



GESTIONE ASSOCIATA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

Rufina, 9 agosto 2023

Protocollo assegnato in via informatica

Oggetto: procedimento di Verifica semplificata di assoggettabilità a VAS ex L.R. 10/2010 art. 5 c.3ter “45° Variante al Regolamento Urbanistico per nuova disciplina ambito di trasformazione P11 ex aree ferroviarie”, in Comune di Pontassieve: esito istruttoria.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

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 11.07.2023, è stata recepita al protocollo dell’Ente con il n. 12340 la documentazione, presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità Procedente, per il procedimento di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS relativo alla “45° Variante al Regolamento Urbanistico per nuova disciplina ambito di trasformazione P11 ex aree ferroviarie”, in Comune di Pontassieve. Alla nota di richiesta di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità sono allegati i seguenti elaborati:



- deliberazione C.C. n. 41 del 27.06.2023;

- relazione motivata;

- ai sensi dell'art.7 del Regolamento del Servizio Associato VAS dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici dott. Geol. Giorgio Volpi, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, per competenze specifiche utili all'istruttoria della variante in esame, geom. Alessandro Pratesi, Comune di Pelago, ing. Agostino Mastrangelo 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 è assimilabile a Variante di carattere formale 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;

- in data 09.08.2023 il NIV si è riunito in modalità mista presenza / teleconferenza con la partecipazione di: ing. Emanuela Borelli e geol. Giorgio Volpi dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, geom. Alessandro Pratesi del Comune di Pelago, ing. Agostino Mastrangelo del Comune di Reggello ed ha espresso il parere allegato come parte integrante al presente provvedimento;

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 tale Variante elimina le precedenti previsioni di edilizia a libero mercato e altre funzioni private ed è pertanto migliorativa a causa del minore carico urbanistico:

DISPONE

1. di escludere dalla procedura di VAS la "45° Variante al Regolamento Urbanistico per nuova disciplina ambito di trasformazione P11 ex aree ferroviarie", presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità procedente, prot. n. 12340 del 11.07.2023;



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

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

Area Tecnica

Rag. Sauro Nardoni



OGGETTO: Verifica semplificata di assoggettabilità a VAS ex L.R. 10/2010 art. 5 c.3ter “8° 45° Variante al Regolamento Urbanistico per nuova disciplina ambito di trasformazione P11 ex aree ferroviarie, in Comune di Pontassieve. Espressione parere finale NIV

Il Nucleo Intercomunale di Valutazione (NIV) si è riunito in modalità mista presenza / teleconferenza in data 09.08.2023 alla presenza di:

ing. Emanuela Borelli, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;

dott. Giorgio Volpi, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve;

geom. Alessandro Pratesi, Comune di Pelago;

Ing, Agostino Mastrangelo, Comune di Reggello;

Considerato che

- in data 11.07.2023, è stata recepita al protocollo dell'Ente con il n. 12340 la documentazione, presentata dal Comune di Pontassieve in qualità di Autorità Procedente, per il procedimento di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS relativo alla 45° Variante al Regolamento Urbanistico per nuova disciplina ambito di trasformazione P11 ex aree ferroviarie, in Comune di Pontassieve. Alla nota di richiesta di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità sono allegati i seguenti elaborati:

- deliberazione C.C. n. 41 del 27.06.2023;

- relazione motivata;

- ai sensi dell'art.7 del Regolamento del Servizio Associato VAS dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve sono stati selezionati in qualità di componenti del NIV per l'espressione del parere i tecnici dott. Geol. Giorgio Volpi, Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, per competenze specifiche utili all'istruttoria della variante in esame, geom. Alessandro Pratesi, Comune di Pelago, ing. Agostino Mastrangelo 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 è assimilabile a Variante di carattere formale 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.



Esaminata la documentazione tecnica presentata, emerge quanto segue:

Il Comune di Pontassieve è dotato di Regolamento Urbanistico scaduto nel gennaio 2015 e pertanto soggetto a regime di salvaguardia di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014.

Con Delibera Giunta Unione Valdisevie n.119 del settembre 2018 è stato approvato l'atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo.

Con Delibera di Consiglio n. 92 del 29/12/2020 per il Comune di Pontassieve e con delibera di Consiglio n. 55 del 29/12/2020 per il Comune di Pelago è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

Per effetto degli atti di avvio sopraindicati sono sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 come pure sono possibili Varianti al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 252 ter della stessa Legge Regionale.

Il 06/06/2023, con deliberazione n. 40 della Giunta esecutiva dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisevie, è stata ratificata l'avvenuta adozione in tutti i Comuni associati del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo.

In particolare, riguardo alla pianificazione e recupero dell'ex area ferroviaria, negli anni si sono succeduti una serie di atti:

Con Variante al Ruc n.14, approvata con D.C.C.18 del 6/3/2014, è stata approvata una nuova disciplina per gli ambiti P11, P12 e P13 rappresentanti rispettivamente Borgo Verde - P11 - proprietà dell'amministrazione comunale, e Borgo nuovo - P12 e P13 - proprietà di RFI. La variante ha suddiviso l'area in tre ambiti distinti al fine di agevolarne la trasformazione con disciplina in efficacia fino ad aprile 2019.

Per la complessità delle tematiche di rigenerazione urbana e bonifica ambientale, oltre al consistente impegno economico richiesto, non è stata raggiunta una definizione attuativa degli interventi previsti dalle schede norma per nessuna delle tre aree individuate.



Di conseguenza nel mese di maggio 2019 è stata attivata una procedura di variante al Ruc volta tra l'altro alla proroga di validità della disciplina vigente sulle 3 aree ferroviarie P11-P12-P13, nel frattempo decaduta, che l'ufficio scrivente ha escluso da VAS con provvedimento del Responsabile del 29 agosto 2019.

In fase di pubblicazione della variante è pervenuto il parere del Genio Civile di Firenze che ha disposto, nelle more della redazione della verifica idraulica dei due fossi intubati presenti all'interno delle aree P12 e P13, la non approvabilità della variante al Ruc come adottata dal Consiglio Comunale, limitandone l'efficacia alla sola area di proprietà comunale P11.

Successivamente, in seguito a specifica richiesta da parte della nuova proprietà, è stata approvata corredata dello studio idraulico richiesto dal Genio civile una variante semplificata al Ruc ai sensi dell'art. 252 ter della LR 65/2014 inerente nuova disciplina per l'ambito di trasformazione P13 da destinarsi esclusivamente a funzioni produttive.

Ad oggi la situazione urbanistica delle ex aree ferroviarie dismesse di Pontassieve è la seguente:

Ambito P11 di proprietà comunale - disciplina vigente con validità fino a dicembre 2024.

Ambiti P12 - disciplina decaduta, per effetto dell'art. 60 c. 6 delle Norme del Ruc vigente agli ambiti unitari decaduti si applica la disciplina degli ambiti a trasformazione differita di cui all'art. 61 delle stesse norme, che sostanzialmente consente interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

Ambito P13 - nuova disciplina dell'ambito introdotta con Variante semplificata al Ruc approvata con deliberazione C.C. n. 72/2022 finalizzata ad insediamento di nuova attività produttiva operante nel settore dell'armamento ferroviario.

Riguardo all'Area Borgo Verde, Ambito P11, con Provvedimento Dirigenziale n. 86 del 24/05/2018 è stato approvato il piano di Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06, che ha portato tra l'altro alla demolizione, rimozione e smaltimento delle strutture e dei rifiuti soprasuolo presenti in sito ed è proseguito con le indagini di carattere ambientale.

Con Deliberazione GM n. 100/2022, al fine di aggiornare le linee guida per la trasformazione dell'area alle nuove esigenze e opportunità consolidate negli ultimi anni ed in coerenza con i nuovi indirizzi pianificatori, il Comune di Pontassieve ha approvato il MasterPlan, all'interno del



quale si dà mandato di procedere alla redazione della variante al Ruc necessaria per coordinare la disciplina dell'ambito.

Con deliberazione GM n. 71 del 15/6/2023 è stato approvato un ulteriore atto di indirizzo integrativo della citata deliberazione GM 100/2022, all'interno del quale si specificano le linee di finanziamento ottenute per la trasformazione dell'area e si definisce la suddivisione dell'area P11 in 3 unità minime di intervento. Per la definizione della disciplina di trasformazione dell'area 3, area più a Ovest del lotto, prospiciente l'intersezione tra via Aretina e via Guido Reni, la delibera rimanda al Piano Operativo Intercomunale.

La nuova scheda norma si pone l'obiettivo di coordinare le indicazioni degli atti di pianificazione e di indirizzo politico vigenti sull'area P11 e introduce le tre unità minime nel Masterplan nel modo seguente:

Unità 1: Parcheggio scambiatore e viabilità, con quantità minima di parcheggi pari a 500 posti auto;

Unità 2: Casa di comunità, con edificabilità massima ammessa pari a 4000mq Se e massimo due piani interrati e tre fuoriterra oltre al sottotetto, rispetto alla piastra a quota Via Aretina;

Unità 3, non pianificata, con disciplina rimandata al Piano Operativo Intercomunale.

Riguardo ai possibili impatti, la relazione evidenzia come la variante elimini le precedenti previsioni di edilizia a libero mercato (9000 mq) e altre funzioni private (9000mq) e sia pertanto migliorativa a causa del minore carico urbanistico.

L'intervento proposto rientra nella procedura semplificata di cui all'art. 5 comma 3 ter, in quanto nello specifico la Variante è assimilabile a Variante di carattere formale di piano già sottoposto a VAS.

Dalla documentazione presentata non emergono condizioni tali da rendere necessario assoggettare la Variante a VAS.

Rufina, 09/08/2023



ing. Emanuela Borelli, geol. Giorgio Volpi, geom. Alessandro Pratesi, ing. Agostino Mastrangelo

(documento firmato digitalmente)