



Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato  
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica  
Associato**

All. B1

## **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' PATERNO DEL COMUNE DI PELAGO**

**Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 18 L.R. 65/2014**

Pontassieve, 27 ottobre 2023

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Dott. Fabio Carli)**

## **Indice**

1. Fasi del procedimento – Rispetto norme legislative e regolamentari
2. Profilo di coerenza interna ed esterna
3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale
4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato
5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65
6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

## 1. Premessa - Fasi del procedimento – Rispetto delle norme legislative e regolamentari

Con deliberazione C.C. n. 20 del 09.04.2009 è stato adottato il Piano Attuativo con destinazione residenziale relativo alla "scheda 5.1 Paterno via Togliatti" di Ruc, definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 30.09.2009 (Burt 11.11.2009).

In data 15.04.2011 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica Rep. 60619 Racc.17023 ai rogiti del notaio Francesco Steidl tra il Comune di Pelago, la Prothec Immobiliare srl e sig.ri Vannini Paolo, Vannini Carlo, Zampoli Stefania.

In data 28/06/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 173 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° stralcio;

In data 29/06/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 195 relativo al Lotto 4;

In data 29/06/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 196 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 2° stralcio.

Per effetto delle disposizioni normative vigenti IL Piano di Lottizzazione è in corso di validità.

L'attuazione del Piano è da tempo sospesa per effetto di problemi economici del soggetto proponente Prothec Immobiliare srl; per effetto di tale sospensione l'area di intervento si presenta ad oggi con le opere di urbanizzazione realizzate in minima parte ed in stato di abbandono come pure con le opere strutturali inerenti il primo edificio autorizzato da completare ed anch'esse in stato di abbandono.

Con comunicazione pervenuta al protocollo comunale è stato inoltrato al Comune di Pelago l'atto di compravendita con la quale le aree di proprietà della Prothec Immobiliare srl sono state acquisite dalla Edilciesse srl, che in forza di tale atto subentra al posto della società Prothec nei rapporti con l'amministrazione comunale oggetto della citata convenzione n. 60619 del 15/4/2011

In data 20.01.2023 protocollo 892 e s.m.i. è stata presentata dalla Edilciesse srl e dai sig.ri Vannini e Zampoli, in qualità di comproprietari dell'intera area ricompresa nell'ambito 5.1 di Ruc nonché firmatari della convenzione sopraindicata richiesta di variante al Piano attuativo in oggetto ed alla relativa convenzione di lottizzazione già stipulata.

La proposta di variante pervenuta è stata sottoposta dal Settore scrivente all'amministrazione comunale per la necessaria condivisione delle variazioni da apportare ai precedenti accordi convenzionali; sulla scorta del preventivo parere favorevole della Giunta il Settore scrivente ha istruito la presente Variante al Piano Attuativo per Lottizzazione Residenziale che si sottopone al Consiglio Comunale per la necessaria procedura di adozione/approvazione.

Preme rilevare come le modifiche di valenza pubblica (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) al Piano Attuativo proposte nella variante sono il frutto di una approfondita valutazione operata con l'Assessorato di riferimento sulle attuali esigenze della cittadinanza residente nella frazione e di una nuova e aggiornata valutazione degli interessi dell'Amministrazione comunale, in particolare:

- rispetto della distanza dei nuovi fabbricati residenziali dal fosso esistente nell'area (10 mt),
- nuova soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione con riduzione delle aree da cedere al Comune e conseguente diminuzione degli oneri di manutenzione a carico dell'amministrazione comunale
- realizzazione un area verde attrezzata ( campo polivalente) a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria,
- non realizzazione della prevista centrale a biomasse
- realizzazione , in luogo di impianto di depurazione pubblico a servizio del comparto, di impianti di depurazione singoli privati o comunque condominiali

Rimangono invece invariati i parametri urbanistici complessivi del piano attuativo già approvato quali volumetrie, superfici, altezze e unità abitative; nello specifico la variante prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale mq. 18256,62
- Superficie fondiaria mq. 12.908,73

- Superficie aree pubbliche mq. 5347,89 (verde, parcheggi, viabilità)
- SUL max mq. 1880
- Piani utili max 3
- H virtuale max mt. 3,20
- Hmax edifici mt. 9,40
- Volume max mc. 6.010
- Unità abitative max n.23

Il piano prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: strade con marciapiedi, verde pubblico e di arredo, parcheggi, reti impiantistiche, nonché un campo polivalente posto nell'area a sud-est dell'ambito, con cessione gratuita delle aree interessate.

Dal punto di vista finanziario la variante ammette a scomputo, introducendo nei nuovi accordi convenzionali la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, quota parte dei relativi oneri precedentemente (l'originaria convenzione) dovuti.

In particolare l'opera richiesta dall'Amministrazione comunale consiste in "impianto sportivo di quartiere", un campo polivalente delle dimensioni di m. 30x20 da realizzarsi nell'area a sud-est dell'ambito con sistemazione/consolidamento del tratto di muro lungo la strada bianca esistente di prolungamento della via dello Stradone.

Per quanto sopra si riporta di seguito tabella di raffronto tra convenzione in essere e convenzione oggetto di modifica ed inerente la destinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti dal lottizzante

Urbanizzazione primaria	Convenzione in essere	Variante
Strade marciapiedi parcheggi verde e sottoservizi	CME 1° Stralcio 258.325,00 CME 2° Stralcio 257.200,00 Totale € 515.525,00	€ 635.082,96
Urbanizzazione secondaria Realizzazione campo polivalente	Pagamento oneri per € 344.133	Realizzazione campo polivalente con scomputo oneri per € 77.819 oltre a € 46.090 già corrisposti, rimanente cifra di € 220.224 da corrispondere

Si rimanda alla documentazione progettuale grafica e testuale allegata per ulteriori chiarimenti e approfondimenti

#### Acquisizione pareri richiesti per legge, segnalazioni, proposte, contributi e prescrizioni

**Enti gestori sottoservizi e altri pareri** – In data 12/5/23 è stata adottata la determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, e sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Comune di Pelago - Servizio LLPP pervenuto con pec n. 5933 del 11/05/2023
- Comune di Pelago - Servizio Edilizia Privata e d Ambiente pervenuto con pec n. 5823 del 11/05/2023
- Comune di Pelago – Polizia Municipale pervenuto con mail del 14/04/2023
- Publiacqua spa pervenuto con pec n. 5562 del 05/05/2023
- E-Distribuzione pervenuto con pec n. 5693 del 09/05/2023
- Enel Sole pervenuto con pec n. 4502 del 11/04/2023
- Toscana Energia pervenuto con pec n. 5989 del 12/05/2023
- Telecom pervenuto con pec n. 5457 del 03/05/2023
- Aer spa pervenuto con pec n. 5923 del 11/05/2023

*“ Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri degli enti coinvolti: Servizio LLPP pec n. 5933 del 11/05/2023, Servizio Edilizia Privata e Ambiente pec n. 5823 del 11/05/2023, Polizia Municipale mail del 14/04/2023, Publiacqua spa pec n. 5562 del 05/05/2023, E-Distribuzione pec n. 5693 del 09/05/2023, Enel Sole pec n. 4502 del 11/04/2023, Toscana Energia con pec n. 5989 del 12/05/2023, Telecom pec n. 5457 del 03/05/2023, Aer spa pec n. 5923 del 11/05/2023”*

**Reticolo idrografico e di gestione L.R. 79/2012:** nell'area d'intervento è presente un fosso individuato dalla Regione nel reticolo idrografico e di gestione ai sensi della L.R. 79/2012; il corso d'acqua non è per contro inserito nell'Allegato E del PIT/PP, e pertanto l'area non è interessata da Vincolo paesaggistico "fiumi" ai sensi del Dlgs 42/2004

Cond.): *"La realizzazione degli interventi sul fosso esistente e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere dell'ente competente"*

**Carta della vulnerabilità degli acquiferi** (Tav.G.06 di PS): l'intervento ricade in area a vulnerabilità alta;

Cond.): *"L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni riportate all'art. 32.3.3 delle NTA di PS"*

In data 20/09/23 con n. 12227 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio regionale del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.104 L.R. 65/2014 e del DPGR 5/R/2020

#### Fasi conclusive della procedura:

L'approvazione della Variante al PA rientra nelle procedure di cui all'art. 111 della LR 65/2014, ovvero

- Adozione del P.A da parte del Consiglio comunale
- Trasmissione alla Città Metropolitana, pubblicazione avviso di adozione sul BURT e sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni.
- Se pervenute Osservazioni: Approvazione da parte del Consiglio comunale con motivazione delle determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e trasmissione alla Città Metropolitana e avviso sul Burt di approvazione.
- Se non pervenute osservazioni : Pubblicazione avviso di approvazione sul BURT dell'avvenuta efficacia del piano.

#### Cessione Aree

Si rimanda a quanto riportato nello schema di convenzione allegato alla deliberazione di adozione della variante al PA

#### Valutazione ambientale Strategica

La variante al Piano Attuativo non comporta variante allo strumento sovraordinato e pertanto non è da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. 10/2010

## **2. Profilo di coerenza interna ed esterna**

#### Coerenza esterna

Il piano attuativo in adozione rientra tra gli strumenti della Pianificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014.

#### **Pit con Valore di Piano Paesaggistico Regionale**

L'area non ricade in aree soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004. Trattasi di variante ad atto di pianificazione attuativa con convenzione tuttora in corso di validità.

Le variazioni apportate al Piano non risultano in contrasto con Obiettivi di qualità, indirizzi per le politiche e prescrizioni della Scheda di Ambito n. 11 Valdarno Superiore e con la disciplina del Piano.

L'ambito rientra all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nella definizione transitoria dell'articolo 224 della LR 65/2014.

L'ambito rientra nella Perimetrazione del Territorio urbanizzato dell'abitato di Paterno come definito dal Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve adottato dal Consiglio Comunale di Pelago con deliberazione CC n. 25 del 25/5/2023.

### **Con riferimento al PTCP:**

L'ambito territoriale del piano attuativo ricade nella "città nuova" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.2013 e pubblicato sul BURT in data 13.03.2013.

Per quanto concerne la disciplina del PTC riguardante questo ambito si fa riferimento all'art.3.3.1 dello Statuto del Territorio, intitolato "criteri per la città nuova", e all'art. Art. 22bis delle norme di attuazione intitolato "Gli insediamenti: criteri per la città nuova. Criteri per il dimensionamento e requisiti di qualità".

La variante al piano attuativo è coerente con gli obiettivi contenuti nella disciplina suddetta

### Coerenza interna

#### **Con riferimento al Piano Strutturale vigente**

Le modifiche oggetto di variante al vigente PA non modificano le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale, non presentano elementi di incompatibilità con esso e non alterano la contabilizzazione del dimensionamento del Piano Strutturale già impegnata al momento dell'approvazione del Piano stesso.

#### **Con riferimento al Regolamento Urbanistico:**

Le modifiche oggetto di variante al PA sono coerenti con le indicazioni della scheda norma vigente dell'ambito e con la normativa del vigente Regolamento urbanistico comunale

#### **Con riferimento al Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve adottato**

L'ambito d'intervento ricade all'interno del PTU come definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 ed è classificato come "previsione di Piano attuativo approvata e convenzionata" (vedi Elab. PSI\_QC\_E01\_8-PTU, Classificazione delle funzioni); le modifiche oggetto della variante al Piano non sono in contrasto con le disposizioni qualitative rappresentate all'interno dell'elaborato UTOE e TRANSETTI PSI REL 03, e non contrastano con le classificazioni di pericolosità sismica, idrogeologica e idraulica e relativa normativa del Piano Strutturale Intercomunale

### **3. Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale – Valutazione**

L'art. 3 della L.R. 65/2016, comma 3, dispone che le componenti di cui al comma 2 dello stesso articolo (il Patrimonio territoriale) non possono essere ridotte in modo irreversibile e che le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

All'interno del Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve è riportata la tavola del Patrimonio Territoriale PSI STA\_11

Per quanto riguarda le componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della LR. 65/2014, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici si dà atto che l'atto di pianificazione nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014.

### **4. Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato**

Il piano attuativo riguarda ambito di trasformazione interno al Sistema Insediativo di Paterno come definito dal vigente Regolamento Urbanistico comunale ed è interno al Perimetro del Territorio Urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 dall'adottato Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve.

**5. Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla LR. 65**

L'intervento previsto è localizzato all'interno del Sistema Insediativo nonché Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014

**-6. Forme e modalità di partecipazione dei cittadini**

La procedura definita dall'art. 111 della L.R. 65/2014 inerente l'approvazione dei piani attuativi prevede, dopo l'adozione del piano, la trasmissione alla Città Metropolitana, la pubblicazione di avviso sul BURT e un periodo di pubblicazione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per garantire adeguata informazione e partecipazione si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono il piano attuativo.

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti del piano a chiunque ne faccia richiesta.