



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Via Francesco Guicciardini n° 61 - 56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI) - (☎ 0571/44.98.11)

Settore 3 – Assetto ed utilizzazione del territorio

Relazione di Valutazione Integrata

Area per Servizi Collettivi nella Zona per Attività produttive in località Fontanelle
Pratica edilizia n.183/06 - Schema Unitario di Intervento

La previsione urbanistica per Servizi Collettivi è estensione e trascinamento di una previsione già esistente nel Piano di Fabbricazione precedente l'attuale Regolamento Urbanistico.

Ovvero previsioni analoghe sono state confermate e poi estese a lotti limitrofi.

Attualmente la zona risulta priva di servizi ed ha le caratteristiche tipiche delle aree PIP di impianto originale, dove essendo limitate all'attività produttiva e artigianale le destinazioni urbanistiche compatibili, l'utenza si trova priva di servizi essenziali.

Inoltre l'attività nella zona è limitata alle ore dell'attività lavorativa con conseguente abbandono nelle altre ore e con presenza di fenomeni di degrado ambientale conseguente ad un uso così parziale e limitato.

Il lotto oggetto di intervento è in parte di proprietà privata e per una parte minore di proprietà del Comune di Montopoli in Val d'Arno secondo le seguenti quote:

--superficie complessiva mq.8672,73

--sup.privata mq.7508,73

--sup.pubblica mq.1164,00

La procedura approvativa prevista dal Regolamento Urbanistico vigente è quella dello Schema Unitario di Intervento, procedura assimilata dallo stesso Regolamento Urbanistico a quella dei Piani Attuativi di cui agli articoli da 65 a 69 della L.R.1/05.

Per il Piano Attuativo, pur trattandosi di –“atto comunale di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale”- e di previsione già in essere nel Regolamento Urbanistico vigente, si sceglie di accedere alla procedura di Valutazione Integrata di cui al Regolamento di Attuazione dell'art.11, comma 5 della L.R.1/05 , sia pure in forma sintetica, per la peculiarità dell'intervento che si può esplicitare come segue:

- l'intervento può rivestire importanza urbanistica ed economica per lo sviluppo dell'area e di quella parte del territorio comunale
- la norma del Piano Attuativo può precisare le destinazioni d'uso ammissibili in presenza di una Norma di Regolamento Urbanistico (art.24.3) generica e poco corrispondente alla realtà della zona

- la presenza di una proprietà pubblica comunale che può essere motivo di incentivo agli insediamenti e per l'Amministrazione Comunale di Montopoli può essere una importante occasione di acquisizione di servizi
- la sussistenza di un vincolo di pericolosità idraulica (zona PAI 3) che deve essere accompagnata da opportune misure di mitigazione e di messa in sicurezza

Il progetto, così come meglio illustrato negli atti dell'istanza depositata presso gli uffici comunali, istanza che ha già ricevuto un parere favorevole preliminare dalla Commissione Urbanistica, prevede la realizzazione di un immobile su due piani corredato da vaste superfici a verde e parcheggio da destinarsi per una volumetria di mc.3012,30 a bar ,ristorante servizi mensa , per una volumetria di mc.5816,64 ad attività commerciali ed altri servizi di interesse comune, e per la restante volumetria di mc.1648,80 di competenza comunale per uffici e servizi.

La situazione dell'area e le limitazioni normative esposte in premessa, la genericità della normativa di riferimento all'atto dell'applicazione hanno, insieme alla consistenza dell'investimento, reso l'intervento di non facile attuazione con ricadute negative sulla zona che in tutti questi anni ha risentito della assenza di servizi.

Dalle analisi fin qui fatte a supporto della procedura di Variante Generale al Piano Strutturale un tale insediamento appare in linea con le previsioni del Piano stesso e coerente con i risultati del quadro conoscitivo. La zona artigianale infatti, benché utilizzata anche da un'utenza proveniente dai comuni confinanti trova difficoltà per un pieno sviluppo ed al completamento delle previsioni urbanistiche vigenti.

Il proponente da piena disponibilità per quanto attiene agli oneri finanziari derivanti dall'opera, compresi quelli riguardanti la parte pubblica. Attraverso un accordo convenzionale tra promotore privato e Amministrazione Comunale si può arrivare alla piena attuazione della previsione del lotto, previsione altrimenti deficitaria di risorse per ciò che riguarda la parte pubblica.

Per quanto riguarda l'incremento del carico urbanistico e l'eventuale impatto ambientale si può affermare che:

- la zona è frutto di una recente pianificazione ed è dotata di opere di urbanizzazioni moderne ed adeguate
- la viabilità è di nuovo impianto, è collegata a vie di collegamento di carattere sovra comunale non interferenti con la piccola viabilità interna e delle zone residenziali
- per lo stesso motivo il nuovo carico urbanistico complessivo rimane estraneo ai nuclei sensibili quali centri storici o aree urbanizzate a carattere residenziale delle frazioni vicine
- le dotazioni di Parcheggio e soprattutto di verde previste nel progetto sono un elemento di forte qualificazione anche in relazione alla zona in cui si inserisce il complesso, assai carente sotto questo aspetto.
 - l'utilizzo delle risorse è già previsto nelle quantità e modalità del Piano vigente e la presente istanza non prevede aggravati di uso; i progetti e la presente relazione di Valutazione Integrata saranno comunque sottoposti alla verifica delle aziende erogatrice dei servizi.Trattasi di edifici di moderna concezione, quindi aggiornati per legge ai requisiti termodinamici e in materia di risparmio energetico più recenti.
 - il divieto, previsto dal Regolamento Urbanistico, all'insediamento di lavorazioni insalubri o ad elevato impatto ambientale rende la zona produttiva di Fontanelle disponibile a ricevere tutte quelle attività, esclusa la residenza, che possano essere di

supporto alla vita della zona garantendo comunque una buona qualità ambientale per gli insediamenti a carattere non produttivo

- l'alternanza temporale e la diversificazione negli orari di utilizzo delle singole strutture possono avviare comportamenti e abitudini che rappresentino forme di presidio
- è necessario che l'Amministrazione impegni le proprie strutture e, in coordinamento con le aziende preposte, operi interventi di miglioria sulle strutture di dettaglio e sulle dotazioni di servizi. Es. incremento e adeguamento del servizio di raccolta rifiuti solidi urbani, con particolare attenzione alla raccolta differenziata

La problematica legata alla pericolosità e al vincolo idraulico prevede ulteriori approfondimenti.

In genere, per queste zone, l'applicazione del vincolo e la messa in sicurezza veniva attuata mediante opere di allontanamento e di arginatura sia fisica che tecnologica nei confronti di acque di eventuali esondazioni.

Le attività proposte dal Piano, la presenza di persone in numero assai diverso rispetto alla media delle zone per attività produttive presuppongono l'utilizzo di soluzioni di altra natura.

Il concetto della compensazione dei volumi sottratti all'esondazione dall'edificato, potrebbe trovare applicazione e pratica realizzazione nella creazione di un vano interrato, allagabile, che abbia funzioni ordinarie di autorimessa.

Questa soluzione porterebbe inoltre un beneficio consistente, sul piano urbanistico, a servizio delle nuove destinazioni insediate.

Partecipazione

In attuazione dell'art.5 comma 1d) del Regolamento regionale, la presente relazione e gli elaborati progettuali saranno resi disponibili per la consultazione presso gli uffici tecnici comunali e sul sito internet del Comune di Montopoli (entro il giorno 23.06.08).

Gli indirizzi mail del Responsabile del Procedimento e del Funzionario Amministrativo di riferimento sono disponibili per l'attivazione di un "forum" di colloquio e scambio, finalizzato all'approfondimento e alla presentazione di contributi di qualsiasi natura.

Sono altresì individuati come soggetti attivi partecipanti alla procedura di Valutazione integrata i seguenti soggetti:

- Provincia di Pisa
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- consulta delle frazioni
- Acque spa
- Geofor spa
- Enel
- Enel gas
- Camera di Commercio ed Unione Industriali
- CNA
- Confartigianato
- Confesercenti e Confcommercio
- locale Azienda Sanitaria

Tali soggetti riceveranno formale richiesta di partecipazione nei termini previsti dalla legge, finalizzata all'apporto di specifici contributi.

A far data dal giorno 14.07.08 si intende rendere pubblica la Relazione di Sintesi finale corredata dai contributi e dai pareri pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Il Responsabile del Settore 3
Arch. Nicola Gagliardi