



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

All. B1

**L.R. 65/2014 ART. 121 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) PER LA
REALIZZAZIONE DI UN POLO AGROALIMENTARE NELL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "S10-
CASTELLARE" DI RUC NELLA FRAZIONE DI SIECI**

Relazione del Responsabile del procedimento

Pontassieve, 20 marzo 2024

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

Premessa – Pianificazione dell’ambito

All’interno del processo di formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdisieve è stata inserita la previsione di nuovo consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato della frazione di Sieci denominata P0.07 ed inerente la realizzazione di un polo agroalimentare dell’Azienda Frescobaldi Agricola srl.

La previsione ha avuto parere favorevole da parte della Conferenza di copianificazione ex art. 25 della LR 65/2014 nella seduta del 14/5/2020: la conferenza ha espresso in particolare il seguente parere:

La conferenza esprime parere favorevole e richiede che i contenuti del Piano Guida/Progetto direttore/Masterplan siano assunti e recepiti all’interno del Piano strutturale intercomunale e della variante urbanistica al RU ex art. 252 della l.r. 65/2014 alle relative scale di rappresentazione. La conferenza raccomanda specifica attenzione nella tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico - identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali.

In seguito all’espressione del parere favorevole sul nuovo consumo di suolo l’amministrazione comunale di Pontassieve ha attivato la citata Variante al Ruc e Ps vigenti, resa possibile dal disposto combinato degli artt. 222 e 252 ter della LR 65/2014, al fine di accelerare le tempistiche di pianificazione e realizzazione della nuova previsione, stante le esigenze di produzione espresse dall’Azienda Frescobaldi.

La Variante inerente la nuova disciplina dell’ambito di trasformazione del Ruc, denominato S10 “Polo Agroalimentare”, è stata adottata con deliberazione CC n 64 del 30 luglio 2021, approvata e resa efficace ai sensi dell’art. 32 della LR 65/2014 dalla pubblicazione sul BURT del 21/9/2021.

La scheda norma dell’ambito S10 prevede come strumento di attuazione dell’intervento il Progetto Unitario Convenzionato, disciplinato dall’art. 121 della LR 65/2014.

L’Azienda Marchesi Frescobaldi società agricola srl ha presentato la proposta di progetto unitario convenzionato ai sensi dell’art. 121 della LR 65/2014 per la trasformazione dell’ambito in oggetto in data 08/05/2023 prot. 11504, 11507, 11508, 11511, 11512.

Il progetto unitario convenzionato

L’intervento proposto 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, per una superficie edificabile complessiva di mq. 10.820 e un volume complessivo di mc. 81.900.

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

- adeguamento dell’innesto sulla S.S.67 Tosco Romagnola
- sistemazione banchina stradale lungo la S.S. 67 (tratto Tod’s e frantoio)
- verde pubblico e di arredo con percorso pedo-ciclabile (corridoio ecologico)
- reti impiantistiche.

L’attuazione del Piano Attuativo è prevista suddivisa in n.3 unità minime di intervento (lotti A1 e A2, oo.uu.).

Il progetto presentato dall’Azienda, nella sua configurazione planoaltimetrica e nelle soluzioni progettuali di livello urbanistico, come pure per quanto riguarda la realizzazione del corridoio ecosistemico multifunzionale e delle ulteriori opere di mitigazione e ricostruzione del continuum ecosistemico, rispetta la indicazioni del sopraindicato MasterPlan /Progetto Direttore parte integrante della scheda norma dell’ambito S10, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti ma di cui si riporta di seguito un estratto planimetrico:



Di seguito la tavola grafica Planivolumetrico del Puc presentato



I dati quantitativi previsti dal Progetto Unitario presentato sono riassunti nella seguente tabella:

PARAMETRO	PREVISIONE Puc	PREVISIONE RUC (scheda norma)	VERIFICA
Superficie territoriale	mq. 16.900	mq. 18.127	
Superficie fondiaria	mq. 13837		
Volume Edificabile	mc. 81.900	mc. 81.900 (76772)	verificato
Sup. edificabile	mq. 10.820	mq. 10.820	
H edifici	mt. 9,00	mt. 9,00	verificato
N° piani	n.2 f.t. e n.1 int.	n.2 f.t + n.1 int	verificato
Superficie coperta	mq. 8.680 (indicativo)		
Superficie permeabile	mq. 4550	25% SF (mq.3459)	verificato

In relazione alle quantità di aree da reperire per standard, come prescritte dalla Scheda norma dell'ambito S10, si riportata di seguito tabella di verifica

PARAMETRO	PREVISIONE Puc	PREVISIONE RUC (scheda norma)	VERIFICA
aree pubbliche/uso pubblico	tot. mq. 5313 (mq. 3.063,00 interne all'ambito Ruc + mq. 2.250 esterne)	10% Sup. Terr. (mq.1690)	verificato
parcheggi privati:	mq. 3810	1mq. ogni 10mc. di volume virtuale (SeXh.3,5)=(mq. 3.787)	verificato

Le opere di urbanizzazione primaria oggetto di convenzionamento e da realizzare a scomputo dei relativi oneri, sono le seguenti:

- adeguamento dell'innesto sulla S.S.67 Tosco Romagnola
- sistemazione banchina stradale lungo la S.S. 67 (tratto prospiciente Ambito S7 Tods S10 Polo agoalimentare)
- realizzazione di corridoio ecosistemico multifunzionale con opere a verde pubblico, arredo e percorso pedociclabile (corridoio ecologico)
- estensione ed integrazione sottoservizi pubblici dai punti di fornitura esistenti al confine esterno del lotto.

Le fasi attuative, descritte nelle NTA allegate al progetto e nella relativa bozza di convenzione, prevedono la possibilità di suddivisione dell'intervento in 3 stralci (oo.uu., lotti A1, A2) previo rilascio dei relativi permessi a costruire; le opere di urbanizzazione previste dovranno essere completate prima del rilascio del Certificato di abitabilità.

Il piano prevede la cessione gratuita al Comune di Pontassieve da parte dei lottizzanti delle aree interessate dalla realizzazione del corridoio multifunzionale e dall'adeguamento dell'innesto sulla SS 67 della viabilità comunale esistente, oltre alle aree prospicienti il lotto su via Aretina necessarie per il futuro prolungamento del percorso pedonale, realizzabile previa ridefinizione da parte di ANAS del tratto urbano (traversa delimitata) della Via Aretina.

Dal punto di vista finanziario l'intervento prevede il pagamento all'amministrazione comunale di parte degli oneri di urbanizzazione primaria e di quelli dovuti per urbanizzazione secondaria, mentre trattandosi di attività produttiva non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione.

Dal totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione stimato preliminarmente in € 268.420,82 calcolato sulla base del prezzario regionale delle Opere pubbliche.

Riepilogando:

oneri primaria	mq. 10.820 x €/mq. 28,26 = € 305.773	– scomputo CME € 268.420,82	dovuti € 37.353
oneri secondaria	mq. 10.820 x €/mq. 23,27 = € 251.78		interamente dovuti

Pareri e autorizzazioni

Come riportato nella relazione Istruttoria agli atti del Responsabile del Procedimento sul progetto unitario sono stati chiesti i pareri ai soggetti gestori dei sottoservizi come pure a Enti esterni e strutture interne dell'amministrazione comunale interessati per specifica competenza dalle trasformazioni oggetto del Puc cui trattasi.

Pareri enti gestori: Ai sensi dell'art. 62.8 norme Ruc l'approvazione del PUC è subordinata all'acquisizione dei pareri di tutti gli enti coinvolti, gestori di servizi e fornitori di energia, in sede di conferenza di servizi.

In data 8.3.24 è stata adottata la determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 Legge 241/1990, indetta e svolta in forma semplificata e in modalità asincrona, e sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- | | |
|--|--|
| - Comune di Pontassieve - Servizio LLPP | pervenuto con pec n. 5933 del 04.03.24 |
| - Comune di Pontassieve - Servizio Ambiente | pervenuto con pec n. 5546 del 28.02.24 |
| - Comune di Pontassieve – Polizia Municipale | pervenuto con pec n. 5943 del 04.03.24 |
| - Publiacqua spa | pervenuto con pec n. 5612 del 29.02.24 |
| - E-Distribuzione | pervenuto con pec n. 5496 del 28.02.24 |
| - Enel Sole | pervenuto con pec n. 4476 del 16.02.24 |
| - Toscana Energia | pervenuto con pec n. 6187 del 06.03.24 |
| - Telecom | pervenuto con pec n. 6290 del 07.03.24 |
| - Aer spa | pervenuto con pec n. 6285 del 07.03.24 |

Commissione paesaggistica: il progetto è stato sottoposto ai soli fini consultivi, in quanto non presente il vincolo paesaggistico, al parere della Commissione paesaggistica comunale nella seduta del 18/11/2024; la commissione ha espresso il seguente parere:

"Parere FAVOREVOLE, prescrivendo l'utilizzo di specie autoctone in coerenza con la parte di vegetazione ripariale ed una maggiore attenzione nella progettazione architettonica di prospetto in elevazione e nel dettaglio al tipo di recinzione utilizzata"

La relazione istruttoria agli atti del Rup ha effettuato la verifica di rispondenza del progetto unitario alla normativa sovraordinata vigente, verificandone la rispondenza ai disposti normativi e regolamentari vigenti, rilasciando inoltre prescrizioni e condizioni laddove necessario.

Deposito Genio Civile analisi e studi: La scheda norma ambito S10 riporta le prescrizioni derivanti dalle analisi Dpgr 5/R/2020 eseguite in fase di variante urbanistica su cui si è espresso favorevolmente il competente ufficio del Genio Civile.

Trattandosi di Puc e non di Piano Attuativo non trova applicazione l'art.104 L.R. 65/2014 e l'art.2 del DPGR 53/R/2011, rimandando alla presentazione del permesso a costruire degli edifici il rispetto delle indicazioni contenute nella scheda di fattibilità.

Profilo di coerenza interna

Il progetto unitario in approvazione è coerente con la disciplina del Ruc vigente rappresentata dalla scheda norma ambito S10 come pure con il MasterPlan/Progetto Direttore a questa allegato.

Il progetto unitario è coerente con il Piano Strutturale Intercomunale adottato con deliberazione C.C. n.30 del 11/5/2023 in relazione a Strategie per il Sistema Industria, sistema produttivo e artigianale, criticità e disposizioni qualitative Utoe Sieci e Transetto PO_T4, NTA e Tavole Psi_STR02_Ambiti di intervento, squadra 7.

Condizioni e prescrizioni

Sulla scorta dei pareri pervenuti in fase di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Urbanistica con la quale è stato disciplinato l'ambito S10, delle prescrizioni e pareri di cui si è dato conto al paragrafo precedente e delle valutazioni degli impatti dell'intervento sul paesaggio effettuata dal Responsabile del Procedimento in relazione alle soluzioni progettuali attuate dal proponente, richiamate le condizioni alla trasformazione prescritte dalla Scheda Norma ambito S10, si riportano di seguito condizioni e prescrizioni sul Progetto Unitario Convenzionato in approvazione che dovranno trovare applicazione nelle successive fasi edilizie dell'intervento:

- 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.