

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 urbanistica

Pontassieve, marzo 2022

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

Premessa

Nel Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Pelago l'ex area del cementificio Italcementi nella frazione di San Francesco è disciplinata come ambito 1D2 Ex Italcementi normato dall'art. 66 "Le aree prevalentemente produttive" che si riporta di seguito per esteso

“1. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono quelle in cui la presenza di questa attività è prevalente rispetto alle altre funzioni esistenti e/o ammesse. Sono rappresentate all'interno del perimetro dei centri abitati nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2000.

2. In queste aree sono consentiti gli interventi finalizzati all'uso corretto del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, migliorando le condizioni generali dell'insediamento con particolare riguardo all'inserimento ambientale.

3. Le zone prevalentemente produttive sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e definite nel Regolamento Urbanistico come sottozone: □ "D1.attrezzature ricettive alberghiere" - ricomprendono aree destinate alle nuove strutture turistico ricettive e alberghiere; □ "D2 artigianali e industriali" - ricomprendono aree artigianali e industriali edificate e di saturazione nonché, con diverso simbolo grafico (p), aree destinate a nuovi insediamenti; □ "D2L edificate per lottizzazione da completare”

4. Per gli edifici esistenti in sottozona D2 sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.

5. Per gli edifici esistenti in sottozona D2, ove non diversamente classificati, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per gli edifici ove questo sia fisicamente possibile potranno essere ammessi interventi di ampliamento fino ad aumentare la consistenza attuale, con riferimento al parametro di SUL, di una quota non superiore al 20% senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 50% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti strettamente necessari per la formazione di volumi tecnici, necessari per il miglioramento della conduzione dell'attività produttiva, nonché gli interventi tendenti al riordino e al riaccorpamento di volumi secondari esistenti nel reseed, previa demolizione degli stessi.

6. In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, potranno essere ammessi a condizione che venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1 mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.

8. Nelle sottozone D2L resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere e dalle convenzioni nonché dalle modifiche introdotte con successive varianti. Nelle sottozone D2L agli edifici già realizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina prevista dal presente articolo relativamente agli edifici esistenti.

8bis. Nella zona produttiva di Stentatoio per ogni attività produttiva in essere sono consentiti ampliamenti una tantum della SUL fino ad un massimo di mq. 100 subordinatamente al rispetto delle norme in materia di pericolosità idraulica.

9. Sulle tavole di Azzonamento in scala di 1/2000 sono indicati gli interventi di nuova costruzione artigianale e industriale nonché, con diversa simbologia grafica, quelli di nuova costruzione di strutture turistico - ricettive. Se nella zona sono esclusivamente indicati i metri quadrati di SC o di SUL e altezza massima. In presenza invece di perimetrazioni che rimandino, in tavole di "Azzonamento" a piani attuativi corrispondenti ad Ambiti contrassegnati con toponimo e numerazione, si dovrà procedere secondo le indicazioni contenute nel Fascicolo "Ambiti di Trasformazione" e Schede di Intervento.

10. Le nuove costruzioni dovranno rispettare, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Le aree di cui al presente articolo, incluse o meno nel perimetro degli Ambiti di intervento unitario concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie dell'espansione. Le indicazioni grafiche riportate negli Ambiti di Trasformazione e nelle schede fissano dei criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. A servizio di attività produttive aventi SUL minima di 500 mq è consentita in aggiunta della SUL una superficie massima di mq. 150 da destinare a due abitazioni, delle quali una per il custode e l'altra per il proprietario dell'attività produttiva, con vincolo di pertinenzialità e con la limitazione che la superficie coperta del lotto produttivo non sia superiore al 75% della superficie del lotto medesimo e senza che l'ampliamento possa determinare aumento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

11. Per le aree ricomprese nei perimetri di intervento unitario, sono stati elaborati ed allegati al Regolamento urbanistico schemi di intervento con funzione di piani guida e relative schede descrittive raccolte in Ambiti di Trasformazione. Gli schemi e le schede contengono, oltre ai parametri inderogabili fissati per l'edificazione, indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati. Parametri e indicazioni dovranno essere rispettati in sede di formazione del PLV di cui all'ex art 79 ora soppresso, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi e su parere della Commissione Edilizia, la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo. In località Vicano, scheda 9.2 dio Petrella , in caso di decadenza o modifica secondo le procedure di legge della lottizzazione convenzionate, è ammessa anche la destinazione commerciale. Non è ammessa la destinazione residenziale

12. Le disposizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alle attività produttive in generale, che quelli previsti per altre destinazioni compatibili.

13. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

14. Nelle aree di cui al presente articolo, è possibile ai sensi del comma 2 lettera d) dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.

15. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU con destinazione residenziale sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai precedenti ex articoli 60 e 61 ora 63 e 64, ad esclusione delle disposizioni sulle destinazioni d'uso consentite.

16. Nelle zone produttive e relativamente alle sottozone D1 e D2, sono ammesse rispettivamente: solo le attività turistico ricettive; solo le attività produttive industriali ed artigianali inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. In deroga a quanto previsto, per l'immobile a destinazione artigianale e residenziale ubicato in Frazione Diacceto, via Ermenegildo Santoni n.c. 40 e 42, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 11 particella 224 subalterni 1 e 2, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 457/78 e delle presenti norme, al cambio di destinazione del piano seminterrato da artigianale a civile abitazione con la formazione di tre appartamenti e posti auto pertinenziali, precisando che il piano terreno rialzato è già destinato a civile abitazione.

17. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quella artigianale e industriale attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali. In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovrà ripristinare la destinazione artigianale o industriale, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile attualmente a destinazione commerciale e residenziale ubicato in frazione Diacceto Via S.Builla n.29 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.11 dalla particella 166 può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della L.457/78 e dell'ex art.80 ora soppresso delle vecchie N.T.A. ad un ampliamento del 20% della SUL come previsto dal precedente comma 5 e ad un cambio d'uso dell'intero immobile a civile abitazione.

18. Negli edifici ricompresi in sottozona D2 sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. È consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

19. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e di quanto contenuto nelle presenti norme.

20. Nell'area appositamente perimetrata in località Valle Vecchia nel Capoluogo sono individuati due comparti (I e II) in ciascuno dei quali è possibile realizzare mq 150 di SUL con destinazione residenziale. I due comparti sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e subordinatamente alla eliminazione con eventuale recupero di tutti i manufatti legittimi urbanisticamente ma i.....

L'ambito 1D2 non è ricompreso nei perimetri del Ruc soggetti ad intervento unitario; non è presente una specifica scheda norma e le trasformazioni previste nell'ambito sono pertanto, alla data odierna, soggette a titolo edilizio diretto con le prescrizioni ed i parametri dimensionali e funzionali riportati nello stesso articolo 66, inerenti sostanzialmente il recupero dell'area mediante demolizione e ricostruzione di volumetrie e mantenimento della destinazione manifatturiera.

In data 25/10/2021 prot.13374 la proprietà dell'ex area dismessa Italcementi a San Francesco, individuata nel Ruc vigente come ambito 1D2 – zone artigianali ed industriali, disciplinato dall'art. 66 delle norme, inviava al Comune di Pelago richiesta di archiviazione della precedente proposta di variante n. 13337 del 21.10.2019 inerente il recupero a fini commerciali dell'area.

Sempre in data 25/10/2021 prot.13409 la Ancona Real Estate presentava una nuova proposta di variante urbanistica al Ps ed al Ruc per il recupero dell'ex area Italcementi avente i seguenti contenuti "...variazione al dimensionamento della funzione commerciale insediabile del Piano Strutturale, non prevista per l'Utoe di appartenenza dell'area, ma presente nel dimensionamento complessivo, ed conseguente introduzione tra le destinazioni d'uso consentite dal Ruc: ad uno storico ed esclusivo uso industriale (zona D2 disciplinata dall'art. 66 Nta) viene previsto anche l'uso commerciale, limitatamente ad una parte (lotto) estesa circa m. 8765 (con specifica previsione normativa nella scheda di ambito) finalizzato a consentire la realizzazione, al più, di una media struttura di vendita, in conformità alla legge regionale vigente in materia (l.r. 62/2018) ed al Regolamento di attuazione (23R/2020")

Con direttiva di Giunta Municipale n. 65/2021 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 VAS e rilasciando le seguenti prescrizioni per la trasformazione dell'area:

1. non potrà essere consentita la presenza di esercizi di vicinato
2. il recupero ambientale e paesaggistico dell'area dovrà essere attuato mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di rilevante qualità architettonica e secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendosi nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana
3. dovrà essere assicurato un adeguato sistema viario prevedendo appropriati interventi di adeguamento della viabilità principale e delle varie intersezioni stradali tra la SS 67 e la SR 69 nonché della viabilità interna all'area oggetto di riqualificazione
4. -dovrà essere assicurato un idoneo collegamento con l'abitato di San Francesco.
5. Sono a carico del proponente la variante la redazione delle analisi di fattibilità ex dpgr 5/R/2020 come pure i documenti tecnici previsti per le varie fasi procedurali VAS dalla L.R. 10/2010.

La previsione in oggetto è interna al Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 4 L.R. 65/2014) come definito nell'atto di integrazione dell'Avvio del Procedimento di formazione del PSI Valdisieve approvato con deliberazione Giunta Unione n.32 del 7/4/2020 e comporta una variazione normativa al Ruc e PS vigenti con trasferimento di dimensionamento commerciale tra Utoe diverse, oltre a modifiche della SR 69 comunque interne all'attuale fascia di rispetto stradale come definita e disciplinata dal Ruc vigente (art. 27b c. 6 della Nta) non oggetto di variante urbanistica.

La nuova disciplina per l'area richiesta dal proponente potrà essere recepita nei vigenti strumenti tramite una variante urbanistica del tipo semplificato di cui agli art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 252 ter della stessa legge in relazione alle salvaguardie art. 222 .

La variante è stata esclusa dal processo di VAS con Decisione del soggetto competente VAS individuato nel Servizio Associato VAS dell'Unione dei Comuni in data 16/2/2022

Contenuti della variante

La variante richiesta dalla proprietà dell'area è finalizzata all'introduzione, all'interno delle volumetrie consentite dal Ruc per la funzione produttiva dell'area in intervento di demolizione e ricostruzione, di un quantitativo di funzione commerciale destinata alla realizzazione di una media struttura di vendita e relative superfici accessorie, inserendo l'intero comparto tra le aree soggette ad intervento unitario normato da specifica nuova Scheda Norma.

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.

Il dimensionamento inerente la previsione di nuova funzione commerciale (1500 mq di superficie di vendita oltre a superfici accessorie) non disponibile al momento tra i quantitativi disponibili nel Sistema Territoriale di Pianura – Area Fluviale del Sieve e relative Utoe, viene recuperato, all'interno del dimensionamento complessivo stabilito dal Ps per la funzione commerciale, attingendo alle quantità residue presenti negli altri Sistemi Territoriali-Utoe del Piano Strutturale, come da tabella allegata.

In ultimo la variante proposta prevede la realizzazione di nuova rotatoria sulla SR 69 in corrispondenza dell'attuale innesto della strada esistente per l'accesso all'ex area dismessa. Le previste modifiche alla viabilità Regionale, rientrando all'interno della fascia di rispetto stradale disciplinata dall' art. 27b c. 6 della Nta, non sono oggetto di variante allo strumento urbanistico.

La variante si concretizza attraverso le seguenti modifiche allo strumento di pianificazione urbanistica vigente:

introduzione nuova scheda norma Ambito 1D2 Italcementi e relativa modifica della Tavola del Ruc vigente Utoe 3.1.1 Azionamento San Francesco e Stentatoio
modifica artt. 66 e 80 delle NTA del Ruc Vigente
Modifica alle tabella del dimensionamento del Piano Strutturale vigente

La nuova scheda norma riporta al proprio interno, oltre ai dati dimensionali e funzionali della nuova previsione, le condizioni alla trasformazione che il proponente dovrà rispettare nella realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area , in particolare:

prescrizioni e condizioni in materia ambientale emerse durante il processo di verifica di assoggettabilità a VAS e riportate nel provvedimento del Niv Unione Valdisieve di esclusione dalla VAS


rispetto di obiettivi di qualità , indirizzi e prescrizioni del PITPPR oltre a interventi di mitigazione paesaggistica richiesti dall'Amministrazione comunale

prescrizioni e condizioni derivanti dalle analisi di fattibilità geologica ed idraulica

lavori e opere di interesse pubblico sottoposte a scomputo oneri e oggetto dei futuri accordi convenzionali

modalità di attuazione dell'intervento

Di seguito i dati quantitativi della variante rimandando per approfondimenti alla scheda norma e agli altri allegati alla variante.

Prescrizioni quantitative	Estratto Ruc vigente
<p>ZONA OMOGENEA D ai sensi del DM 2/04/1968, n°1444/68</p> <p>CONSISTENZA Superficie catastale: mq 55.637 Superficie fondiaria: mq 46.376</p> <p>PARAMETRI EDILIZI Indice di copertura: 50% Altezza massima utile: mt.12 Standard urbanistici da DM 1444/66 e da Dpgr 23R2020 per la funzione commerciale</p> <p>DESTINAZIONE D'USO Lotto 1 : industriale Lotto 2 industriale e commerciale (max mq 1.500 Superficie Vendita) ad esclusione di esercizi di vicinato.</p>	 <p>The image is a technical urban planning drawing titled 'Estratto Ruc vigente'. It shows a site plan with various colored zones and labels. A large blue hatched area is labeled 'Ambito 1B.2 IL TIROLO'. A green hatched area is labeled 'Ambito 1B.3 FORLIVESE'. A yellow hatched area is labeled 'Ambito 1B.4 ex SEGHIERA'. A small blue area is labeled 'A.P.P. SUL mq 4.000 RES.'. The drawing includes building footprints, roads, and topographic contour lines. A blue dashed line outlines a specific area of interest.</p>

Rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale

Come anticipato le quantità commerciali e manifatturiere previste dalla variante in adozione sono reperite all'interno del dimensionamento corrente del Piano Strutturale nelle modalità sopradescritte e dettagliate nelle allegate Tabelle variate.