

Relazione del Responsabile del procedimento ai
sensi dell'articolo 18 della LR 65/2014 e s.m.i.

**OGGETTO: "VARIANTE 20" AL R.U. VIGENTE PER ESTENSIONE DI ESISTENTE AREA
PRODUTTIVA "TPO" IN LOC. SAN ANTONINO COMPARTO VILLA LOVARI AI SENSI
DELL'ART. 25 DELLA L.R.T. N. 65/2014 E S.M.I. - ADOZIONE.**

Premessa

L'obiettivo della vigente variante urbanistica n.20 al R.U. vigente è finalizzato ad ottenere una modifica alla zonizzazione del terreno identificato al N.C.T. al Foglio 21 Particelle n. 20 e n.213 di proprietà della soc. Immobiliare Noceta, appartenente alla famiglia Baldetti, così come l'adiacente Officina Meccanica O.M.B., sita in via Arno n. 82, azienda dedicata alla lavorazione meccanica metalli, che per necessità di allargamento degli spazi accessori al ciclo produttivo, indotti dall'ampliamento dell'area coperta dell'opificio, in corso di realizzazione, abbisogna di ulteriori spazi da utilizzare come piazzali.

Contenuti della variante

La variante in oggetto prevede, ai sensi dell'art. 25 con le procedure degli art.19 e 20 della L.R.T. n. 65/2014, di poter ampliare un'area produttiva in località San Antonino da identificarsi come nuova zona TP02 nel terreno indicato attualmente come zona agricola E9 - Area periurbana, del R.U. vigente, confinate con il limite del territorio urbanizzato, in continuità con l'area produttiva "TP0 e TP01" del R.U. per necessità di allargamento degli spazi accessori al ciclo lavorativo della ditta "O.M.B. Baldetti", conduttrice dell'attività produttiva all'interno dell'immobile esistente.

La presente variante n.20 al Regolamento Urbanistico vigente per nuova zona TP02 e relative NTA non necessita di una contestuale Variante al Piano Strutturale e si attua secondo i dettami dell'art. 25 della LR 65/2014.

Le NTA di zona vengono modificate limitatamente a consentire nella nuova area l'ubicazione all'interno di spazi recintati di pensiline che inglobino pannelli solari c/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo con scambio sul posto. La superficie coperta del lotto, non deve superare il 70% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.

Fasi del procedimento

Con delibera di Giunta Comunale n. n.43 del 07/04/2014, esecutiva, è stata designata l'Autorità Competente per gli adempimenti in materia di V.A.S. costituita dai componenti della Commissione Comunale per il Paesaggio, integrata con i componenti della Commissione Edilizia comunale, mentre come Autorità Procedente il Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Nella delibera della Giunta Municipale n.22 del 15/02/2021 sono stati individuati i soggetti e gli enti, sotto elencati, con competenze ambientali da coinvolgere nel percorso di formazione della presente variante agli strumenti urbanistici e di valutazione degli effetti ambientali, oltre "l'Autorità Competente" individuata ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii:

A seguito all'invio del documento preliminare per la VAS, inviato ai soggetti e enti interessati, tramite posta elettronica certificata (PEC) in data 24/03/2021 con prot. n. 7402, nel termine fissato di 30 giorni dall'invio del rapporto, sono pervenuti i contributi da parte dei sotto elencati enti competenti in materia ambientale, in particolare:

- Regione Toscana Direzione Ambientale ed Energia Settore Valutazione Impatto Ambientale, in data 13/04/2021 con prot.8772, la quale ha ritenuto opportuno che nelle NTA della attuale variante vengano iscritte le seguenti prescrizioni:

- realizzare una barriera a verde, con essenze autoctone o storicizzate sul territorio, sui lati dell'area oggetto di variante, rivolti verso il territorio aperto
 - consentita l'ubicazione a terra, purché all'interno di spazi recintati, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo con scambio sul posto. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni, dalle pensiline di cui al precedente punto e dai suddetti pannelli, non deve superare il 70% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.
 - nel rispetto del parametro minimo del 25% della superficie permeabile del lotto, al fine di massimizzare la penetrazione idrica, la pavimentazione dei piazzali e della zona sotto le pensiline dovrà essere di tipo semipermeabile, con blocchetti in cls autoblocanti su sottofondo di sabbia; i pannelli fotovoltaici, in caso di presenza di pensiline dovranno essere installati sulle coperture delle stesse, solo in via residuale, in assenza di queste ultime, potranno essere installati a terra.
- Ministero della cultura direzione Archeologica Belle Arti e Paesaggio in data 11/05/2021 prot.11344, il quale ha ritenuto che il procedimento non venga assoggettato a VAS in considerazione che l'area di intervento non risulta interessata da provvedimenti di tutela paesaggistica di cui alla parte terza del DLgs n.42/2004 e ss.mm.ii.,

In data 21/05/2021 con prot. 12401 da parte del tecnico incaricato Arch. Amadori Claudio sono state trasmesse le NTA della variante modificate a seguito dell'inserimento delle prescrizioni sopra riportate impartite con il contributo rimesso a questo comune.

Presso la sede dell'Ufficio Urbanistica in data 3/06/2021, come da erbale allegato, si è tenuta la riunione con l'Autorità competente in materia di VAS relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto al vigente R. U. comunale.

Valutato nel merito dai soggetti membri dell'Autorità competente in materia di VAS il contenuto dei contributi pervenuti in relazione alle scelte contenute nella proposta di variante al R.U. è stato ritenuto ai sensi dell'art.5 comma 3 ter, di poter escludere dalla procedura di VAS la variante in oggetto in quanto non comporta impatti sull'ambiente ma di recepire le prescrizioni così come rimesse dalla Regione Toscana Direzione Ambientale ed Energia Settore Valutazione Impatto Ambientale al fine di mitigare l'intervento.

Dagli elaborati prodotti da dove si evince che trattasi variante formale che non comporta modifica del dimensionamento complessivo per le singole U.T.O.E. e non modifica il Piano Strutturale, il quadro conoscitivo di riferimento o altro strumento della pianificazione territoriale;

La proposta di variante è stata sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio comunale, con funzioni anche di Commissione Urbanistica, in data 3/06/2021 la quale ha espresso parere favorevole.

Ritenuto procedere all'adozione della variante n.20 al R.U. vigente, per ampliare un'area produttiva in località San Antonino da identificarsi come nuova zona TP02 nel terreno indicato come zona agricola E9 - Area periurbana, del R.U. vigente, al di fuori del territorio urbanizzato, in continuità con l'area produttiva "TP0 e TP01" del R.U. per allargamento degli spazi accessori al ciclo lavorativo della ditta "O.M.B. Baldetti", conduttrice dell'attività produttiva all'interno dell'immobile esistente, secondo i documenti redatti dall'Arch. Amadori Claudio e Annalisa Pirrello, per la parte urbanistica e dal Geol. Bulgarelli Franco, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, costituenti la presente deliberazione, di cui sono parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati e di seguito elencati:

1. Relazione tecnica con NTA per area TP02, estratto stato attuale e modificato Regolamento Urbanistico, certificazione catastale,
2. Relazione Geologico Tecnica di fattibilità
3. Relazione di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014
4. V.A.S. - Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità - art. 22 LRT 10/10
5. Estratti e Sintesi dei contenuti del piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico (PII/PPR)

In data 24.06.2021 (prot.15524/2021) l'indagine geologica di cui all'art. 104 della L.R. n.65/2014 e s.m.i., e DPGR n.53/8/2011 redatta a supporto della presente variante, è stata trasmessa all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo preventivamente all'adozione, unitamente a tutti gli elaborati.

Conclusioni

Per i contenuti esposti, riscontrato che la variante risponde nei contenuti alle disposizioni di cui all'art.25 della L.R. 65/2014 e s.m.i. (si veda l'apposita Relazione motivata del Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 32 comma 1 della stessa legge regionale), si ritiene che il Consiglio Comunale possa adottare la presente Variante n.20 al vigente Regolamento Urbanistico comunale.

L'iter di adozione seguirà il procedimento semplificato disposto dall'art.19 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. il quale specifica che dopo l'adozione da parte del comune, la variante è trasmessa alla Regione e alla Provincia, è depositata per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è resa accessibile sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Una volta conclusa la fase delle osservazioni, e dopo aver contro dedotto le stesse, il Comune trasmette alla Regione gli atti relativi alla variante non ancora approvata ai sensi dell'art.19 comma 2 della L.R.65/2014 il provvedimento, con i relativi allegati sarà pubblicato sul sito web istituzionale dell'amministrazione comunale e sarà depositato presso la Segreteria comunale per 60 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta adozione, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'art.19 comma 4 della L.R.65/2014, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, sarà provveduto all'approvazione e diventerà efficace dopo 30 giorni della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto.

Pur non contenendo la norma dell'art.25 della legge regionale, ulteriori elementi di dettaglio, si ritiene che i terreni su cui realizzare l'ampliamento della struttura esistente debbano essere nella disponibilità della struttura stessa, nelle forme e con le modalità consentite dalla legge.

Castiglion Fiorentino, 24.06.2021

Il Responsabile del Procedimento
Cerini Geom. Marco

