

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

All. B1

**L.R. 65/2014 ART. 121 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)
INERENTE L'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "1D.2 - EX AREA ITALCEMENTI" A SAN
FRANCESCO NEL COMUNE DI PELAGO**

Relazione del Responsabile del procedimento

Pontassieve, 18/07/2024

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

Premessa – Pianificazione dell’ambito

Con la modifica della LR 65/2014 intervenuta con LR n. 69 del 22/11/2019 (introduzione dell’art. 252 ter) si sono riaperte per i comuni, all’interno del regime di salvaguardia definito dall’art 222 della stessa legge urbanistica, le possibilità di approvare Varianti agli strumenti urbanistici vigenti in contesti produttivi esistenti ed esclusivamente orientate a interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio.

Condizione per l’attivazione di tali varianti l’approvazione dell’atto di Avvio del Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale.

Il Comune di Pelago ha approvato l’atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo Intercomunale di Pontassieve e Pelago con deliberazione CC. n. 55 del 29/12/2020.

Successivamente, in seguito a specifica richiesta da parte della proprietà dell’ex area industriale Italcementi a San Francesco, disciplinata nel Ruc come ambito 1D.2, l’amministrazione comunale ha attivato una Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturali vigenti finalizzata alla variazione della disciplina di trasformazione dell’ex area industriale.

La variante, resa possibile per il combinato disposto degli artt. 30,31 e 252 ter della LR 65/2014, è stata approvata con deliberazione CC n. 40 del 15/09/2022 resa efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 41 del 12/10/2022.

La variante prevedeva essenzialmente l’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.

La scheda norma dell’ambito 1D.2 introdotta con la sopracitata Variante RUC/PS ad a cui si rimanda per eventuali approfondimenti, prevede come strumento di attuazione dell’intervento il Progetto Unitario Convenzionato, disciplinato dall’art. 121 della LR 65/2014.

Con Pec datata 13/01/2023 prot.1099 nel Comune di Pontassieve e 19/01/2023 prot.764 nel Comune di Pelago la proprietà dell’area ANCONA REAL ESTATE SRL ha presentato, coerentemente con la disciplina di Ruc e con il quadro normativo vigente, la richiesta di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato finalizzato alla recupero dell’area.

Il progetto unitario convenzionato

L’intervento proposto prevede la totale demolizione degli edifici esistenti, l’esecuzione delle eventuali opere di bonifica e ripristino ambientale ai sensi del Dlgs 152/2006 e la ricostruzione, in due lotti distinti, di un edificio a destinazione commerciale MSV e uno a destinazione produttiva/logistica.

Il progetto prevede anche la realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione primaria sia internamente che esternamente al comparto di Ruc, in particolare:

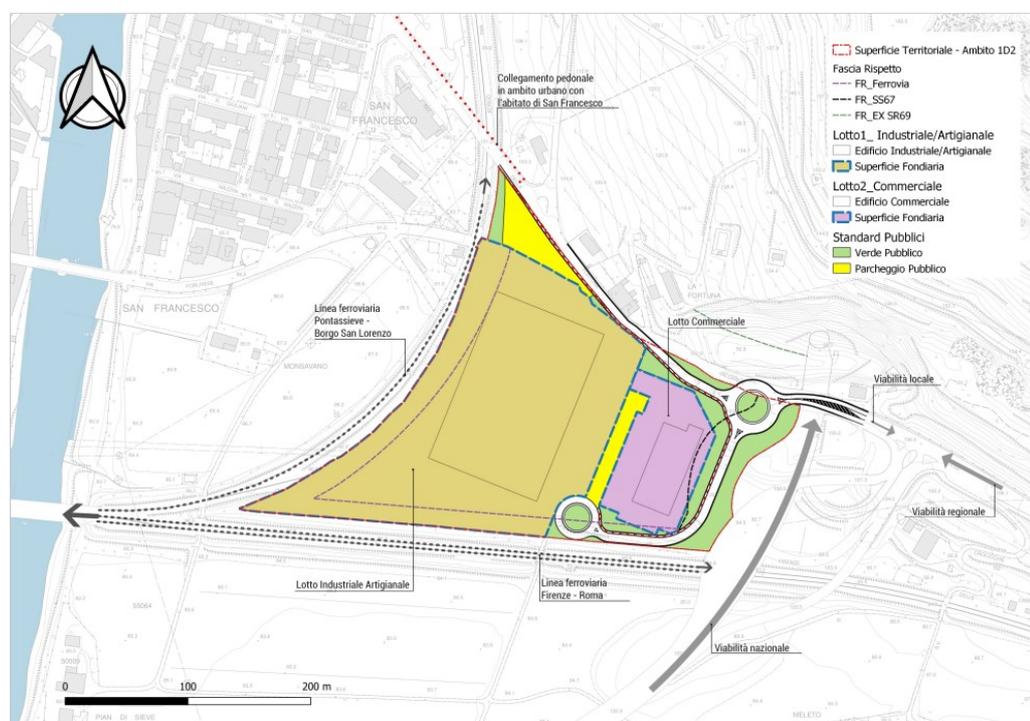
- Modifica della viabilità di accesso dalla SR 69 al lotto mediante realizzazione di una nuova rotatoria sulla viabilità Regionale e mantenimento, per il traffico pesante in sola uscita dall’edificio produttivo, della esistente viabilità di accesso all’area con innesto diretto sulla SR 69, come concordato con il Settore Infrastrutture di Regione Toscana all’interno della conferenza dei servizi sulle opere di urbanizzazione
- Realizzazione lungo la SR 69 di percorso pedociclabile promiscuo di collegamento tra Via Forlivese nel tratto urbano di San Francesco e il nuovo ambito commerciale
- Realizzazione di nuovo tratto stradale in viadotto dalla nuova rotatoria sulla SR 69 al comparto unitario
- Realizzazione di viabilità interna al lotto per l’accesso ai due comparti produttivo e commerciale
- Realizzazione di standard a parcheggi pubblici connessi con la funzione commerciale
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali interni ai lotti
- Realizzazione di standard pubblici a verde di pertinenza stradale e verde attrezzato

- Realizzazione all'interno del lotto produttivo di sistemazioni verdi con funzione ecosistemica e di mitigazione degli impatti visivi, realizzazione di parcheggi "paesistici" a basso impatto visuale
- Estensione fino ai limiti dei comparti dei sottoservizi pubblici
- Manutenzione straordinaria dei percorsi pedonali esistenti di Via Forlivese sulla direttrice di collegamento al nuovo percorso ciclopedonale su via della Fortuna.

Gli elaborati progettuali a cui si rimanda per approfondimenti sono allegati alla proposta di deliberazione e sono il frutto di modifiche ed integrazioni richieste a vario titolo dal Settore scrivente in fase di istruttoria e dagli Enti sovraordinati e soggetti gestori dei servizi intervenuti in fase di conferenza di servizi. Il progetto presenta, in coerenza con la scheda norma, la valutazione degli impatti visivi mediante rendering e relativi fotoinserti in sezioni ambientali desunte dalla carta dell'intervisibilità assoluta e relativa del Piano Strutturale Intercomunale, come pure il progetto delle opere di mitigazione e inserimento paesaggistico dei nuovi volumi.

L'attuazione del Piano Attuativo è prevista suddivisa in n. 2 unità minime di intervento (A, B) oltre le opere di urbanizzazione.

Il progetto presentato dalla proprietà, nella sua configurazione planoaltimetrica e nelle soluzioni progettuali di livello urbanistico, rispetta la indicazioni del MasterPlan/Progetto Direttore parte integrante della scheda norma dell'ambito 1D.2 di cui si riporta di seguito un estratto planimetrico:



Di seguito la tavola grafica Planivolumetrico del Puc in approvazione.



I dati quantitativi previsti dal Progetto Unitario presentato come verificati dal Servizio scrivente sono riassunti nella seguente tabella:

PARAMETRO	PREVISIONE PUC		PREVISIONE RUC		
	Artigianale	Commerciale	Artigianale	Commerciale	Totale
Superficie territoriale	mq. 59.505				59.505
Superficie fondiaria	mq. 38.097	mq. 7.565	38.097	7.565	45.662
Superficie edificabile	mq. 14.738	mq. 2.310 (di cui 1.500 destinato alla vendita - MSV)	14.738	2.310 (di cui 1.500 destinato alla vendita - MSV)	
Superficie coperta	mq.14200	mq.2344	mq.19048 (<=50%SF)	mq.3782 (<=50%SF)	mq.22831 (13.583 esistenti)
Volume edificabile	176.853	11550	176.853	11.550	188.403
H max edificio	m. 15,20	m. 7,50	15,20	7,50	
H utile	m. 12,00	m. 5,00			
N° piani f.t.	n. 3	n.2	3	2	
Superficie permeabile lotti Sup. perm. area da cedere	mq.14295,5	mq.3092	mq.9524,25	mq.1891,25 (>25% SF) 25% area da cedere	

Di seguito la tabella di verifica per il rispetto dei parametri urbanistici prescritti dalla disciplina dell'ambito.

PARAMETRO	PREVISIONE PUC	PREVISIONE RUC	VERIFICA
aree pubbliche/uso pubblico	Tot. mq. 13843: -verde mq.5157 -parcheggi mq.1018 -viabilità mq.7668 (dentro ambito Ruc) + mq.35.678 (fuori)= Totali mq. 49.521	10% Sup. Fond. produttiva + 80% della Sup. Lorda commerciale (3809+1848=5657)	si
<p>parcheggi privati: di pertinenza</p> <p>di relazione per commercio</p>	<p>mq. 8467 produttivo n. 155 p.a n.4 p.tir mq. 809 commercio</p> <p>mq. 2.750 n. 125 p.a.</p>	<p>Produttivo e commerciale 1mq. ogni 10mc. di Volume Virtuale (HV=3,5)</p> <p>1,5 mq ogni mq di sup. di vendita</p>	si
parcheggi pubblici	mq.1018	Commercio 40% di SL (mq.924)	si
Verde pubblico	mq.5157	Commercio: 40% SL (mq.924)	si

Delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione generale sopradescritte sono oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale le seguenti:

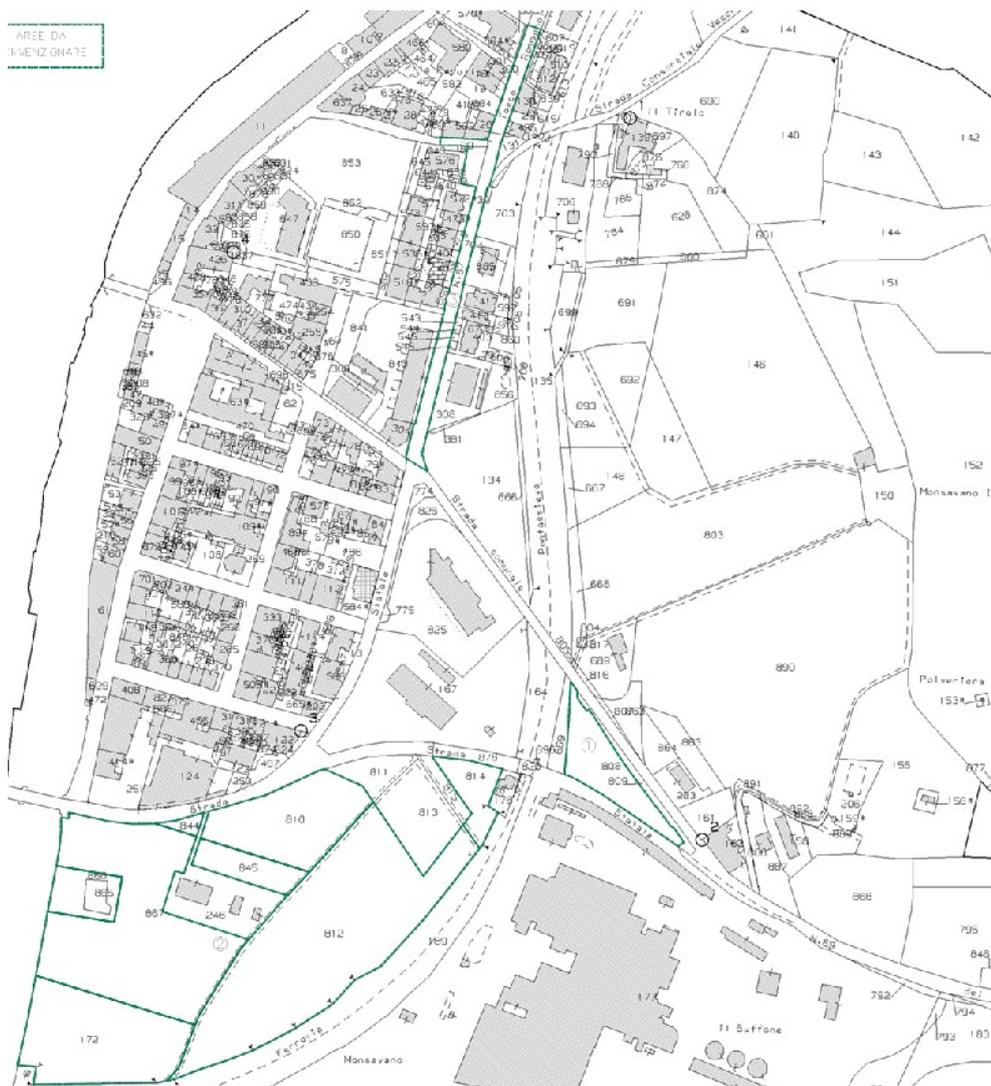
- nuova rotonda sulla SR 69, viabilità di accesso al comparto e viabilità interna di distribuzione ai lotti commerciale e produttivo
- aree di verde stradale e attrezzate esterne ai lotti
- estensione sottoservizi dal punto di fornitura al limite dei singoli lotti
- realizzazione del percorso promiscuo da Via Forlivese al comparto
- parcheggi pubblici interni al comparto e connesse aree di manovra
- manutenzione straordinaria percorsi pedonali esistenti lungo via Forlivese.

L'importo complessivo delle opere oggetto di convenzionamento ammonta a € 4.375.235,79 a fronte di un importo presunto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria pari a € 372.739.

Le fasi attuative, descritte nelle NTA allegate al progetto e nella relativa bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in 3 stralci (oo.uu., lotti A1, A2) previo rilascio dei relativi permessi a costruire; le opere di urbanizzazione previste dovranno essere completate prima del rilascio del Certificato di abitabilità.

Sulla base degli accordi convenzionali intervenuti tra amministrazione comunale e società proprietaria dell'area il piano prevede la cessione gratuita al Comune di Pelago, oltre alle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e dagli standard urbanistici interni al lotto, dell'area prospiciente via della Fortuna, già utilizzata dall'Amministrazione comunale a parcheggio camper, e delle aree inedificate esterne a lotto comprese tra il fiume Sieve, il rilevato ferroviario e la viabilità comunale, per un futuro utilizzo pubblico delle stesse come area verde di connessione ecologica con il fiume Sieve e il previsto parco fluviale.

Si riporta di seguito estratto dalla tavola 5_Arch della documentazione progettuale inerente le aree oggetto di cessione esterne al comparto (perimetrate in verde nell'immagine).



Dal punto di vista finanziario l'intervento prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria ed il pagamento all'amministrazione comunale di quelli dovuti per urbanizzazione secondaria, oltre al Costo di Costruzione inerente il comparto a funzione commerciale, in quanto per l'altro comparto, trattandosi di attività produttiva, non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione.

Riepilogando la stima preliminare degli oneri dovuti è la seguente:

Oneri di urbanizzazione primaria industriale	mq. 14.738 x €/mq. 21,86 =	€ 322.173
Oneri di urbanizzazione primaria commerciale	mq. 2.310 x €/mq. 21,89 =	€ 50.566
Tot primaria	=	€ 372.739 – interamente scomputati
Oneri di urbanizzazione secondaria industriale	mq. 14.738 x €/mq. 20,05 =	€ 295.497
Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale	mq. 2.310 x €/mq. 10,90 =	€ 25.179
Totale secondaria	=	€ 320.676
Costo di Costruzione commerciale	mq. 2.310 x €/mq. 333,28x0,10 =	€ 76.988

per un totale di **€ 397.664** interamente dovuti all'amministrazione comunale; tali oneri, in questa fase preliminari, saranno definiti compiutamente e corrisposti al momento del rilascio dei titoli edilizi inerenti il comparto commerciale ed il comparto produttivo.

Pareri e autorizzazioni

Come riportato nella relazione Istruttoria agli atti del Responsabile del Procedimento sul progetto unitario sono stati chiesti i pareri ai soggetti gestori dei sottoservizi come pure a Enti esterni e strutture interne dell'amministrazione comunale interessati per specifica competenza dalle trasformazioni oggetto del Puc cui trattasi.

Pareri enti gestori: In data 24/05/24 è stata adottata la determinazione n.4 di conclusione positiva della conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, e sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Comune di Pelago – Servizio LLPP
- Comune di Pelago – Servizio Ambiente
- Comune di Pelago – Polizia Municipale
- Publiacqua
- E-Distribuzione
- Terna spa
- Enel Sole
- Toscana Energia
- Telecom
- Snam rete gas spa
- RFI spa
- Anas
- Città Metropolitana
- Regione Toscana.

La determinazione di conclusione della conferenza dei servizi vincola l'attuazione dell'intervento alle seguenti condizioni:

- 1) 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 24/05/24 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizio ex artt. 14ss della L. 241/1990
- 2) La realizzazione di eventuali interventi sul fiume Arno e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere dell'ente competente.

L'area non è interessata dal vincolo paesaggistico; il progetto è stato comunque sottoposto al parere consultivo non vincolante della Commissione paesaggistica associata dell'Unione dei Comuni che ha espresso il seguente parere:

“Favorevole con la prescrizione che siano adottate misure di mitigazione paesaggistica sulle parti di copertura non interessate dai pannelli tramite colorazioni non impattanti, che siano inserite contropareti rinverdate nelle facciate di maggiori impatto interessate dai ricettori come da carta dell'intervisibilità e che siano effettuate piantumazioni anche nella zona adiacente la rotatoria di accesso all'area”

La relazione istruttoria agli atti del Rup ha effettuato la verifica di rispondenza del progetto unitario alla normativa sovraordinata vigente, verificandone la rispondenza ai disposti normativi e regolamentari vigenti, rilasciando inoltre prescrizioni e condizioni laddove necessario.

Deposito Genio Civile analisi e studi: La scheda norma ambito S10 riporta le prescrizioni derivanti dalle analisi Dpgr 5/R/2020 eseguite in fase di variante urbanistica su cui si è espresso favorevolmente il competente ufficio del Genio Civile.

Trattandosi di Puc e non di Piano Attuativo non trova applicazione l'art. 104 LR 65/2014 e l'art. 2 del DPGR 53/R/2011, rimandando alla presentazione del permesso a costruire degli edifici il rispetto delle indicazioni contenute nella scheda di fattibilità.

Fasce di rispetto:

L'intervento ricade in parte su fascia di rispetto ferroviaria di ampiezza di m. 30, su cui dovrà essere ottenuto relativo parere in fase di rilascio dei permessi a costruire previsti dal Piano.

L'intervento ricade nella fascia di rispetto elettrodotti DPA 28m.

L'intervento dovrà rispettare il DPR 495/92 in relazione alla fascia di rispetto stradale per le strade limitrofe al comparto.

Prescrizioni di carattere ambientale:

Per effetto del procedimento di Valutazione ambientale Strategica collegato alla procedura di Variante in fase di ottenimento dei permessi a costruire dovranno essere rispettate le relative condizioni esplicitate nella scheda norma ambito 1D2.

Fattibilità geologica, idraulica e sismica

In fase di ottenimento dei permessi a costruire dovranno essere rispettate tutte le condizioni riportate nelle schede di fattibilità parte integrante della Variante Urbanistica ai sensi del DPGR 5/R/2020 e oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze.

Profilo di coerenza interna

Il progetto unitario in approvazione è coerente con la disciplina del Ruc vigente rappresentata dalla scheda norma ambito 1D2 abitato di San Francesco come pure con il MasterPlan/Progetto Direttore a questa allegato.

Il progetto unitario è coerente con il Piano Strutturale Intercomunale approvato con deliberazione C.C. n. 5 del 23/04/2024 in relazione a Strategie per il Sistema Industria, sistema produttivo e artigianale, criticità e disposizioni qualitative Utoe San Francesco PE_02, NTA e Tavole Psi_STR02_Ambiti di intervento, squadra 7.

Condizioni e prescrizioni

Sulla scorta di quanto sopra richiamato si riportano di seguito condizioni e prescrizioni cui i successivi atti edilizi dovranno necessariamente rispettare:

- 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 24/05/24 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ex artt. 14ss della L. 241/1990;*
- 4) *la realizzazione di eventuali interventi sul fiume Arno o Sieve e relativa fascia di rispetto ex RD 524/1904 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.*