



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Associato**

Oggetto: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO EX ART.121 L.R. 65/2014 RELATIVO ALL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "S10 – CASTELLARE" DI RUC NELLA FRAZIONE DI SIECI – P.E. 2023/243. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 L.R. 65/2014

RELAZIONE

Vista la proposta di progetto unitario convenzionato (PUC) per la realizzazione di un polo agroalimentare nell'ambito "S10 – Castellare" a Sieci, presentata in data 8.5.2023 protocolli 11504, 11507, 11508, 11511, 11512 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Marchesi Frescobaldi società agricola srl, in qualità di proprietaria rappresentante la maggioranza assoluta del valore del beni ricompresi nell'ambito PUC;

Tenuto conto che trattasi di un progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale vigente, e precisamente della scheda norma "S10 – Castellare", previsione introdotta con la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n. 99 del 30.11.2021, e che la presente proposta di PUC è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

Considerato che il progetto unitario convenzionato prevede la realizzazione di un nuovo polo agroalimentare composto da n. 2 volumetrie destinate a frantoio oleario e cantina/magazzino con servizi e funzioni complementari, e che lo stesso prevede i seguenti principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale = mq. 16.900,00
Superficie fondiaria = mq. 13.837,00
Volume edificabile max = mc. 81.900,00
Superficie edificabile max = mq. 10.820
Altezza edifici max = mt. 9,00
N. piani = n. 2 f.t. e n. 1 int.
Parcheggi privati di pertinenza = mq. 3.810
Superficie aree pubbliche = mq. 5.313 (verde e viabilità);

Il progetto prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- adeguamento dell'innesto sulla S.S.67 Tosco Romagnola
- sistemazione della banchina stradale lungo la S.S.67
- verde pubblico e di arredo con percorso pedo-ciclabile (corridoio ecologico)
- estensione, integrazione ed adeguamento delle reti impiantistiche in ambito pubblico;

Vista il parere preventivo "favorevole con prescrizioni" espresso in data 25.1.2023 da Anas in merito all'intersezione stradale tra la S.S. 67 "Tosco Romagnola" e la strada di lottizzazione in progetto;

Visto il parere "favorevole con prescrizioni" espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 18.1.2024;

Vista la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria adottata in data 8.3.2024, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, con la quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Comune di Pontassieve – Servizio LLPP pervenuto con pec 5933 del 4.3.24
- Comune di Pontassieve – Servizio Ambiente pervenuto con pec 5546 del 28.2.24
- Comune di Pontassieve – Servizio Polizia Municipale pervenuto con pec 5943 del 4.3.24
- Publiacqua pervenuto con pec 5612 del 29.2.24
- E-Distribuzione pervenuto con pec 5496 del 28.2.24
- Enel Sole pervenuto con pec 4476 del 16.2.24
- Toscana Energia pervenuto con pec 6187 del 6.3.24
- Telecom pervenuto con pec 6290 del 7.3.24
- Aer spa pervenuto con pec 6285 del 7.3.24

Considerato che l'ambito in oggetto è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 e smi a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) all'interno della suddetta variante al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico e con deliberazione C.C. n. 99 del 30.11.21 si è concluso il processo decisionale di Vas; il progetto unitario convenzionato ha recepito le prescrizioni contenute nel relativo Rapporto Ambientale Vas;

Preso atto che con deliberazione C.C. n. 99 del 30.11.21 è stata approvata la deroga di inedificabilità assoluta all'interno della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione di cui al D.Lgs152/99 e per la fascia di rispetto degli insediamenti di cui all'art. 22 delle norme RUC, limitatamente alla superficie di interferenza e sovrapposizione dell'ambito "S10 - polo agroalimentare" con gli areali di inedificabilità stessa, dando comunque atto che le fasi attuative e realizzative dell'intervento di realizzazione del polo agroalimentare dovranno dare conto dei contenuti di cui al punto 2 del parere ASL del 13.10.21 intervenuto in fase di consultazione VAS;

Tenuto conto che i rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del progetto unitario convenzionato sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree e la relativa manutenzione futura;

Dato atto che il progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, è configurato come una sorta di piano attuativo semplificato, nei contenuti e nel procedimento, ed è approvato dal Comune mediante un unico atto;

Vista la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 20.03.2024, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di Leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 30 del 19.03.24 con la quale è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto unitario convenzionato in oggetto, ai sensi dell'art. 62.7 delle norme Ruc;

Per quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica associato propone:

➤ di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il progetto unitario convenzionato relativo all'ambito a progettazione unitaria "S10 – Castellare" nella frazione di Sieci, composto da n. 32 elaborati tecnici, alle seguenti condizioni:

1) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni/condizioni contenute nel parere della Commissione per il Paesaggio espresso in data 18.1.24, Servizio LLPP del 4.3.24, dal Servizio Ambiente del 28.2.24 e dal Corpo Polizia Municipale Arno-Sieve espresso in data 4.3.24;

2) in coerenza con la prescrizione contenuta nella scheda norma dell'ambito di seguito richiamata "utilizzo di un'architettura industriale di pregio che sia in armonia con il paesaggio, presentando particolare attenzione alla progettazione della copertura e relative finiture, alla scelta dei colori e dei materiali e di altezza e posizione tale da mantenere le visuali dalla Via Aretina verso le "piramidi di Rosano", formazioni geologiche di particolare rilevanza paesaggistica" il progetto architettonico degli edifici dovrà prevedere, per i principali fronti visibili dalla viabilità pubblica, l'utilizzo di soluzioni architettoniche volte a minimizzare l'impatto visivo degli edifici, qualificandone nel contempo le soluzioni architettoniche, quali ad esempio utilizzo di pareti od esopareti trattate con materiali verdi od altre soluzioni legate all'utilizzo di materiali, forme e cromatismi opportunamente coerenti con il contesto paesaggistico. Analogamente le coperture dovranno essere dotate se previsto di pannelli fotovoltaici integrati nella copertura e coloriture non riflettenti ed adeguate al contesto paesaggistico. In ultimo l'illuminazione notturna delle

nuove volumetrie dovrà evitare l'inquinamento luminoso ed essere integrata nelle architetture al fine di ridurre gli impatti visivi anche in condizione notturne.

In riferimento alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali nel lato nord del lotto e quindi in posizione di visuale diretta con la via Aretina si evidenzia la necessità di rivalutare in fase di progetto edilizio la possibilità di occultare i parcheggi e le zone di carico/scarico attraverso la copertura con tetti verdi ovvero la previsione degli stessi all'interno delle costruzioni;

3) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei seguenti pareri degli enti coinvolti: Publiacqua pec 5612 del 29.2.24, E-Distribuzione pec 5496 del 28.2.24, Enel Sole pec 4476 del 16.2.24, Toscana Energia pec 6187 del 6.3.24, Telecom con pec 6290 del 7.3.24, Aer spa pec 6285 del 7.3.24;

4) Dovrà essere verificato il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella scheda norma ambito S10 sezioni "vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica e idraulica" e Valutazione ambientale strategica";

5) la realizzazione di eventuali interventi sul fiume Arno e relativa fascia di rispetto è subordinata all'ottenimento del parere favorevole dell'ente competente;

6) la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale del fosso del Pelacane nel tratto dal rilevato ferroviario al nucleo rurale Magnale è subordinato all'ottenimento del parere favorevole del Consorzio di Bonifica;

7) il rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati è subordinato all'acquisizione del parere Asl in merito all'adozione dei provvedimenti prescritti dall'azienda stessa in fase di Vas (parere del 13.10.2021) ed inerenti la deroga all'area di rispetto dell'impianto di depurazione;

8) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento all'adeguamento dell'innesto stradale sulla S.S.67, dovrà essere redatto secondo le prescrizioni contenute nel parere Anas del 25.01.2023;

9) in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere predisposto uno specifico approfondimento sull'impatto acustico e sulla qualità dell'aria indotto dalle opere di progetto nella zona, sia in fase di cantiere che post operam; dovrà essere verificato, per ogni permesso a costruire richiesto, il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella scheda norma ambito S10 sezioni "vincoli, fasce di rispetto e pericolosità geologica e idraulica" e Valutazione ambientale strategica ";

10) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione;

➤ di approvare il relativo schema di convenzione.

Pontassieve, li 20.03.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Fabio Carli)
(documento digitalmente firmato)