

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera N. 7 del 24-03-2022

OGGETTO:

ADOZIONE AI SENSI ARTT. 32 E 252 TER L.R. 65/2014 DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO INERENTE IL NUOVO AMBITO D'INTERVENTO "1D.2 ITALCEMENTI" A SAN FRANCESCO

L'anno duemilaventidue il giorno ventiquattro del mese di marzo alle ore 21:00 nell'apposita sala del Municipio si e' riunito il Consiglio Comunale, a seguito di convocazione in sessione Ordinaria effettuata mediante avvisi personali recapitati a domicilio, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consiliare.

Dall'appello nominale risultano presenti i Signori:

Povoleri Nicola	P	Bacciotti Gabriele	P
Lazzeri Giulia	P	Cioni Filippo	P
Pierguidi Clarissa	P	Maione Francesco	P
Municchi Marco	P	Boschi Marisa	P
Ridolfi Teresa	P	Borgheresi Alessandro	P
Carotti katia	P	Vari Giorgio	P
Menchi Francesco	P		

Assiste il Segretario del Comune Dott.Dupuis Maria Benedetta, incaricato della redazione del presente verbale.

Il Sig. Municchi Marco assume la presidenza della presente adunanza, e riconosciutane la legalita' per essere presenti n. 13 Consiglieri, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la situazione degli atti di governo del territorio del Comune di Pelago è la seguente:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 24.03.1999 e variato con Deliberazione C.C. n. 7 dell'08.04.2014 (approvazione ai sensi dell'art. 16 c. 6 della L.R. 1/2005 della Variante Generale al Regolamento Urbanistico di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento con alcune varianti di adeguamento al Piano Strutturale).
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 dell'08.04.2014 a seguito dell'approvazione della Variante Generale di reiterazione dei vincoli e modifiche di assestamento dello strumento urbanistico dell'anno 2007 (primo e secondo Regolamento Urbanistico sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione C.C. n. 37 del 25.05.2000 e n. 67 del 26.11.2007) e relative Varianti adottate e approvate secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014 (Varianti semplificate n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 e 9 aventi per oggetto previsioni all'interno del territorio urbanizzato, Variante ordinaria n. 5, avente per oggetto modifiche all'art. 62 - Area di recupero "Altomena" delle N.T.A. in territorio aperto e Variante SUAP n. 8 avente per oggetto l'area in loc. Vicano - Massolina identificata dalla scheda di intervento 9.2 "Vicano Pietrella", finalizzata alla realizzazione di strutture da destinare alla logistica).
- Le previsioni del Regolamento Urbanistico che si realizzano mediante "Piani Attuativi" (P.U.E. o P.R.) o mediante "Progetti Unitari Convenzionati" (P.U.C.), oltre che i vincoli preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia dall'11.06.2019 essendo da tale data decorsi cinque anni dalla sua approvazione (l'avviso di approvazione del vigente Regolamento Urbanistico è stato pubblicato sul BURT n. 23 dell'11.06.2014).
- Entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 10.11.2014 n. 65 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima del 12.11.2014), i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, potevano adottare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico da approvarsi entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime. Durante questo periodo il Comune di Pelago ha adottato ed approvato in conformità a quanto disposto all'art. 222 comma 2 bis della L.R. 65/2014 n. 9 varianti al Regolamento Urbanistico.
- Previa attivazione in forma associata per i Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo della funzione "pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché partecipazione alla pianificazione di livello sovracomunale", con Deliberazione della Giunta dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 è stato dato avvio al procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale,

successivamente integrato con la definizione del perimetro dei centri abitati, le previsioni di nuova occupazione di suolo e l'individuazione dei nuclei storici.

- Con deliberazioni dei Consigli Comunali di Pontassieve e Pelago n. 92 del 29.12.2020 e n. 55 del 29.12.2020 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.
- L'art. 252 ter c. 1 lettera a) e comma 2 della L.R. 10.11.2014 n. 65 ammette, qualora il Comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

Vista l'istanza presentata in data 25.10.2021 con protocollo 13409 con la quale la Ancona Real Estate chiede variante semplificata al Piano Strutturale (PS) ed al Regolamento Urbanistico (RUC) vigenti per il recupero del complesso dell'ex cementificio Italcementi ai fini produttivi destinando, una porzione dell'area, a commercio per l'insediamento di una media struttura di vendita;

Preso atto che l'intervento proposto comporta variante al Piano Strutturale, in particolare al suo dimensionamento, in quanto per l'UTOE di appartenenza dell'area non è disponibile quantità commerciale, ma essendo presente nel dimensionamento complessivo viene chiesto di procedere con uno spostamento di quantità fra UTOE;

Preso altresì atto che per il Regolamento Urbanistico la variante consiste nel prevedere su una porzione dell'ambito la destinazione commerciale per realizzazione di media struttura, in conformità alla legge regionale vigente in materia (L.R. 62/2018) ed al Regolamento di attuazione (23R/2020);

Vista la direttiva di Giunta Municipale n. 61/2021 con la quale è stato dato mandato al Servizio Urbanistica di predisporre la variante attivando nel contempo le relative procedure previste dalla L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Dato atto che la variante rientra fra i casi di cui all'art. 252 ter e si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, come motivato dal Responsabile del Procedimento nella relazione redatta ai sensi dell'art. 32;

Considerato che, relativamente alla normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010 e del D.Lgs. 152/2006, si da atto di quanto segue:

- che ai sensi dell'art. 14 e dell'art. 5 c. 3 lett. a) della L.R. 10/2010 la variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 e art. 5 c. 3 lett. a) della L.R. 10/2010.
- la funzione di VAS è svolta dall'Unione di 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 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 di 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, società Ancona RE S.r.l.
- la procedura di verifica di assoggettabilità è stata attivata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 53 del 24.11.2021, per i dettagli sulla procedura si rimanda alla relazione del Responsabile del Procedimento.
- con nota del 18.02.2022 l’Unione di 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.
Il provvedimento viene allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto lettera “A”;

Visto il progetto di variante predisposto dal Servizio Pianificazione Territoriale ed urbanistica associato, che come meglio dettagliato nella relazione urbanistica (allegato C1) si caratterizza per:

- *Variante al Piano Strutturale*: modifica al dimensionamento per il trasferimento di tutta la SUL commerciale residua del PS, nell’UTOE - San Francesco; vengono trasferiti complessivamente mq. 1310 che sommati ai 1000 mq. già presenti, determinano una quantità di commerciale disponibile per l’UTOE – S. Francesco di mq. 2310.
- *Variante al Regolamento urbanistico*: introduzione di un nuovo ambito di intervento soggetto a PUC denominato “1D.2 Italcementi” la cui scheda d’intervento prevede la ristrutturazione urbanistica ai fini produttivi con la possibilità di destinare un lotto alla funzione commerciale esclusivamente per la realizzazione una media struttura di vendita;

Preso atto che nella fattispecie della procedura di Variante semplificata ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014 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;

Fatte pertanto proprie le indicazioni sul progetto di informazione e partecipazione della presente variante espresse dal Responsabile del procedimento nella relazione allegata;

Tenuto conto che in data 09.03.2022 con prot. n. 2753 è stato effettuato il deposito presso l’Ufficio del Genio Civile delle indagini previste dall’art. 104 della L.R. 65/2014;

Vista la proposta di adozione della variante a firma del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera “B”**;

Visti i contenuti della relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera "C0"**;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 espresso dal Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, Dott. Fabio Carli;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto il Regolamento Urbanistico vigente;

Vista la L.R. 10/2010

Vista la L.R. 65/2014;

Visto il D.Lgs. 152/2006;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 32 e dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014, la variante semplificata al Piano Strutturale e la variante semplificata al Regolamento Urbanistico, inerenti il nuovo ambito d'intervento "1D.2 Italcementi" a San Francesco, redatta ai sensi dell'art. 30 della stessa Legge, e costituita dai seguenti elaborati **lettera "C"**, depositati in formato digitale agli atti dell'ufficio (ad eccezione dell'elaborato C0, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale):

Allegato C0 – Relazione del Responsabile del Procedimento

Allegato C1 – Relazione urbanistica

Allegato C2 – Tabelle schede riassuntive dei dimensionamenti massimi e destinazioni d'uso per sistemi, sub sistemi, UTOE e territorio aperto – Stato attuale, Stato variato e Stato sovrapposto

Allegati C3 – Tav. n. 1 Azzonamento San Francesco e Stentatoio UTOE 3.1.1 - Stato Attuale

Allegati C4 – Tav. n. 1 Azzonamento San Francesco e Stentatoio UTOE 3.1.1 - Stato Variato

Allegato C5 – Scheda di intervento 1D.2 – Italcementi

Allegato C6 – Artt. 66 e 80 N.T.A. – Stato Attuale, Variato e Sovrapposto

Allegati C7 – Relazione geologico-tecnica.

Allegati C8 – Scheda di Fattibilità;

2. di dare atto che nella fase di attuazione dell'intervento (PUC e Permessi di Costruire) dovranno essere osservate le prescrizioni e indicazioni riportate del Provvedimento dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve di esclusione della variante dalla VAS;

3. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale ed urbanistica associato, Dott. Fabio Carli.

IL CONSIGLIO COMUNALE

INTERVIENE l'Assessore Rimini che espone nel dettaglio la proposta di delibera.

INTERVIENE il Consigliere Maione che espone la contrarietà all'intervento del proprio gruppo che è stato espresso in più sedi, anche tenuto conto della vaghezza del concetto di "Bioedilizia", che comprende spesso edificazioni eterogenee e molto impattanti.

INTERVIENE il Consigliere Menchi il quale evidenzia che le zone urbane sono diverse e che nella scheda norma è evidenziato come l'impatto architettonico debba essere conforme sia pur nella prospettiva di sviluppo ed investimento.

INTERVIENE il Consigliere Borgheresi il quale sostiene che l'occupazione e l'investimento è volto alla distribuzione e non alla produzione che creerebbe maggiore ricchezza. Si discute della biodiversità senza definirla.

INTERVIENE il Sindaco che si augura vi sia una posizione più precisa sugli atti condivisi poiché il progetto non prevede centri commerciali, l'area rimane prettamente produttiva.

SENTITO il Consigliere Maione il quale dice di essere contento che comunque venga riconosciuto che l'impatto poteva essere graduato.

INTERVIENE il Consigliere Borgheresi il quale dice di volere che resti la libertà di scelta e la possibilità di produrre anche la tecnologia.

REPLICA il Sindaco circa l'esatta destinazione del bene.

INTERVIENE il consigliere Maione che dichiara il voto contrario del proprio gruppo dicendo che non è la terminologia ma il problema è legato alla concreta utilizzabilità del capannone.

POSTO in votazione con 11 voti favorevoli 2 contrari (Maione e Boschi) e 2 astenuti (Borgheresi e Vari) espressi in forma palese,

APPROVA

La proposta deliberativa sopra riportata.

Pareri espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto:

ADOZIONE AI SENSI ARTT. 32 E 252 TER L.R. 65/2014 DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO INERENTE IL NUOVO AMBITO D'INTERVENTO "1D.2 ITALCEMENTI" A SAN FRANCESCO

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio competente, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime il proprio **PARERE FAVOREVOLE** di regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000.

Pelago, li 09-03-22

**Il Responsabile del Servizio
F.to Carli Fabio**

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Municchi Marco

Il Segretario
F.to Dupuis Maria Benedetta

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo on-line per 15 giorni consecutivi.

Pelago,

Il Segretario
F.to Dupuis Maria Benedetta

La suesata deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 per decorrenza termini di legge.

Pelago,

Il Segretario
F.to Dupuis Maria Benedetta

La presente è copia di atto amministrativo prodotta tramite sistema informatico automatizzato ai sensi dell'art. 6 quater della Legge n. 80 del 15.03.1991 composta da nr. fogli, oltre agli allegati, conforme all'originale conservato presso il Servizio Segreteria Generale sotto la responsabilità del Responsabile del Servizio Dott.ssa Francesca Guidotti.

Responsabile dell'immissione e della riproduzione:
Francesca Guidotti