

Comune di Pontassieve Città Metropolitana di Firenze

**PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MANIFATTURIERI IN LOCALITA' LE
SIECI R. U. - Utoe n. 3 - Ambito a progettazione unitaria: scheda S7 - "CASTELLARE"**

EMISSIONE
Febbraio 2023

PROPRIETA':
TOD'S S.p.A.
Fernando BONAIUTI
Iolanda BENDONI
Otello BONAIUTI
Rosetta PERONI

PROGETTISTI:
ing. Andrea Santini
arch. Alessandro Astolfi

ALLEGATO

COLLABORATORI:
arch. Sabrina Coltrinari

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI:
dott. geol. Eros Aiello
dott. geol. Gabriele Grandini
ing. Tiziano Staiano

A

REVISIONI



OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

RILIEVO CELERIMETRICO:
geom. Pasquale Cincelli

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 112 L.R. 65/2014
Delibera Comunale n. 107 del 30.12.2021

PREMESSA

Nell'ambito del programma di trasformazione urbanistica sottoposto a **Piano Attuativo (approvato con Deliberazione Comunale n.107 del 30-12-2021)** per insediamenti produttivi e manifatturieri in località Le Sieci nel Comune di Pontassieve di cui alla scheda di trasformazione "S7 – Castellare" – UTOE N°4, **la presente Relazione Tecnica illustra il progetto di variante riferita ai soli lotti privati A1, A2 e B (proprietà TOD'S SpA-Bonaiuti-Bendoni-Peroni), ai sensi dell'articolo 112 della L.R.T. 65/2014,** ovvero senza aumento della superficie edificabile (S.E.) e dei volumi degli edifici, senza modificare il perimetro del piano, senza ridurre gli standard, le superfici e quant'altro da cedere al Comune di Pontassieve.

In riferimento alla tutela paesaggistica, si specifica che l'ambito "S7-Castellare" è stato riconfermato con la 19° variante Ruc denominata "3° Ruc". **Tale variante ha seguito la procedura di adeguamento al PIT-PPR e la Conferenza Paesaggistica svolta in data 7/6/2017 ha espresso il seguente parere:**

"Con riferimento alla previsione S7 produttivo in località Castellare a Sieci, la Conferenza valuta la previsione adeguata al PIT-PPR a condizione che la progettazione del comparto vada a configurare un margine definitivo dell'espansione dell'abitato verso est. Tale area dovrà assicurare una cucitura col tessuto esistente ad ovest e un'armoniosa transizione con il residuale varco agricolo ad est che dovrà continuare a garantire la permeabilità con il territorio rurale circostante, l'asta fluviale e la retrostante collina, a livello percettivo, funzionale, morfologico, ecologico".

In fase di piano attuativo la Commissione per il Paesaggio, in data 10/9/21, ha espresso il seguente parere: *" La Commissione esprime parere positivo al piano attuativo. La Commissione richiede che in fase di presentazione di autorizzazione paesaggistica relativa alle opere di urbanizzazione queste abbiano un livello di dettaglio sufficientemente articolato con particolare riferimento all'insieme delle opere a verde previste".*

PERCHÉ LA VARIANTE

Perché successivamente alla richiesta dell'A.M. di Pontassieve di individuare con precisione la fascia di paesaggio tutelato a Nord-Est del fiume Arno, in risposta alla nostra istanza di PARERE PREVENTIVO alla Relazione Paesaggistica, protocollata al n. 84-86 del 2-01-2023, **l'area di tutela è risultata più ampia, in direzione del comparto, di circa 15 metri lineari rispetto a quella indicata dagli elaborati del PIT n. 7B e allegato D dell'elaborato 8B, utilizzati per la stesura del piano.** Tale incongruenza rende necessaria una variante minima di assestamento del piano attuativo per traslare gli edifici privati all'esterno della fascia di tutela paesaggistica, come richiesto dal corpo normativo della scheda d'intervento urbanistico sopra richiamata.

Per meglio individuare la localizzazione dell'area d'intervento, posta lungo la S.S. n. 67 Tosco Romagnola, in Località Le Sieci, compresa tra l'ultima parte di zona urbana della frazione e la fascia di rispetto del

depuratore, con a tergo il Fiume Arno, si vedano le successive **Figure n.1 e n. 2**.

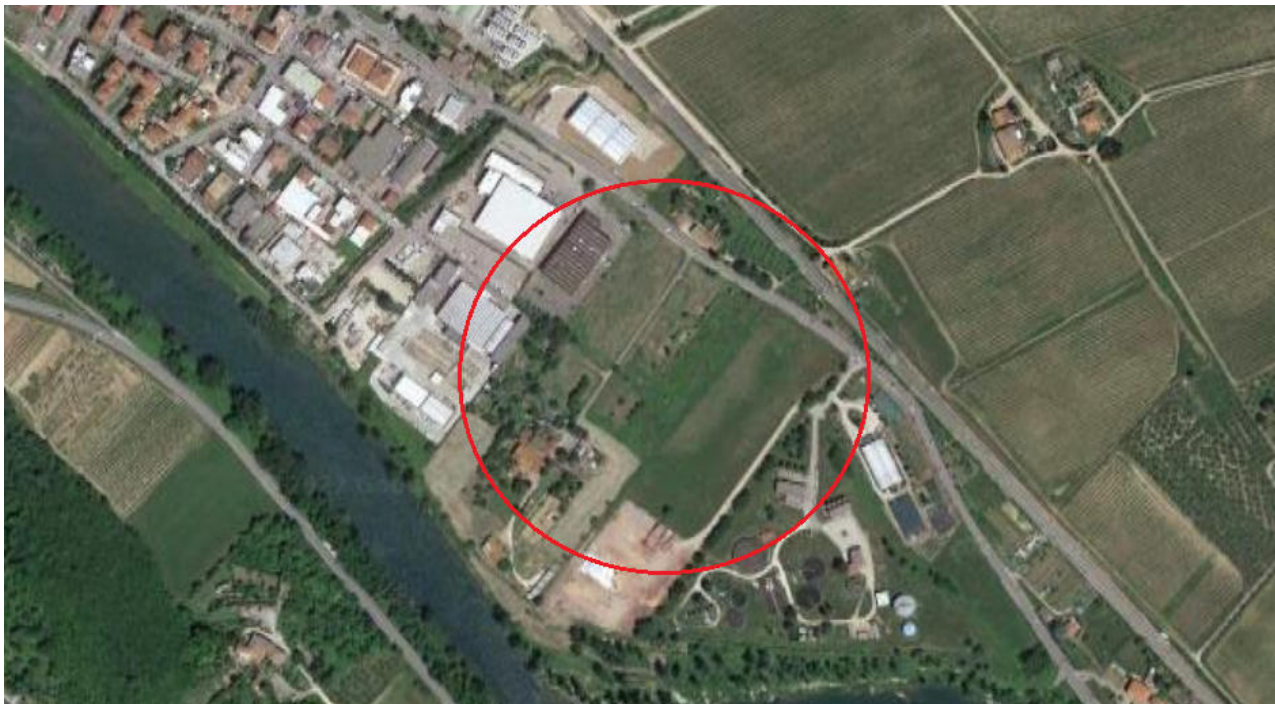


Figura n. 1– Foto zenitale dell’area d’intervento localizzata con un cerchio di colore rosso. A sx l’Arno, una piccola fascia di terreno coltivato e il bosco, in alto l’abitato di Sieti, in basso il depuratore e a dx del terreno agricolo a vigneto.



Figura n. 2 – Foto zenitale dell’area d’intervento. La linea rossa indica il limite del comparto sottoposto a Piano Attuativo per insediamenti produttivi e manifatturieri di cui alla Scheda di trasformazione “S7 – Castellare” – UTOE N°4.



Foto n. 1 – Vista dell'area d'intervento dalla S.S. 67 Tosco Romagnola in direzione della località Sieci. In primo piano il fosso, sullo sfondo le colline boscate in riva sinistra d'Arno. Per la grande differenza di quota l'alveo del fiume non è visibile. L'area è esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 2 – Vista dell'area d'intervento dalla S.S. 67 Tosco Romagnola, nel punto esatto dove sarà realizzato l'innesto alla statale della strada di penetrazione al comparto urbanistico. Sullo sfondo le colline boscate in riva sinistra d'Arno. In aderenza a destra l'area industriale-artigianale. Dalla strada l'alveo del fiume non è visibile. L'area è esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 3 – Vista dell’area d’intervento dall’attuale piano campagna, nel punto dove parte, dalla statale, la strada di penetrazione al comparto urbanistico. Sullo sfondo le colline boscate in riva sinistra d’Arno. In aderenza a destra l’area industriale-artigianale. L’area è esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 4 – Vista dell’area d’intervento dall’attuale piano campagna, nel punto in cui la strada di penetrazione al comparto urbanistico dirama l’unica curva verso il lotto B a Est. In secondo piano è visibile l’abitazione in fregio alla S.S. 67 e alcuni alberi a boschetto che coprono, in parte, la vista sullo sfondo delle vigne Frescobaldi e delle colline boscate poste in riva destra d’Arno. L’area si trova sul limite del vincolo paesaggistico.



Foto n. 5 – Vista dell’area d’intervento dal piano campagna, nel punto in cui la strada di penetrazione al comparto urbanistico si dirige, dopo l’unica curva, verso il lotto B a Est. L’area è esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 6 – Vista dell’area in cui sarà realizzato il parcheggio pubblico in fregio alla strada di penetrazione al comparto. Sullo sfondo le colline boscate in riva sinistra d’Arno in parte coperte alla vista dalla vegetazione esistente. L’area è per metà esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 7 – Vista dell'area d'intervento nel punto finale della strada di penetrazione al comparto urbanistico. Visibile il piccolo nucleo residenziale esistente. Sullo sfondo le colline boscate in riva sinistra d'Arno. L'area è esterna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 8 – Vista dell'area dove sarà realizzato il parcheggio privato del LOTTO "B". Visibili alcune baracche per la legna e il ricovero di animali da cortile con a destra parte del piccolo nucleo residenziale esistente. L'area è interna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 9 – Vista del fosso e del tombino esistente da adeguare. L'area è interna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 10 – Vista dell'area in cui il tombino esistente (da adeguare) attraversa la strada sterrata per scaricare nell'Arno. L'area è interna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 11 – Vista in cui il tombino esistente (da adeguare) scarica nell’Arno. Visibile il rivestimento in calcestruzzo del ciglio di scarpata. L’area è interna al vincolo paesaggistico.



Foto n. 12 – Vista del tombino (da adeguare) che scarica nella golena nell’Arno. Visibile il rivestimento in calcestruzzo del ciglio di scarpata. L’area è interna al vincolo paesaggistico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto risulta censita al N.C.T. del Comune di Pontassieve al Foglio di mappa 94, ed interessa un gran numero le particelle visibili nella pianta allegata (**vedi figura 4**).

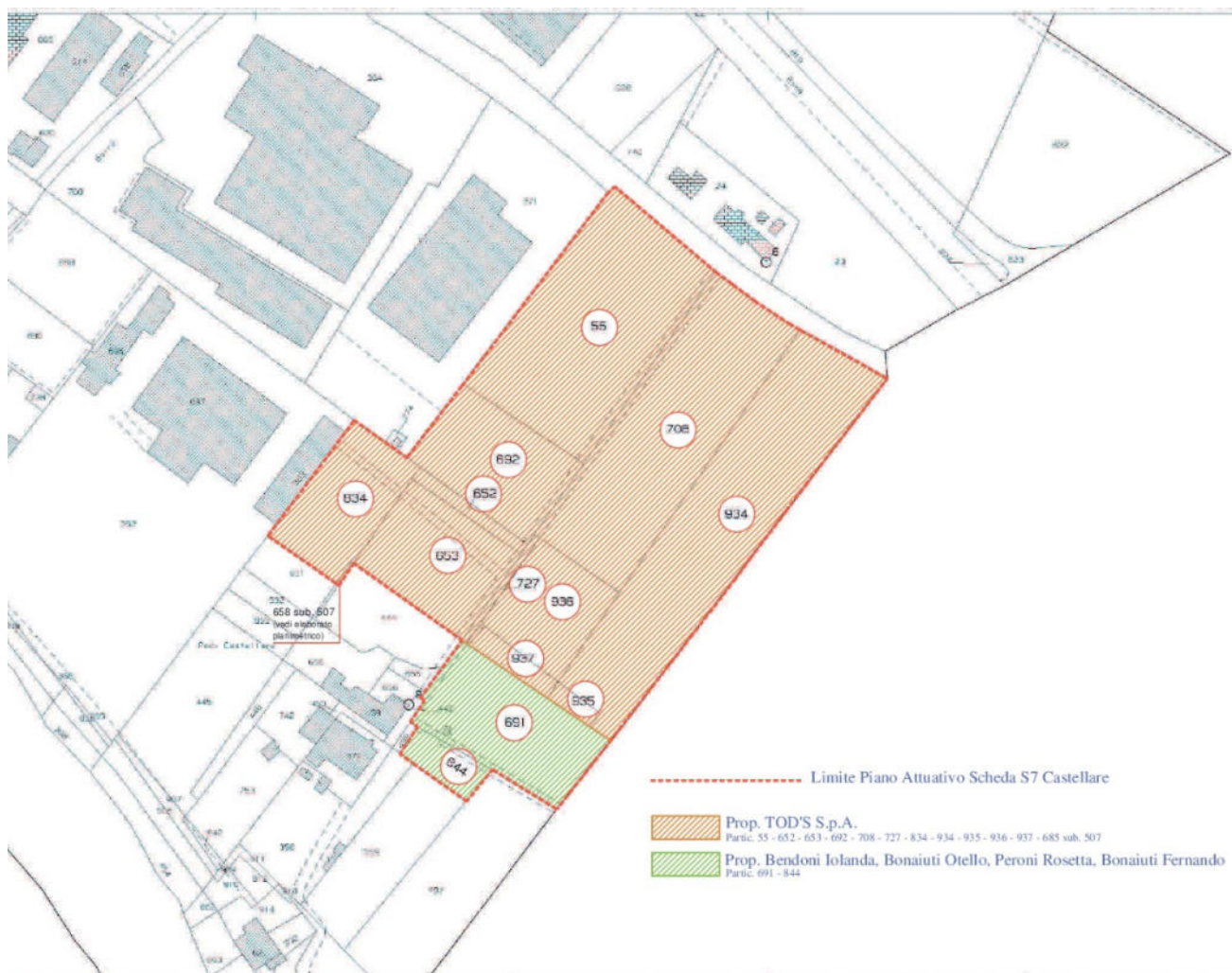


Figura 4 - Estratto catastale dell'area – NCT, Comune di Pontassieve, foglio di mappa 94.

STATO APPROVATO

Il Piano Attuativo approvato con Deliberazione Comunale n.107 del 30-12-2021 è risultato conforme agli obiettivi definiti nella relativa scheda di trasformazione, ovvero:

- la viabilità di penetrazione all'interno dell'area si attesta sul lato ovest del comparto per consentire un futuro collegamento con piazza Vivaldi;
- lungo tale asse di penetrazione, è previsto un percorso pedo-ciclabile con l'obiettivo di collegare in futuro la via Aretina con il sistema del Parco Fluviale;
- la nuova edificazione è stata ubicata fuori dalla porzione del comparto interessata dal vincolo paesaggistico fluviale e oltre la fascia di rispetto di 100 ml dal limite dell'area di pertinenza del depuratore di Ascheto;
- conservazione dell'attuale impluvio posto sul confine est del Comparto con il mantenimento di una fascia a verde che, unitamente a quella del contiguo comparto, costituirà un corridoio ecologico della larghezza complessiva di circa 20 ml posto in direzione ortogonale a via Aretina e al sistema del parco fluviale sull'Arno,
- gli edifici con i relativi spazi esterni di manovra e parcheggio sono stati posti a diverse quote in modo da conservare l'attuale andamento morfologico del terreno mediante la creazione di opportuni terrazzamenti;
- su via Aretina è prevista la realizzazione del fronte principale dell'edificio produttivo del gruppo Tod's S.p.A..

L'edificio B posto a Sud del comparto era stato ubicato correttamente all'esterno dell'area di vincolo paesaggistico riportato dal PIT (**vedi le Figure 5 e 6**), ma come accennato in premessa, successivamente alla richiesta dell'A.M. di Pontassieve di individuare con precisione la fascia di paesaggio tutelata a Nord-Est del fiume Arno (in risposta alla nostra istanza di PARERE PREVENTIVO alla Relazione Paesaggistica, protocollata al n. 84-86 del 2-01-2023), **l'area di tutela è risultata più ampia di circa 15 metri lineari rispetto a quella indicata dagli elaborati del PIT n. 7B e allegato D dell'elaborato 8B, utilizzati per la stesura del piano.** Tale incongruenza (**vedi le Figure 5 e 6,**) rende necessaria una variante minima al piano attuativo per traslare gli edifici privati all'esterno dell'aggiornata fascia di tutela paesaggistica, come richiesto dal corpo normativo della scheda d'intervento urbanistico sopra richiamata.

(Per meglio comprendere lo schema di distribuzione generale del piano attuativo approvato e il limite dell'area paesaggistica prima e dopo la verifica di rilievo, vedi le Figure 5 e 6 e le tavole allegate 1 e 2).

P.I.T. - PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO
approvato dal Consiglio Regionale il 27 Marzo 2015 con delibera n. 37.

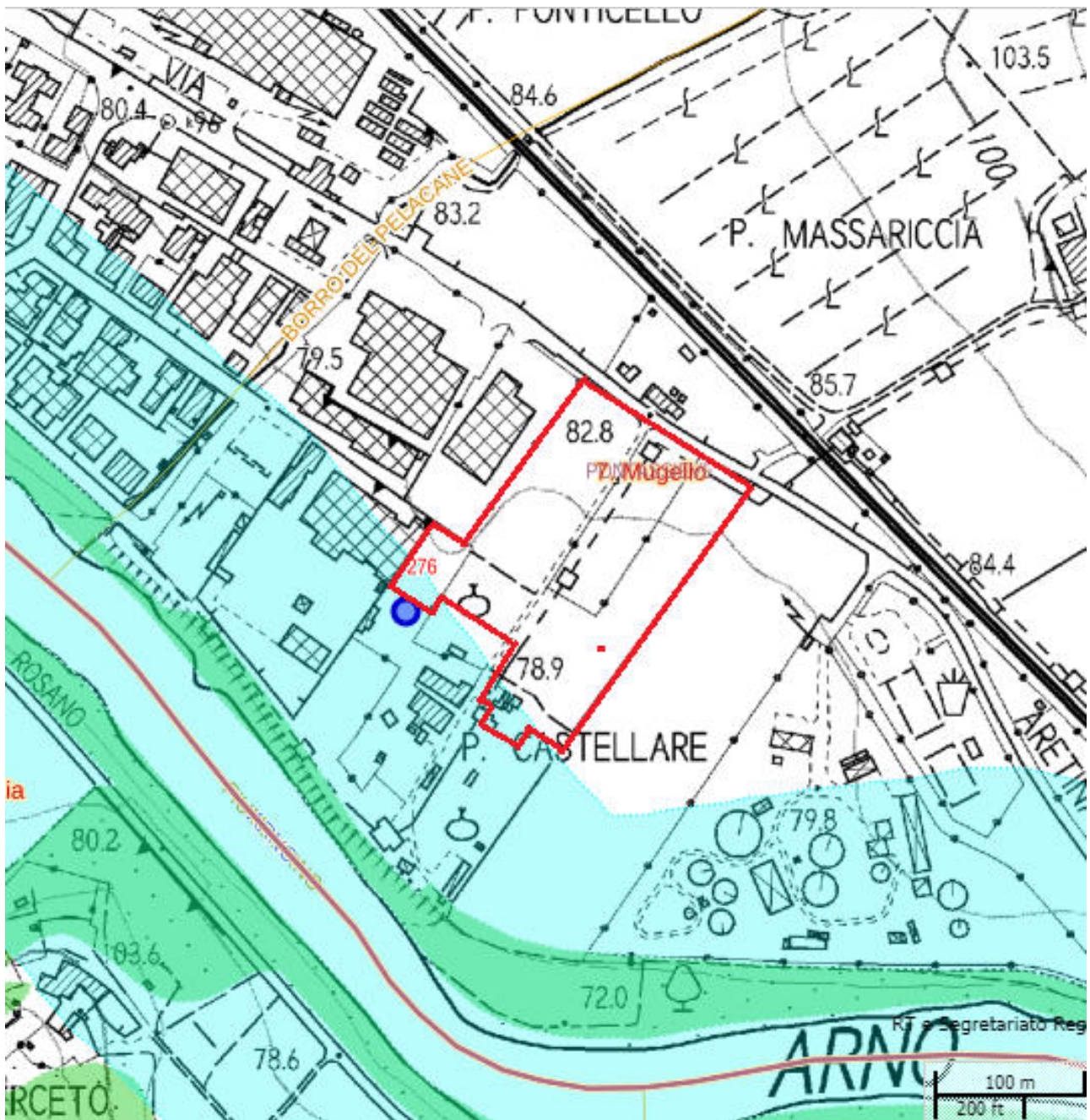


Figura 5 - - Estratto mappa interattiva del PIT. **Area del comparto urbanistico (LINEA ROSSA). RETINO COLORE AZZURRO:** Aree vincolate per legge, Vincolo Paesaggistico dei fiumi, D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. C.

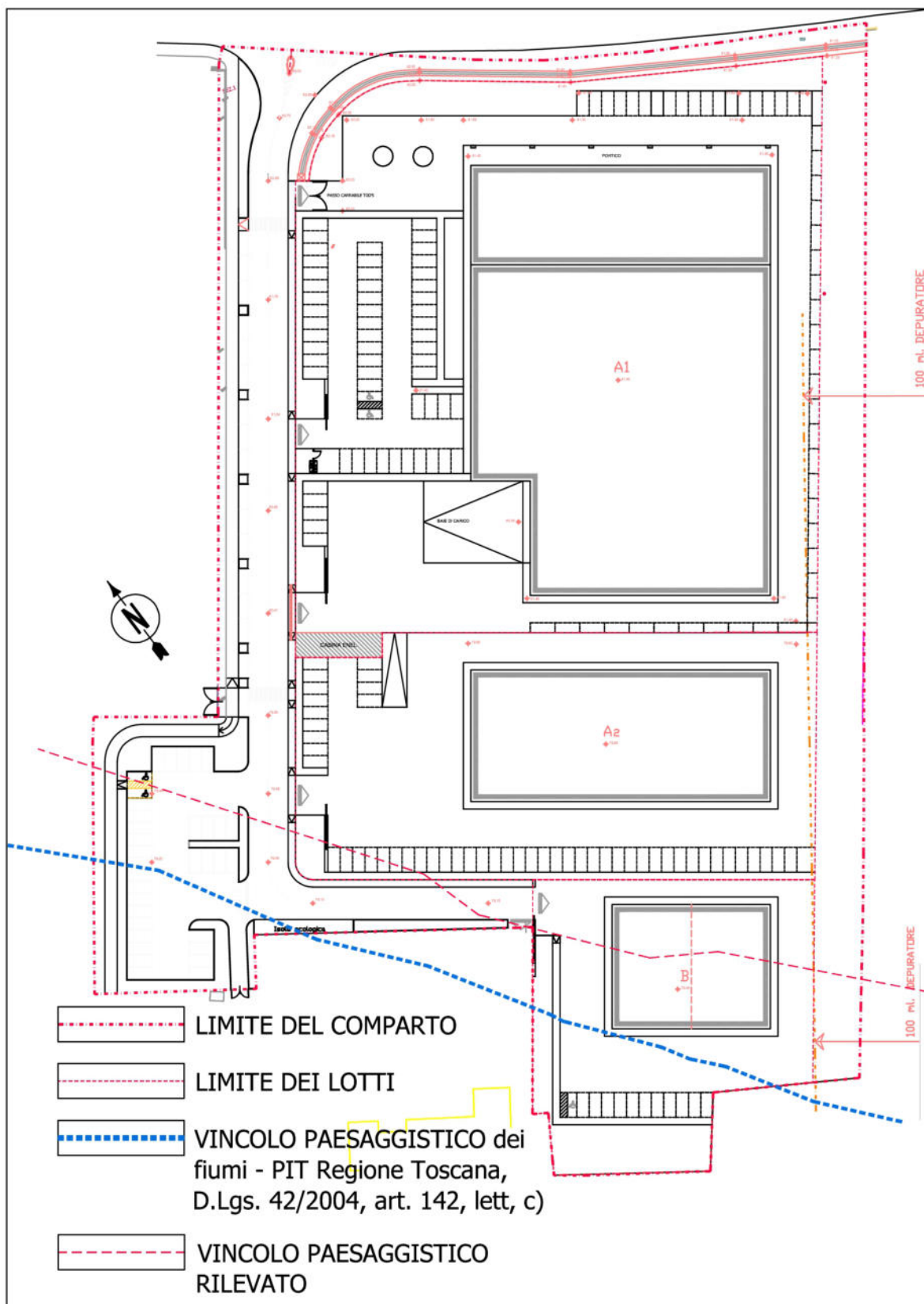


Figura n. 6 – Schema generale del Piano Attuativo approvato di cui alla Scheda di trasformazione “S7 – Castellare” – UTOE N°4 con l’indicazione del limite paesaggistico di cui al PIT (linea tratteggiata azzurra) e quello rilevato che sormonta l’edificio B (linea tratteggiata rossa)

PROGETTO DI VARIANTE DEI LOTTI PRIVATI

La variante minima, riferita alla modifica dei soli lotti privati A1, A2 e B (proprietà TOD'S SpA-Bonaiuti-Bendoni-Peroni), sarà conforme all'articolo 112 della L.R.T. 65/2014, ovvero elaborata senza alcun aumento della superficie edificabile S.E. e dei volumi degli edifici, senza modifiche al perimetro del comparto urbanistico, senza modificare/ridurre gli standard, i limiti e le superfici delle opere di urbanizzazione da cedere, dopo la realizzazione da parte dei lottizzanti, al patrimonio indisponibile del Comune di Pontassieve.

In sintesi si propongono le seguenti modifiche:

- senza superare i limiti dell'area di galleggiamento dei lotti A della TOD'S, l'edificio A2, conservando la stessa altezza massima di 10 metri, 9 per il calcolo volumetrico, sarà ristretto a Sud-Ovest e allungato verso Nord-Ovest, passa da una S.E. di mq. 1.600 e volume di 14.400 mc., a una S.E. inferiore di mq. 1.446 e volume, sempre inferiore, di 13.014 mc.;
- per conservare/pareggiare le stesse quantità di superficie edificabile e volumetrica del piano già approvato, comunque inferiori alla capacità edificatoria offerta dalla scheda urbanistica, l'edificio A1, rialzato nella sua parte produttiva, posta a tergo degli uffici e dei servizi, di 12 cm. e ampliato nella parte di smistamento pelli, passa da una S.E. di mq. 6.289 e volume di 33.862 mc., a una S.E. superiore di mq. 6.443 e volume, sempre superiore, di 34.786 mc.;
- l'edificio B, che non subisce modifiche nei parametri urbanistici (altezza massima, S.E. e volumetria), viene semplicemente traslato verso Nord-Est (tanto quanto richiesto dal nuovo limite rilevato della fascia paesaggistica del fiume Arno) circa 15 metri lineari (mantenendo l'allineamento dalla parte del fosso con gli altri edifici) e posto a confine con il lotto A2 per recuperare parte dello spazio edificabile perso nell'operazione di adattamento al vincolo.

Inoltre:

- le aree destinate ai lotti edificabili A1, A2 e B conserveranno la stessa superficie complessiva già approvata dal piano, pari a 20.056 mq. (ugualmente suddivisa in tre unità immobiliari e con gli stessi sviluppi distributivi e destinazione manifatturiera);
- come già previsto dal piano attuativo approvato: gli edifici saranno posti oltre la fascia di rispetto di 100 ml dal limite dell'area di pertinenza del depuratore di Ascheto; all'interno dei lotti edificabili sono previste aree per la sosta privata nel rispetto della L. 122/89 e comunque con una previsione di posti auto non inferiore al 70% del numero degli addetti; tutti i piazzali saranno dotati di sistemazioni a verde con piantumazione di alberi e siepi per un migliore inserimento ambientale.

Sulla successiva Figura 7 e sulle tavole allegate 3, 4 e 5, sono illustrate le modifiche plano/volumetriche e gli aggiornamenti dei parametri urbanistici conformi alla normativa delle varianti minime esplicitate dall'articolo 112 della Legge Regionale 65/2014.

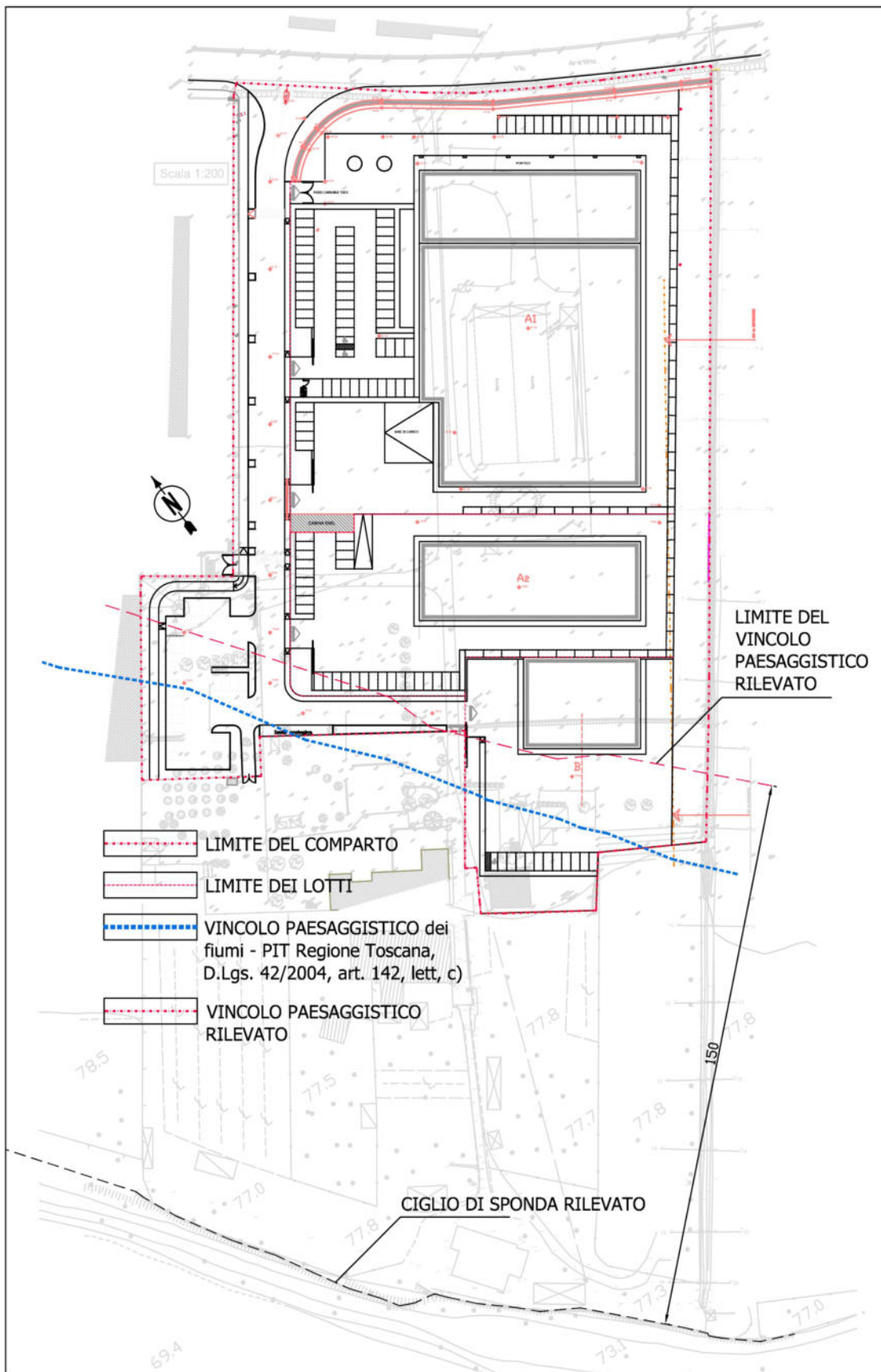


Figura n. 7 – Schema generale del Piano Attuativo in VARIANTE di cui alla Scheda di trasformazione "S7 – Castellare" – UTOE N°4 con l'indicazione del limite paesaggistico di cui al PIT (linea tratteggiata azzurra) e quello rilevato che non sormonta l'edificio B in quanto traslato a Nord-Est di circa 15 ml. (linea tratteggiata rossa)