



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Associato**

Oggetto: L.R. 65/2014 ART. 121 – APPROVAZIONE PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "1D.2 – EX AREA ITALCEMENTI" DI RUC NELLA FRAZIONE DI SAN FRANCESCO NEL COMUNE DI PELAGO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE– P.E. 12/2023

RELAZIONE

Vista la proposta di progetto unitario convenzionato (PUC) relativo all'ambito a progettazione unitaria "1D.2 – ex area Italcementi" di Ruc, presentata in data 19.01.2023 protocollo 764 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Ancona Real Estate srl, in qualità di proprietaria rappresentante la maggioranza assoluta del valore del beni ricompresi nell'ambito PUC;

Tenuto conto che trattasi di un progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale vigente, e precisamente della scheda norma "1D.2 – ex area Italcementi", previsione introdotta con la variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 40 del 15.09.2022 (efficace dal 12.10.22), e che la presente proposta di PUC è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

Preso atto che l'attuazione della previsione in corso di validità all'interno degli strumenti della pianificazione non è in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale adottato, ai sensi dell'art. 81.1 - Salvaguardia della Disciplina di Piano, e che l'ambito d'intervento ricade all'interno del PTU ed è classificato come "previsione di Piano attuativo approvata e convenzionata";

Considerato che il progetto unitario convenzionato prevede la totale demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione, in due lotti distinti, di un edificio a destinazione commerciale e uno a destinazione produttivo, e che lo stesso prevede i seguenti principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale = mq. 59.505,00
Superficie fondiaria = mq. 45.662,00
Volume edificabile max = mc. 188.403,00
Superficie edificabile max = mq. 17.048,00
Altezza edifici max = mt. 15,20 lotto produttivo e mt. 7,50 lotto commerciale
N. piani f.t. = n. 3 lotto produttivo e n. 2 lotto commerciale
Superficie aree pubbliche = mq. 13.843 (verde, parcheggi e viabilità)
Superficie area da cedere al di fuori dell'ambito Ruc = mq. 35.678;

Il progetto prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- modifica dell'infrastruttura viaria esistente e realizzazione nuova viabilità d'accesso al lottizzo
- realizzazione collegamento pedonale da via Forlivese all'ambito ex-Italcementi
- parcheggi pubblici
- verde pubblico e di arredo
- estensione, integrazione ed adeguamento delle reti impiantistiche in ambito pubblico
- realizzazione di nuovo tratto di marciapiede lungo la via Forlivese;

Visto il parere "favorevole con prescrizioni" espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 22.02.2024;

Vista la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria adottata in data 24.05.2024, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, nella quale sono state coinvolte le seguenti Amministrazioni/Enti:

- Comune di Pelago – Servizio LLPP
- Comune di Pelago – Servizio Ambiente
- Comune di Pelago – Servizio Polizia Municipale
- Publiacqua spa
- E-Distribuzione spa
- Terna spa
- Enel Sole spa
- Toscana Energia spa
- Telecom spa
- Snam rete gas spa
- RFI spa
- Anas Compartimento di Firenze
- Città Metropolitana di Firenze
- Regione Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale
- Regione Toscana – Direzione Attività Produttive, Settore Turismo, Commercio e Servizi;

Considerato che l'ambito in oggetto è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 e smi a Verifica di Assoggettabilità a VAS all'interno delle suddetta variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e con provvedimento emesso in data 16.02.2022 il Responsabile della Gestione associata Vas dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve ha disposto l'esclusione dalla procedura di Vas;

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e il soggetto attuatore del progetto unitario convenzionato sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree e la relativa manutenzione futura;

Dato atto che il progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, è configurato come una sorta di piano attuativo semplificato, nei contenuti e nel procedimento, ed è approvato dal Comune mediante un unico atto;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 49 in data 18 luglio 2024 di approvazione del progetto unitario convenzionato;

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 18.07.2024, ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

Per quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica associato propone:

- di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il progetto unitario convenzionato relativo all'ambito a progettazione unitaria "1D.2 - ex area Italcementi" di Ruc, composto da n. 48 elaborati tecnici, alle seguenti condizioni:
 - 1) dovrà essere verificato per ogni permesso a costruire richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per il Paesaggio espresso in data 22.02.2024;
 - 2) al fine di rendere efficace in tempi brevi la mitigazione degli impatti paesaggistici del nuovo volume produttivo sulle visuali lato Ovest (Pontassieve, Variante SS 67, ponte su fiume Sieve) le opere a verde, ed in particolare il fronte alberato, dovrà essere realizzato con piante di altezza minima non inferiore a m. 3,00;
 - 3) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei pareri degli enti coinvolti allegati alla Determinazione n. 4 del 24.5.24 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ex artt. 14ss della L.241/1990;
 - 4) la realizzazione di eventuali interventi sul fiume Arno e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere favorevole dell'ente competente;
 - 5) l'intervento dovrà rispettare le prescrizioni riportate all'art. 32.3 delle NTA di PS relativamente alla vulnerabilità degli acquiferi;

- 6) la progettazione esecutiva degli interventi dovrà verificare il rispetto del D.P.R. 753/80 “Norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”;
- 7) in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere predisposto uno specifico approfondimento sull’impatto acustico e sulla qualità dell’aria indotto dalle opere di progetto nella zona, sia in fase di cantiere che post operam; dovrà essere verificato per ogni permesso a costruire richiesto il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella scheda norma ambito 1D.2 sezione “vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica ed idraulica” e “valutazione ambientale strategica”;
- 8) l’attuazione dell’intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione;

➤ di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, li 18 luglio 2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Fabio Carli)
(documento digitalmente firmato)