



COMUNE DI PONTASSIEVE

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Territoriale

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO NUOVO AMBITO PRODUTTIVO S9 - FORTUNA A SIECI

Monica Marini, Sindaco

IL DIRIGENTE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Alessandro Degl'Innocenti)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Fabio Carli)

OGGETTO: **RELAZIONE URBANISTICA**

SCALA:

1:2.000

DATA:

GENNAIO 2017

ADOZIONE
D.C.C n°84

APPROVAZIONE
D.C.C. n°154

TAV. N°

del
28 Luglio 2005

del
29 Dicembre 2005

d3.2

MODIFICATA CON:

Variante semplificata per nuovo ambito produttivo
S9 "La Fortuna" frazione Sieci adottata con Del. C.C. n. ____
del _____ e approvata con Del. C.C. n. __ del ____

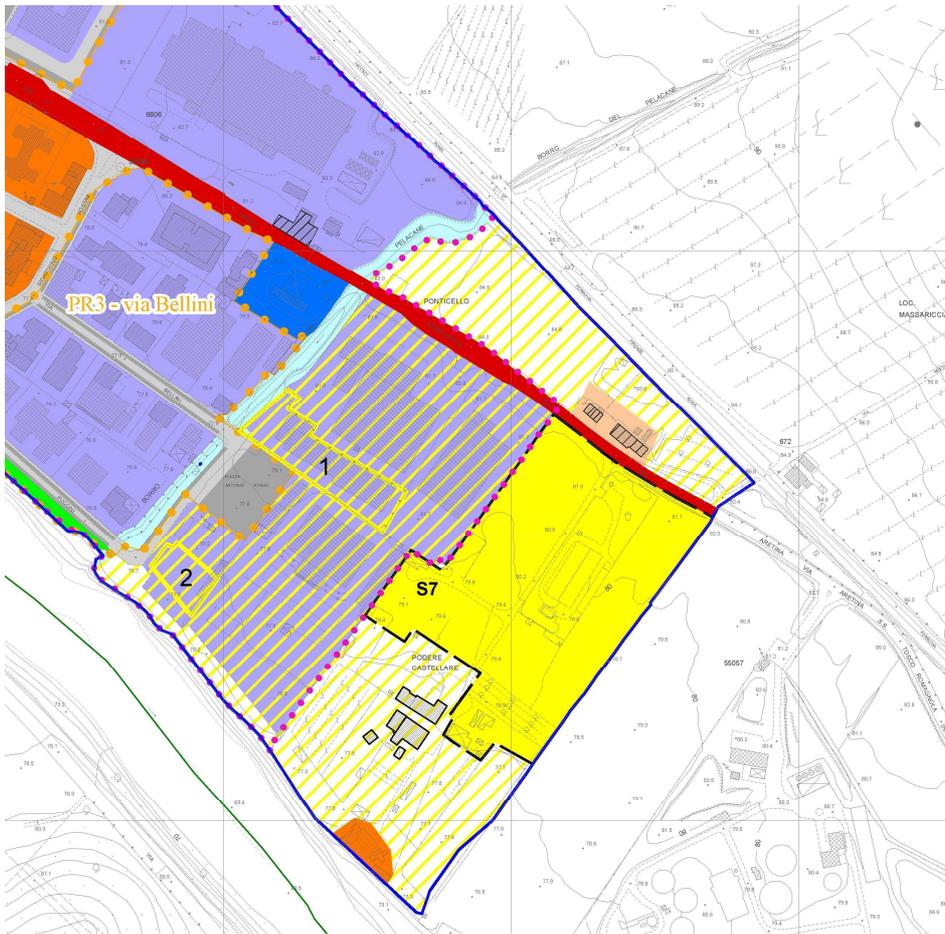


1. Premessa

Il Regolamento Urbanistico individua varie aree a “trasformabilità urbanistica differita” di cui all’art.61 delle relative norme, aree cioè la cui trasformazione, al momento dell’adozione del 1° Ruc, non rivestiva carattere prioritario perché di minore rilevanza strategica o perché subordinate all’intervenire di condizioni in quel momento incerte e comunque realizzabili in tempi non brevi.

Come disposto dalla norma citata l’attuazione di tali aree è demandata a future varianti integrative al regolamento urbanistico vigente.

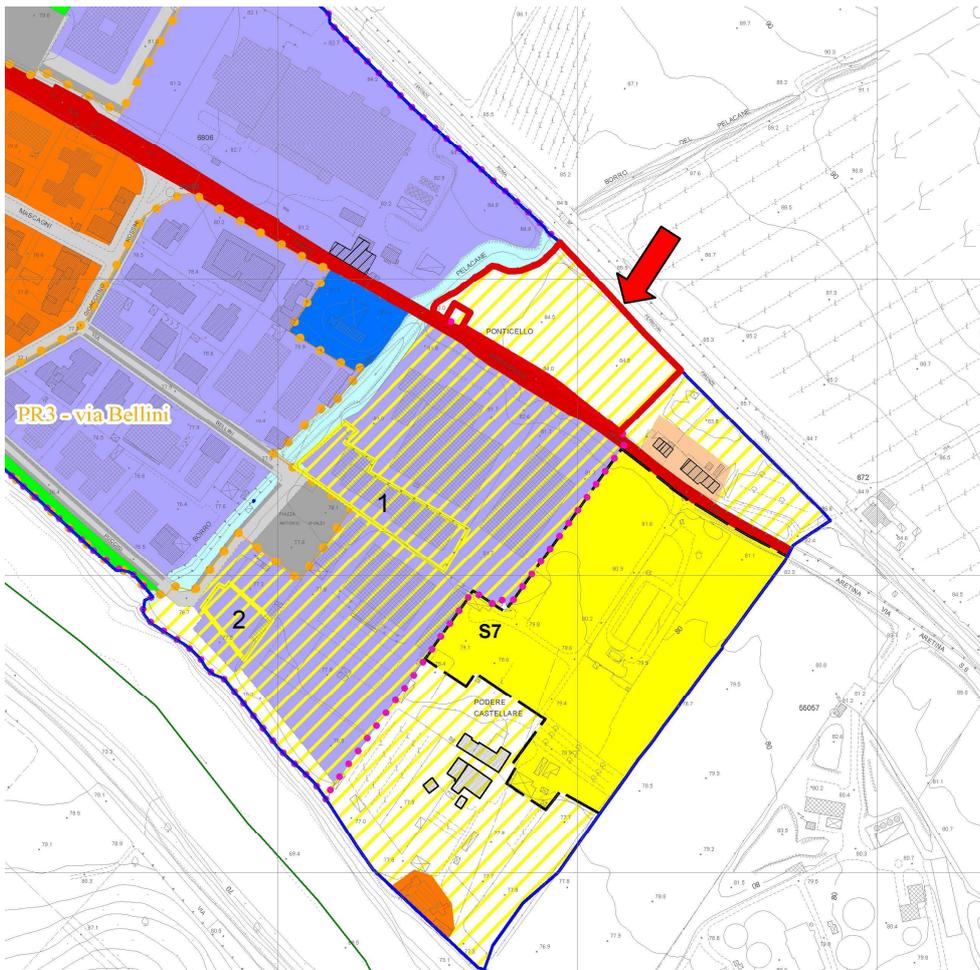
Nel sistema insediativo di Sieci, tavola D3.2 del Ruc, sono individuate in continuità all’esistente zona produttiva localizzata nella parte Est della frazione, diverse aree a trasformabilità urbanistica differita, di cui una già disciplinata (ambito S7) con variante Ruc approvata dal Consiglio Comunale nell’anno 2007 e oggetto di proroga di validità all’interno della variante Ruc denominata 3° Ruc adottata con deliberazione C.C. n 32/2006 ed attualmente in fase di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.



Estratto dalla tavola di D3.2 – Sistema insediativo Sieci di cui alla 19° Variante “3°Ruc”

In data 16/02/2017 prot. 4160 la società Fortuna srl ha presentato al Comune una richiesta di variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata all’introduzione di un nuovo ambito a progettazione unitaria con destinazione manifatturiera da reperire all’interno delle aree a trasformabilità urbanistica della frazione di Sieci di cui si è dato conto al periodo precedente.

La suddetta istanza è stata modificata con nota prot. 6924 del 16/03/2017 per richiedere un aumento dell’edificabilità massima ammessa nell’ambito proposto.



Estratto dalla tavola D3.2 del Ruc vigente con indicata l'area oggetto della richiesta di nuovo ambito

L'area è individuata al NCT del comune di Pontassieve nel foglio di mappa 94 particelle 25 e 26 e ad oggi risulta inutilizzata ed incolta; copre una superficie complessiva di circa mq. 9.800 ed è ricompresa tra la ferrovia, la SS 67 Tosco Romagnola e il fosso del Pelacane; l'area non è soggetta a vincolo paesaggistico .

La società proprietaria del terreno ha, ad oggi, concesso un'opzione di acquisto dello stesso alla società Immobiliare Faini srl i cui soci fanno parte anche della compagine sociale della ditta Fibbi Elio srl, azienda che svolge una attività di produzione di manufatti termoplastici in lotto produttivo esistente posto sempre nella frazione di Sieci, a poche centinaia di metri di distanza dall'area opzionata.

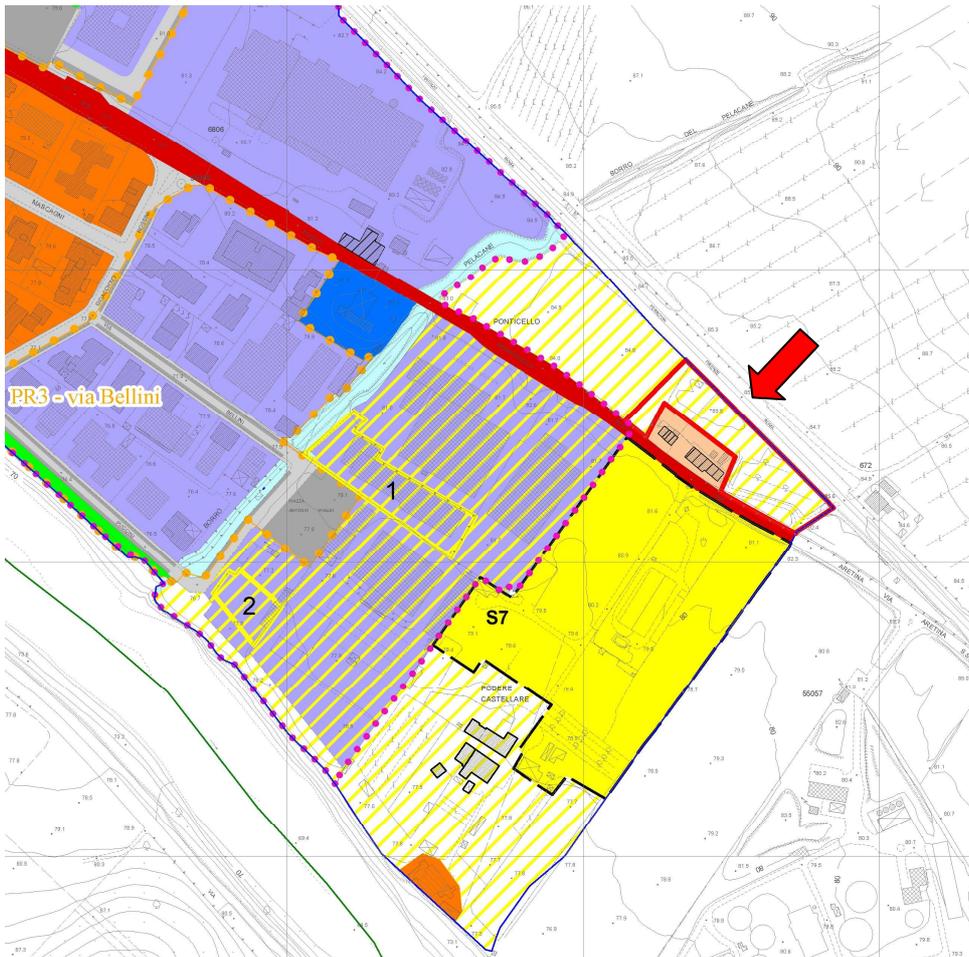
La richiesta di variante al Ruc è motivata dalle difficoltà logistiche che l'Azienda Fibbi ha nella attuale sede, difficoltà dovute alla carenza di spazi sia nel laboratorio interno che nei piazzali esterni; in ragione di ciò ha manifestato, nell'ottica di mantenere l'attività nel territorio comunale di Pontassieve, la necessità di costruire un nuovo insediamento nell'area oggetto di variante dove poter rilocalizzare l'attività manifatturiera in essere.

Con atto di indirizzo deliberazione n. 40 del 23/3/2017 la Giunta Municipale ha dato mandato al Servizio Pianificazione dell'Area Governo del Territorio di attivare la procedura di variante semplificata al Ruc inerente l'attribuzione di una disciplina di trasformazione all'ambito differito da ora in avanti denominato S9 – La Fortuna, stabilendo nel contempo di attivare la fase preliminare VAS mediante invio del documento preliminare di valutazione degli effetti ambientali al soggetto competente individuato nell'Ufficio Gestione Associata Vas dell'Unione dei Comuni della ValdiSieve.

In data 4/8/2017 prot. 20574 i Sig.ri Fioravanti Luca , Giovannozzi Rossella, Giovannozzi Sabrina e Rossi Carlo, proprietari della porzione residuale dell'area a trasformabilità urbanistica differita non interessata dalla richiesta di variante ai fini produttivi , hanno presentato al Comune una richiesta di variazione della destinazione urbanistica della loro proprietà.

In particolare i proprietari, visti i vincoli all'edificazione insistenti sulla rimanente area a destinazione differita di loro proprietà derivanti dalle fasce di rispetto dalle due infrastrutture presenti (linea ferroviaria e Ss 67) e considerato che di fatto l'area si configura naturalmente come area verde di pertinenza del fabbricato residenziale esistente della stessa proprietà, richiedono l'eliminazione

della destinazione attuale e l'attribuzione di una disciplina o di area non pianificata (art. 105 L.R. 65/2014) o di verde urbano (art. 49 Norme).



Estratto dalla tavola D3.2 del Ruc vigente con indicata l'area oggetto della richiesta di destinazione a verde urbano

La richiesta è stata valutata positivamente dall'ufficio sia in termini di congruità con gli indirizzi di politica urbanistica dell'Amministrazione comunale previsti per la zona di riferimento sia in relazione agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di minimizzazione degli impatti sulle componenti ambientali e sul patrimonio territoriale, e pertanto inserita nella variante in adozione.

2. Contenuti della Variante

Riassumendo la variante al Ruc proposta prevede quindi la realizzazione, nella parte Est della frazione di Sieci, di un nuovo insediamento manifatturiero destinato alla lavorazione di semilavorati plastici, necessario per la rilocalizzazione in altra sede di Azienda già operante nel territorio comunale; la variante si completa con l'attribuzione alla rimanente area a trasformabilità differita della disciplina di verde urbano.

La variante si concretizza attraverso le seguenti modifiche allo strumento di pianificazione urbanistica vigente:

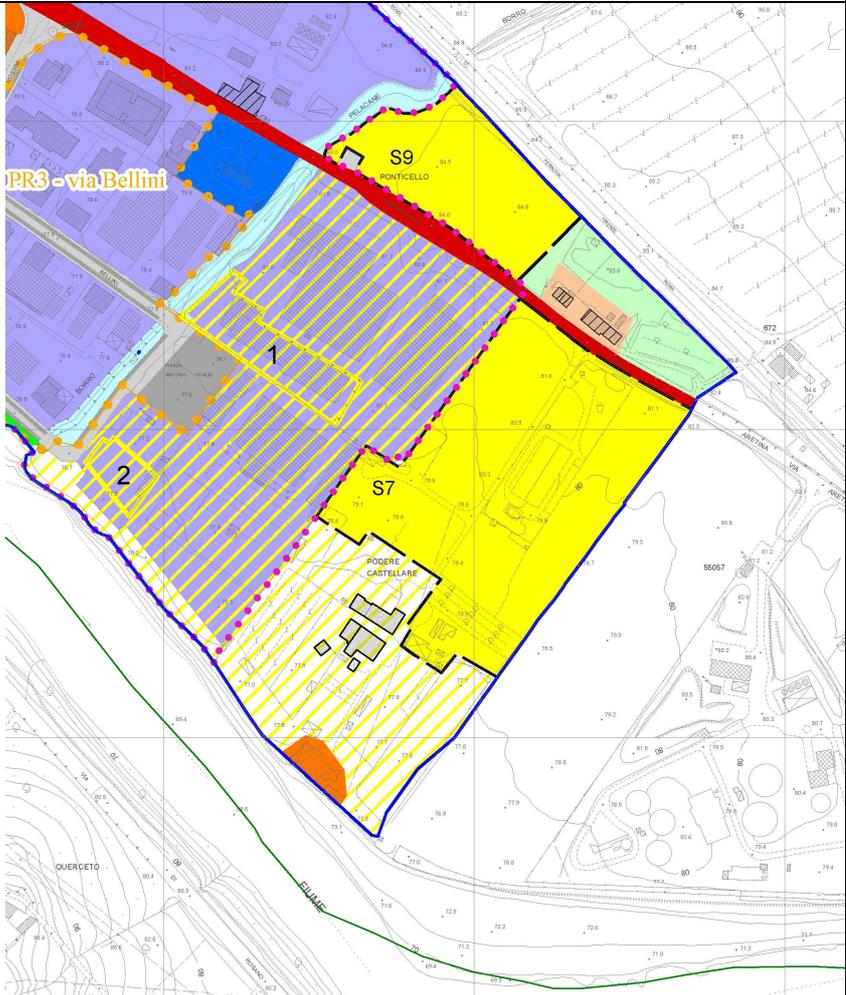
- eliminazione sulla tavola D3.2 - sistema insediativo di Sieci del retino inerente l'ambito a trasformabilità differita, con inserimento del nuovo ambito a progettazione unitaria "S9- Fortuna", limitatamente all'area in oggetto della superficie complessiva di circa mq. 9.800, e attribuzione alla restante area della destinazione verde urbano, disciplinata dall'art. 49 delle norme Ruc vigenti

- inserimento nell'Appendice 2 alle Norme di una nuova scheda norma "S9-Fortuna" che disciplini le azioni di trasformazione all'interno dell'ambito in oggetto, con i seguenti obiettivi:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno e delle permanenze dei caratteri e valori paesaggistici presenti nell'ambito e nell'intorno di riferimento
- creazione di una fascia verde da interporre tra la strada statale 67 ed il nuovo sistema edificato

- creazione all'interno del lotto di mobilità veicolare ad uso esclusivamente pertinenziale
- recepimento nelle condizioni alla trasformazione dell'ambito delle indicazioni emerse in fase di fattibilità idraulica e geologica e ambientale di cui agli allegati Fattibilità geologica, Modellazione idraulica del Fosso del Pelacane e relativa carta di pericolosità da alluvione, Rapporto Ambientale
- rispetto della disciplina statutaria dell'integrazione paesaggistica al PIT
- mantenimento delle specie arboree esistenti lungo il fosso del Pelacane nel tratto limitrofo all'ambito e miglioramento complessivo degli aspetti di naturalità dell'alveo del torrente ai fini della continuità ecologica del corso d'acqua
- interventi di manutenzione dei manufatti idraulici, dell'alveo e delle sponde del fosso del Pelacane, limitatamente al tratto confinante con l'ambito, finalizzati al miglioramento della sicurezza idraulica del lotto e della aree a Ovest interessate dalle potenziali esondazioni dello stesso (modellazione idraulica allegata)
- realizzazione di accesso al torrente e relativa area di pertinenza da Via Aretina, ai fini della fruibilità e della sicurezza idraulica

Si riportano di seguito i dati quantitativi del nuovo ambito rimandando alla Scheda Norma S9-La Fortuna per ulteriori approfondimenti.

Prescrizioni quantitative nuovo ambito S9	Estratto tavola D3.2 in adozione
<p>1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Volume di edificio): mc. 23.520</p> <p>2. Altezza degli edifici m. 10</p> <p>3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico mq 980, inerenti la fascia di pertinenza del fosso del Pelacane</p> <p>4. Quantità minima di parcheggi privati: 4.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)</p> <p>1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio</p>	

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati Scheda Norma ambito S9-La Fortuna, fattibilità geologica, modellazione idraulica del fosso del Pelacane, Rapporto Ambientale e Relazione di Sintesi VAS

3. Rispetto del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 69 delle norme Ruc e dell'art. 24 delle norme del Piano Strutturale l'intervento è assoggettato alla verifica del dimensionamento massimo previsto dal PS per l'Utoe 4 Sieci che alla data odierna (dimensionamento verificato alla Variante 3° Ruc

in fase di conformazione al Pit aggiornato sulla base dai consumi apportati dall'intervenuta adozione di interventi puntuali da Piani di Recupero e Pdc in tessuti radi) offre ampia disponibilità per le utilizzazioni consentite dalla variante in oggetto (manifatture).