



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**

## **APPROVAZIONE**

### **a)-Relazione del Responsabile del procedimento**

Pelago, agosto 2022

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

---

Indice:

1. Premessa
2. Merito osservazioni e contributi pervenuti e relative controdeduzioni
3. Elaborati di variante

## 1- Premessa

Con deliberazione CC n. 7 del 24/3/2022 è stata adottata la variante in oggetto ai sensi degli artt. 32 e 252 ter della L.R. 65/2014, inerente la definizione di una nuova disciplina di Regolamento Urbanistico per le trasformazioni dell'ex cementificio Italcementi nella frazione di San Francesco.

La Variante è stata richiesta dalla proprietà dell'area società Ancona Real Estate srl al fine di attuare un recupero dell'area ai fini produttivi e commerciali.

Nel rimandare agli atti adottati per l'approfondimento necessario la variante 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.

Preliminarmente alla redazione e adozione della variante è stata esperita la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Stante quantità e tenore dei contributi pervenuti la variante è stata esclusa dall'assoggettabilità a VAS con provvedimento del Responsabile della GA VAS e VIA Unione dei Comuni Valdisieve in data 16 febbraio 2022

L'atto di esclusione da VAS e relative prescrizioni è stato allegato quale parte integrante della variante poi adottata dal Consiglio Comunale

---

Trattandosi di variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R 65/2014 la variante è stata pubblicata sul Burt n. 13 del 13/4/2022 e sull' Albo Pretorio comunale dal 6 aprile 2022 e contemporaneamente trasmessa a Regione Toscana e Città Metropolitana.

Durante il periodo di consultazione sono pervenuti i seguenti contributi ed osservazioni

Rif oss.	Data presentazione	Protocollo	Soggetto proponente	Oggetto
1	29/04/2022	87159 UCVV	Publiacqua S.p.A.	Risposta a verifica assogg VAS
2	02/05/2022	5336 Pelago	Regione Toscana – Settore Miniere e Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche	Informazioni carattere tecnico-minerario – contenuta anche in prot. 5930 del 12/05/2022
3	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio	Confezionamento variante, aspetti dimensionali, paesaggistici e procedurali
4	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale	Aspetti viabilistici
5	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Turismo Commercio e Servizi	Niente da rilevare
6	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Miniere e Autorizzazioni in materia di Geotermia e Bonifiche	Vedi anche prot. 5336 del 12/05/2022
7	12/05/2022	5930 Pelago	Regione Toscana – Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche	Prescrizioni normative e prestazionali
8	12/05/2022	5952 Pelago	Cooperativa di Consumo del Popolo di Pelago/ Cooperativa di Consumo di Diacceto	Merito procedura
9	19/05/2022	6286 Pelago	Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civi le Valdarno Superiore	Richiesta integrazioni

L'esame dei contributi pervenuti da parte della Direzione Urbanistica e del Settore Infrastrutture della Regione Toscana ha evidenziato, come si specificherà di seguito, una serie di osservazioni e richieste di integrazione e/o approfondimento degli elaborati di variante adottati tali da rendere necessario un confronto diretto tra il Servizio scrivente e tali strutture Regionali.

Gli incontri si sono svolti in data 31 maggio in modalità telematica con la Direzione Urbanistica e in data 28 giugno in presenza con la Direzione Infrastrutture e la Dirigente della Città Metropolitana competente agli interventi riguardanti la SR69.

Alla luce di tali incontri di chiarimento e condivisione è emersa la necessità, oltre che procedere alla correzione di errori materiali di confezionamento della variante, chiarire alcune scelte procedurali, integrare la scheda norma inerente la disciplina del nuovo ambito di trasformazione di ulteriori contenuti e prescrizioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale e viabilistico, allegando inoltre alla stessa scheda uno Schema Direttore grafico, ed alla Variante in generale una Valutazione del traffico indotto dal nuovo insediamento ed una proposta di soluzione progettuale viabilistica.

La procedura stabilita dalla L.R. 65/2014 per le varianti semplificate prevede al comma 3 dell'art. 32 che *“decorso il termine di cui al comma 2 (i 30 gg di pubblicazione posta adozione, ndr) la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. Qualora non siano pervenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che né dà atto”*

Il tenore delle variazioni e integrazioni ai documenti di variante necessari dopo la fase di pubblicazione è tale da non alterare nella sostanza l'oggetto della variante stessa, ma costituisce un approfondimento documentale e una maggiore specificazione delle condizioni alla trasformazione che il proponente dovrà rispettare nella realizzazione dell'intervento.

Per effetto di quanto sopra il sottoscritto ha richiesto al soggetto proponente con pec in data 14/7/2022 prot 18412 la seguente documentazione integrativa:

- Progetto direttore completo di relazione urbanistica sottoscritto da tecnico abilitato che accompagni graficamente gli obiettivi e gli indirizzi della disciplina dell'ambito 1D.2., come richiesto dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione nel contributo pervenuto in data 12 maggio 2022, già trasmesso per mail ordinaria. Lo schema dovrà indicare il sistema delle funzioni, il sistema della viabilità (veicolare e pedonale in particolare dovrà essere indicato come avverrà il collegamento pedonale fra l'abitato di San Francesco e l'area), i dati dimensionali dei nuovi volumi e relativa verifica numerica, ai sensi di legge, delle superfici da destinare a standard urbanistici, con rappresentazione grafica della disponibilità di tali aree internamente al comparto
- Tavola dell'intervisibilità, sulla base della Carta dell'Intervisibilità Assoluta e relativa del formando Psi Valdisieve, già trasmessa per mail ordinaria, con individuazione dei principali ricettori sensibili e principali punti visuali relativamente al corretto inserimento paesaggistico dei volumi, sezioni ambientali in relazione alle visuali dell'ambito territoriale (cfr contributo Settore Pianificazione del Territorio della Regione)
- Planimetria con sovrapposizione delle destinazioni del RUC vigente con la viabilità di progetto al fine di verificare che la nuova soluzione prevista rientri interamente nella fascia di rispetto stradale e non comporti pertanto variante urbanistica
- Studio del traffico e ipotesi di progetto stradale corredato di relazione tecnica esplicativa/normativa, secondo quanto richiesto nel contributo del Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità della Regione Toscana, anche questo già trasmesso informalmente via mail ordinaria.
- Integrazioni richieste dal Genio Civile come da nota pervenuta al Comune con nota prot. 6286 del 19 maggio 2022 anche questa già trasmessa per mail ordinaria.

Il proponente ha consegnato la documentazione richiesta con pec pervenuta al protocollo comunale del Comune di Pontassieve in data 16/7/2022 prot. 18363-4-5-6, 19/7/2022 prot. 18763 ed in data 2/8/2022 prot. 19403

Sulla scorta della documentazione integrativa pervenuta il Servizio Pianificazione ha proceduto alla redazione delle correzioni ed integrazioni alla variante adottata, predisponendo inoltre le versioni "sovrapposte" dei documenti variati tra la fase di adozione e quella di approvazione.

Con nota del sottoscritto in data 25 agosto corrente è stata sottoposta alla Giunta Municipale per necessaria condivisione relazione del Rup inerente la consistenza delle variazioni da apportare ai documenti di Variante adottati e relativi aspetti procedurali, La Giunta Municipale con Direttiva n. 200 del 25.08.2022 ha autorizzato il Servizio Pianificazione a sottoporre controdeduzioni e relative integrazioni e modifiche all'atto adottato direttamente all'approvazione da parte del Consiglio comunale, rispettando la scansione procedurale stabilita dall'art. 32 della L.R. 65/2014

---

## 2-Merito delle Osservazioni e contributi pervenuti e relative controdeduzioni

Di seguito è riportata tabella inerente il merito delle osservazioni pervenute dopo l'adozione e come tali osservazioni e contributi sono controdedotti e recepiti all'interno della Variante in approvazione.

### Regione Toscana – Direzione mobilità, infrastrutture e trasporto locale

Oggetto variante	n.	Osservazione	Controdeduzione e azioni
Viabilità	1	Presentare studio del traffico	Presentato dal proponente in data 19/7/2022 - Costituisce un nuovo elaborato allegato alla variante in approvazione
	2	Mancanza di un'ipotesi progettuale della nuova viabilità	Inserita dal proponente all'interno dello studio del traffico
	3	Rispetto sistema precedenze SS 67/SR 69 e SR 70, nonché del regolamento regionale sul commercio in merito ai raccordi viari con la viabilità pubblica	Prescrizione recepita ed inserita in scheda norma – verifica in fase di approvazione del P.U.C.

### Regione Toscana – Settore Pianificazione

Oggetto variante	n.	Osservazione	Controdeduzione e azioni
Mancanze formali	4	Nota di trasmissione senza elenco degli elaborati di variante	Corrette all'interno della versione in approvazione della variante
	5	Nella nota di trasmissione il link indicato non ha l' <u>identica</u> dicitura dell'oggetto di variante	
	6	Gli allegati in delibera sono identificati da una sigla più il nome (es. allegato C1-relazione tecnica), mentre sul sito viene riportato solo il nome (es. relazione tecnica)	
	7	Provvedimento di esclusione della VAS non allegato alla deliberazione	Era stato allegato come parte integrante e sostanziale della deliberazione sotto lettera A, e pertanto parte dell'atto di adozione della variante. Comunque sia è recepito e correttamente allegato alla scheda norma nella versione approvazione della variante.
Errori/refusi	8	Nella relazione urbanistica e nella relazione RUP si riporta che l'ambito 1D2 è vigente ma si dice anche che l'ambito 1D2 viene inserito con la variante	Errori materiali corretti nella versione approvazione della variante
	9	Nella relazione urbanistica la scheda del RU vigente reca i riferimenti al lotto 2 con possibilità	

		di commercio per 1500mq, che invece sono parametri dello stato di variante	
Contenuti della variante – norme tecniche del RU	10	Interpretazione che per l'ambito 1D.2 vale solo la disciplina della scheda norma e non più anche quella generale dell'art. 66	Si conferma che per l'ambito 1D2 vale solo la disciplina della scheda norma
	11	Eliminare la modifica all'art. 80 comma 4 con la quale si cancellava la previsione di pubblicazione di un bando di evidenza pubblica riferito all'area A.P.P	Recepita - L'art. 80 non è più oggetto di variante nella versione approvazione
	12	Mancanza in legenda dell'ambito 1D.2	L'ambito è in realtà correttamente rappresentato (outline trattopunto sul perimetro) e identificato da Etichetta nella tavola allegata all'atto in adozione – Nella legenda è già presente l'individuazione generica, propria del layout del Ruc vigente, di Ambito Unitario soggetto a PUC (linea trattopunto)
Contenuti della variante – scheda d'ambito 1D.2 Italcementi	13	Standard urbanistici: si richiede uno studio preliminare sulla possibilità di realizzare gli standards minimi all'interno dell'ambito o di eventuali alternative	Schema direttore consegnato dal proponente in data 2 agosto e allegato alla scheda norma nella nuova versione approvazione, dal quale risulta che tutti gli standard previsti normativamente sono reperiti all'interno dell'ambito unitario e la variante non prevede né localizzazioni esterne all'ambito né monetizzazione di aree
	14	Sostituire l'utilizzazione "industriale" con "produttiva"	industriale era un termine usato nel RUC vigente. La definizione industriale/artigianale è comunque quella utilizzata dalla L.65/2014 e dal Dpgr 32/2017 in relazione alle categorie funzionali
	15	DIMENSIONAMENTI: prevedere nella scheda norma e nelle tabelle di verifica del dimensionamento del PS, il dimensionamento dell'utilizzazione produttiva	Recepito il dimensionamento nella nuova scheda norma. Per quanto riguarda le tabelle del Ruc si conferma

			il non inserimento del quantitativo produttivo in quanto recupero delle volumetrie esistenti che non necessita di verifica dimensionamento ai sensi dell'art. 81 delle norme
	16	CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE: riformulare i riferimenti alla realizzazione della nuova viabilità , anche pedonale e togliere l'ampliamento del parcheggio La Palla dalle condizioni alla trasformazione	Recepito nella versione approvazione della Relazione Urbanistica e della Scheda Norma
	17	ASPETTI PAESAGGISTICI: si richiede di riportare puntualmente nella scheda gli obiettivi e direttive del PIT ed individuare i principali ricettori sensibili e punti visuali	Riportati puntualmente nella scheda norma versione approvazione gli Obbiettivi del PIT attinenti con il sito-Rappresentata carta dell'intervisibilità e individuati i ricettori sensibili nella Relazione Urbanistica versione approvazione e anche nella scheda norma
	18	ASPETTI AMBIENTALI: si richiede di riportare puntualmente nella scheda le condizioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dalla VAS	Recepito nella nuova versione della scheda norma
	19	Redazione di uno schema direttore che accompagni graficamente gli obiettivi e indirizzi della scheda norma	Il proponente ha redatto lo Schema direttore adesso allegato quale parte integrante della scheda norma nella versione della variante in approvazione

#### Regione Toscana – Settore Turismo, Commercio Servizi

Oggetto variante		Osservazione	Controdeduzione e azioni
	20	Nessuna	Nessuna

#### Regione Toscana – Settore Miniere

Oggetto variante		Osservazione	Controdeduzione e azioni
Decreto di rinuncia della concessione mineraria	21	Nessuna.	Nessuna

#### Regione Toscana – Settore ambiente ed energia

Oggetto variante		Osservazione	Controdeduzione e azioni
------------------	--	--------------	--------------------------

---

Componenti ambientali	22	Indicazioni a carattere generale	Presentato in fase di pubblicazione post adozione Recepito comunque nella scheda norma della versione approvazione della Variante
-----------------------	----	----------------------------------	--

### Regione Toscana – Genio Civile

Oggetto variante		Osservazione	Controdeduzione e azioni
Deposito delle indagini geologico-idrauliche	23	Richiesta di integrazione al deposito n. 3718 del 23.3.2022	Elaborati integrati dal proponente e trasmessi al GC in data 25 agosto 2022

### Cooperativa di Consumo del Popolo di Pelago Cooperativa di Consumo di Diacceto

Oggetto variante		Osservazione	Controdeduzione e azioni
Previsioni della variante	24	Per l'attuazione dell'intervento sostituzione del progetto unitario convenzionato con un piano di recupero	Si ritiene il Piano di Recupero non necessario in quanto la variante non prevede interventi di recupero del patrimonio esistente ma la totale demolizione delle volumetrie e un nuovo riassetto urbanistico dell'area.
	25	Indicazione delle superfici lorde e dei volumi esistenti e di progetto	Recepito nella nuova scheda norma
	26	Estendere l'area dell'ambito prevedendo nella variante la realizzazione di ulteriori opere esterne al lotto, su terreni di proprietà dello stesso proponente finalizzate ad aumentare le dotazioni di standard per il paese	La variante non prevede interventi su aree esterne al comparto ed alla fascia di rispetto stradale –La variante tratta un ambito dismesso interno al Perimetro del Territorio urbanizzato, i restanti terreni di proprietà del proponente sono inseriti dal Ruc in previsioni a standard autonome rispetto alle trasformazioni previste. Si richiama a tal fine la richiesta RT di togliere l'esecuzione dei lavori di ampliamento del parcheggio scambiatore dalle condizioni alla trasformazione della scheda norma, in quanto non attinenti alla variante
	27	Aggiungere nelle condizioni alla trasformazione la demolizione integrale dei volumi esistenti prima del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione	Recepito nella versione approvazione della scheda norma

		delle opere private	
--	--	---------------------	--

**Publiacqua prot. 87159 del 29.04.2022**

<b>Oggetto variante</b>		<b>Osservazione</b>	<b>Controdeduzione e azioni</b>
Sistema idrico	28	Dovrà essere realizzata l'estensione della rete idrica partendo da via IV novembre	La scheda norma adottata rimanda la definizione delle opere di urbanizzazione al PUC.
Sistema fognario		Nessuna prescrizione rilevante.	La scheda norma adottata rimanda la definizione delle opere di urbanizzazione al PUC.
Sistema smaltimento acque meteoriche		Si richiede di specificare il sistema di smaltimento che verrà adottato	La scheda norma adottata rimanda la definizione delle opere di urbanizzazione al PUC.

### 3-Elaborati di variante sottoposti all'approvazione da parte del Consiglio Comunale

Per effetto delle integrazioni e modifiche rese necessarie dai contributi pervenuti la documentazione di Variante, sottoposta all'approvazione da parte del CC, varia come di seguito

Elaborati Adozione	Elaborati Approvazione	Variazione	Sovrapposto
A – Provvedimento VAS	Diventa un allegato della scheda Norma	No	No
C1 Relazione urbanistica	Relazione urbanistica	Si	si
C2 Tabelle dimension	C2 Tabelle dimensionamento	No	No
C3 Tav 1 azz stato attuale	C3 Tav1 azz stato attuale	No	No
C4 Tav 1 azz stato modificato	C3 Tav1 azz stato modificato	No	No
C5 Scheda intervento	C5 scheda intervento	Si oltre a inserimento di n. 3 allegati	Si
C6 Norme art. 66 e 80	C6 Norme art. 66 e 80	Si	Si
C7 Relazione geologica	C7 Relazione geologica	Si con integrazione	No
C8 scheda Fattibilità	C8 Scheda Fattibilità	No	No

Per quanto sopra si è ritenuto opportuno, per una maggiore chiarezza e comprensione degli elaborati costituenti la Variante nella versione Approvazione, ridefinirne elenco e identificazione, in particolare:

#### Elaborati parte integrante della deliberazione di approvazione

- a) Relazione del responsabile del procedimento
- b) Relazione proposta deliberazione
- c) Proposta di deliberazione
- d) Contributi e osservazioni pervenute

#### Allegati di variante stato sovrapposto perché variati da versione adozione/ versione approvazione

- 1b Relazione urbanistica
- 2b Scheda norma
- 7b Norme art. 66

#### Allegati inerenti la Variante alla fase di approvazione

1. Relazione urbanistica
  2. Scheda norma con n. 3 allegati (1 parere esclusione VAS, 2 contributo Settore Energia R.T., 3 Progetto Direttore)
  3. lo studio di impatto viabilistico redatto dal proponente
  4. le indagini geologiche ed idrauliche e relative integrazioni richieste dal GC dopo il deposito
  5. la tavola variata di Ruc redatta dal Servizio scrivente
  6. le tabelle di dimensionamento variate del Piano Strutturale
  7. la versione variata dell' art. 66 delle NTA del Ruc vigente
-