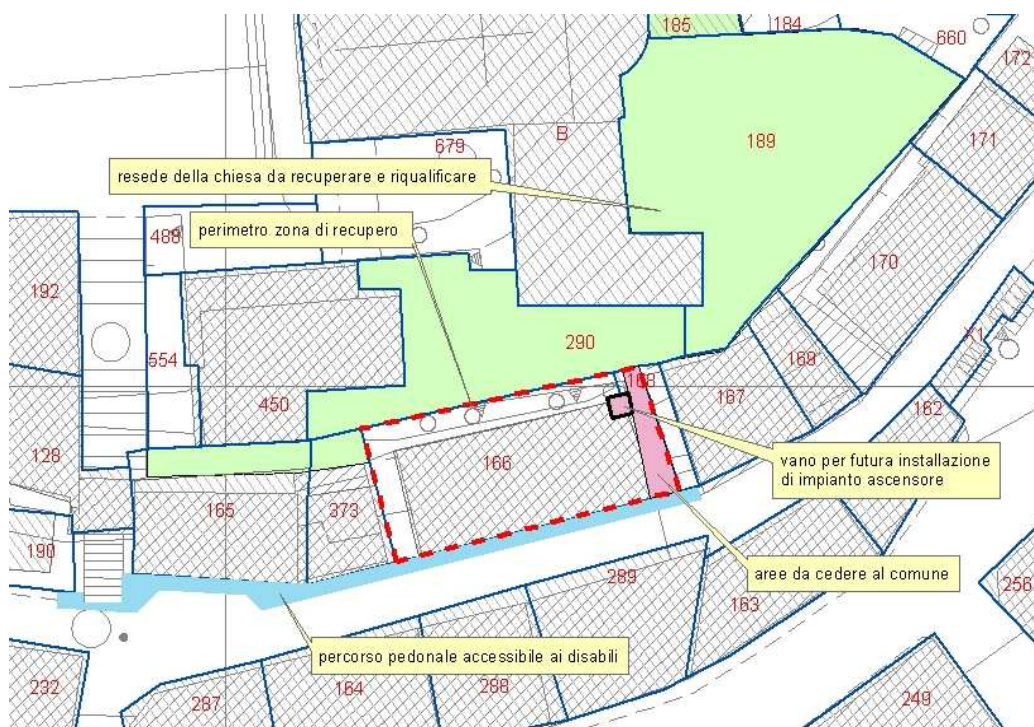
Il piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione totale dell'edificio esistente e sua ricostruzione con ampliamento di volume, finalizzato alla creazione di n. 9 unità immobiliari destinate a civile abitazione.

E' prevista inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- sistemazione della via Veneto nel tratto frontale al fabbricato in oggetto e a quello limitrofo verso ovest con opere di adeguamento dell'accessibilità pedonale urbana, ripavimentazione e segnaletica stradale;
- realizzazione della predisposizione per un futuro collegamento accessibile ai disabili tra la via Veneto e il sovrastante resede della chiesa di San Michele, tramite un passaggio pedonale e un vano per la futura installazione di un impianto ascensore accessibile ai disabili; le relative aree saranno cedute al comune.

Le destinazioni dell'area interessata dal Piano di Recupero, in base al Regolamento Urbanistico vigente, sono:

- "Sistema insediativo – Insediamiento urbano storico"
- "Zona di recupero ai sensi dell'art. 27 comma 1 L. 457/78"



I parametri urbanistici del piano di recupero sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria = mq. 393,06

Volume edificabile massimo = mc. 1.965,30

Superficie utile lorda massima = mq 660,41

Superficie coperta massima = mq. 310,00

Altezza massima = mt. 9,80

Superficie da cedere al comune = mq. 26,00

Numero massimo alloggi = 9

Numero minimo posti auto privati = 1 ogni alloggio

INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE COINVOLTE E DELL' AMBITO DEGLI EFFETTI

Si veda interamente l'elaborato B5.5 del piano attuativo citato.

L'ambito degli effetti è circoscritto all'area a cui si riferisce il piano attuativo fatta eccezione per gli effetti sulla risorsa acqua, che si estendono a tutto il centro abitato di Pontassieve in quanto l'approvvigionamento avviene mediante rete pubblica, anche lo smaltimento avviene mediante rete e impianto di depurazione pubblico.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO E DEFINIZIONE DEGLI SPECIFICI OBIETTIVI PRESTAZIONALI

L'obiettivo principale del piano è quello di soddisfare l'esigenze abitative del Capoluogo.

Il piano persegue anche i seguenti obiettivi:

- realizzare la predisposizione per un futuro collegamento accessibile ai disabili tra la via Veneto e il sovrastante giardino della chiesa di San Michele, per il quale è in corso l'elaborazione da parte della Provincia di Firenze di un progetto "La Piazza della Canonica" per l'intervento di recupero e riqualificazione di detta area urbana; la realizzazione dell'ascensore pubblico e dell'accessibilità dei percorsi sono previsti nella Tav.C2 "Programma generale dell'accessibilità urbana" di Regolamento Urbanistico;
- superare lo stato di abbandono in cui versa ormai da anni il fabbricato e riqualificare un tratto della via Veneto con opere di adeguamento dell'accessibilità pedonale urbana;
- conservare testimonianze storico-culturali quali le mura storiche; la realizzazione del piano interrato permetterà infatti di scoprire ancora di più le mura castellane tergalì che verranno sistemate ed illuminate e rese visibili da chi accederà al futuro ascensore pubblico .

Il piano in oggetto è coerente con gli obiettivi sopraelencati

VALUTAZIONE CON DESCRIZIONE E STIMA DEI PREVEDIBILI EFFETTI

Si veda interamente l'elaborato B5.5 del piano attuativo citato. Agli effetti ambientali ivi valutati si aggiungono i seguenti effetti, anch'essi oggetto di valutazione, mentre gli effetti sulla salute umana vengono giudicati irrilevanti:

- Effetti territoriali in genere. Ad essi appartengono gli effetti determinati dal modello insediativo innanzi descritto. Il modello insediativo proposto determina indubbiamente l'eliminazione dell'attuale degrado fisico, oltre a raggiungere coerenza con le regole conformative proprie sia del tessuto storico sia delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici adiacenti.
- Effetti sociali. Ad essi appartengono gli effetti determinati dal nuovo sistema pedonale urbano, costituito dal marciapiede lungo via Veneto e dalla predisposizione per un futuro collegamento verticale meccanizzato tra la via Veneto e il sovrastante giardino della chiesa di San Michele. Questo sistema di collegamento verticale, che sarà completato a cura del Comune soltanto nel momento in cui si concretizzerà il progetto della Provincia intitolato "La Piazza della Canonica", comporterà indubbiamente un miglioramento delle condizioni di accessibilità urbana nonché una riappropriazione da parte della collettività di spazi urbani mai vissuti. Anche il nuovo marciapiede lungo via Veneto contribuirà indubbiamente a migliorare le condizioni di accessibilità e di qualità in genere dello spazio urbano. Tuttavia per realizzare questo nuovo percorso si è resa necessaria la completa riorganizzazione funzionale dell'attuale spazio stradale, in relazione alla quale, con parere del 19.11.2008, la Polizia Municipale ha avanzato alcune osservazioni e proposte che vengono in seguito valutate.

Le osservazioni della P.M. attengono a due aspetti diversi, ma entrambi derivanti dal fatto che il Piano di Recupero sceglie di trasferire lo spazio dedicato al parcheggio pubblico sul lato opposto della strada rispetto alla situazione attuale. In particolare dall'attuale posizione lungo il lato di monte ad una posizione lungo il lato di valle, mantenendo inalterato il numero complessivo di posti auto.

Il primo aspetto rilevato è che la presenza sul lato di valle di una zanella dalla concavità molto accentuata potrebbe rendere difficoltoso il parcheggio delle auto. A tal proposito si fa presente che l'intera via Veneto necessita di un completo rifacimento del manto bituminoso e che detta lavorazione sarà eseguita a cura del Comune una volta che il soggetto attuatore avrà realizzato il nuovo marciapiede. In quella occasione sarà provveduto anche al rimodellamento del piano stradale, conferendogli maggior pendenza trasversale mediante l'abbassamento dell'attuale quota lungo il lato di valle, così riducendo l'attuale concavità della zanella. E' stato scelto di non far eseguire queste lavorazioni dal soggetto attuatore in quanto il Comune già dispone di personale e mezzi idonei per eseguirle in proprio, modalità indubbiamente conveniente se si considera il fatto che le spese di una eventuale lavorazione eseguita dal soggetto attuatore sarebbe stata comunque a carico del Comune, in termini di ulteriore scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. In conclusione, la presenza della zanella non determinerà alcun effetto negativo se saranno adottate tutte le misure sopra descritte.

Il secondo aspetto rilevato dalla P.M. è invece più complesso da valutare, in quanto riguarda gli effetti negativi che le auto in sosta potrebbero determinare sulla qualità di fruizione delle unità immobiliari che attualmente presentano luci o affacci direttamente su questo lato della strada (p.es. riduzione dell'illuminazione naturale per i piani seminterrati e rischio di riduzione anche per i piani rialzati in caso di parcheggio di mezzi ingombranti in altezza, essendo i davanzali delle finestre posti a circa 2,00 metri dalla strada). A tal proposito si fa presente che lo spostamento della sosta auto sul lato opposto della strada è diretta conseguenza della volontà di creare un percorso pedonale sicuro e confortevole che connetta la Porta Filicaia con il futuro ascensore urbano inglobato nel nuovo edificio. Per raggiungere lo scopo sono state valutate anche due soluzioni alternative, entrambe scartate per i seguenti motivi:

- la prima è quella di sviluppare il nuovo marciapiede lungo il lato di valle mantenendo la sosta sul lato di monte. Scartata in quanto la presenza della zanella, la cui quota non è modificabile per la presenza di finestre a livello strada, avrebbe determinato un percorso pedonale con una pendenza trasversale di gran lunga superiore all'1% (minimo previsto dalla normativa in tema di barriere architettoniche) che invece è sicuramente accettabile per un utilizzo a parcheggio;
- la seconda è quella di sviluppare il nuovo marciapiede sul lato di monte ma disponendovi in adiacenza agli stalli di sosta e riservando alla corsia veicolare lo spazio rimanente tra gli stalli di sosta e l'edificio a valle. Scartata prima per motivi di sicurezza, infatti così facendo i portoni di ingresso dell'edificio a valle si sarebbero affacciati direttamente sulla corsia veicolare, poi per motivi funzionali, infatti così facendo avremmo dovuto sostituire le esistenti passerelle in corrispondenza dei portoni di ingresso dell'edificio a valle con dei gradini (con conseguente riduzione dell'accessibilità e riduzione oltre i limiti consentiti della larghezza della corsia veicolare), infine per motivi di percezione visuale dello spazio urbano, infatti così facendo avremmo avuto una fila di auto parcheggiate esattamente al centro della strada.

In conclusione, gli eventuali effetti negativi della scelta sono abbondantemente compensati dagli effetti positivi che la scelta medesima avrà sulla collettività in termini di fruizione sicura e confortevole dello spazio urbano. Dato atto che il piano ha scelto di non rinunciare alla presenza dei parcheggi pubblici lungo strada, come misura idonea a evitare eventuali effetti negativi in caso di parcheggio di mezzi ingombranti in altezza, al momento della regolamentazione dei nuovi parcheggi sarà valutata l'opportunità di apporre segnali di divieto di sosta ai veicoli aventi altezza superiore a 2 metri (p.es. utilizzando il segnale di Figura II 74 Art.120 del Codice della Strada con iscrizione integrativa).

BILANCIO COMPLESSIVO DEGLI EFFETTI CON INDICAZIONE DELLE MISURE IDONEE AD EVITARE, RIDURRE O COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI

Si veda interamente l'elaborato B5.5 del piano attuativo citato.

Le valutazioni sopra riportate e i giudizi di ammissibilità formulati per ciascuna azione di trasformazione fanno ritenere positivo il bilancio complessivo dei vari effetti su tutte le risorse essenziali dell'ambito territoriale considerato.

Pontassieve, lì 18.11.2008

**IL DIRIGENTE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Ing. Alessandro Degl'Innocenti)**