

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

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
PER MODIFICA DISCIPLINA RELATIVA ALLA LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE
MONTETRINI, MOLINO DEL PIANO

RELAZIONE URBANISTICA

Pontassieve, giugno 2021

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

1. Premessa

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.

La situazione degli atti di governo del territorio è la seguente:

- il Piano Strutturale è stato adottato con Deliberazione C.C. n.123 del 22.10.2003 e approvato con Deliberazione C.C. n.66 del 27.04.2004 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 1.6.2004), poi oggetto di successive 4 varianti;
- il Regolamento Urbanistico è stato adottato con Deliberazione C.C. n.84 del 28.07.2005 e approvato con Deliberazione C.C. n.154 del 29.12.2005 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.02.2006), poi oggetto di successive 35 varianti;
- i Comuni di Pontassieve e Pelago, unitamente ai Comuni di Rufina, Londa e San Godenzo, sono in fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdisieve ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014. Con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n.109 del 25.9.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli art.17 e 23 della L.R. 65/2014 e con deliberazione n.32 del 07.04.2020 è stata approvata l'"Integrazione al Documento di avvio del Procedimento".
- con deliberazione CC n.93 del 29/12/2020 è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve ai sensi dell'art. 23bis della L.R. 65/2014, che di fatto riapre la possibilità per i due Comuni di Pontassieve e Pelago di approvare varianti agli strumenti di pianificazione vigenti per destinazioni non residenziali ed in contesti produttivi esistenti (art. 252ter L.R. 65/2014)

Il Comune di Pontassieve è in regime di salvaguardia di cui all'art. 222. Avendo avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo può procedere all'approvazione di varianti che riguardano i contesti produttivi esistenti ai sensi dell'art. 252-ter della L.R. 65/2014.

La variante in oggetto è relativa alla modifica della disciplina del contesto produttivo esistente di Montetrini a Molino del Piano, pertanto il caso in questione ricade nel comma 1 lettera b) dell'art. 252-ter: " b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;"; la procedura è quella della variante semplificata di cui al capo IV della legge urbanistica.

L'azienda Moggi Smaltimenti srl, è una società privata operante, a livello nazionale, nel settore ecologico. Si occupa da più di 20 anni di stoccaggio, smaltimento e

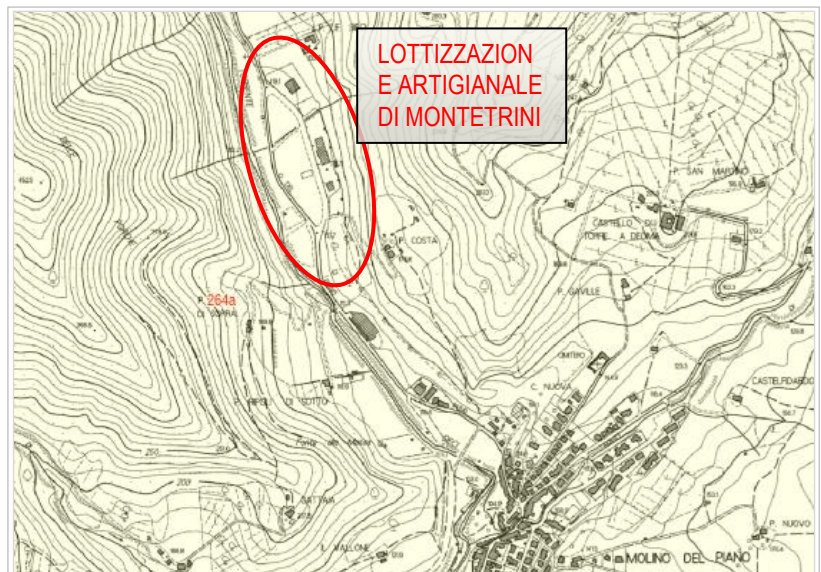


Figura 1: inquadramento generale

trattamento di rifiuti, anche pericolosi. L'attività è in crescita e per soddisfare le esigenze di sviluppo lavorativo nonché le esigenze di corretta e sicura lavorazione, ha la necessità di realizzare nuove volumetrie nei terreni che possiede nella lottizzazione artigianale "Montetrini" di Molino del Piano, dove si trova la sede.

Il trattamento di rifiuti speciali è regolamentato dal D.Lgs 152/2006 che prevede il rilascio da parte della Regione dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA). La Moggi ha già attivato la procedura di AIA presso la Regionale, ma la procedura è stata sospesa in quanto il progetto edilizio proposto non ha la conformità urbanistica e quindi è stata chiesta al Comune la presente variante al Regolamento Urbanistico.

2. Contenuti della Variante semplificata

L'area interessata si trova a monte della strada provinciale 84, appena fuori l'abitato di Molino del Piano, in un ambito con destinazione artigianale realizzato negli anni '90 mediante il Piano di Lottizzazione denominato Montetrini (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 220 del 27.09.1990). Alcuni lotti rimasti liberi sono stati completati nel tempo in quanto, sia il PRG che poi il RUC, hanno riconfermato le capacità edificatorie del PdL del '90.

La Moggi Smaltimenti ha in disponibilità i seguenti lotti: il lotto 4, ineditato, il lotto 7-8-9, dove è presente l'edificio che ospita l'attività di trattamento rifiuti, ed il lotto 13, ineditato.

L'esigenza è quella di realizzare un ampliamento di mc. 221 dell'edificio esistente sul lotto 7-8-9, una nuova struttura di mc.6375 sul lotto 13 e sul lotto 4 un piazzale per lo stoccaggio dei rifiuti;

Il vigente RUC classifica l'area come "Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo" (retino viola nella figura 3); in questa zona per gli interventi di nuova edificazione il RUC, all'art.47 comma 1 lett.b), assume e fa proprie le disposizioni del piano di lottizzazione originario fermo restando che il rapporto fondiario di copertura può raggiungere il 50%.

Il progetto da realizzare contrasta con il RUC per i seguenti parametri:

- l'edificio da realizzare ha una volumetria di mc. 6.375 e superficie coperta di mq. 1.181 contro una volumetria ammissibile sul lotto 13 di mc. 2850 e una superficie coperta di mq.475,00;
- l'altezza dell'edificio per svolgere in sicurezza le attività di movimentazione dei macchinari (ragni) deve essere almeno ml10.70 mentre l'altezza massima consentita dal RUC è ml.8;
- l'attività, sempre per motivi di sicurezza, ha necessità di pavimentare l'intera area pertanto non potranno essere realizzate le fasce verdi previste nella zonizzazione del PdL originario e non potrà essere rispettata la superficie permeabile prevista all'art. 7 delle NTA del PdL originario.

Relativamente alla volumetria da realizzare, la variante richiesta consisterebbe nel dare la possibilità di sfruttare la volumetria residua del lotto 7-8-9 e la volumetria del lotto 4 che sommate a quelle del lotto 13 ammonterebbe a mc.7.978 quindi maggiore al volume complessivo da costruire (mc. 6.596).

Oltre alle esigenze dell'azienda Moggi, occorre fare una valutazione più generale. Negli anni infatti altre aziende presenti in quest'area hanno manifestato esigenze di ampliamento e la difficoltà a trovare spazi idonei, e per soddisfare questi bisogni sono state approvate varianti al RUC puntuali sui singoli lotti.

Anche dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, in corso di redazione, emerge la difficoltà generale di trovare all'interno del Comune spazi da destinare ad attività produttive, sia per mancanza di porosità nel fondovalle sia soprattutto per la presenza del vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. c del Codice, che non permette la realizzazione di nuovi edifici produttivi-artigianali. Prendendo in considerazione la possibilità di realizzare tali strutture recuperando contenitori esistenti in disuso o abbandonati, valutando quelli presenti sul territorio, si giunge sostanzialmente alla



Figura 2 - individuazione lotti

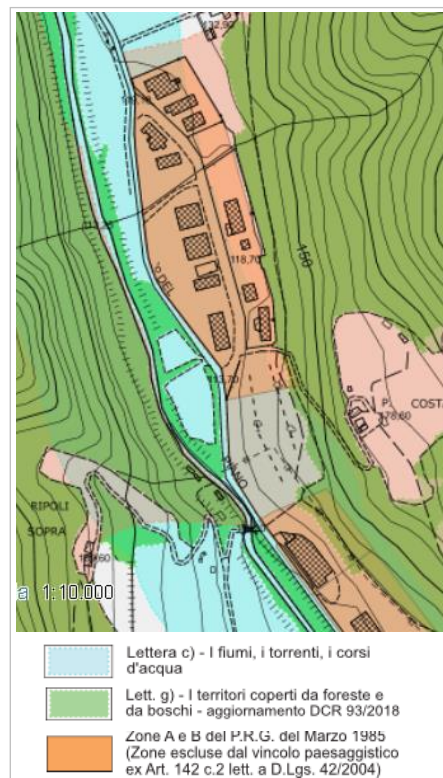


Figura 3 – Tav. d3.3 RUC vigente

conclusione che tali interventi sono difficilmente attuabili per le piccole realtà imprenditoriali perché tali contenitori spesso mal si adattano a determinate esigenze logistiche e produttive, oppure il loro recupero è eccessivamente diseconomico e insostenibile per un piccolo imprenditore.

Del resto,

- che l'espansione del settore manifatturiero mediante la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale ed industriale esistente è una delle strategie delineate dal Piano Strutturale Intercomunale. Agevolare lo sviluppo delle aziende potrà consentire opportunità di riqualificazione verso aree Apea per un contesto produttivo che necessita di manutenzione e riqualificazione anche degli spazi pubblici
- che l'area in oggetto è esclusa dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.2 lett. b) D.Lgs 42/2004, in quanto area che, alla data del 6 settembre 1985, era ricompresa in un piano pluriennale di attuazione le cui previsioni risultano concretamente realizzate alla data di approvazione del Piano Strutturale in termini di opere di urbanizzazione e di alcune volumetrie produttive, come si evince dalla tavola 1.1 Sud di ricognizione dei vincoli paesaggistici del P.S. vigente (approvato con Del. C.C. n. 66 del 27/04/2004) riportata in estratto qui a fianco .”



Tutto quanto sopra premesso, nell'ottica di facilitare le opportunità di sviluppo del territorio e quindi delle attività insediate ed insediabili, si rende necessario variare la disciplina dell'intero ambito prevedendo una norma che agevoli lo sfruttamento delle volumetria residua prevista dal piano di lottizzazione originario, basata sulle esigenze emerse per l'intervento della Società Moggi. La proposta di variante al PRG consiste nel modificare l'articolo 47 delle norme tecniche di attuazione del RUC prevedendo:

Figura 4 - vincolo paesaggistico

1. possibilità di fondere di 2 o più lotti, dando atto che il dimensionamento rimane quello del PdL originario, fatto salvo il rapporto fondiario di copertura che può raggiungere il 50 per cento;
2. possibilità di realizzare altezze superiori a quelle previste dal PDL originario nel caso si rendano necessarie a soddisfare comprovate esigenze di sicurezza e funzionalità dell'attività produttiva;
3. decadenza delle norme del PdL originario in merito a distanze dai confini e dalle strade; saranno pertanto valide le disposizioni del codice civile e quelle sovracomunali;
4. decadenza delle previsioni di aree verdi contenute nel PDL originario, fatto salvo il rispetto della normativa sovracomunale sugli standard urbanistici e quella sulla permeabilità dei suoli. Deroghe al rispetto della normativa sulla permeabilità dei suoli saranno ammissibili solo in caso di comprovato rischio di inquinamento del suolo e previa deroga da parte dell'ente competente;
5. la mitigazione paesaggistica dei fronti e delle aree esterne per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di quelli esistenti
6. la verifica dei parcheggi di pertinenza ai sensi dell'art. 67 anche in caso di ampliamenti che non comportano incremento del numero delle unità immobiliari e possibilità di ubicare i parcheggi anche esternamente ai lotti ma sempre in aree raggiungibili con percorsi pedonali protetti.

3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

La variante in approvazione non comporta modifiche al Piano Strutturale vigente e non incide sul dimensionamento in quanto consuma le quantità residue del Piano di Lottizzazione originario, fatte salve dal Regolamento Urbanistico.