



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

Oggetto: Adozione piano attuativo dell'ambito a progettazione unitaria "P11 – Borgo Verde – ex aree ferroviarie" nel capoluogo – P.E. 2014/164.

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 (ai sensi dell'art.3 comma 3 e dell'art. 11 comma 2.b) della L.R. 1/2005)

Premesso:

- che l'atto in oggetto è un piano attuativo ai sensi dell'art. 65 L.R. 1/2005 e non è soggetto a valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della Legge Regionale 12.02.2010 n. 10. Il piano attuativo è necessaria per attuare le previsioni relative all'ambito a progettazione unitaria P11- Borgo Verde introdotto con la 14^a variante al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 6.03.2014 la quale è stata assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010.
- che l'art.11 L.R. 1/2005 al comma 2 dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;
- che l'art.3 comma 3 LR 1/2005 dispone 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 sulle seguenti risorse essenziali del territorio, definite dal comma 2 dello stesso articolo 3:
 - 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.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Il piano ha per oggetto l'ex area ferroviaria denominata "BORGHO 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 ASL 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 parcheggi 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).

DEFINIZIONE DEGLI SPECIFICI OBIETTIVI PRESTAZIONALI

L'obiettivo principale del piano è quello di riqualificare urbanisticamente l'area e gli spazi pubblici limitrofi prevedendo un mix funzionale e l'individuazione di spazi per la localizzazione di funzioni pubbliche e di interesse pubblico, la realizzazione di un parcheggio di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale, la realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città, la riqualificazione della piazza della stazione, di via Aretina, di piazza Gramsci e del parco della Rimembranza.

INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE COINVOLTE E DELL' AMBITO DEGLI EFFETTI

Relativamente alle risorse coinvolte si veda interamente l'allegato 9 – “Valutazione Ambientale” del piano attuativo citato.

L'ambito degli effetti, considerata l'ubicazione strategica e al centro del capoluogo, si ritiene sia più ampio rispetto all'area a cui si riferisce il piano attuativo e che interessi in maniera più o meno rilevante l'intero centro abitato di Pontassieve.

VALUTAZIONI COMPIUTE

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni si rimanda ai seguenti documenti:

- Valutazioni eseguite nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 redatta in sede di formazione della 14^a variante al RUC con la quale è stato introdotto l'ambito a progettazione unitaria in oggetto.

- Valutazione Ambientale redatta dai progettisti del piano Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio, nella quale 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 e sono stati determinati gli impatti conseguenti alle trasformazioni e le azioni proposte dal piano per far fronte a detti impatti.
- Valutazione previsionale ante-operam del clima acustico dell'area e dell'impatto acustico delle sorgenti infrastrutturali redatta dal Dott. Ing. Sergio Luzzi, nella quale viene effettuata la valutazione previsionale del clima acustico dell'area, la valutazione dell'impatto acustico dell'intervento, il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, indicazioni per la progettazione della qualità acustica edilizia ed architettonica ed infine indicazioni progettuali per interventi di mitigazione e di miglioramento acustico.
- Relazione geologica di fattibilità redatta dal Dott. Geol. Riccardo Martelli nella quale viene valutata la difesa del suolo.
- Relazione idrologico-idraulica per fognature acque miste redatta dal Dott. Ing. Leonardo Furia e Dott. Ing. Paolo Giustiniani, nella quale viene valutato il sistema idraulico fognario.

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

Sono inoltre stati acquisiti i seguenti pareri:

- 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”;
- 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”;
- Parere della Polizia Municipale espresso in data 02.04.2014: “parere favorevole a condizione”;
- Pareri dei seguenti futuri soggetti gestori espressi in sede di conferenza servizi del 20.02.2014: Toscana Energia, Telecom Italia, Aer, Enel Distribuzione;
- Parere Publicacqua, espresso in data 20.02.2014 prot.4324.

<h2 style="margin: 0;">CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI</h2>
--

Si veda quanto indicato nei seguenti documenti:

- All. 6 di piano attuativo- relazione geologica di fattibilità redatta dal Dott. Geol. Riccardo Martelli, in particolare i paragrafi 5.4, 6.2, 6.3 e 6.4.

- All. 8 di piano attuativo - Relazione idrologico-idraulica per fognature acque miste redatta dal Dott. Ing. Leonardo Furia e Dott. Ing. Paolo Giustiniani, in particolare il paragrafo 5 “considerazioni progettuali finali”.
- All.9 di piano attuativo “Valutazione Ambientale” redatta dai progettisti del piano Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio, in particolare il paragrafo 7 “mitigazioni”;

Inoltre si evidenzia che la stesura dei progetti deve tener conto che l’ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato alle seguenti salvaguardie:

- linea interrata elettrodotto 15 KV, per la quale è prevista la modifica del tracciato;
- 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’All. 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.
- 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.

<p>BILANCIO COMPLESSIVO DEGLI EFFETTI CON INDICAZIONE DELLE MISURE IDONEE AD EVITARE, RIDURRE O COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI</p>
--

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 2.04.2014

**IL DIRIGENTE DELL’AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Alessandro Degl’Innocenti)**