



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

OGGETTO: Adozione piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'ambito a progettazione unitaria "P11 – Borgo Verde" facente parte delle ex aree ferroviarie (P.E. 2014/164).

RELAZIONE

Vista la proposta di piano attuativo d'iniziativa pubblica per la trasformazione dell'ambito "P11 – Borgo Verde", presentata in data 05.03.2014 prot. 5594 e successive modifiche ed integrazioni, redatta dall'Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio;

Considerato che il piano ha per oggetto l'ex area ferroviaria denominata "BORGO VERDE", la quale si estende per circa due ettari da piazza Stazione alle "Cantine Ruffino" ed è delimitata dai due assi infrastrutturali tra loro paralleli quali la via Aretina a nord e la linea ferroviaria a sud.

Il Piano Attuativo prevede, coerentemente con le linee guida ed il R.U., di realizzare "una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale" attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione, i quali comprendono:

1. interventi di demolizione e bonifica ambientale;
2. interventi di nuova costruzione con destinazioni multi-funzionali sia pubbliche che private;
3. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e di arredo urbano.

Il Piano Attuativo è suddiviso in quattro Unità Minima d'Intervento (UMI) che rappresentano gli ambiti minimi di progettazione ai fini delle richieste del titolo abilitativo e risultano così suddivise:

- UMI 1 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati
- UMI 2 - destinazione residenziale (superficie fondiaria 4.258 mq)
- UMI 3 - destinazione "Casa della salute" ASL (superficie fondiaria 1.850 mq)
- UMI 4 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati

Ogni UMI comprende l'area destinata all'edificazione, quella destinata agli spazi pubblici e quella funzionale agli edifici, comprensiva della viabilità di accesso, degli spazi di sosta pertinenziali e della sistemazioni a verde/giardino anche a gestione privata e, ove indicato, anche le aree pubbliche destinate alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente all'intervento;

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

Superficie territoriale ambito = 20.081 mq, così suddivisa:

UMI 1	-	3.570 mq
UMI 2	-	8.553 mq
UMI 3	-	4.208 mq
UMI 4	-	3.750 mq

Superficie fondiaria UMI 2-3 = 6.108 mq

Indice di fabbricabilità territoriale max = 3,60 mc/mq

Indice fondiario max = 7,00 mc/mq

Volume edificabile max = 70.700 mc

Superficie Utile Lorda abitazioni max = 8000 mq

Superficie Utile Lorda altre destinazioni max = 9000 mq

Superficie Utile Lorda edificio pubblico max = 4000 mq

N. piani fuori terra dalla via Aretina max = 6 (da realizzarsi in modo discontinuo)

N. piani interrati e seminterrati max = 4

Altezza edifici max = 20,0 ± 1,0 mt (quota 111,97 mslm ± 1 mt) riferita al caposaldo fisso individuato nella tavola n.4 e n.5 (quota 91,97 mslm)

N. unità abitative max = 100

N. posti auto parcheggio interscambio = 500 (corrispondente a circa 12.200 mq)

N. posti auto parcheggio pubblici = 250 (corrispondente a circa 6.100 mq)

Superficie aree a verde e spazi attrezzati = 9.496 mq

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili e di relazione per il commercio al dettaglio si rimanda alle prescrizioni di scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare comprendono la viabilità pubblica, i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi, il verde pubblico, l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, gli impianti tecnici e le infrastrutture a rete (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, gas metano, acqua, telefonia e rete pubblica wi-fi);

Tenuto conto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 70 L.R. 1/2005 in attuazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, e precisamente alle seguenti previsioni:

Aree poste all'interno dell'ambito individuato dal RU:

- Ambito assoggettato a progettazione unitaria "P11 – Ex Aree ferroviarie BORGO VERDE"
- Aree da sottoporre a riqualificazione ambientale

Aree poste all'esterno dell'ambito individuato dal RU

- Subsistema insediativo – insediamento urbano storico
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità storica
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità esistente
- Destinazioni d'uso vincolanti – parcheggio realizzato nell'insediamento urbano storico
- Destinazioni d'uso vincolanti – verde pubblico attrezzato nell'insediamento urbano storico

e che il presente piano attuativo per le parti cogenti è conforme al regolamento urbanistico ed in particolare alla scheda norma P11 di cui all'appendice 2 delle Norme.

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 e il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso in data 14.03.2014: "Parere favorevole, si suggerisce di valutare l'accorpamento delle rampe di accesso ai piani interrati almeno nella parte residenziale";

Visto il parere del Servizio Lavori Pubblici del Comune espresso in data 24.03.2014 prot.7339 "parere favorevole con alcune perplessità sulle scelte progettuali assunte in merito al sistema della mobilità e dei parcheggi", che si unisce in copia alla presente;

Visto il parere della Polizia Municipale espresso in data 2.04.2014: "parere favorevole a condizione", che si unisce in copia alla presente;

Visti i pareri dei seguenti futuri soggetti gestori espressi in sede di conferenza servizi del 20.02.2014: Toscana Energia, Telecom Italia, Aer, Enel Distribuzione e il parere di Publiacqua espresso in data 20.02.2014 prot. 4324, che si uniscono in copia alla presente;

Visto che in data 27/03/2014 con n. 3146 è stato effettuato il deposito presso l'ufficio del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche nel rispetto dell'art.62 L.R. 1/2005 e DPGR 53/R/2011;

Vista la Direttiva G.M. del 03.04.2014 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art. 62.7 norme RU, parere favorevole all'approvazione del piano attuativo;

Considerato che il piano attuativo in esame, ai sensi dell'art.5 comma 4 lett.a) della L.R. 12.02.2010 n.10, non è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità;

Vista la valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio redatta ai sensi dell'art. 3.3 L.R. 1/2005 e punto 12 Circolare Del. G.R. 289/2005;

Vista la verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale redatta ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 della Circolare Del. G.R. 289/2005;

Il sottoscritto propone

- l'adozione, ai sensi dell'art. 69 L.R. 1/2005, del piano attuativo "P11 – Borgo Verde" ex aree ferroviarie, dando atto che trattasi di un piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 70 L.R. 1/2005.

Il tutto costituito dai seguenti elaborati:

- Verifica di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale (art.16 L.R. 1/05 e punto 9 Circ. Del. G.R. 289/05);
- Valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio e valutazione degli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana (artt. 3.3 e 11.2.b) L.R. 1/05);
- N. 15 elaborati tecnici;

e alle seguenti condizioni:

Il rilascio dei permessi da costruire è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1.1. ottenimento di deroga da parte di ferrovie in merito alla realizzazione di parte delle urbanizzazioni (parcheggio pubblico interrato e parco urbano) nella fascia di rispetto ferroviario (art.49 DPR 11.07.1980 n.753);
- 1.2. ottenimento dell'autorizzazione da parte di ferrovie per l'intervento di riqualificazione di piazza della Stazione;
- 1.3. riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dal "Cimitero Ruffino" per il quale è già stato ottenuto il parere favorevole della ASL ai sensi dell'art.338 c.4 RD1265/34 (prot. n.7042 del 21.03.2014).

Il progetto edilizio e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le prescrizioni:

- 2.1 impartite dalla Conferenza dei Servizi degli enti gestori nel verbale della seduta del 20.02.2014;
- 2.2 impartite da Publiacqua con parere del 20.02.2014 prot. 4324, intendendo l'estensione della rete idrica su via Aretina limitata all'incrocio con via Guido Reni;
- 2.3 indicate nella relazione idraulica (All.8) in merito alla realizzazione di scolmatori di piena in corrispondenza dei collettori fognari prossimi alla ferrovia.
- 2.4 indicate nella relazione geologica di fattibilità (All.6) redatta dal Dott. Geol. Riccardo Martelli, in particolare i paragrafi 5.4, 6.2, 6.3 e 6.4.

La stesura dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione deve tener conto che l'ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato alle seguenti salvaguardie:

- 3.1 linea interrata elettrodotta 15 KV, per la quale è prevista la modifica del tracciato;
- 3.2 clima acustico e impatto acustico D.P.C.M. 05/12/1997, da cui le prescrizioni riportate all'art.6 delle NTA in merito alle caratteristiche degli edifici, nonché quanto riportato all'art.10 delle NTA e all'allegato n.7 – *Valutazione previsionale ante-operam del clima acustico dell'area e dell'impatto acustico delle sorgenti infrastrutturali*. Per quanto riguarda specificamente la sorgente ferroviaria si dovrà

considerare quanto contenuto nel piano di risanamento acustico redatto da RFI ai sensi del D.M. 29/11/2000 per il tratto in questione.

3.3 PPRG di Firenze II stralcio - area potenzialmente inquinata (All. 5 – Tab6 – ATO6), da cui consegue che qualunque intervento nell'area è subordinato al piano di caratterizzazione ed eventualmente alla successiva bonifica.

Infine, il progetto dovrà valutare i suggerimenti ed approfondire gli aspetti progettuali evidenziati nei seguenti pareri:

4.1 della Commissione Edilizia del 14.03.2014 con il suggerimento di accorpare le rampe almeno nella parte residenziale;

4.2 degli uffici comunali Lavori Pubblici con parere del 24.03.2014 e Polizia Municipale con parere del 02.04.2014, con il suggerimento di studiare meglio il sistema della mobilità, soprattutto del trasporto pubblico, e dei parcheggi.

- l'approvazione del relativo schema di convenzione.

Pontassieve, lì 03.04.2014

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO TERRITORIALE
(Ing. Claudio Corti)**