



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

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

Relazione del Responsabile del procedimento ai sensi art. 32 L.R. 65/2014

Pontassieve, giugno 2021

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

Descrizione della variante proposta e fasi procedurali

Come riportato nella Relazione Urbanistica allegato B1 all'atto in adozione, a cui si rimanda per approfondimenti in merito alle motivazioni delle scelte compiute sotto il profilo urbanistico, la variante in oggetto è relativa alla modifica della disciplina del contesto produttivo esistente di Montetrini a Molino del Piano. In particolare si tratta di apportare modifiche all'articolo 47 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, secondo le seguenti indicazioni:

- possibilità di fondere 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- la mitigazione paesaggistica dei fronti e delle aree esterne per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di quelli esistenti;
- 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;

Per i contenuti la variante 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 Titolo II capo IV della legge urbanistica.

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

Si riporta un riepilogo dell'iter conseguito:

- la Moggi Smaltimenti ha presentato nel 2012 una richiesta di variante al RUC ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 (varianti cosiddette “SUAP”) per realizzare un nuovo edificio nel quale svolgere l'attività di trattamento dei rifiuti che già svolge nell'area artigianale di Montetrini a Molino del Piano.
- visto il nuovo quadro normativo la Moggi Smaltimenti il 10.10.2020 con prot. 22151, ha chiesto l'archiviazione della procedura di variante SUAP ex DPR 160/2010, e l'applicazione dell'art. 252-ter comma 1 lett. b)
- la richiesta di variante effettuata dalla Moggi Smaltimenti ai sensi dell'art. 252-ter comma 1 lett. b) L.R. 65/2014 è rimasta in attesa dell'approvazione dell'avvio del Procedimento del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago intervenuta con deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 92 del 29.12.2020 e del C.C. di Pelago n. 55 del 29.12.2020. L'approvazione dell'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, era condizione necessaria per riaprire la possibilità per i due Comuni di approvare varianti agli strumenti di pianificazione vigenti per destinazioni non residenziali ed in contesti produttivi esistenti (art. 252ter L.R. 65/2014)
- l'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta n.12 del 21.01.2021 ha dato mandato al Servizio Pianificazione Territoriale dei Comuni di Pontassieve e Pelago di attivare la procedura di variante al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 252-ter comma 1 lettera b) della L.R. 65/2014 con contestuale verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) nelle modalità semplificate (art.5 c. 3 ter

L.R. 10/2010) o ordinaria (art. 22) finalizzata a rendere ammissibile l'intervento proposto dalla Moggi Smaltimenti;

- il Consiglio Comunale con deliberazione del C.C. n. 10 del 30.03.2021 ha chiesto all'autorità competente - il Servizio Vas associato dell'Unione dei Comuni - una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter L.R. 10/2010
- l'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve - Gestione Associata Ambientale Strategica, ha effettuato la verifica di assoggettabilità semplificata conclusasi con provvedimento del 07/06/2021 con il quale la variante è stata esclusa da VAS
- in data 29.06.2021 è stato effettuato il deposito al Genio Civile delle indagini geologico-tecniche, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 L.R. 65/2014;

Rispetto delle norme legislative e regolamentari

La variante in oggetto 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 Titolo II capo IV della legge urbanistica.

- Legge Urbanistica Regionale n. 65/2014

In data 12.11.2014 è entrata in vigore la L.R. n. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" che sostituisce a tutti gli effetti la precedente L.R. 1/2005.

La nuova Legge introduce quale nuovo strumento di pianificazione urbanistica il Piano Operativo Comunale in sostituzione del Regolamento Urbanistico Comunale previsto dalla precedente L.R. 1/2005, di cui ne ricalca fondamentalmente caratteristiche e finalità.

Nell'ottica di snellimento e semplificazione delle procedure la nuova Legge Regionale introduce l'istituto delle Varianti semplificate al Piano Strutturale e Varianti semplificate al Piano Operativo.

In particolare l'art. 30 della Legge 65 dispone che "sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 4 comma 3, e che non comportano variante al piano strutturale".

L'art. 224 della stessa Legge Regionale dispone che: "Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente Legge.....(omissis)...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge...."

L'art. 32 definisce il procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo.

In sintesi la procedura semplificata prevede:

- adozione della variante, pubblicazione sul B.U.R.T. e contestuale invio a Regione Toscana e Città Metropolitana
- 30 gg di tempo per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati
- approvazione del Comune della variante con relative controdeduzioni in ordine alle osservazioni pervenute, pubblicazione sul BURT; nel caso non siano pervenute osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul Burt dell'avviso che ne dà atto.
- invio da parte del Comune alla Regione della comunicazione dell'approvazione della variante semplificata

L'art. 16 della Legge, inerente "Norme procedurali per gli atti di governo del territorio" esplicita chiaramente la differenza di percorso procedurale tra le varianti "canoniche" e le nuove varianti semplificate.

In particolare l'articolo cita: "Le disposizioni del presente capo si applicano alla formazione:

- a) del Pit e sue varianti
- b) del PTC e sue varianti
- c) del PTCM e sue varianti
- d) del piano strutturale e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 29, 30,31, comma 3,34 e 35
- e) del piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 30,31, comma 3, 34 e 35
- f) omissis.....

Al Titolo IX della Legge inerenti Disposizioni Transitorie e finali, l' art. 252-ter , comma 1, in materia di "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo" stabilisce che qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente come pure per nuovi immobili avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti.

Per quanto sopra, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 della L.R. 65/2014, il sottoscritto Fabio Carli, Responsabile del Servizio Pianificazione dei Comuni di Pontassieve e Pelago, fornisce di seguito le motivazioni della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art. 30 e 252-ter:

- L'area interessata dalla variante si trova all'interno del perimetro del sistema insediativo, così come individuato dallo strumento urbanistico vigente e normato dall'art 224 della L.R. 65/2014, ed è un ambito produttivo esistente;
- Le modifiche non comportano diminuzioni degli standard.
- La variante in approvazione non comporta modifiche al Piano Strutturale vigente e non incide sul dimensionamento in quanto consuma quantità residue del Piano di Lottizzazione originario, fatte salve dal Regolamento Urbanistico.
- Relativamente alla volumetria da realizzare, la variante consente lo sfruttamento della volumetria residua prevista dal piano di lottizzazione originario dei lotti adiacenti e della stessa proprietà, volumetria comunque eccedente rispetto a quella in previsione di realizzazione.
- I Comuni di Pontassieve e Pelago con deliberazione del C.C. di Pontassieve n. 92 del 29.12.2020 e del C.C. di Pelago n. 55 del 29.12.2020 hanno approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve

- **Conformità della variante con gli atti di pianificazione sovraordinati**

La variante in adozione non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con l'integrazione paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale, in particolare con obiettivi, prescrizioni e direttive inerenti la scheda di Ambito Mugello e relative invarianti strutturali.

In particolare 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.

- **LR 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica**

Come disposto dall'art. 5 della L.R. 10/2010 tutte le varianti agli strumenti urbanistici sono sottoposte normativamente al procedimento di VAS, sia esso di verifica di assoggettabilità o VAS vera e propria. Il comma ter dello stesso articolo dispone che, nel caso di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente (il consiglio comunale) può chiedere all'autorità competente

(Il Servizio Vas associato dell'Unione dei Comuni) una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti per l'ambiente.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n 10 del 30.03.2021 (soggetto precedente VAS), è stato ritenuto che nella variante in oggetto ricorrano i presupposti per richiedere ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter la verifica di assoggettabilità semplificata, e il Servizio Associato VAS dell'Unione dei Comuni Valdisevie e Valdarno, in qualità di soggetto competente ai sensi della L.R. 10/2010, ha effettuato la verifica di assoggettabilità semplificata, e in data 07.06.2021 ha escluso la variante dall'effettuazione della valutazione ambientale strategica

Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura di variante semplificata prevede all. art. 32 comma 2 secondo periodo della L.R. 65/2014 che il Comune individui le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

La finalità è quella di garantire la partecipazione dei soggetti interessati, o comunque coinvolti nel procedimento, così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2015, attraverso un processo comunicativo che sarà proporzionale all'interesse e ai potenziali effetti che l'intervento può rivestire per la collettività. La procedura definita dall'art. 32 della Legge prevede, dopo l'adozione e la relativa pubblicazione sul BURT, un periodo di 30 gg durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per questo specifico procedimento, che porterà all'adozione della variante semplificata, si procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante.

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione Territoriale, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta.

Elaborati della Variante

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

- Allegato B1 – relazione urbanistica
- Allegato B2 – elaborato E- Disciplina generale” estratto art. 47 – stato variato –
- Allegato B3 – indagini geologiche (2 elaborati)