



# 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 Sintesi

Piano Attuativo per l'area a destinazione Servizi Collettivi nella Zona per Attività produttive in località Fontanelle  
Pratica edilizia n.183/06 - Schema Unitario di Intervento

Relazione di Sintesi ai sensi dell'art.10 del Regolamento di Attuazione dell'art.11, comma 5, della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n.1 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di Valutazione Integrata.

### Premessa

Il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Montopoli in Val d'Arno, approvato con Delibera n. 75 del 30/09/1999, prevede, all'interno di una zona destinata ad insediamenti produttivi, un'area da destinarsi a Servizi di interesse collettivo, regolata dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione.

L'area, dal punto di vista patrimoniale, è costituita da una porzione privata e da una, minoritaria, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Montopoli in Val d'Arno.

In precedenza, mediante lo strumento comunale dello Schema Unitario di Intervento, era stata presentata istanza per la realizzazione di un insediamento, che aveva avuto parere sospensivo dalla Commissione Urbanistica Comunale in data 10/07/2006, in quanto solo parzialmente rispondente alle norme del Regolamento Urbanistico ma soprattutto, a nostro avviso, non conforme dal punto di vista dell'unitarietà dell'intervento.

L'attuale proposta è invece integrata della parte di competenza comunale, e, sostanzialmente risponde alle destinazioni d'uso previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

La norma di attuazione del Piano Attuativo avrà efficacia di precisazione là dove l'interpretazione di quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico risulti non chiara o esaustiva nei confronti delle caratteristiche dell'insediamento proposto o della particolare strutturazione della zona. La norma generale sulla definizione dei servizi di interesse collettivo rimanda infatti a servizi commerciali di quartiere, intendendo una limitazione di carattere dimensionale (ovvero estesa al quartiere e non all'intero territorio comunale sul quale ha efficacia la normativa del Regolamento Urbanistico) piuttosto che una puntualizzazione del tipo di attività.

In data 23/06/2008 la Valutazione Iniziale è stata pubblicata sul sito WEB del Comune e sono altresì state inviate richieste di partecipazione alla procedura, tenendo in particolare considerazione i soggetti e gli Enti (da individuare come pubblico ai sensi dell'art.3 comma 1 del Regolamento di Attuazione) interessati alle problematiche delle aree produttive, a quelle dei rifiuti e alla gestione e

sorveglianza dei vincoli derivanti dalla pericolosità idraulica della zona, di seguito si riportano alcuni argomenti posti all'attenzione dei soggetti chiamati a partecipare alla valutazione integrata:

-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 aggravii 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 miglioramento 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

I soggetti chiamati a fornire contributi sono:

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

In data 14/07/2008 Geofor trasmette un parere riguardo alla gestione dei rifiuti solidi urbani nella zona di Fontanelle che si allega in copia.

Per l'indicazione pervenuta si darà conto in sede di rilascio dei dovuti titoli abilitativi sia di carattere edilizio che per quanto riguarda la conduzione delle specifiche attività. In questa fase oltre all'Ufficio Ambiente di questo Comune sarà coinvolta la stessa società Geofor spa.

Per quanto riguarda il rischio idraulico si registra la soluzione progettuale che i proponenti il Piano allegano in forma di verifica idraulica e mitigazione della pericolosità. Su questo aspetto la definizione rimane aperta sino ad avvenuta acquisizione del contributo dell'Autorità di Bacino al quale si subordina i contenuti approvativi del Piano in ambito di vincolo idraulico.

I soggetti coinvolti nella Valutazione Integrata rimangono attivi per ciò che riguarderà il monitoraggio in fase di gestione dell'atto di governo del territorio.

Per ciò che riguarda il rapporto ambientale si rimanda ai contenuti alle analisi e alle risultanze, recentemente elaborate in fase di formazione della Variante Generale al Piano Strutturale.

Ad oggi è pervenuto il contributo di Geofor, riguardo alle problematiche di smaltimento dei rifiuti nel comparto (vedasi analisi e commento esposti precedentemente) ed è stato preannunciato un contributo da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno in attesa del quale, esprimiamo comunque le argomentazioni anche alla luce delle verifiche idrauliche proposte dai progettisti del Piano.

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



Pontedera 14/07/08

Prot. n° 08/588/ SAO

Spett.le Comune di Montopoli  
Via Guicciardini , 61  
56020 Montopoli (PI)

Oggetto : Parere preventivo per la predisposizione dei servizi di raccolta dei rifiuti solidi urbani (RSU) nell'area compresa fra via Meucci, via Machiavelli, via Galvani nella zona industriale Fontanelle.

Per quanto concerne i servizi di raccolta dei rifiuti urbani o assimilabili agli urbani, si comunica che la raccolta avviene con camion a caricamento automatico ( Side Loader).

I mezzi utilizzati hanno dimensioni di un camion tre assi con portate a terra di q.li 260 , per cui necessitano di un notevole spazio di manovra per la raccolta durante l'affiancamento al cassonetto.

Non conoscendo il tipo di attività che si insedieranno , rimane difficile fare una valutazione del numero e della tipologia dei cassonetti necessari a rendere un servizio di raccolta fruibile all'intera area.

Per l'individuazione della posizione dei cassonetti rimaniamo in attesa di ulteriori informazioni, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti , con l'occasione si porgono distinti saluti.

Alessandro Ninci  
Ufficio Tecnico servizi Ambientali