



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica
Associato**

OGGETTO: APPROVAZIONE 47° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER MODIFICA DELLA DISCIPLINA DELL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "P2BIS - IL GOBBO" A PONTASSIEVE FINALIZZATA AL RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, MEDIANTE PROCEDIMENTO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 E DELL'ART. 35 DELLA L.R. 65/2014 SU ISTANZA DALL'AZIENDA RUFFINO SRL ED APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, PROPEDEUTICI AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Premesso che la situazione degli atti di governo del territorio del Comune di Pontassieve è la seguente:

- in regime di Legge Regionale Urbanistica n. 5/95 poi L.R. 1/2005 sono stati redatti e approvati gli strumenti di pianificazione vigenti del Comune di Pontassieve e è attualmente in corso la formazione dei nuovi strumenti (Piano Strutturale e Piano Operativo) ai sensi della L.R. 65/2014;
- il Piano Strutturale vigente è stato adottato con Deliberazione C.C. n. 123 del 22.10.2003 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 66 del 27.04.2004 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.06.2004), poi oggetto di successive 4 varianti approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 18 del 16.02.2006 (var. n. 1), n. 76 del 31.07.2007 (var. n. 2), Del. C.C. n. 66 del 23.07.2009 (var. n. 3) e Del. C.C. n. 64 del 23.07.2009 (var. n. 4);
- il Regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con Deliberazione C.C. n. 84 del 28.07.2005 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 154 del 29.12.2005 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.02.2006), poi oggetto di successive 15 varianti redatte in regime di L.R. 1/2005 e approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 8 del 06.02.2007 (var. n. 1), Del. C.C. n. 76 del 31.07.2007 (var. n. 2), Del. C.C. n. 78 del 31.07.2007 (var. n. 3), Del. C.C. n. 79 del 31.07.2007 (var. n. 4), Del. C.C. n. 62 del 10.06.2008 (var. n. 5), Del. C.C. n. 66 del 23.07.2009 (var. n. 6), Del. C.C. n. 6 del 21.01.2010 (var. n. 7), Del. C.C. n. 50 del 08.04.2010 (var. n. 8), Del. C.C. n. 49 del 08.04.2010 (var. n. 9), Del. C.C. n. 27 del 28.04.2011 (var. n. 10), Del. C.C. n. 43 del 24.05.2012 (var. n. 11), Del. C.C. n. 64 del 27.09.2012 (var. n. 12), Del. C.C. n. 69 del 28.11.2013 (var. n. 13), Del. C.C. n. 18 del 06.03.2014 (var. n. 14), Del. C.C. n. 60 del 08.07.2014 (var. n. 15);
- in data 12.11.2014 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale Urbanistica n. 65/2014 che modifica in parte contenuti e procedimenti inerenti le varianti agli strumenti di pianificazione comunale;
- ai sensi della L.R. 65/2014 sono intervenute 2 varianti al Piano Strutturale, approvate rispettivamente con Del. CC. n. 48 del 09.06.2015 (var. n. 5), Del. C.C. n. 99 del 30.11.2021 (var. n. 6), e le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico, approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 13 del 24.02.2015 (var. n. 15bis), Del. C.C. n. 25 del 31.03.2015 e pubblicazione Burt del 17.06.2015 (var. n. 16), Del. C.C. n. 48 del 09.06.2015 (var. n. 17), Del. C.C. n. 59 del 21.07.2015 e pubblicazione Burt del 30.09.2015 (var. n. 18), Del. C.C. n. 73 del 28.11.2017 (var. n. 19), Del. C.C. n. 49 del 27.06.2016 e pubblicazione Burt del 22.02.2017 (var. n. 20), Del. C.C. n. 30 del 29.05.2018 (var. n. 21), Del. C.C. n. 58 del 03.10.2017 e pubblicazione Burt del 26.09.2018 (var. n. 22), Del. C.C. n. 29 del 29.05.2018 (var. n. 23), Del. C.C. n. 29 del 09.04.2019 (var. n. 24), Del. C.C. n. 92 del 07.10.2019 (var. n. 25), Del. C.C. n. 76 del 27.12.2018 (var. n. 26), Del. C.C. n. 7 del 26.02.2019 (var. n. 27), Del. C.C. n. 18 del 28.03.2019 (var. n. 28), Del. C.C. n. 64 del 29.07.2019 e pubblicazione Burt del 02.10.2019 (var. n. 29), Del. C.C. n. 73 del 23.09.2019 e pubblicazione Burt del 16.12.2019 (var. n. 31), Del. C.C. n. 112 del 26.11.2019 (var. n. 32), Del. C.C. n. 90 del 07.10.2019 e

pubblicazione Burt del 20.11.2019 (var. n. 33), Del. C.C. n. 33 del 25.05.2020 e pubblicazione Burt 15.07.2020 (var. n. 34), Del. C.C. n. 93 del 29.12.2020 e pubblicazione Burt del 03.03.2021 (var. n. 35), Del. C.C. n. 11 del 30.03.2021 (var. n. 36), Del. C.C. n. 64 del 30.07.2021 e pubblicazione Burt del 29.09.2021 (var. n. 37), Del. C.C. n. 99 del 30.11.2021 (var. n. 38), Del. C.C. n. 77 del 30.09.2021 (var. n. 39), Del. C.C. n. 96 del 30.11.2021 (var. n. 40), Del. C.C. n. 6 del 01.03.2022 (var. n. 41); Del. C.C. n. 50 del 20.09.2022 e pubblicazione Burt 09.11.2022 (var. n. 42); Del. C.C. n. 72 del 29.11.2022 e pubblicazione Burt 25.01.2023 (var. n. 43); Del. C.C. n. 79 del 2.11.2023 e pubblicazione Burt 10.01.2024 (var. n. 44); Del. C.C. n. 80 del 2.11.2023 e pubblicazione Burt 10.01.2024 (var. n. 45); Del. C.C. n. 91 del 30.11.2023 e pubblicazione Burt 31.01.2024 (var. n. 46);

- con Deliberazione della Giunta dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) per i Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo, ai sensi degli art. 17 e 23 della L.R. 65/2014. Il PSI è stato adottato con i seguenti atti:
 - deliberazione della Giunta dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 26 del 06.04.2023 di approvazione della proposta di piano;
 - deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Pontassieve n. 30 del 11.05.2023;
 - deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Londa n. 24 del 23.05.2023;
 - deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Pelago n. 25 del 25.05.2023;
 - deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Rufina n. 29 del 22.05.2023;
 - deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di San Godenzo n. 20 del 25.05.2023;
 - deliberazione della Giunta dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 40 del 06.06.2023 che ratifica l’avvenuta adozione da parte dei Consigli Comunale dei singoli comuni.
- che l’avviso di avvenuta adozione del PSI e dei relativi documenti di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010 è stato pubblicato sul BURT n. 24 del 14.06.2023 e il periodo per la presentazione delle osservazioni è scaduto lo scorso 8 settembre, mentre il periodo per le consultazioni VAS è terminato lo scorso 29 luglio; con deliberazione della Giunta dell’Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve n. 95 del 12.12.2023 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- con Deliberazione di Consiglio n. 55 del 29.12.2020 del Comune di Pelago e con Deliberazione di Consiglio n. 92 del 29.12.2020 del Comune di Pontassieve è stato approvato l’Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e di Pelago, e ad oggi è in corso di formazione;

Con richiesta di variante al Regolamento Urbanistico comunale (RUC) mediante Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è stata presentata dall’Azienda Ruffino srl in data 15.12.2023 prot. 22737 istanza Suap 1095/2023, finalizzata a modificare la disciplina dell’ambito a progettazione unitaria “P2bis – Il Gobbo” a Pontassieve;

Nell’ottobre 2019 sempre in seguito a specifica richiesta dell’Azienda Ruffino, veniva approvata la 29^a variante Ruc (Burt 02.10.2019) inerente la modifica della disciplina di ambito P2bis – Il Gobbo; in particolare venivano variate le utilizzazioni compatibili introducendo la ricettività variando contestualmente i relativi parametri urbanistici, veniva infine allegato alla scheda norma uno schema direttore inerente il posizionamento dei percorsi pedonali e ciclabili pubblici connessi con l’attuazione dell’intervento;

La nuova istanza di variante interessa la modifica della sola scheda norma relativa all’ambito P2bis – Il Gobbo, mentre rimane invariata la tavola D3.1 Assetto del Territorio – Pontassieve; rispetto alla vigente disciplina la variante comporta:

1. la modifica dei dati quantitativi delle volumetrie presenti nell’ambito derivante dalla attuale ed effettiva consistenza dell’edificio esistente Il Gobbo oggetto di demolizione e ricostruzione;
2. la modifica dell’altezza massima prevista per il nuovo edificio da 14 metri a 10 metri e 2 piani fuori terra;
3. la modifica delle utilizzazioni compatibili previste per l’edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con l’ammissibilità della sola funzione produttiva direttamente collegata con l’attività primaria dell’Azienda svolta nel confinante stabilimento Ruffino;
4. la modifica delle prescrizioni inerente il mantenimento del segno di richiamo del valore storico testimoniale dell’edificio esistente;

5. la modifica dello strumento di attuazione dell'intervento da Piano Attuativo a intervento diretto mediante Permesso a costruire convenzionato inerente Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
6. l'aggiornamento delle indagini ex dprg 5/R con inclusione di modellazione idraulica dell'esistente Fosso del Gobbo e relativa fattibilità;

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 170 del 28.12.2023 è stato espresso l'interesse a dare attuazione alla variante richiesta dalla società Ruffino srl e ad attivare la necessaria procedura in materia di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010;

Per i contenuti la variante si configura come variante semplificata al RUC mediante SUAP ai sensi dell'art. 8 della DPR 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 ricorrendo i presupposti di cui all'art. 252 ter della stessa legge;

Relativamente alla normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e D.Lgs. 152/2006 sono stati adottati i seguenti atti:

- deliberazione della Giunta Municipale n. 190/2015 il soggetto competente VAS è individuato nell'Unione dei Comuni Servizio Gestione Associata VAS, il soggetto procedente è individuato nel Consiglio Comunale di Pontassieve
- deliberazione n. 7 del 30.01.2024 con cui il Consiglio Comunale, quale autorità procedente, ha chiesto l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi del comma 3ter dell'art. 5 della L.R. 10/2010;
- verifica di assoggettabilità semplificata effettuata dall'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve – Gestione Associata VAS conclusasi con provvedimento del 26.02.2024 con il quale la variante è stata esclusa da VAS;

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 104 L.R. 65/2014, DPGR 30/01/2020 n. 5/R e L.R. 41/2018, in data 19.01.2024 è stato effettuato il deposito presso l'Ufficio regionale del Genio Civile delle indagini idrauliche, il deposito è stato iscritto al numero 3811 e in data 08.02.2024 con prot. 3678 ed è stato comunicato l'esito positivo del controllo dell'Ufficio Genio Civile sulle indagini;

Con Determinazione del Responsabile del Servizio Attività Produttive Associato dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve dell' 08.03.2024, si è conclusa con esito positivo la conferenza di servizi decisoria indetta e svoltasi in forma semplificata e sincrona, per la variante urbanistica Suap tesa a modificare la disciplina dell'ambito a progettazione unitaria "P2bis – Il Gobbo" a Pontassieve finalizzata al recupero del complesso immobiliare a destinazione produttiva;

L'avviso di conclusione positiva della suddetta conferenza di servizi è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 del 20.03.2024 e sul sito web del Comune di Pontassieve;

La determinazione Suap dell' 08.03.2024 e la relativa documentazione progettuale (elaborati tecnici e contributi/pareri) sono rimasti depositati per la durata di 30 giorni, decorrenti dal 20.03.2024, presso il Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica; durante il periodo di deposito, chiunque aveva facoltà di prenderne visione e di presentare le osservazioni ritenute opportune;

Entro il termine di cui al comma 2 dell'art. 35 della L.R. 65/2014 per la presentazione delle osservazioni alla variante non è pervenuta alcuna osservazione;

Il progetto di variante semplificata al Regolamento Urbanistico comunale, redatto dal geom. Luigi Rocchi, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- relazione tecnica urbanistica
- tav.10 - planimetria generale di progetto
- tav. 20 – verifica spazi pubblici
- scheda norma vigente
- scheda norma di progetto
- scheda norma comparato

nonché dalla relazione del Responsabile del Procedimento redatta in data 22.02.2024 ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014; il tutto in conformità alle risultanze della conferenza di servizi;

Gli elaborati del progetto edilizio preliminare, redatti dai tecnici progettisti in relazione alle specifiche competenze, sono depositati in formato digitale agli atti del Servizio Edilizia Privata

I rapporti da instaurarsi tra il Comune e i soggetti attuatori del progetto sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla presente 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;

La variante di cui trattasi è in linea con le previsioni del Piano Strutturale vigente e non incide sulle previsioni originarie dello stesso, né influisce sostanzialmente sul suo contenuto, che rimane conforme agli indirizzi e ai contenuti degli atti Regionali e Provinciali, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale;

Per quanto sopra premesso i sottoscritti Responsabile del Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica e Responsabile del Servizio Edilizia Privata propongono di approvare, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, la 47^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico consistente nel modificare la disciplina dell'ambito a progettazione unitaria "P2bis - Il Gobbo" a Pontassieve finalizzata al recupero del complesso immobiliare a destinazione produttiva, mediante procedimento sportello unico per le attività produttive nonché il relativo schema di convenzione, propedeutici al rilascio di permesso di costruire convenzionato

**IL RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE ED URBANISTICA**

Dott. Fabio Carli
(f.to digitalmente)

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Geom. Alessandro Pratesi
(f.to digitalmente)