



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

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO – AMBITO 1D2

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 32 L.R. 65/2014

Pelago, marzo 2022

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

Descrizione della variante

La Variante è stata richiesta dalla società Ancona Real Estate srl sull'area di proprietà consistente nel complesso dell'ex cementificio Italcementi ubicato a San Francesco, al fine di attuare un recupero dell'area ai fini produttivi e commerciali.

Come riportato nella Relazione allegata all'atto in adozione, a cui si rimanda per approfondimenti in merito alle motivazioni delle scelte compiute sotto il profilo urbanistico, la variante al Piano Strutturale (PS) e al Regolamento Urbanistico Comuna (RUC) relativa all'area su cui si trova l'ex cementificio Italcementi è caratterizzata da:

- eliminazione della disciplina vigente per le trasformazioni sull'area;
- inserimento di una nuova disciplina finalizzata al recupero ambientale e paesaggistico dell'area mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di rilevante qualità architettonica e secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendo nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana.
- Possibilità di realizzare, nei volumi recuperati, un quantitativo di funzione commerciale per insediamento di una media struttura di vendita e relative superfici accessorie.
- miglioramento della viabilità mediante realizzazione di nuova rotatoria sulla SR 69 in corrispondenza dell'attuale innesto della strada con l'area dismessa. Tale modifica alla viabilità Regionale, rientrando all'interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall' art. 27b c. 6 della NTA del RUC, non è oggetto di variante allo strumento urbanistico.

La nuova disciplina viene introdotta mediante:

- modifica degli artt. 66 e 80 delle NTA del RUC per eliminare la disciplina vigente,
- inserimento sull'Elaborato 1–San Francesco e Stentatoio UTOE 3.1.1, in corrispondenza dell'area dell'ex cementificio di San Francesco, del retino che individua l'ambito d'intervento unitario sottoposto a progetto unitario convenzionato (PUC) denominato "1D2 Italcementi";
- inserimento nell'Elaborato C-Schede di ambito, di una nuova scheda, denominata "1D2 Italcementi", che disciplina in maniera specifica le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito suddetto, prevedendo la possibilità di realizzare la media struttura di vendita;
- modifica delle tabelle dimensionamento per il trasferimento di tutta la SUL commerciale residua del PS, nell'UTOE - San Francesco, nel dettaglio:
 - dall'UTOE-Diacceto vengono prelevati mq. 160
 - dall'UTOE-Palaie vengono prelevati mq. 240
 - dall'UTOE-Paterno vengono prelevati mq. 460
 - dall'UTOE-Fontisterni vengono prelevati mq. 450le suddette quantità (in totale 1310mq) convergono nell'UTOE-San Francesco, dove essendo disponibili 1000 mq di SUL commerciale, si arriva ad avere una SUL di 2310 mq.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 65/2014 la previsione di realizzazione di media struttura di vendita non è soggetta al parere preventivo della conferenza di copianificazione ex art. 25 in quanto interna al Perimetro del Territorio urbanizzato.

Descrizione delle fasi procedurali.

Si riporta, a seguire, un riepilogo dell'iter conseguito:

- In data 25.10.2021 prot. 13409 la società Ancona Real Estate srl , ha presentato istanza per la variante urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per il recupero dell'area Italcementi a San Francesco.
- In data 3.11.2021 la Giunta Municipale con Direttiva n.61 ha dato mandato al Servizio Urbanistica Associato di predisporre la variante al PS ed al RUC fornendo indirizzi e prescrizioni da recepire.
- In data 24.11.2021 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 24.11.2021 ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- In data 16 febbraio 2022 l'Unione dei Comuni UCVV ha approvato il provvedimento conclusivo della verifica di assoggettabilità a VAS con il quale è stato stabilito che la variante non è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica, fornendo alcune indicazioni da recepire nella fase attuativa dell'intervento.

Rispetto delle norme legislative e regolamentari

Legge Urbanistica Regionale n. 65/2014

Nell'ottica di snellimento e semplificazione delle procedure la Legge Regionale 65/2014 ha introdotto l'istituto delle Varianti semplificate al Piano Strutturale e Varianti semplificate al piano operativo

In particolare l'art. 30 della Legge 65 dispone che;

“sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ..”

“sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato”

L'art. 224 della stessa Legge Regionale dispone che, “Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente Legge.....(omissis)...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge....”

L' art. 32 definisce il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo.

In sintesi la procedura semplificata prevede:

- adozione della variante, pubblicazione sul B.U.R.T. e contestuale invio a Regione Toscana e Città Metropolitana
- 30 gg di tempo per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati
- Approvazione del Comune della variante con relative controdeduzioni in ordine alle osservazioni pervenute, pubblicazione sul BURT; nel caso non siano pervenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul Burt dell'avviso che ne dà atto.
- Invio da parte del Comune alla Regione della comunicazione dell'approvazione della variante semplificate

L'art. 16 della Legge, inerente “Norme procedurali per gli atti di governo del territorio” esplicita chiaramente la differenza di percorso procedurale tra le varianti “canoniche” e le nuove varianti semplificate

In particolare l'articolo cita

”...le disposizioni del presente capo si applicano alla formazione:

- a) del PIT e sue varianti
- b) del PTC e sue varianti
- c) del PTCM e sue varianti
- d) del piano strutturale e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 29, 30,31, comma 3,34 e 35
- e) del piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 30,31, comma 3, 34 e 35
- f) omissis.....

Al Titolo IX della Legge inerenti Disposizioni Transitorie e finali, l'art. 252-ter, comma 1 lettera a) , *in materia di "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionale e di servizio, e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo", in vigore dal 25 novembre 2019, stabilisce che "qualora il Comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse variante agli strumenti generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti".*

Per quanto sopra, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 della L.R. 65/2014, il sottoscritto Fabio Carli, Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica dell'Ufficio tecnico associato dei Comuni di Pelago e Pontassieve, fornisce di seguito le motivazioni della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art. 30, 31 e 252-ter:

- Il Comune di Pelago ha Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati rispettivamente con Deliberazioni C.C. .14 del 24.03.1999 e C.C. 7 del 8.04.2014, e per questo rientrano nella disciplina di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014
- Con deliberazione Giunta Unione n. 109 del 2018 è stato approvato l'Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo
- Con deliberazione Giunta Unione Valdisieve n 32/2020 è stata approvata la 1^ integrazione dell'Avvio del Procedimento di formazione del Psi Valdisieve all'interno del quale si è proceduto alla individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014
- Con deliberazione del Consiglio Comunale di Pelago n. 55/2020 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago
- La variante proposta si riferisce all'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione unitaria con destinazione produttiva/commerciale per il recupero di un'area dismessa a destinazione produttiva, in luogo di precedente previsione di Regolamento Urbanistico a recupero di area produttiva soggetta a titolo edilizio diretto
- L'area si trova all'interno del centro abitato del San Francesco, in area urbanizzata conformemente sia alla definizione di territorio urbanizzato come definita dall'art. 4 comma 3 della Legge Regionale n. 65, come perimetrato nell'Integrazione all'Avvio del procedimento del Psi Valdisieve sopraindicata, sia alla definizione di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della stessa Legge.
- L'introduzione del nuovo ambito non altera la verifica del rispetto degli standard minimi di cui al DM 1444/66, sia in relazione alla verifica sulla disciplina dell'ambito, sia in relazione alle verifiche sul quartiere e più in generale sull'intera UTOE.
- La variante in approvazione comporta modifiche al Piano Strutturale vigente, in particolare prevede trasferimenti di dimensionamenti tra UTOE all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ma non determina incremento al suo dimensionamento complessivo.

Conformità della variante con gli atti di pianificazione sovraordinati

PTCP

Dalla carta dello Statuto del Territorio l'area è destinata ad "Insediamenti" - art. 20 e a "Concessioni minerarie" - art. 20, in quanto collegata alle ex cave di Monsavano poste a monte dell'insediamento che sono dismesse e sono state sottoposte a riqualificazione morfologica ed ambientale.

L'area non è interessata dalla presenza di invarianti strutturali, definite anche ai sensi del PTCP e pertanto, per le previsioni e le modifiche proposte, non interferisce con gli obiettivi generali del Piano provinciale, ed è coerente con gli indirizzi stabiliti nello Statuto per il recupero delle aree dismesse (cap. 3.2.4 lett. c)).

PIT-PPR

La variante in adozione non presenta elementi di incompatibilità con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione e con il Piano Paesaggistico ed è coerente con gli obiettivi, prescrizioni e direttive inerenti la scheda di Ambito n. 11 Val d'Arno Superiore e relative invarianti strutturali.

La variante, ai sensi dell'art. 3 c. 4 dell'Accordo tra MibAct e Regione Toscana inerente lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o adeguamento degli strumenti della Pianificazione al PPR, è esclusa dalla procedura di cui all'art. 21 della Disciplina del PPR in quanto non interessata da vincoli ex DM 42/2004

PS

Relativamente al Piano Strutturale vigente la variante necessita di una modifica che, come già descritto, consiste nel trasferimento all'UTOE San Francesco delle quantità residue disponibili nelle altre UTOE per la funzione commerciale. La quantità di Superficie Utile commerciale trasferita è pari a mq. 1310 che, sommata ai 1000mq già disponibili nell'UTOE S. Francesco, determina una SUL disponibile complessiva di 2310 mq. Il dimensionamento complessivo del Piano rimane invariato.

Documento di Avvio e successive integrazioni del formando Piano Strutturale Intercomunale

La variante è coerente con la delimitazione del PTU operata nell'atto di Avvio e con le strategie preliminari in esso contenute inerenti

- Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale esistente
- Miglioramento del sistema infrastrutturale e della mobilità
- Riduzione del consumo di suolo
- Equilibrio delle relazioni

Documento di Avvio del Piano Operativo Intercomunale Pontassieve e Pelago

La variante è coerente con gli indirizzi strategici del formando Piano Operativo Pontassieve e Pelago

LR 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica

La variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dei combinati disposti di cui all'art. 14 c.1 L.R. 65/2014 e art. 5 c.3 lett.a della L.R. 10/2010.

La funzione di VAS è svolta dall'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve (UCVV) ed il Regolamento che la disciplina, approvato con Deliberazione della Giunta n. 53 del 20.05.2014, individua i seguenti organi preposti per l'approvazione e l'espletamento di parte delle procedure relative alla VAS e/o verifica di assoggettabilità a VAS:

- "Autorità Procedente" ai sensi dell'art. 3 è il Consiglio Comunale,
- "Autorità Competente" ai sensi dell'art. 5 è l'Ufficio associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve,
- "Proponente" ai sensi dell'art. 5 è il soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano/programma, in questo caso la proprietà dell'area Ancona RE srl

La procedura di verifica di assoggettabilità è stata attivata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 24.11.2021, pertanto l'ufficio ha avviato la fase preliminare mediante invio del documento preliminare di valutazione degli effetti ambientali al soggetto competente, l'UCVV.

L'Unione con nota del 15.12.2021 ha avviato le consultazioni richiedendo ai soggetti competenti in materia ambientale di esprimersi nei successivi 30 giorni.

Con nota del 18.2.2022 l'Unione dei Comuni ha emesso il provvedimento di verifica escludendo la variante dal procedimento di VAS e prescrivendo di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri allegati al provvedimento stesso.

Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura di variante semplificata prevede all'art. 32 comma 2 secondo periodo della L.R. 65/2014 che il Comune individua le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

Nella fattispecie Il progetto di comunicazione si pone come fine di garantire la partecipazione dei soggetti interessati o comunque coinvolti nel procedimento così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2015

Il processo comunicativo da attivare sarà, naturalmente direttamente proporzionale all'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

La procedura definita dall'art. 32 della Legge prevede un periodo di pubblicazione dopo l'adozione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per questo procedimento che porterà all'adozione della variante semplificata si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante

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