



COMUNE DI RUFINA
Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

PIANO ATTUATIVO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “POGGIOLO GREEN”

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

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Pilade Pinzani**

Documento firmato digitalmente ai sensi
della vigente normativa



COMUNE DI RUFINA
Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Rufina , maggio 2020

**PIANO ATTUATIVO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
“POGGIOLO GREEN”**

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

Il presente documento è relativo alla proposta di Piano Attuativo denominato “POGGIOLO GREEN” per l’attuazione dell’intervento di edilizia residenziale inerente l’area individuata nel Regolamento Urbanistico vigente come “Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2”, presentata al protocollo in data 24.12.2019 prot. 15539 ed inserita sulla piattaforma web del Comune di Rufina in data 16.01.2020 prot.557 dai sig.ri Turrini Silvio, Fanetti Maria Pia e Ciapetti Franca in qualità di proprietari e sig.ri Turrini Fabrizio e Turrini Fabio in qualità di procuratori generali dei citati proprietari;

La domanda è stata presentata dai Sig.ri Turrini in quanto proprietari della totalità delle aree costituenti l’ambito di trasformazione.

Il Piano attuativo di iniziativa privata prevede la realizzazione di unità immobiliari di tipo residenziale, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali viabilità comunale, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, aree a verde attrezzato, acquedotto, fognature, nonché tutti i sistemi infrastrutturale per l’erogazione dei servizi.

In sintesi il piano attuativo in adozione prevede la realizzazione di max n. 20 unità immobiliari destinate a residenza distribuite in n. 6 lotti da attuare in maniera distinta e separata, con un massimo di due livelli fuori terra;

I dati quantitativi inerenti l’intervento sono riassunti nella seguente tabella:

Parametro	Previsione
Superficie territoriale	mq. 5.923,47
Superficie fondiaria	Mq. 3.404,47
SUL	mq. 2100
H edifici	2 livelli fuori terra
N° unità immobiliari max	20
Piani fuori terra	2 + 1 seminterrato

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei relativi oneri, sono le seguenti:

- viabilità all’interno dell’area di intervento;
- parcheggi pubblici per complessivi n. 30 posti;
- realizzazione di area a verde attrezzata;
- realizzazione di marciapiedi;
- realizzazione delle reti acquedotto e fognatura;
- realizzazione dell’impianto di illuminazione pubblica;



COMUNE DI RUFINA
Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

- reti impiantistiche dei sottoservizi;

Le fasi attuative, descritte nelle NTA e nella bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in 6 lotti funzionali, previo rilascio dei relativi permessi a costruire; le opere di urbanizzazione previste dovranno essere completate nella tempistica ivi riportata.

Il piano prevede la cessione gratuita al Comune di Rufina da parte dei lottizzanti delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dettagliate nella bozza di convenzione, coerentemente con la documentazione progettuale.

Dal punto di vista economico l'intervento prevede il pagamento all'amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione dovuto secondo legge, mentre dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione, calcolato sulla base del prezzario regionale delle Opere Pubbliche.

Nel Piano di Lottizzazione sono previsti alcuni tratti delle condotte interrate per i servizi, che risultano ubicate all'esterno del perimetro del comparto edificatorio, come individuato dallo strumento urbanistico, in aree che non risultano di proprietà degli attuatori, ma per le quali gli stessi attuatori alla data di stipula della convenzione dovranno averne la disponibilità o dovranno impegnarsi ad acquisirla anche all'esito di eventuale procedimento espropriativo che dovrà essere richiesto, istruito per quanto di competenza, fatto oggetto di apposizione di vincolo ai sensi dell'art. 12, comma 3, del d.p.r. 327 del 2001 e portato a conclusione degli stessi soggetti attuatori a propria cura e spese ai sensi di legge, quale condizione per il rilascio dei titoli edilizi sia delle opere di urbanizzazione sia dell'edificazione privata;

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

Ufficio Lavori Pubblici – il piano è stato valutato positivamente, per gli aspetti inerenti fase progettuale e realizzativa delle opere di urbanizzazione, direttamente dal Responsabile di Area.

Ufficio Polizia Municipale – il Corpo Polizia Locale ha espresso parere “favorevole con osservazioni”, come da parere agli atti dell'Area Gestione del Territorio, osservazioni che saranno recepite nel progetto delle opere di urbanizzazione da approvare preliminarmente alla stipula della convenzione

In merito ai servizi di competenza degli enti preposti, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere Publiacqua in data 20.11.2019 prot.65881/19
- parere Toscana Energia in data 13.11.2019 prot. 33390
- parere Enel espresso in data 08.10.2019 prot.0622699
- parere Telecom espresso in data 25.02.2020 prot. PNL077965

Anche in questo caso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà adeguarsi alle prescrizioni dei pareri sopracitati.

Commissione Edilizia Comunale: nella seduta del 22.05.2020 ha espresso parere favorevole con condizioni;



COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

In data 20.05.2020 con n. 3636 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio regionale del Genio Civile delle indagini geologico-tecniche, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 e DPGR n.5/R/2020

Fasi amministrative del Procedimento di Approvazione

- 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: Approvazione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione avviso di approvazione sul BURT dell'avvenuta efficacia del piano.

Cessione Aree

Si rimanda a quanto riportato nello schema di convenzione del piano di lottizzazione.

Valutazione ambientale Strategica

L'ambito oggetto del piano in adozione è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 a VAS all'interno della Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico Comunale. Ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 come modificata dalla L.R. 17/2016 il piano non è pertanto sottoposto a VAS in quanto la scheda norma definisce, in relazione al livello di approfondimento proprio del RUC, assetti, dotazioni indici ed usi compatibili cui la pianificazione attuativa deve necessariamente rispettare.

2. Profilo di coerenza interna ed esterna

Coerenza esterna

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

Piano di Indirizzo Territoriale

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007 è stato provveduto all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale da parte della Regione Toscana.



COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

A seguito della risoluzione del Consiglio Regionale del 29 giugno 2011, n. 49 è stata avviata la procedura inerente le politiche di governo del territorio da attuarsi attraverso l'implementazione paesaggistica del PIT, che si è conclusa con la delibera del Consiglio Regionale n.37 del 27.03.2017 quale Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, come previsto dall'articolo 19 della L.R. 65/2014

In relazione ai documenti costituenti il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico ed in particolare in riferimento ai contenuti del Titolo 2 – Statuto del Territorio Toscano - La strategia dello Sviluppo Territoriale - e del Titolo 3 – La Strategia dello Sviluppo Regionale, il piano attuativo è coerente con gli obiettivi di raggiungimento di un assetto del territorio fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.

La normativa di riferimento di cui all' Ambito 7 – Mugello - Disciplina d'uso – caratterizza sinteticamente la necessità di assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione, negli interventi di nuova edificazione, cui la progettazione del Piano di Lottizzazione si è orientata.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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”.

Il piano attuativo è coerente con gli obiettivi contenuti nella disciplina suddetta, in particolare l'intervento risulta contiguo e complementare rispetto all'edificato esistente e pertanto rispetta i criteri localizzativi esplicitati all'art. 3.3 dello statuto. Relativamente al rispetto dei criteri per il dimensionamento dettati dallo statuto PTCP si ritengono le previsioni di piano equilibrate, sia per quantità che per tipologia alle esigenze abitative rilevabili per il sistema insediativo di Rufina capoluogo.

Coerenza interna

Piano Strutturale Comunale

L'atto di governo in oggetto non modifica le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale e non presenta elementi di incompatibilità con esso.

Inoltre è conforme alle norme del PS specifiche del sistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare ed in merito al sistema della mobilità.

L'UTOE di appartenenza dell'area del piano attuativo è l'UTOE della Fascia Infrastrutturale Insediativa Continua, di cui alla Parte II, Capo III della “Disciplina e Statuto dei Luoghi”;



COMUNE DI RUFINA

Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

relativamente ai limiti quantitativi di superficie utile lorda, l'intervento di nuova edificazione rientra nelle disponibilità quantitative ancora presenti, come risulta dalla Tabella di verifica del dimensionamento aggiornata alla Variante n. 4 del Regolamento Urbanistico.

Regolamento Urbanistico Comunale

L'intervento si riferisce ad ambito a progettazione inerente l'area individuata nel Regolamento Urbanistico vigente come "Allegato 2 – Scheda 1 - Rufina - Area Intervento Unitaria n. 2", Il piano rispetta le indicazioni della relativa Scheda Norma come pure la disciplina normativa contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

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.

La valutazione degli effetti ambientali del Piano di Lottizzazione di cui trattasi, è stato valutato nella fase di verifica effettuata ai sensi della L.R. 10/2010, e in particolare analizzato nella Scheda 2 inerente l'Analisi degli Impatti Ambientali finalizzata all'espletamento della Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 3 comma 3 e dell'art. 109 comma 2 della L.R. 65/2014, il proponente ha effettuato le proprie analisi inerenti gli elementi individuati nelle sopra richiamate norme, come risulta nella tavola di Progetto "Analisi di Coerenza e degli Effetti" dalle quali si possono riassumere i seguenti elementi più significativi:

aria – Sono previste misure inerenti la passività energetica dei nuovi edifici ai fini della riduzione delle emissioni derivanti dall'utilizzo di combustibili fossili, oltre all'adozione, in caso di edificazione contemporanea delle due unità minime di intervento, di sistema di microgenerazione diffusa alimentato a gas che genera un abbattimento consistente degli sprechi e delle emissioni di gas serra; nel caso di realizzazione per stralci è prevista l'installazione di caldaie ad alto rendimento a gas con installazione di pannelli solari termici

acque reflue e superficiali – Per quanto riguarda criticità sulla risorsa derivanti da aumento del livello di impermeabilizzazione dei suoli sono rispettate le prescrizioni di cui al Regolamento Regionale 2/R 2007. E' previsto la separazione delle linee reflui bianche e nere, con conferimento delle acque meteoriche nella rete fognaria già esistente. Le acque nere a valle del trattamento primario saranno collettate e conferite nella pubblica fognatura, in funzione del parere dell'Ente gestore del sistema idrico integrato.

patrimonio territoriale - relativamente alle componenti del Patrimonio territoriale nel suo complesso come riportate all'art. 3 della L.R. 65/2014, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici si dà atto, richiamate anche le considerazioni già svolte per l'adeguamento del piano attuativo alle direttive ed indicazioni della disciplina del Piano Paesaggistico, che l'atto di pianificazione nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014.



COMUNE DI RUFINA
Provincia di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

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

Il piano attuativo riguarda ambito di trasformazione interno al Sistema Insediativo di Rufina capoluogo e rispetta pertanto l'individuazione del territorio urbanizzato, stante la vigenza attuale di PS e RUC, al disposto di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

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 di Rufina capoluogo – Sono comunque rispettate le indicazioni del PPR in termini di definizione e ricucitura del margine città territorio aperto.

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 la variante.

Il responsabile ed i tecnici assegnati all'Area Gestione del Territorio, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili ad illustrare i contenuti e gli effetti del piano a chiunque ne faccia richiesta.