

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito presso la sede dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 30/12/2016 alla presenza di:

dott. for. Antonio Ventre Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve;

ing. Emanuela Borelli Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve;

ing. Alessandro Degl'Innocenti Comune di Pontassieve;

geom. Franco Pretolani Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, Servizio LL.PP. e assetto del territorio - Londa - S. Godenzo;

geom. Pilade Pinzani Comune di Rufina;

Considerato che

- in data 16.11.2016, è stata presentata dal Comune di Pelago in qualità di Autorità procedente e recepita al protocollo dell'Ente con il n. 14295/57 la documentazione per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 7 del 08.04.2014 per la modifica del dimensionamento dell'ambito di intervento unitario soggetto a Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) denominato "Il Bagno" - scheda di intervento 11.2 (inserimento di SUL commerciale e produttiva), per l'incremento di S.U.L. edificabile del lotto B2 di completamento in Pelago Capoluogo via Vallombrosana e per modifiche agli artt. 65, 67, 80 e 81 delle N.T.A..

La documentazione è costituita dai seguenti elaborati allegati:

- Documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica - VAS;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 27.10.2016;
- Documento di trasmissione;

e dagli elaborati in consultazione:

- Relazione Urbanistica Generale;
- Tav. n. 8 Azzonamento Palaie / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato attuale;
- Tav. n. 8 Azzonamento Palaie / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato variato;
- Tav. n. 9 Azzonamento Pelago / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato attuale;
- Tav. n. 9 Azzonamento Pelago / U.T.O.E. 2.2.1 - Stato variato;
- Artt. 65 - 67 e 80 N.T.A. - stato attuale, variato e sovrapposto;
- Art. 81 - stato attuale invariato e tabelle riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per sistemi, sub sistemi, UTOE e territorio aperto - stato attuale e variato (con evidenziate modifiche) o invariato;
- Scheda d'intervento 11.2 - stato attuale, variato e sovrapposto;



**Unione di Comuni
valdarnoevaldisieve**

- . Indagine geologiche ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R e relative schede di fattibilità redatte dal dott. Pellegrino Innocenti in data “settembre 2016”;
- con nota prot. 14824/57 del 28.11.2016 è stata messa a disposizione la documentazione e sono stati richiesti pareri o contributi agli enti competenti o territorialmente interessati: Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Arpat, Consorzio di bonifica Alto Valdarno, Autorità Idrica Toscana, ATO Toscana Centro, AER, Publiacqua, Enel, Toscana Energia, Telecom Italia;
- 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 ing. Alessandro Degl’Innocenti del Comune di Pontassieve, geom. Franco Pretolani dell’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisevie, Servizio LL.PP. e assetto del territorio - Londa - S. Godenzo, geom. Pilade Pinzani del Comune di Rufina, cui è stata messa a disposizione la documentazione sopra elencata con nota prot. 159863/57 del 22.12.2016;
- sono pervenuti all’Ufficio Associato VAS i seguenti pareri e contributi istruttori:
Autorità di Bacino del Fiume Arno, prot. 15350/57 del 9.12.2016;
Arpat Area Vasta Centro - Dipartimento ARPAT di Firenze prot. 16089 del 27.12.2016;
Publiacqua S.p.A., indirizzato a questo Ente ed erroneamente inviato al Comune di Pelago, da cui è stato inoltrato per competenza e recepito con prot. 16245/57 del 30.12.2016.

Esaminata la documentazione tecnica presentata ed in particolare il Documento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - VAS e le tavole degli stati vigente e modificato, emerge quanto segue:

La variante è relativa a due diversi interventi sul territorio comunale, alle norme relative ai parcheggi, oltreché alla diminuzione da 2.000 mq a 1.950 mq della SUL dell’area in località Palaie di proprietà pubblica destinata alla edilizia pubblica (housing sociale) e convenzionata.

Area Via Il Bagno

Quest’area rientra in un ambito di intervento unitario sottoposto a Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) scheda 11.2 “Loc. Il Bagno”. Tale comparto comprendeva originariamente un totale di 39 unità abitative da realizzare in due lotti, dei quali attualmente è stato edificato solo il primo.

La variante proposta prevede di aggiungere all’interno del primo lotto, già realizzato, l’edificazione di un’area di mq. 190 a destinazione commerciale, per la creazione di un ristorante e per

l'ampliamento del bar esistente, e di un'area di mq 400 a destinazione produttiva per la creazione di un centro estetico/benessere e di una sala congressi/polivalente.

La superficie commerciale verrà ricavata in adiacenza ad un fabbricato esistente mediante demolizione di un gazebo in legno addossato su tre pareti esistenti e realizzazione di una copertura piana su pilastri; al piano terreno sarà effettuata la chiusura della parete con infissi apribili mentre al piano superiore la nuova terrazza sarà completata con un parapetto. Al piano primo sarà realizzato il vano cucina e servizi.

La superficie produttiva sarà ricavata con un cambio di destinazione senza opere, infatti la zona adibita a centro estetico/benessere occuperà porzione dei locali di autorimessa ad oggi utilizzati come magazzino; anche la sala polivalente/centro congressi sarà ricavata da spazi esistenti.

Sia nel R.U. vigente che nel R.U. variato l'area è compresa nell'U.T.O.E. 2.2.1 Ambiti di intervento unitario convenzionati e non ancora ultimati; ricade in zona C - Aree di espansione dell'abitato, disciplinata dall'art. 67 delle NTA. In particolare il comma 10, che nelle NTA vigenti consente oltre all'utilizzo residenziale, "destinazioni compatibili di tipo - per commercio al minuto, limitatamente agli esercizi definiti "di vicinato", con superficie di vendita fino a mq. 250." è modificato nella parte riguardante le destinazioni commerciali in "destinazioni compatibili di tipo produttivo, commerciale, turistico e ricettivo, direzionale e di servizio, sportivo o ricreative e di ristorazione con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici."

La scheda 11.2 "Pelago - Località Il Bagno" vigente prevede come consistenza una superficie territoriale di mq 20.283, una superficie fondiaria di mq 7.757 ed una SUL residenziale di mq 2.780 di cui mq1.320 di edilizia libero mercato e mq 1.460 di edilizia convenzionata, su n° piani utili 2; nello stato variato a questa vengono aggiunti SUL a destinazione commerciale mq 190 per attività di ristorazione; SC a destinazione produttiva mq 400 per la realizzazione di un centro benessere e di una sala per centro congressi. Riguardo alle opere di urbanizzazione la scheda vigente così come quella variata prevedono come opere funzionali all'insediamento viabilità, aree di parcheggio pubblico per circa 80 posti auto, allacciamenti alle reti tecnologiche di approvvigionamento e smaltimento oltre a opere relative alla sistemazione del verde pubblico e di percorsi pedonali. La scheda variata prevede inoltre interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana esterni al comparto.

Nell'area di intervento sono presenti condotte del S.I.I., la cui posizione esatta è in corso di rilevamento da parte di Publiacqua S.p.A.. Nel caso in cui le interferenze fossero confermate da



**Unione di Comuni
valdarno valdisieve**

dette verifiche, le condotte dovranno essere ricollocate in area pubblica con intervento, a carico del soggetto proponente, per cui dovrà presentato progetto esecutivo a Publiacqua S.p.A. che dovrà provvederne all'approvazione. La documentazione visionata non è sufficiente a determinare le idroesigenze delle nuove attività economiche, pertanto l'espressione di parere definitivo da parte di Publiacqua S.p.A. è rimandata a fasi successive, anteriori a quelle di realizzazione, e potrà avvenire dopo la trasmissione di documenti che saranno richiesti da Publiacqua S.p.A. con specifico elenco.

Area Via Vallombrosana

Si tratta di un'area inserita nel tessuto urbano e non ancora edificata, nella quale gli strumenti vigenti prevedono la realizzazione di un piccolo fabbricato di civile abitazione di SUL pari a mq 100; la variante prevede di aumentare la SUL a mq 150 per permettere la realizzazione di due piccole unità abitative. Il lotto di terreno su cui è prevista la realizzazione dell'edificato è ubicato in adiacenza ad aree già urbanizzate in appendice al Capoluogo e inserito in contesto prettamente residenziale.

Sia nel R.U. vigente che nel R.U. variato l'area ricade in zona omogenea B2 - Area di integrazione, disciplinata dall'art. 65 delle NTA. Tale articolo è modificato con l'inserimento di un paragrafo specifico, all'interno del comma 10, relativo all'area in oggetto: "La zona B2 di Pelago Capoluogo lungo via Vallombrosana (mq 150,00) è eseguibile con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa realizzazione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona."

Nell'area di intervento sono presenti condotte del S.I.I., la cui posizione esatta è in corso di rilevamento da parte di Publiacqua S.p.A.. Nel caso in cui le interferenze fossero confermate da dette verifiche, le condotte dovranno essere ricollocate in area pubblica con intervento, a carico del soggetto proponente, per cui dovrà presentato progetto esecutivo a Publiacqua S.p.A. che dovrà provvederne all'approvazione. L'espressione di parere definitivo da parte di Publiacqua S.p.A. è rimandata a fasi successive, anteriori a quelle di realizzazione, e potrà avvenire dopo la trasmissione di documenti che saranno richiesti da Publiacqua S.p.A. con specifico elenco.

Normativa Comunale Parcheggi

La variante proposta prevede la modifica degli artt. 65 e 67 delle NTA relativamente alla realizzazione di posti auto per unità immobiliare. Il R.U. vigente infatti dispone che per ogni unità immobiliare di nuova realizzazione vengano realizzati due posti auto. La variante allinea le



Unione di Comuni
valdarno e valdisieve

disposizioni con quelle nazionali (L122/89), che prevedono invece un dimensionamento minimo di 1mq ogni 10mc di costruzione.

Per quanto sopra, considerato che gli interventi risultano circoscritti a porzioni limitate di territorio con impatti limitati e che la normativa dei parcheggi si allinea alla normativa nazionale vigente, tenuto conto dei pareri ricevuti, **si ritiene non assoggettabile ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/06 e dell'art. 22 della L.R. 10/10 a condizione che vengano rispettate le indicazioni e considerazioni dei pareri espressi dagli Enti sopra riportati.**

Rufina, 30/12/2016

dott. for. Antonio Ventre

ing. Alessandro Deg'Innocenti

geom. Pilade Pinzani

ing. Emanuela Borelli

geom. Franco Pretolani

