

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

*Regolamento Urbanistico Comunale - Sistema insediativo di Pontassieve  
46° Variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della L.R. 65/2014  
presentata da Azienda Bertolotti Rail srl  
per approfondimento dati conoscitivi e conseguenti modifiche alle analisi D.P.G.R. 5/R/2020 e  
relativa fattibilità idraulica, oltre a variazioni minori alla disciplina  
dell'ambito P13 ex aree ferroviarie - Borgo Nuovo ovest*

## **Relazione urbanistica**

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

22 Novembre 2023

## Premessa

Il Comune di Pontassieve è dotato di Regolamento Urbanistico scaduto nel gennaio 2015 e pertanto soggetto al regime di salvaguardia di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014.

Con deliberazione Giunta Unione Valdisevie n. 119 del settembre 2018 è stato approvato l'atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo, adottato dal Comune di Pontassieve con deliberazione C.C. n. 30 del 11.5.2023, e ad oggi è in corso l'istruttoria delle osservazioni il cui termine di presentazione è scaduto lo scorso 8 settembre.

Con la deliberazione di Consiglio n. 55 del 29.12.2020 per il Comune di Pelago e con la deliberazione di Consiglio n. 92 del 29.12.2020 per il Comune di Pontassieve è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago, ad oggi in corso di formazione.

Per effetto degli atti di avvio sopraindicati sono sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 come pure sono possibili varianti al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 252ter della stessa legge regionale.

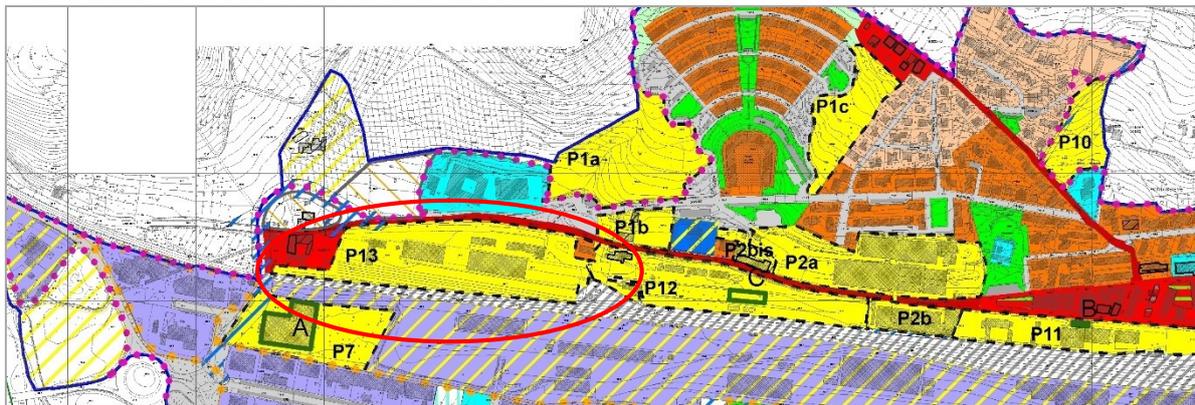
L'area in oggetto, corrispondente all'ambito a progettazione unitaria P13, è stata interessata dalla 43<sup>a</sup> variante al Regolamento Urbanistico, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 72 del 29.11.2022 approvata e resa efficace con pubblicazione BURT n. 4 parte II del 25.1.2023; con tale variante è stata recepita la richiesta presentata dall'Azienda Bertolotti Rail srl, proprietaria dell'area, volta alla definizione di una disciplina per l'ambito P13 che consentisse la realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo operante nel settore dell'armamento ferroviario. La variante assegnava all'ambito la sola funzione produttiva e definiva le condizioni alla trasformazione, i relativi parametri urbanistici, nonché le condizioni di fattibilità dell'intervento sotto i profili geologici, idraulici e ambientali.

In data 10.8.2023 prot. 20762 l'Azienda Bertolotti Rail srl ha presentato una nuova istanza di variante alla disciplina dell'ambito P13, per la quale la Giunta Municipale con deliberazione n. 110 del 21.9.2023 ha dato mandato al Servizio Pianificazione Territoriale di attivare la procedura di variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della L.R. 65/2014 nonché la procedura in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010.

## Oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico (RUC)

L'istanza di variante in oggetto interessa la parte più ad ovest dell'ex aree ferroviarie di Pontassieve, la quale è destinata dal Regolamento Urbanistico vigente ad ambito a progettazione unitaria disciplinato dalla scheda norma "P13 ex aree ferroviarie – Borgo Nuovo OVEST".

Figura 1 - Estratto tav. 3.1 - Sistema insediativo Pontassieve – Ambiti ferroviari P11-P12-P13



Nella nuova istanza presentata, l'Azienda Bertolotti Rail, chiede variazione della disciplina di trasformazione vigente caratterizzata e motivata da:

1. aggiornamento dei dati sullo stato dei luoghi inerente in particolare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche afferenti l'area e relative ripercussioni sulle analisi D.P.G.R. 5/r compiute con la 43<sup>a</sup> Variante e tale da migliorare sensibilmente le condizioni di fattibilità idraulica dell'intervento;
2. modifiche alla scheda norma inerenti la fascia di tutela dell'insediamento storico dei Veroni;

3. ripartizione oneri urbanizzazione secondo la tempistica di attuazione del Piano Industriale.  
I punti 1 e 2 sono pertinenti alla dimensione pianificatoria conformativa rappresentata dalla scheda norma oggetto di richiesta di variante, mentre il punto 3 non è oggetto della fase di pianificazione ma bensì del rapporto convenzionale oggetto del previsto Permesso a Costruire convenzionato, e pertanto a questo si rimanda per l'eventuale accoglimento della richiesta presentata.

La variante si concretizza con:

- il nuovo studio idrologico-idraulico, composto da 8 elaborati oltre relazione idrologica-idraulica, depositato all'Ufficio regionale del Genio Civile ai sensi della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 5/R/2020 con numero 3792 del 28.09.2023. In data 9.11.2023 con prot. 28287, l'Ufficio del Genio Civile ha espresso parere positivo sul controllo del deposito effettuato. **Per effetto degli esiti dell'aggiornamento delle analisi D.P.G.R. 5/R/2020 sono variate, rispetto alla precedente versione della variante, le condizioni di fattibilità idraulica dell'intervento come da specifica scheda parte integrante della documentazione presentata al G.C. e alla quale la scheda norma rimanda;**
- la modifica alle "condizioni alla trasformazione" della scheda norma, in merito alla salvaguardia dell'insediamento urbano storico della fattoria I Veroni con cui confina ad ovest il comparto; la modifica consistente nel variare da 30 a 8 metri la larghezza della fascia verde arborato da realizzare e nell'aumentare da 30 a 50 metri da detto confine la fascia entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra. Si riporta sotto l'estratto della parte della scheda norma come evidenziato in rosso *barrato* le parti eliminate e in rosso *sottolineato* le parti aggiunte:

<b>Utoe n.3</b>	<b>Ambito a progettazione unitaria: P13 – Ex Aree ferroviarie BORGNO NUOVO OVEST</b>
<u>Comparti</u>	
L'ambito è composto da un unico comparto	
<u>Principali dati conoscitivi</u> (fonte: cartografia digitale CTR 2k)	
Comparto:	P13
Superficie territoriale:	mq 42.910
Superficie coperta:	mq 6.375
Volume degli edifici:	mc 44.500
Utilizzazione principale:	attrezzatura ferroviaria dismessa
<u>Il nuovo assetto</u>	
<b>Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, condizioni</b>	
<i>Obiettivi della trasformazione:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero e riqualificazione ex area industriale dismessa con realizzazione di un nuovo polo produttivo-industriale operante nel settore dell'armamento ferroviario</li> <li>- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città</li> <li>- miglioramento e adeguamento intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Aree ferroviarie</li> <li>- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto</li> </ul>	
<i>Condizioni alla trasformazione</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti</li> <li>- prima del rilascio del Pdc dovranno essere attuate le procedure ambientali previste dal D.Lgs 152/2006 Titolo V parte IV</li> <li>- salvaguardia dell'insediamento urbano storico della fattoria I Veroni con cui confina ad ovest il comparto, mediante la realizzazione di una fascia di verde arborato di almeno <b>8,30</b> metri da detto confine <b>ed una fascia di 50 metri</b>, entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra</li> <li>- mantenimento di una fascia di inedificabilità sulla porzione di terreno limitrofo al "condominio ex ferrovie" (F.98 porzione P.819) ai fini del futuro intervento di miglioramento dell'intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Area Ferroviaria</li> <li>- cessione aree comprese tra la carreggiata stradale di Via Aretina ed il confine del lotto finalizzata al futuro adeguamento di Via Aretina</li> <li>- Dovranno essere mantenute eventuali servitù o obblighi verso terzi derivanti dal contratto di compravendita con RFI</li> <li>- Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento</li> </ul>	
Utilizzo di un'architettura industriale di pregio per i fronti prospicienti la viabilità pubblica (Via Aretina); realizzazione di fascia verde sul confine del lotto con Via Aretina dotata di varchi visuali liberi sulle colline a sud del capoluogo	

Con riferimento alla normativa in materia di valutazione ambientale strategica, il Consiglio Comunale, quale soggetto precedente, con deliberazione n. 77 del 2.11.2023 ha chiesto l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata VAS ai sensi del comma 3ter dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e s.m.i., e l'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve Gestione Associata VAS, quale soggetto competente, ha effettuato la verifica di assoggettabilità semplificata conclusasi con provvedimento del 22.11.2023, con il quale la variante è stata esclusa da VAS.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

(Dott. Fabio Carli)