COMUNE DI PONTASSIEVE

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO SISTEMA INSEDIATIVO DI SIECI E PONTASSIEVE PER PROROGA VALIDITÀ AMBITI EX AREE FERROVIARIE, VARIAZIONE DISCIPLINA DI TRASFORMAZIONE DIFFERITA AREE PRODUTTIVE VIA BELLINI SIECI , VARIAZIONE TESSUTO URBANISTICO COMPLESSO I MANDORLI

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Fabio Carli)

OGGETTO: **Relazione urbanistica**

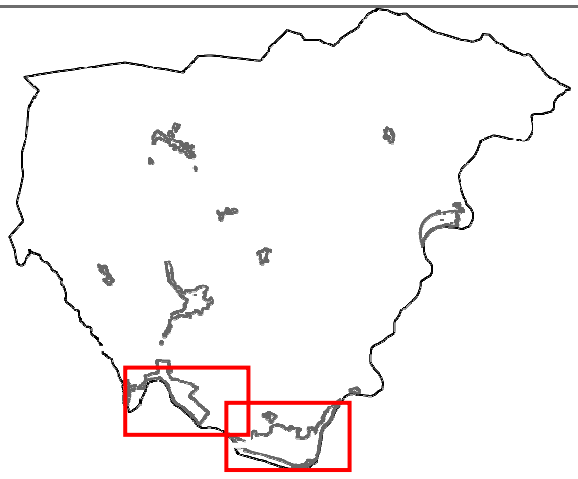
DATA: settembre 2019

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

32^ Variante semplificata per proroga ambiti ex aree ferroviarie a Pontassieve e modifiche sistema insediativo a Sieci adottata con Del. C.C. n.___ _____e approvata con _____



Il Comune di Pontassieve è dotato di Regolamento Urbanistico scaduto nel gennaio 2015 e pertanto soggetto al disposto di cui all'art. 222 della L.r. 65/2014 che consente ai comuni rientranti in tale regime di approvare, fino al novembre 2019, varianti agli strumenti urbanistici anche con previsioni di occupazione di nuovo suolo.

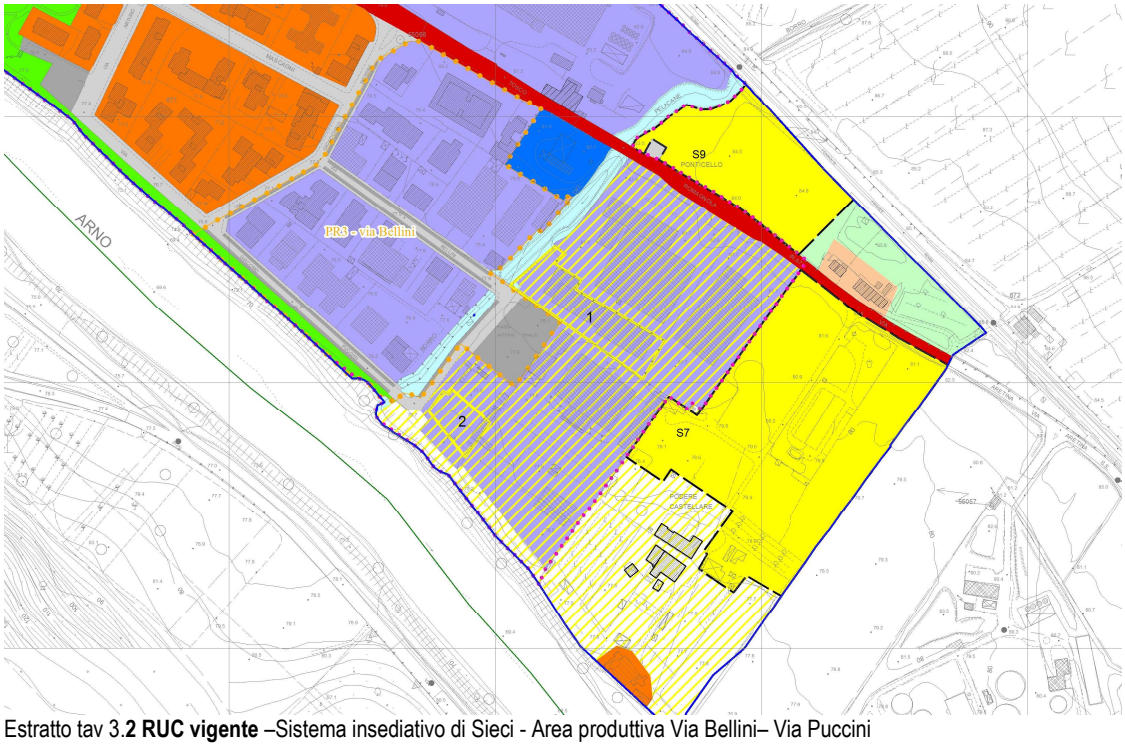
Con l'approvazione (delibera Giunta Unione Valdisieve n. 119 del settembre 2018) dell'atto di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Pontassieve, Pelago, Rufina, Londa e San Godenzo sono inoltre sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65.

Nell'approssimarsi della scadenza dei 5 anni dall'approvazione della L.R. 65/2014 e conseguentemente della impossibilità di procedere con la formazione di nuove varianti al RUC (art. 222 L.R. 65) a partire dal mese di novembre p.v. , occorre procedere con la formazione di una variante semplificata ai sensi art. 30 L.R. 65/2014 interessante i Sistemi insediativi di Pontassieve e Sieci ed inerente essenzialmente variazioni alla disciplina di aree interne al PTU, sia quello conforme al Piano strutturale vigente (art. 224) sia alla nuova proposta di PTU in fase di formazione all'interno del PSI intercomunale Valdisieve

Sistema insediativo di Sieci

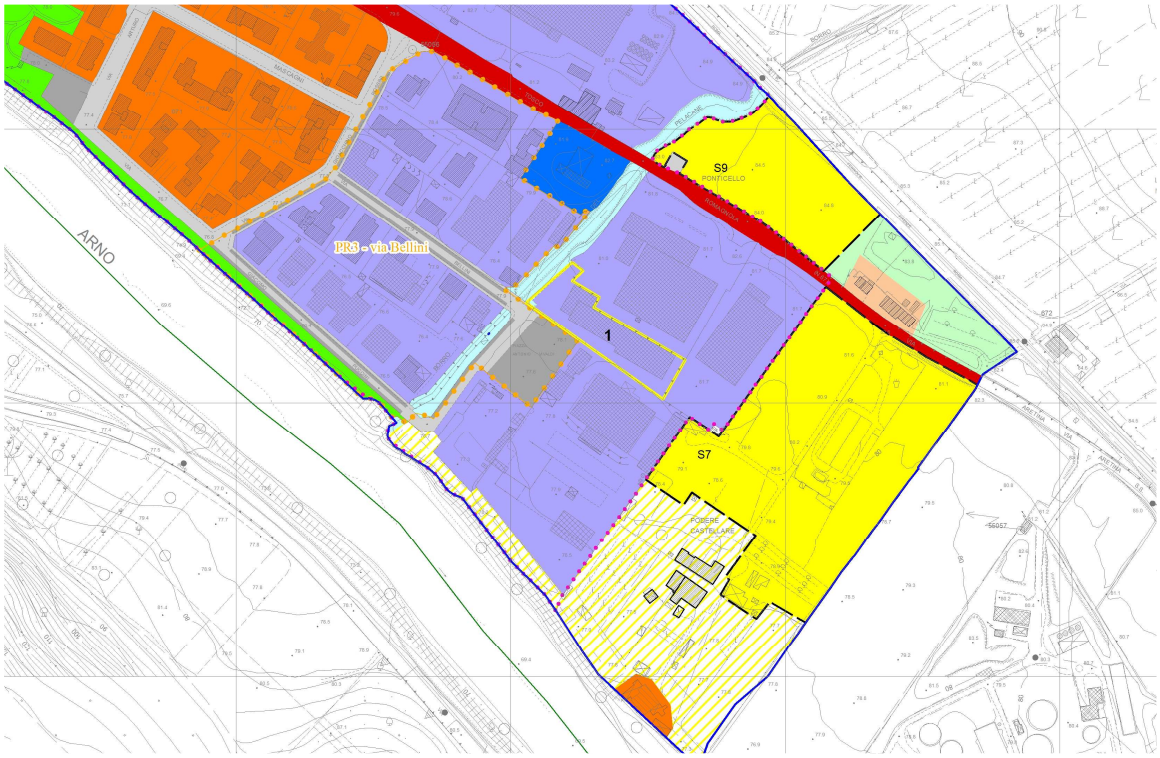
In relazione all'assetto territoriale della frazione di Sieci, interessata recentemente dalla Variante 3° RUC approvata nel novembre 2017 inerente la reiterazione di ambiti di trasformazione scaduti e dalla variante denominata La Fortuna, approvata nel giugno 2018 relativa all'introduzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 di un nuovo ambito manifatturiero, si registrano alcune esigenze di variazione della attuale disciplina provenienti sia dall'Amministrazione in carica sia da operatori del settore privato

In particolare:
la porzione est della frazione di Sieci è occupata da un estesa area produttiva compresa tra il rilevato della linea Ferroviaria Firenze Arezzo e il Fiume Arno, tagliata longitudinalmente dalla SS 67 via Aretina e confinante con una fascia di terreno rurale intercluso tra il sistema insediativo e l'area dell'impianto di depurazione consortile.
Tale area manifatturiera é sottoarticolata in 4 aree di cui 2, denominate PR2 Aldo Moro e PR 3 Via Bellini aventi disciplina specifica di mix funzionale manifatturiero/terziario/commerciale, una terza posta a monte della SS67 e interamente occupata dal Centro Direzionale e cantine della Società Frescobaldi e la quarta posta a valle della SS 67, tra l'area Pr3 Bellini ed il fosso del Pelacane, dove la disciplina del sistema insediativo recente prevalentemente produttivo è condizionata dalle salvaguardie imposte dalla sovrapposizione di un retino di Area a trasformabilità differita che prevede (art. 61 nta RUC) disposizioni transitorie che consentono solamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A con mantenimento dell'utilizzazione in atto.



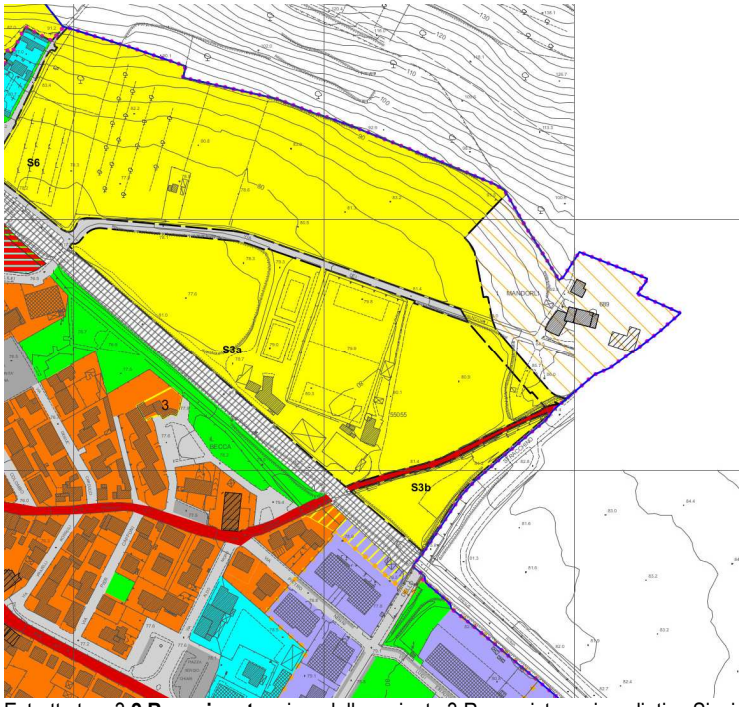
Estratto tav 3.**2 RUC vigente** –Sistema insediativo di Sieci - Area produttiva Via Bellini– Via Puccini

Tale destinazione differita, esistente fin dalla prima approvazione del RUC , era finalizzata a favorire, tramite possibilità di riconversione e rigenerazione urbana dei tessuti esistenti, la delocalizzazione di alcune aziende pericolose insediate nell'area al momento della formazione dello strumento urbanistico (aree critiche Piano strutturale).
Nel tempo trascorso dall'approvazione del Regolamento urbanistico (2005) ad oggi le strategie del Ps soprarichiamate sono venute meno in seguito a processi di riconversione industriale ed adeguamento tecnologico delle attività allora ritenute incongrue per l'ambito in oggetto.
Nel contempo la vitalità del sistema produttivo della frazione di Sieci confligge con il regime transitorio imposto dalla destinazione di ambito trasformazione differito, in relazione alla impossibilità di saturazione delle porosità ancora presenti nell'area come pure di interventi di ampliamento o adeguamento resi possibili dalla disciplina del tessuto produttivo esistente.
Da qui la necessità, nell'attesa dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici PSI e PO, di permettere sull'area in oggetto gli interventi consentiti negli altri tessuti produttivi esistenti, ai fini del mantenimento all'interno del territorio comunale di attività produttive esistenti con necessità di ampliamento e/o riconfigurazione produttiva.



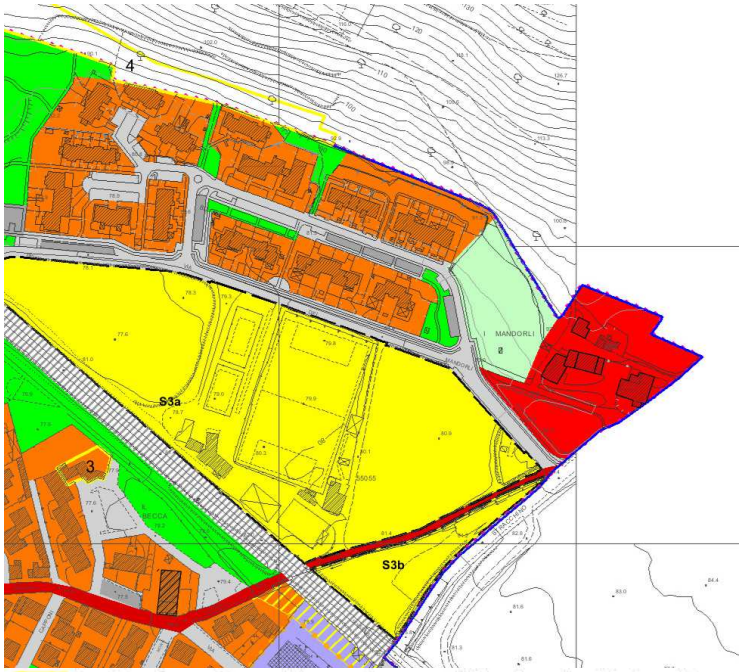
Estratto tav 3.2 **Ruc variante** –Sistema insediativo di Sieci – Area produttiva Via Belli – Via Puccini

Ancora, con la variante 3 RUC veniva modificata la disciplina di un ambito di trasformazione decaduto inerente il complesso rurale denominato Casa Mandorli, dove prima della decadenza di validità era previsto un ambito di trasformazione urbanistica volto all'insediamento di una struttura ricettiva mediante ristrutturazione degli esistenti edifici e nuova volumetria per complessivi mc. 1.500
In particolare l'area si trovava alla data della variante 3 RUC come area non pianificata per effetto della volontà dell'amministrazione, in fase di variante, di non reiterare la previsione precedente.



Estratto tav 3.**2 Ruc vigente** prima della variante 3 Ruc – sistema insediativo Sieci – Complesso i Mandorli

In fase di osservazione della variante 3 RUC la proprietà dell'area Frescobaldi spa richiedeva l'assegnazione al complesso di una nuova disciplina di tessuto rado che consentisse il recupero dei manufatti edilizi esistenti con possibilità di demolizione delle superfetazioni e conseguente possibilità di riutilizzo dei volumi demoliti.
L'osservazione è stata poi accolta nella variazione proposta dal Servizio urbanistica, ovvero attribuzione di disciplina di insediamento urbano storico (in luogo del richiesto tessuto rado) al complesso e deroga alle norme RUC per quanto riguardava la demolizione delle superfetazione con conseguente possibilità di recupero delle volumetrie demolite all'interno del complesso.
La versione approvata con la relativa nota specifica è di seguito rappresentata



5 La trasformazione del complesso edilizio è subordinata alla presentazione di un progetto unitario volto a garantire la conservazione delle caratteristiche dei nuclei insediativi storici, da approvare con provvedimento dirigenzialie unitamente al rilascio del primo titolo abilitativo. Tiitoli abilitativi diversi dalla progettazione generale saranno possibili solo con nuovo provvedimento dirigenziale di modifica. In deroga agli artt. 37-38-39 delle Norme Ruc sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume delle superfetazioni esistenti, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'edificio che della sua crescita organica nel tempo.

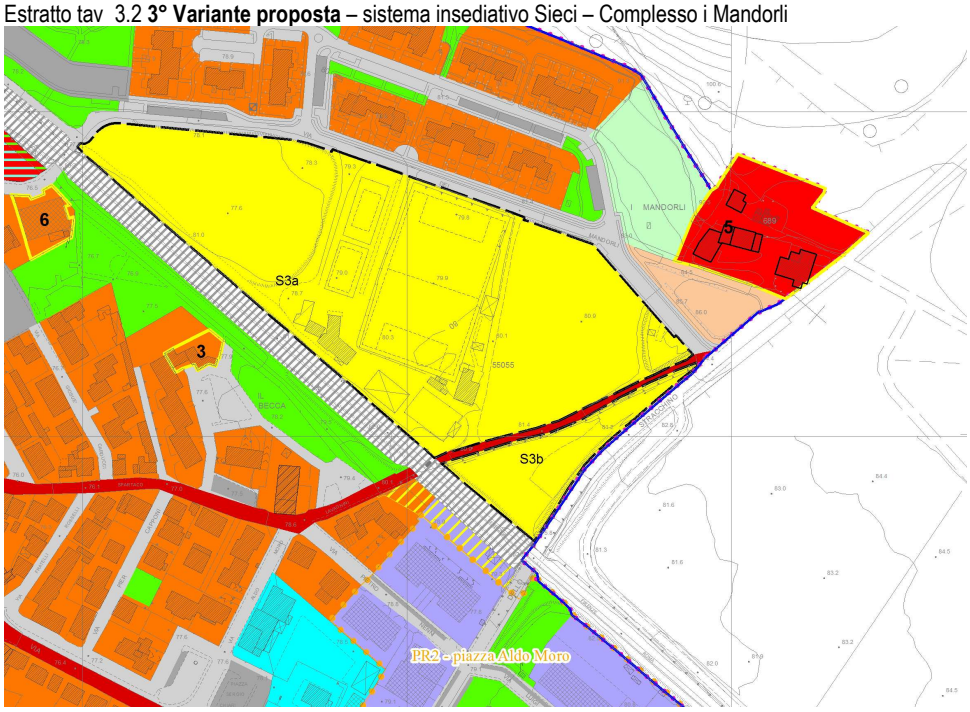
Estratto tav 3.2 **3° RUC approvato** – sistema insediativo Sieci – Complesso i Mandorli

In data 25/1/2019 la proprietà Frescobaldi ha presentato una richiesta di variante al RUC inerente l'ambito storico denominato i Mandorli, volto in particolare a scorporare dal tessuto storico, attribuito con la citata variante 3 RUC, una porzione di area compresa tra la viabilità storica e la nuova viabilità di lottizzazione I Mandorli.

In effetti in fase di variante 3 RUC è stata compiuta una generalizzazione eccessiva dell'area da sottoporre a tessuto storico; in particolare, l'esame della cartografia storica disponibile sul Sita della Regione Toscana (catasto leopoldino, catasto di impianto) come pure le tavole di analisi del Piano Strutturale vigente inerenti la datazione delle pertinenze dell'edificato ed in ultimo l'analisi morfologica del complesso e relative relazioni con l'intorno, depongono per una pertinenza del tessuto storico che a Sud si attesta sulla vecchia viabilità, declassata funzionalmente ma ancora presente.

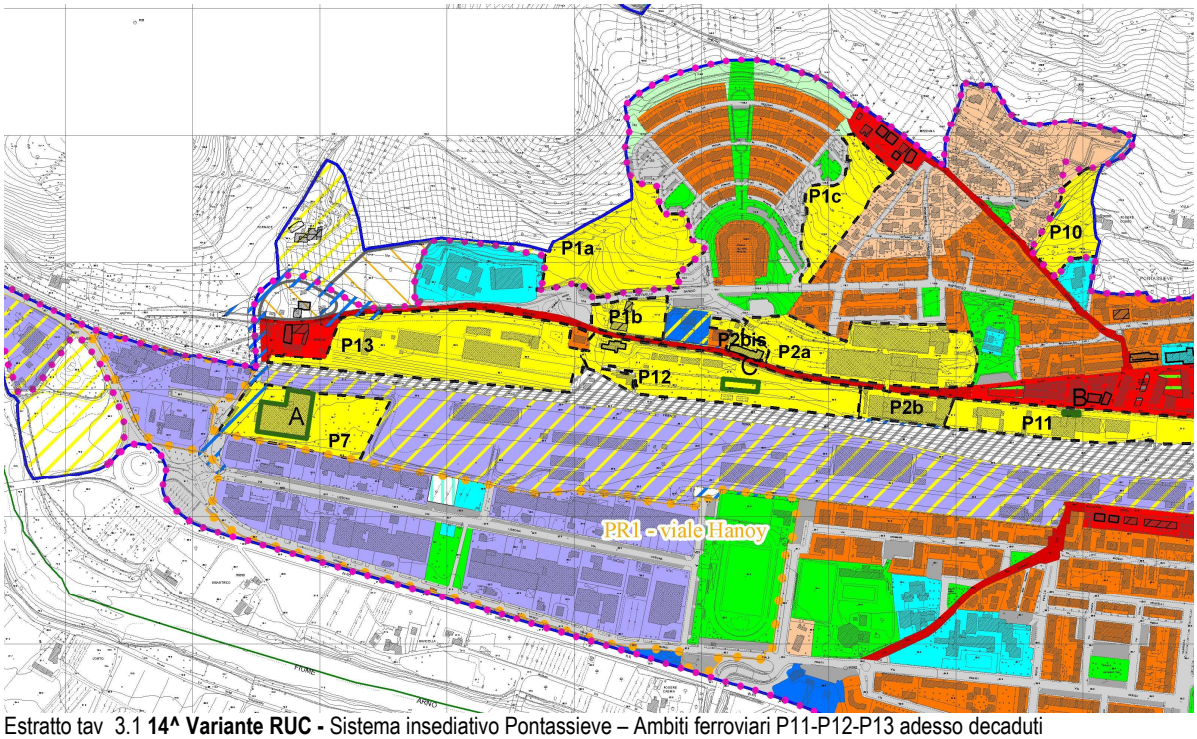
Rimando ferma la possibilità di recupero delle volumetrie demolibili consentita dalla sopraindicata nota specificata si ritiene corretto, i coerenza con i criteri di definizione dei tessuti urbani del RUC vigente, recepire la richiesta della società Frescobaldi attribuendo al lotto non storicizzato una disciplina di tessuto rado al posto del sistema storico e relative salvaguardie.

Estratto tav 3.2 **3° Variante proposta** – sistema insediativo Sieci – Complesso i Mandorli



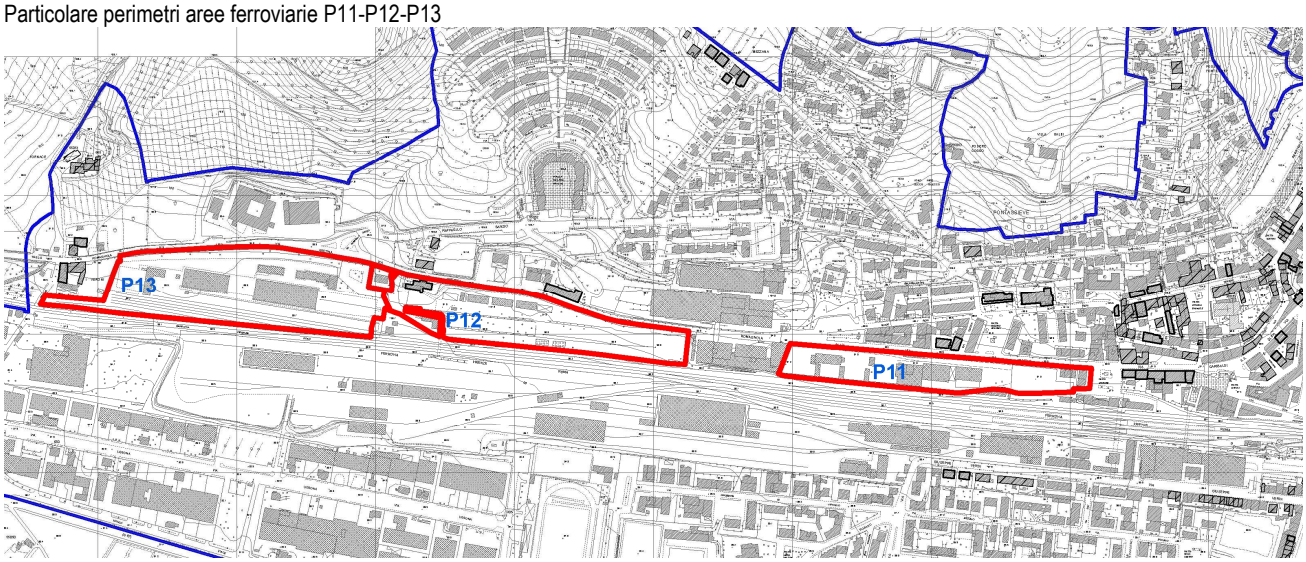
Sistema Insediativo di Pontassieve

Per quanto riguarda il sistema insediativo di Pontassieve si registra dal mese di aprile la decadenza di validità degli ambiti di trasformazione urbanistica inerenti le ex aree ferroviarie di Pontassieve.
Nella fattispecie con Variante al RUC n. 14 approvata con deliberazione C.C. 18 del 6/3/2014 si procedeva ad approvare una nuova disciplina per gli ambiti P11,12 e P13 rappresentanti rispettivamente Borgo Verde , di proprietà dell'amministrazione comunale, e Borgo nuovo , di proprietà di RFI; l'approvazione della variante, avvenuta nel mese di aprile 2014, ne prorogava pertanto l'efficacia fino al mese di aprile u.s.



Estratto tav 3.1 **14^ Variante RUC -** Sistema insediativo Pontassieve – Ambiti ferroviari P11-P12-P13 adesso decaduti

Particolare perimetri aree ferroviarie P11-P12-P13



Per la complessità delle tematiche di rigenerazione urbana e bonifica ambientale e per il consistente impegno economico richiesto in questi 5 anni non si è arrivati ad una definizione attuativa degli interventi previsti dalle schede norma, e questo sia per l'area di proprietà comunale (P11) che per quelle di RFI (P12-P13) .
In particolare aspetti finanziari per l'area pubblica costi di bonifica, incertezza sulla localizzazione da parte di R.T. della nuova casa della salute Valdisieve, costi park scambiatore e necessità di inserire tale importante opera nelle

strategie di mobilità di area vasta (vedi PSI Valdisieve e PUMS Città Metropolitiana) , crisi del mercato immobiliare, alti costi di bonifica e realizzativi per quanto riguarda l'area di proprietà RFI
Tali aree, oggetto di una pianificazione volta alla rigenerazione urbana di ex aree industriali dismesse, si trovano all'interno del PTU ex art. 224 ed anche nella proposta di PTU di cui al PSI intercomunale valdisieve.
Rimangono invariate per l'amministrazione comunale le strategie legate alla trasformazione di tali aree e al momento sono in corso attività progettuali per la formazione del Piano Attuativo di interesse pubblico dell'area Borgo Verde come pure analisi economiche da parte di investitori privati interessati alla riconversione delle aree rimaste di proprietà di RFI.-
E' pertanto intenzione dell'Amministrazione comunale procedere con una variante di mera reiterazione di validità degli ambiti ferroviari in modo da consentire entro tempi brevi redazione ed approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica inerente l'area di proprietà comunale Borgo Verde, lasciando inoltre aperta la possibilità di accesso da parte di investitori privati per quanto riguarda le aree di proprietà di RFI.

Valutazione ambientale strategica
Come disposto dall'art. 5 della L.R. 10/2010 tutte le varianti agli strumenti urbanistici sono sottoposte normativamente al procedimento di Vas, sia esso di verifica di assoggettabilità o VAS vera e propria. Il comma ter dello stesso articolo dispone che , nel caso di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a Vas, l'autorità procedente (il consiglio comunale) può chiedere all'autorità competente (Il Servizio Vas associato dell'Unione dei Comuni) una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti per l'ambiente.
Il Consiglio Comunale, quale autorità procedente, con deliberazione n.63 del 29.07.2019 ha chiesto l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi del comma ter dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve - Gestione Associata Ambientale Strategica, ha effettuato la verifica di assoggettabilità semplificata conclusasi con provvedimento del 29.08.2019 con il quale la variante è stata esclusa da VAS .

Pontassieve, 16/09/2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Dott. Fabio Carli)