



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
Servizio Pianificazione Territoriale

**OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico comunale e contestuale piano attuativo per nuovo ambito a progettazione unitaria "M5a – Costa Serravalle a monte – via di Montetrini".
Avvio del procedimento – P.E. 2018/252**

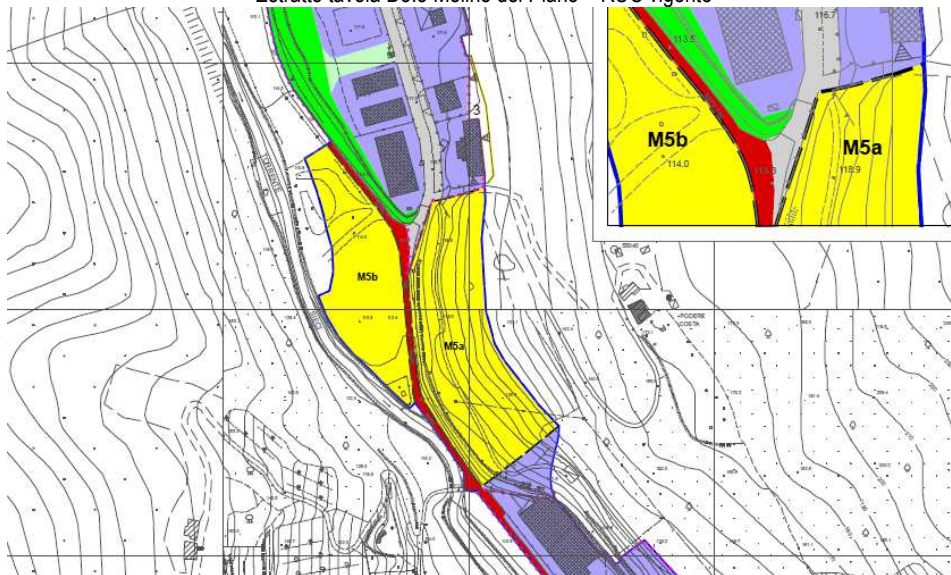
RELAZIONE

In data 03/04/2018 prot. 8459 l'Impresa Edile santa Brigida sas e l'Immobiliare Castanea delle Furie srl hanno presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente e contestuale piano attuativo finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento produttivo su area di proprietà posta in Via di Montetrini nella frazione di Molino del Piano.

L'ambito in oggetto è stato introdotto con la 7° variante al Regolamento Urbanistico denominata "2° Regolamento Urbanistico" (Burt 24/02/2010), successivamente con deliberazione C.C. n. 13 del 24/02/2015 sono stati prorogati i relativi termini di efficacia.

La possibilità di trasformazione dell'area, assoggettata dal Regolamento Urbanistico alla presentazione di specifico piano attuativo, è decaduta in data 27/11/2017 per l'effetto previsto dall'art. 95 L.R. 65/2014 e ad oggi nell'ambito trova applicazione la disciplina degli ambiti a progettazione differita di cui al titolo V delle norme RUC.

Estratto tavola D3.3 Molino del Piano – RUC vigente



Pertanto il piano attuativo è da adottare e approvare contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico. Tali atti avranno la seguente finalità:

- la proposta di variante al Regolamento Urbanistico consiste nel disciplinare l'intervento con una nuova scheda norma "M5a – Costa Serravalle a monte – via di Montetrini" che sostanzialmente conferma quella previgente con riduzione dell'edificabilità ammessa;
- la proposta di piano attuativo disciplina l'intervento da realizzare conformemente alle quantità e utilizzazioni stabilite dalla suddetta variante RUC.

Il nuovo assetto:

La trasformazione è finalizzata allo sviluppo delle attività produttive, da perseguire con l'insediamento di nuove industrie manifatturiere.

La progettazione dell'ambito dovrà:

- tutelare i caratteri identificativi del paesaggio attraverso la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno e la disposizione del nuovo sistema edificato in modo da evitare effetti di saldatura con gli adiacenti insediamenti industriali;
- creare un percorso ciclopedonale integrato nella fascia di verde costituita dalla scarpata lungo via di Montetrini;
- creare un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare concepito per il solo accesso al comparto, dalla strada interna all'attuale insediamento industriale di Serravalle.

Estratto Ortofoto



L'intervento proposto prevede la realizzazione di n. 2 edifici produttivi.

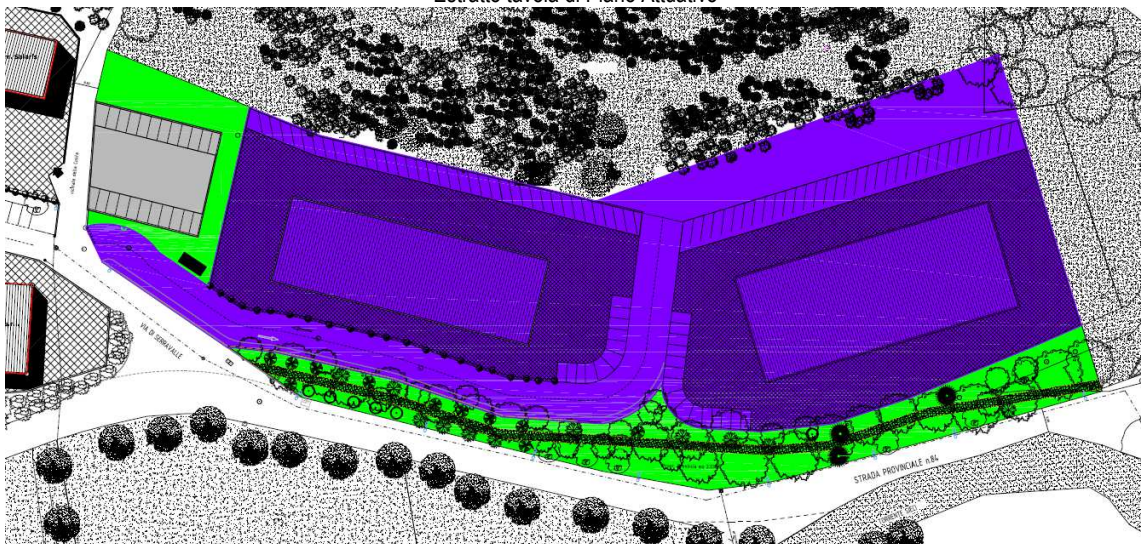
Prescizioni quantitative:

Superficie territoriale	mq. 14.840
Volume edificabile	mc. 21.600
Superficie Utile Lorda	mq. 3.150
Altezza max edifici	ml. 8,00
Numero piani fuori terra	n. 2
Quantità minima di aree pubbliche o ad uso pubblico	mq. 1.250

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

- verde pubblico con inserimento di un percorso ciclopedonale,
- nuovo parcheggio pubblico di circa n. 23 posti auto,
- reti impiantistiche.

Estratto tavola di Piano Attuativo



La variante si configura come variante ordinaria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 65/2014.

Rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito interessato dalla variante è assoggettato, in parte, sia a "vincolo idrogeologico" di cui al R.D.3267/23 e art.37 L.R.39/2000, sia a "vincolo paesaggistico" di cui al D.Lgs 42/2004.

L'ambito in oggetto è stato sottoposto in regime di L.R. 10/2010 a VAS all'interno della 7° variante al Regolamento Urbanistico denominata "2° RUC", ma essendo trascorso un certo lasso di tempo dalla suddetta valutazione (anno 2009), e a titolo maggiormente cautelativo, si ritiene di attivare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 e s.m.i., anche in ragione di alcune "criticità" di carattere ambientale già rilevate in maniera preliminare nell'elaborato "G3 – Rapporto ambientale secondo regolamento urbanistico" allegato RUC.

Di seguito si riporta la verifica del dimensionamento di PS con riferimento alla tabella 2.13 allegata alla relazione del regolamento urbanistico vigente:

<i>UTOE 1 – Molino del Piano</i>	<i>destinazione "manifatturiero"</i>	
Provvedimento	<i>Superficie Territoriale (in mq)</i>	<i>Volume (in mc)</i>
R.U. vigente*	0	310
Variante Ruc in oggetto	13.590	21.600
Totale	13.590	21.910
Dimensionamento massimo del PS (art.24)	21.000	42.000
Incremento massimo 5% attingendo dall'Utoe 3 - Pontassieve	1.050	2.100
Dimensionamento massimo del PS con incremento	22.050	44.100
Residuo	8.460	22.190

* La presente quantità si connota come aggiornamento della tabella 2.13 della relazione del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.154 del 29.12.2005, in applicazione di quanto disposto dall'art.69 delle norme del vigente regolamento urbanistico e dall'art.24 delle norme del vigente piano strutturale - Aggiornamento al giugno 2018 (elaborazione effettuata sulla scorta dei provvedimenti amministrativi adottati/rilasciati).

Per quanto sopra si richiede atto di indirizzo della Giunta Municipale inerente l'autorizzazione al Servizio Pianificazione Territoriale all'avvio del procedimento di formazione della variante in oggetto dando atto che:

- si ritiene opportuno formalizzare un avvio del procedimento come previsto dall'art. 17 della L.R. 65/2014;
- si ritiene opportuno che siano stabiliti i seguenti criteri a cui l'attività di formazione della variante si dovrà uniformare: gli obiettivi da perseguire sono quelli sinteticamente enunciati nella descrizione della variante sopra riportata;
- il garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014 è individuato nella persona del Dott. Francesco Cammilli, nominato con provvedimento del direttore generale n. 4 del 09/03/2011, il rapporto del garante sarà allegato alla deliberazione consiliare con la quale verrà adottata la variante;
- la variante in oggetto dovrà essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i; a tal fine viene dato mandato al Servizio Pianificazione di attivare tale procedura mediante invio al soggetto competente, individuato con deliberazione G.M. n. 190/2015 nell'Unione dei Comuni Valdisieve, Ufficio Gestione Associata VAS, del documento preliminare VAS redatto dal soggetto proponente.

Pontassieve, 10 gennaio 2019

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