



## COMUNE DI PONTASSIEVE

Servizio Pianificazione Territoriale

### VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA A SIECI DENOMINATO “AMBITO S10 - POLO AGROALIMENTARE”

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Fabio Carli)

**OGGETTO: RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI  
DELL'ART. 18 L.R. 65/2014**

DATA: luglio 2021

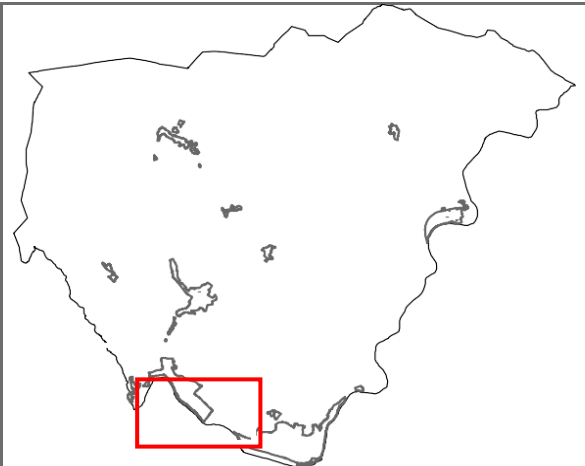
#### REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

38^ Variante al PS e RUC per inserimento “ambito S10 – Polo  
agroalimentare” a Sieci

adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e approvata con  
\_\_\_\_\_



## **Descrizione della variante**

Come riportato nella Relazione Urbanistica allegato B1 all'atto in adozione, a cui si rimanda per approfondimenti in merito alle motivazioni delle scelte compiute sotto il profilo urbanistico, la variante comporta variazioni sia al Piano Strutturale sia al Regolamento Urbanistico, in particolare:

- *Piano Strutturale*  
Modifica al dimensionamento con aumento per l'UTOE n.4 Sieci di quantità aventi nuova destinazione Agroalimentare quale sotto articolazione funzionale della esistente categoria produttivo.  
Introduzione al di fuori dell'attuale perimetro del sistema insediativo e quindi del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, di nuova ipotesi di consumo di suolo per localizzazione di ambito unitario soggetto a trasformazione urbanistica.
  
- *Regolamento urbanistico*  
Introduzione nuovo ambito di trasformazione con destinazione manifatturiero/agroalimentare esterno al perimetro del sistema insediativo della frazione di Sieci.

Per i contenuti la variante ricade nel comma 1 lettera b) dell'art. 252-ter: “ *b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;*”; la procedura è quella della variante ordinaria di cui al Titolo II capo III della legge urbanistica.

Si richiama come il Comune di Pontassieve sia in regime di salvaguardia di cui all'art. 222. Avendo avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo (POI) può comunque procedere all'approvazione di varianti che riguardano i contesti produttivi esistenti ai sensi dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014.

## **Descrizione delle fasi procedurali**

Si riporta, a seguire, un riepilogo dell'iter conseguito:

In data 5.12.2017 prot. 30942 e successive integrazioni la Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl, presentò istanza per la realizzazione del frantoio-magazzino, a valle di via Aretina ed in prossimità della sede aziendale esistente, previsione che avrebbe di fatto costituito un polo agroalimentare nella frazione di Sieci.

L'introduzione di quella previsione comportava modifica al Piano Strutturale (PS) e al Regolamento Urbanistico (RUC) e necessitava del parere della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014), trattandosi di un'occupazione di suolo inedito esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.30 del 19/4/2019 avviò il procedimento di formazione della variante ai propri atti di governo del territorio e chiese alla Regione la convocazione della Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014). In data 18.09.2019 si riunì la Conferenza la quale si concluse con un parere di sospensione del giudizio di fattibilità della variante derivante da criticità emerse in riferimento al parere della Città Metropolitana (aree sensibili del PTCP) come pure ad un precedente parere del Settore Paesaggio della Regione Toscana espresso in concomitanza con l'adeguamento al PIT-PPR della variante denominata 3° RUC e specificatamente relativo all'ambito S7-Castellare, confinante con l'area oggetto della ipotesi di occupazione di nuovo suolo.

Il verbale della Conferenza del 18/9/2020 riporta testualmente “*Si propone di sospendere il giudizio sulla fattibilità della variante e di permettere al comune di riformulare la proposta nell'ambito della formazione del PSI e tramite specifici incontri tecnici col settore paesaggio e pianificazione del territorio*”

Da quella data si tennero due incontri (1 ottobre 2019 e 21 gennaio 2020) tra il Servizio Pianificazione e il Settore Paesaggio della Regione nei quali, oltre agli aspetti da approfondire riportati nel verbale della Conferenza, emerse la necessità di affrontare in maniera unitaria la progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tod's, dell'area Frescobaldi e del sistema ciclopista Arno, valutando le possibili alternative localizzative, mantenendo una fascia di verde ad Est dell'ambito TOD'S. Inoltre fu chiesto di diminuire la superficie coperta e il volume dell'edificio.

La Marchesi Frescobaldi Società Agricola srl elaborò una nuova proposta che prevedeva l'articolazione della volumetria in due corpi di fabbrica e una riduzione di superficie coperta e volumetria complessiva.

Alla luce di quanto sopra, e sulla scorta delle ipotesi progettuali redatte da Tod's Spa (ambito S7 RUC) e Frescobaldi srl, il Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Pontassieve ha redatto un Piano Guida, composto da una relazione e da un Masterplan, che tratta la progettazione a scala urbana dell'ambito S7-Tod's dell'area Frescobaldi e delle aree limitrofe fino a ricongiungersi al sistema ciclopista Arno. Tale documento è stato inoltrato alla Regione per il riesame della previsione del Polo Agroalimentare all'interno della Conferenza di Copianificazione convocata per l'esame delle ipotesi di occupazione di suolo previste dall'Atto di Integrazione dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo.

La Conferenza si è espressa in data 14/05/2020 con parere favorevole richiedendo che i contenuti del Piano Guida fossero assunti e recepiti all'interno del PSI e della variante ex art. 252 della L.R.65-2014, raccomandando specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

La variante avviata con deliberazione del C.C.n.30 del 19/4/2019 risulta decaduta proceduralmente per il disposto art. 222 L.R. 65/2014, ma in considerazione dell'importanza e rilevanza strategica dell'intervento, ed avendo acquisito il parere favorevole dalla Conferenza di Copianificazione, si ritiene di procedere con una variante agli strumenti di pianificazione vigenti nel Comune di Pontassieve ed in anticipazione dei nuovi strumenti in fase di redazione, PSI Valdisieve e POI Pontassieve Pelago.

La variante trova legittimità procedurale nel disposto dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014 introdotto a novembre 2019 con la legge regionale 69. In sintesi l'art. 252-ter introduce la possibilità, per i Comuni che abbiano avviato il piano operativo, di approvare varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili industriali in contesti produttivi esistenti (comma 1 lett.b).

Il Consiglio Comunale con deliberazione del C.C. n. 4 del 04.02.2021 ha avviato il procedimento ordinario di formazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti ed in anticipazione ai nuovi strumenti in fase di redazione PSI Valdisieve e POI Pelago - Pontassieve; ha approvato il documento di Avvio del Procedimento; ha avviato la fase preliminare del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), stabilendo in giorni 30 il periodo di consultazione (art.23 c. 2) e dando mandato al Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica Associato di trasmettere al soggetto competente il documento preliminare VAS redatto dal soggetto proponente; ha dato mandato al Responsabile del Procedimento di trasmettere la presente deliberazione unitamente agli elaborati al garante dell'informazione e della partecipazione affinché possa provvedere a quanto previsto dagli art 37 e 38 della L.R. 65/2014.

In data 19.02.2021 con protocollo n.4777, viene inviata dal Comune di Pontassieve la documentazione relativa alla fase preliminare di VAS per la raccolta di pareri di competenza.

Allo scadere del termine previsto sono risultati non pervenuti i pareri di ASL e Anas s.p.a. In considerazione della loro rilevanza il Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica Associato, con Protocollo n. 7647 del 25 marzo 2021, facendo seguito alla comunicazione inviata dal Comune di Pontassieve del 19 febbraio 2021, ha mandato una seconda richiesta agli Enti suddetti, con l'invito a far pervenire il proprio contributo entro la data del 09/04/2021.

In data 04.05.2021 viene recepita dal Comune di Pontassieve una nota, accompagnata dalle richieste del 19.02.2021 e del 25.03.2021, che da atto della scadenza dei termini per l'espressione del parere senza che ne sia pervenuto alcuno da parte di Anas s.p.a.

Il 21.05.2021 il Nucleo Intercomunale di Valutazione, preso atto dei pareri ricevuti, delibera la necessità da parte del soggetto proponente, di provvedere ad approfondimenti ed integrazione del rapporto ambientale, nel rispetto dei contributi pervenuti.

Tenendo conto dei contributi pervenuti di cui sopra, ai sensi dell'art.24 della L.R. n.10 del 12.02.2010 è stato redatto dal consulente incaricato il Rapporto ambientale ed il Documento di sintesi non tecnica, presentati in data 17 luglio 2021 prot. 17989. Tale documentazione costituisce allegato alla presente variante, oggetto di specifica adozione da parte del Consiglio Comunale in quanto soggetto Procedente della procedura di VAS.

La procedura conclusiva sarà svolta in completa simmetria alla procedura prevista per la variante urbanistica, anche ai sensi dell'art.8 comma 6 della L.R. 10/2010 che coordina le procedure di approvazione degli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/2005 (ora L.R. 65/2014) con le procedure di VAS.

In particolare:

- adozione da parte del Consiglio comunale della Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale e del Rapporto Ambientale Vas
- invio agli enti territoriali di cui all'art. 8 comma 1 L.R. 65/2014
- invio all'Autorità competente in materia di VAS (Ufficio VAS dell'Unione dei Comuni )
- pubblicazione sul Burt dell'avviso di adozione della variante PS e RU e relativa VAS
- 60 giorni di tempo per le osservazioni con deposito degli elaborati e pubblicazione sul Web
- Contestuale avvio delle consultazioni VAS ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010 con invio telematico dell'avviso della pubblicazione Web ai soggetti competenti in materia ambientale come sopra individuati
- Presa d'atto delle osservazioni e dei contributi degli enti competenti in materia ambientale
- Emissione del parere motivato da parte dell'autorità competente (Ufficio VAS dell'Unione dei Comuni )
- Eventuale revisione della variante PS e RUC, nonché della VAS alla luce dei contenuti delle osservazioni
- Approvazione da parte del Consiglio Comunale (Autorità procedente)
- Pubblicazione sul Burt avviso di avvenuta approvazione della Variante al PS/RU e VAS
- Deposito elaborati presso il Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Pontassieve e disponibilità elaborati sul sito Web
- In data 22.07.2021 la variante, corredata della documentazione tecnica inerente la fattibilità geologica e relative indagini geologiche, è stata depositata presso il Genio Civile di Firenze.

### **Rispetto delle norme legislative e regolamentari**

#### **- Legge Urbanistica Regionale n. 65/2014**

La variante si configura come una variante ordinaria che segue le procedure di cui all'art.17 e 19 della Legge Regionale 65/2014.

In data 12.11.2014 è entrata in vigore la L.R. n. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" che sostituisce a tutti gli effetti la precedente L.R. 1/2005.

La nuova Legge introduce quale nuovo strumento di pianificazione urbanistica il Piano Operativo Comunale in sostituzione del Regolamento Urbanistico Comunale previsto dalla precedente L.R. 1/2005, di cui ne ricalca fundamentalmente caratteristiche e finalità.

Al Titolo IX della Legge inerenti Disposizioni Transitorie e finali, l' art. 252-ter , comma 1 lettera b), in materia di "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo" stabilisce che "qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti".

I Comuni di Pontassieve e Pelago con deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 92 del 29.12.2020 e del C.C. di Pelago n. 55 del 29.12.2020 hanno approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve, riaprendo quindi la possibilità per le amministrazioni di procedere con le varianti.

Per quanto sopra, ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 65/2014, il sottoscritto Fabio Carli, Responsabile del Servizio Pianificazione dei Comuni di Pontassieve e Pelago, fornisce di seguito le motivazioni della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art. 252-ter:

- L'area interessata dalla variante si trova all'esterno del perimetro del sistema insediativo, così come individuato dallo strumento urbanistico vigente e normato dall'art 224 della L.R. 65/2014, ed è un ambito produttivo esistente;

- Le modifiche non comportano diminuzioni degli standard.
- La variante in approvazione comporta modifiche al Piano Strutturale vigente e incide sul dimensionamento con aumento per l'UTOE n. 2 Sieci di quantità aventi nuova destinazione Agroalimentare quale sotto articolazione funzionale della esistente categoria "produttivo".
- La variante in approvazione comporta modifiche al Regolamento Urbanistico vigente, introducendo un nuovo ambito di trasformazione con destinazione manifatturiero/agroalimentare esternamente al perimetro del sistema insediativo della frazione di Sieci.
- I Comuni di Pontassieve e Pelago con deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 92 del 29.12.2020 e del C.C. di Pelago n. 55 del 29.12.2020 hanno approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve

- **Conformità della variante con gli atti di pianificazione sovraordinati**

*PTCP*

Come si evince anche dal parere della Città Metropolitana espresso nell'ambito della Conferenza di Copianificazione, la variante, così come declinata nel Piano Guida, non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dove l'area di intervento risulta classificata come Area sensibile di fondovalle e disciplinata dall'art.3 delle norme. Il Piano Guida sarà parte integrante della variante e dovrà essere allegato alla scheda norma che disciplina l'intervento.

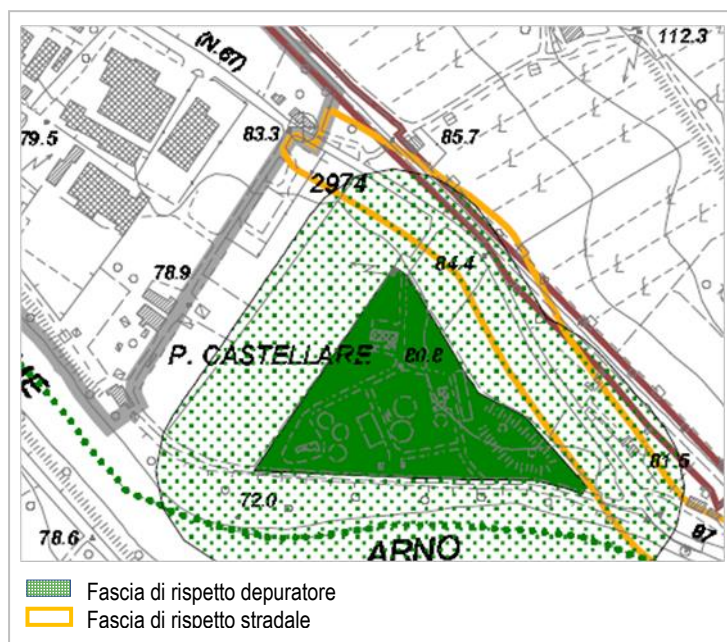
*PIT-PPR*

Non si ravvisano incompatibilità con l'integrazione paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale, in particolare con obiettivi, prescrizioni e direttive inerenti la scheda di Ambito Mugello e relative invarianti strutturali. Per l'esame in Conferenza di Copianificazione è stata redatta una relazione urbanistica dove vengono approfonditi i temi ecosistemici e paesaggistici e alla quale si rimanda per i dettagli. Inoltre l'area oggetto delle nuove volumetrie non è interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (l'area è esterna alla fascia di 150 del fiume Arno) e nemmeno da vincolo idrogeologico.

*PS*

Nella ricognizione contenuta nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale l'ambito ricade nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui di Aschieto stabilita in 100m ai sensi del D.LGS 152/99, e nella fascia di rispetto stradale (strade extraurbane secondarie lett. c) ai sensi del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 – D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495. Per l'edificazione dovrà quindi essere ottenuta deroga al divieto di edificabilità che la normativa stabilisce in queste aree. Tale condizione deve essere riportata nella scheda norma che disciplina l'ambito.

Figura 1 - Estratto tav. 1.2 PS – Fasce di rispetto e di tutela



PSI

La variante è coerente con le strategie delineate nel PSI in corso di formazione, tant'è che la valutazione della previsione in Conferenza di Copianificazione è avvenuta nell'ambito del processo di formazione del Piano Strutturale Intercomunale.

#### - **LR 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica**

Nell'ambito della variante che era stata attivata ad aprile 2019 era stato attivato il procedimento di valutazione ambientale strategica ed era stata svolta la fase preliminare che si era conclusa con il parere del NIV dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve in data 26 giugno 2019.

I temi che il NIV chiedeva di approfondire, a seguito dei pareri pervenuti, sono stati trattati nel successivo documento preliminare di Verifica ambientale strategica redatto per la variante art. 252-ter.

Il Consiglio Comunale con deliberazione del C.C. n. 4 del 04.02.2021 ha infatti avviato il procedimento ordinario di formazione della variante ai sensi dell'art. 252-ter e ha avviato la fase preliminare del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). A seguito del periodo di consultazione, il NIV richiama la necessità da parte del soggetto proponente, di provvedere ad approfondimenti ed integrazione del rapporto ambientale, nel rispetto dei contributi pervenuti, ai sensi dell'art.24 della L.R. n.10 del 12.02.2010 è stato redatto dal consulente incaricato il Rapporto ambientale ed il Documento di sintesi non tecnica.

Tale documentazione costituisce allegato alla presente variante, oggetto di specifica adozione da parte del Consiglio Comunale in quanto soggetto Procedente della procedura di VAS.

#### **Forme e modalità di partecipazione dei cittadini**

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare e dall'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

La finalità è quella di garantire la partecipazione dei soggetti interessati, o comunque coinvolti nel procedimento, così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2015, attraverso un processo comunicativo che sarà proporzionale all'interesse e ai potenziali effetti che l'intervento può rivestire per la collettività

La procedura definita dall'art. 19 della Legge prevede, dopo l'adozione e la relativa pubblicazione sul BURT, un periodo di 60 gg durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Nella fattispecie si prevede l'adozione delle seguenti azioni

- pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante
- pubblicazione di Comunicato stampa a carattere divulgativo su seguenti media
  - Sito internet istituzionale dell'ente
  - Sito Internet PSI Valdisieve
  - newsletter

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta. Istanze e chiarimenti da parte di cittadini e associazioni potranno essere inviate anche al Garante della Partecipazione del PSI Valdisieve e del POI Pelago e Pontassieve cui la variante in oggetto costituisce anticipazione.

#### **Elaborati della Variante**

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

- Allegato B0 – Relazione del Responsabile del Procedimento
- Allegato B1 – Relazione urbanistica
- Allegato B2 – Parere della Conferenza di copianificazione regionale
- Allegato B3 – Elaborato di variante al PS: estratto art. 24 delle norme PS
- Allegati B4 – n.2 Elaborati di variante al RUC:
  - Tavola D.3.2 Sieci del Ruc modificata
  - Scheda norma "S10-Polo agroalimentare" e relativo Piano Guida, appendice 2 delle norme del Ruc

- Allegati B5- VAS: - Parere NIV fase preliminare
  - Rapporto ambientale
  - Sintesi non tecnica
- Allegati B6 – n.2 elaborati: - Indagini geologiche
  - Indagini idrauliche