



## GESTIONE ASSOCIATA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Comuni di Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rufina, San Godenzo

Rufina, 29 agosto 2019

Protocollo assegnato in via informatica

*Oggetto: procedimento di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale inerente i sistemi insediativi di Sieci e Pontassieve relativa a proroga validità ambiti ex aree ferroviarie Pontassieve, variazione disciplina di trasformazione differita aree produttive Via Bellini Sieci, variazione tessuto urbanistico complesso i Mandorli Sieci, in Comune di Pontassieve: esito istruttoria.*

### IL RESPONSABILE AREA GESTIONE DIFESA E USO DEL TERRITORIO

Richiamati:

- il D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, approvato con Delibera C.U. n. 2 del 23 febbraio 2018;
- il Regolamento del Servizio Associato VAS dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve approvato con Delib. di Giunta U.C.V.V. n. 53 del 20.05.2014;
- Il Decreto del Presidente dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 9 del 28.08.2014 di attivazione dell'Ufficio Associato VAS;

Considerato che

- in data 02.08.2019, è stata presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 15195/57 la documentazione per il procedimento di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS relativo alla "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale inerente i sistemi insediativi di Sieci e Pontassieve relativa a proroga validità ambiti ex aree ferroviarie Pontassieve, variazione disciplina di trasformazione differita aree



produttive Via Bellini Sieci, variazione tessuto urbanistico complesso i Mandorli Sieci”. Alla nota di richiesta di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità sono allegati i seguenti elaborati:

Deliberazione C.C. n.63 del 29.07.2019 di richiesta di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell’art. 5 c. 3ter L. 10/2010 e relativa relazione motivata;

- ai sensi dell’art.7 del Regolamento del Servizio Associato VAS sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, arch. Gerolama Tamborrino del Comune di Reggello,, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra elencata;

- considerato che l’intervento proposto rientra nella procedura semplificata di cui all’art. 5 comma 3 ter, in quanto nello specifico la Variante non comporta “modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS”, non sono state avviate le consultazioni previste dall’art. 22 comma 3 nei casi di applicazione dell’art. 5 comma 3ter;

Ritenuto che, tenuto conto del contributo tecnico-istruttorio dei componenti del NIV (verbale seduta allegato), non sia necessario sottoporre la Variante al Regolamento Urbanistico di cui sopra alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto si tratta di variante formale, di carattere redazionale che non comporta modifiche alla disciplina del piano già sottoposto a VAS e approvato e che non determina impatti significativi e dalla cui documentazione non emergono elementi critici;

#### DISPONE

1. di escludere dalla procedura di VAS la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale inerente i sistemi insediativi di Sieci e Pontassieve relativa a proroga validità ambiti ex aree ferroviarie Pontassieve, variazione disciplina di trasformazione differita aree produttive Via Bellini Sieci, variazione tessuto urbanistico complesso i Mandorli Sieci,



**Unione di Comuni**  
**valdarnoevaldisieve**

Via XXV Aprile, 10 - 50068 Rufina (Fi)  
Tel. 0558399623 Fax. 0558397245  
E-mail: t.ventre@uc-valdarnoevaldisieve.fi.it

Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale

presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità procedente, prot. n. 15195/57 del 02.08.2019;

2. di pubblicare sul sito internet dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisevie il presente provvedimento e di inviarlo all'Autorità Procedente, Comune di Pontassieve.

Il Responsabile

Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale

*Dott. For. Antonio Ventre*



Unione di Comuni  
valdarno e valdisieve

OGGETTO: Verifica semplificata di assoggettabilità a VAS ex L.R. 10/2010 art. 5 c.3ter "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale inerente i sistemi insediativi di Sieci e Pontassieve relativa a proroga validità ambiti ex aree ferroviarie Pontassieve, variazione disciplina di trasformazione differita aree produttive Via Bellini Sieci, variazione tessuto urbanistico complesso i Mandorli Sieci.", in Comune di Pontassieve. Espressione parere finale NIV

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito presso la sede dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 27/08/2019 alla presenza di:

- ing. Emanuela Borelli Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve;
- geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina;
- geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago;

Considerato che

- in data 02.08.2019, è stata presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 15195/57 la documentazione per il procedimento di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS relativo alla "Variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale inerente i sistemi insediativi di Sieci e Pontassieve relativa a proroga validità ambiti ex aree ferroviarie Pontassieve, variazione disciplina di trasformazione differita aree produttive Via Bellini Sieci, variazione tessuto urbanistico complesso i Mandorli Sieci.". Alla nota di richiesta di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità sono allegati i seguenti elaborati:

Deliberazione C.C. n.63 del 29.07.2019 di richiesta di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5 c. 3ter L. 10/2010 e relativa relazione motivata;

- ai sensi dell'art.7 del regolamento di cui sopra sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, arch. Gerolama Tamborrino del Comune di Reggello, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra elencata;

- considerato che l'intervento proposto rientra nella procedura semplificata di cui all'art. 5 comma 3 ter, in quanto nello specifico la Variante non comporta "modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS", non sono state avviate le consultazioni previste dall'art. 22 comma 3 nei casi di applicazione dell'art. 5 comma 3ter;



Unione di Comuni  
valdarno e valdisieve

Esaminata la documentazione tecnica presentata, emerge quanto segue:

Il Comune di Pontassieve è dotato di Regolamento Urbanistico scaduto nel gennaio 2015 e pertanto soggetto al disposto di cui all'art. 222 della L.r. 65/2014 che consente ai comuni rientranti in tale regime di approvare, fino al novembre 2019, varianti agli strumenti urbanistici anche con previsioni di occupazione di nuovo suolo.

Con l'approvazione (delibera Giunta Unione Valdisieve n. 119 del settembre 2018) dell'atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo sono inoltre sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65.

Nell'approssimarsi della scadenza dei 5 anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e conseguentemente dell'impossibilità di procedere con la formazione di nuove varianti al Ruc (art. 222 L.R. 65) a partire dal mese di novembre p.v. , il Comune ha dovuto procedere con la formazione di una variante semplificata ai sensi art. 30 L.R. 65/2014 interessante i Sistemi insediativi di Pontassieve e Sieci ed inerente essenzialmente variazioni alla disciplina di aree interne al PTU, sia quello conforme al Piano strutturale vigente (art. 224) sia alla nuova proposta di PTU in fase di formazione all'interno del PS Intercomunale Valdisieve.

Riguardo al sistema insediativo di Sieci, la porzione est della frazione di Sieci è occupata da un'estesa area produttiva compresa tra il rilevato della linea Ferroviaria Firenze Arezzo e il Fiume Arno, tagliata longitudinalmente dalla SS 67 via Aretina e confinante con una fascia di terreno rurale intercluso tra il sistema insediativo e l'area dell'impianto di depurazione consortile. Tale area manifatturiera è sottoarticolata in 4 aree di cui 2, denominate PR2 Aldo Moro e PR 3 Via Bellini aventi disciplina specifica di mix funzionale manifatturiero/terziario/commerciale, una terza posta a monte della SS67 e interamente occupata dal Centro Direzionale e cantine della Società Frescobaldi e la quarta posta a valle della SS 67, tra l'area Pr3 Bellini ed il fosso del Pelacane, dove la disciplina del sistema insediativo recente prevalentemente produttivo è condizionata dalle salvaguardie imposte dalla sovrapposizione di un retino di Area a trasformabilità differita che prevede (art. 61 n. 1 ruc) disposizioni transitorie che consentono solamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A con mantenimento dell'utilizzazione in atto.

Nel tempo trascorso dall'approvazione del Regolamento urbanistico (2005) ad oggi le strategie del Ps sono venute meno in seguito a processi di riconversione industriale ed adeguamento tecnologico delle



Unione di Comuni  
valdarno e valdisieve

attività allora ritenute incongrue per l'ambito in oggetto. Nel contempo la vitalità del sistema produttivo della frazione di Sieci confligge con il regime transitorio imposto dalla destinazione di ambito a trasformazione differita, in relazione alla impossibilità di saturazione delle porosità ancora presenti nell'area come pure di interventi di ampliamento o adeguamento resi possibili dalla disciplina del tessuto produttivo esistente.

Da qui la necessità per l'Amministrazione, nell'attesa dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici PSI e PO, di permettere sull'area in oggetto gli interventi consentiti negli altri tessuti produttivi esistenti, ai fini del mantenimento all'interno del territorio comunale di attività produttive esistenti con necessità di ampliamento e/o riconfigurazione produttiva.

Con la variante 3 Ruc è stata modificata la disciplina di un ambito di trasformazione decaduto inerente il complesso rurale denominato Casa Mandorli, dove prima della decadenza di validità era previsto un ambito di trasformazione urbanistica volto all'insediamento di una struttura ricettiva mediante ristrutturazione degli esistenti edifici e nuova volumetria per complessivi mc. 1.500. Con la fase di osservazioni alla Variante 3, la proprietà Frescobaldi ha ottenuto l'attribuzione di disciplina di insediamento urbano storico in luogo del tessuto rado attribuito dagli elaborati di variante, al complesso e deroga alle norme ruc per quanto riguarda la demolizione delle superfetazione con conseguente possibilità di recupero delle volumetrie demolite all'interno del complesso. L'osservazione è stata accolta nella variazione proposta dal Servizio urbanistica, ovvero attribuzione di disciplina di insediamento urbano storico (in luogo del richiesto tessuto rado) al complesso e deroga alle norme ruc per quanto riguardava la demolizione delle superfetazione con conseguente possibilità di recupero delle volumetrie demolite all'interno del complesso.

In data 25/1/2019 la proprietà Frescobaldi ha presentato una richiesta di variante al Ruc inerente l'ambito storico denominato i Mandorli, volto in particolare a scorporare dal tessuto storico, attribuito con la citata variante 3 Ruc, una porzione di area compresa tra la viabilità storica e la nuova viabilità di lottizzazione I Mandorli, a causa dell'eccessiva generalizzazione dell'area da sottoporre a tessuto storico, come si riscontra dalla cartografia storica. La Variante riguarda quindi la porzione non storica del complesso che viene riportata a tessuto rado.

Riguardo al sistema insediativo di Pontassieve, nel mese di aprile è decaduta la degli ambiti di trasformazione urbanistica inerenti le ex aree ferroviarie di Pontassieve. Nella fattispecie con Variante al Ruc n. 14 approvata con deliberazione C.C. 18 del 6/3/2014 è stata approvata una nuova disciplina per gli ambiti P11,12 e P13 rappresentanti rispettivamente Borgo Verde, di proprietà dell'amministrazione comunale, e Borgo nuovo, di proprietà di RFI; l'approvazione della variante,



Unione di Comuni  
valdarno e valdisieve

avvenuta nel mese di aprile 2014, ne ha prorogato l'efficacia fino al mese di aprile u.s.. Per la complessità delle tematiche di rigenerazione urbana e bonifica ambientale e per il consistente impegno economico richiesto in questi cinque anni non si è arrivati ad una definizione attuativa degli interventi previsti dalle schede norma, sia per l'area di proprietà comunale (P11) che per quelle di RFI (P12-P13).

Per tutto quanto si rileva che la Variante proposta è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 5 c. 3ter della L.R. 10/2010, in quanto trattasi di variante formale, di carattere redazionale che non comporta modifiche alla disciplina del piano già sottoposto a VAS e approvato. Nello specifico:

1) Il sistema insediativo Sieci

La variante è relativa alla possibilità di gestione immediata degli immobili presenti nell'area di cui trattasi secondo le modalità previste negli altri tessuti produttivi esistenti, in luogo della fattibilità differita previgente. Inoltre l'area denominata "I Mandorli" viene ridisegnata in funzione degli effettivi limiti del lotto non storicizzato, con l'attribuzione alla stessa la disciplina del tessuto rado in luogo del sistema storico e le relative salvaguardie.

2) Sistema insediativo di Pontassieve

La variante è relativa alla mera reiterazione di validità degli ambiti ferroviari al fine della formazione di piani attuativi previsti per il recupero dell'area stessa.

In relazione a quanto sopra evidenziato e descritto e rilevato che le aree oggetto della variante sono già state sottoposte a VAS in fase di formazione dello strumento urbanistico vigente come indicato nella "Relazione del Responsabile del Procedimento".

La relazione motivata presentata dal Comune di Pontassieve esamina i possibili effetti ed impatti della variante. Da questa non emergono elementi critici né condizioni tali da rendere necessario assoggettare la Variante a VAS.

Rufina, 27/08/2019

ing. Emanuela Borelli

geom. Pilade Pinzani

geom. Alessandro Pratesi