

Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
Settore 4- Pianificazione territoriale

Approvazione del progetto definitivo per la Realizzazione di immobile destinato ad attività di ricerca e sviluppo nel settore delle energie rinnovabili e dei biocarburanti" -Ambito P7 Centauro , con contestuale adozione di variante al regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 34 della l.r. 65/2014

RELAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Fabio Carli)

26 ottobre 2023

1. 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 delibera Giunta Unione Valdisieve 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

Con deliberazione C.C. n. 92/2020 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

Con deliberazione Giunta Unione dei Comuni n. 23/2023 è stato approvato ai sensi dell'art. 23 c. 7 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale Valdisieve.

All'interno del Ruc vigente era inserito l'ambito di intervento unitario inerente il recupero dell'ex area manifatturiera Centauro, posta nella zona sud del capoluogo a valle del rilevato ferroviario Firenze-Pontassieve, ambito a progettazione unitaria P7 sottoposto a Pianificazione Attuativa.



Estratto dalla Tavola D3.1 Pontassieve

Per tale area è stato approvato con Deliberazione CC n.62 del 10/04/2008 un Piano Attuativo di iniziativa privata; il piano prevedeva in sintesi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di due lotti edificati: il lotto A con Edificio a destinazione produttiva/artigianale e il lotto B con edificio a destinazione commerciale (media struttura).

La convenzione urbanistica afferente la trasformazione dell'ambito P7 è stata sottoscritta nel 2008 dal Comune di Pontassieve da un lato e dall'altro dalla rappresentanza della proprietà maggioritaria dell'area.

Successivamente gli originari proprietari e firmatari della convenzione cedevano la proprietà dell'intero comparto alla società Mazzanti Spa, che subentrava a questo punto alla precedente proprietà per quanto riguardava gli obblighi convenzionali sottoscritti con l'Amministrazione comunale.

Nell'anno 2010 la Mazzanti spa cedeva la proprietà del solo lotto a destinazione commerciale a UNICOOP Firenze, mantenendo comunque su se stessa gli obblighi convenzionali sopraindicati.

Gli anni successivi al 2010 sono stati contraddistinti dalla procedura di fallimento della società Mazzanti, all'interno della quale il Comune di Pontassieve ha ottenuto l'escussione della polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi convenzionali afferenti sostanzialmente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'interno comparto.

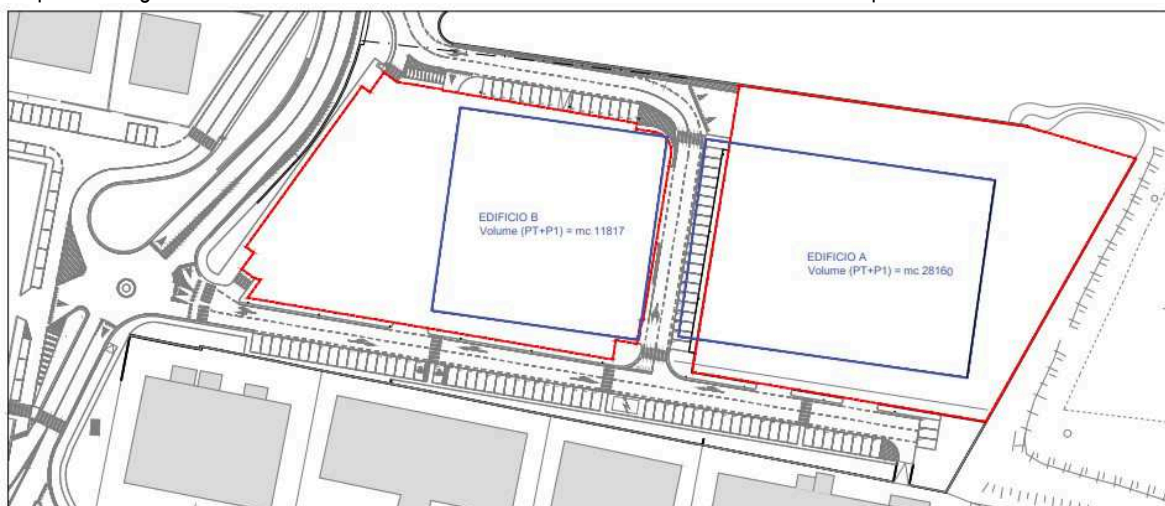
In ultimo, nell'anno 2020, in seguito ad asta pubblica interna alla procedura fallimentare della stessa società Mazzanti, l'Amministrazione comunale di Pontassieve è diventata proprietaria del lotto a destinazione produttiva, assumendo su se stessa gli obblighi convenzionali previsti dalla originaria convenzione urbanistica.

Parallelamente l'Amministrazione comunale modificava la competenza inerente la gestione del Piano Attuativo e connessa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precedentemente in carico al Settore scrivente, assegnandola al Settore Lavori Pubblici, individuando nel responsabile di tale struttura il soggetto cui conferire il ruolo di Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 per quanto riguarda la sola pianificazione attuativa vigente sul comparto.

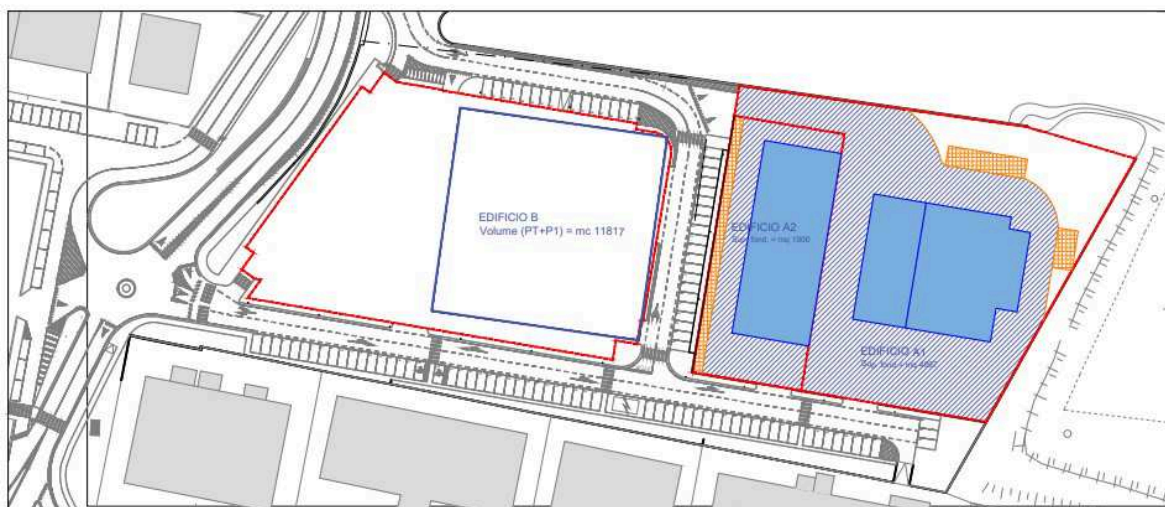
Con deliberazione CC n. 71 del 29/11/2022 è stata approvata la variante al piano attuativo dell'ex area industriale "Centaurò" I Veroni - Pontassieve per modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 112 della Lr 65/2014 e approvazione dello schema di addendum alla convenzione, predisposta dal Settore Lavori Pubblici.

Tale variante si è resa necessaria per recepire le modifiche da apportare al progetto delle opere di urbanizzazione, condivise con UNICOOP, al fine di adeguare il disegno complessivo delle aree alle nuove esigenze manifestate dall'amministrazione comunale. Come indicato nella variante al Piano Attuativo approvata le modifiche non comportano variazioni sostanziali all'assetto viario e infrastrutturale già previsto nella prima versione del progetto delle opere di urbanizzazione; rimangono inoltre invariate le previsioni e le prescrizioni del piano attuativo inerenti le due aree occupate dagli edifici denominati A e B.

Si riporta di seguito la tavola di zonizzazione derivante dalla Variante al Piano Attuativo sopradescritta



PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE E VOLUMI - Variante al Progetto Attuativo approvata con delibera CC n. 71 del 29/11/2022



PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE E VOLUMI OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

Come riportato nell'immagine, al previsto unico edificio interno al lotto a destinazione industriale la variante al Piano Attuativo ne sostituisce due di minori dimensioni, rispettando complessivamente i parametri dimensionali presenti nella originaria scheda norma ambito P7.

Oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico

Il Settore LLPP ha ad oggi in fase di approvazione il progetto definitivo per la realizzazione, all'interno del lotto di proprietà comunale, di un nuovo edificio da destinarsi a "Centro di ricerca sulle energie rinnovabili"; il progetto interessa solo la parte di volume edificato denominato A1 nella precedente immagine; il restante volume (A2) sarà realizzato in una seconda fase di attuazione anch'esso mediante progetto di opera pubblica.

L'approvazione del progetto definitivo comporta la necessità di variante per adeguamento normativo della scheda norma P7 del Ruc vigente, in relazione all'eliminazione di una prescrizione quantitativa presente e di introduzione di una nuova utilizzazione compatibile relativa ai Centri di Ricerca.

Come riportato nell'allegata Scheda norma Ambito P7 variata, la variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, si concretizza:

1. mediante eliminazione della dicitura "può essere destinata a *servizi* una quota non superiore al 50% del volume effettivo di edifici"
2. mediante introduzione nella sezione *Destinazione d'uso ammesse* dalla scheda, della dicitura:
25.1 Centri di ricerca, con riferimento alle definizioni contenute nell'Elaborato E3 del Ruc, *Definizioni*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla Variante al Piano Attuativo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.71/2022 e relativo addendum convenzionale ed al progetto definitivo dell'opera pubblica in approvazione contestualmente all'adozione della variante in oggetto.

Si dà atto come con il progetto definitivo venga variata anche la Tavola di Piano Attuativo inerente la Zonizzazione del comparto.