



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

***Variante al Regolamento Urbanistico
ai sensi dell'art.35 LR 65/2014 e art. 8 DPR 160/2010 in materia di attività produttive,
riferita al "lotto 5 della lottizzazione artigianale Montetrini" a Molino del Piano,
consistente nell'adozione di una disciplina specifica che consenta
l' ampliamento all'edificio produttivo/artigianale della società
DINI SRL MECCANICHE DI PRECISIONE***

- Relazione del Responsabile del Procedimento –

Pontassieve, dicembre 2017

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

INDICE:

1 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
2 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO E MOTIVI DI CONTRASTO CON IL VIGENTE R.U.C.....	4
3 –DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.C.	6
4 – FASI DEI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE	6
5 – PROFILO DI COERENZA INTERNA ED ESTERNA	7
6 –TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	8
7 – RISPETTO DEI CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	8
8 – RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE E RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI TITOLO V DI CUI ALLA LR. 65.....	8
9 – COERENZA DELLA VARIANTE CON L'INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA DEL PIT DELLA REGIONE TOSCANA	9
10 – RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.....	9
11 – FORME E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI	9
ELABORATI PROGETTUALI	9

Allegati:

- Provvedimento della Gestione Associata Ambientale Strategica prot. 3050 del 1.03.2017, di esclusione della variante in oggetto dalla procedura VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010.

1 – Normativa di riferimento

La variante al Regolamento Urbanistico che viene proposta appartiene alla tipologia delle cosiddette “varianti SUAP”, ovvero attivate da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive ed aventi ad oggetto specifici progetti comportanti la variazione di strumenti urbanistici.

Le norme di riferimento sono:

- l'articolo 8 del D.P.R. 160 del 7.09.2010, convertito con modifiche dalla L.133 del 6.08.2008, il quale prevede la possibilità, nel caso in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, di richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza dei servizi. Qualora l'esito della conferenza comporti la variazione dello strumento urbanistico, il verbale è trasmesso al Sindaco che lo sottopone alla votazione del Consiglio Comunale.
- l'articolo 35 della L.R. 65 del 10.11.2014 che, con riferimento all'art. 8 del DPR 160/2010, stabilisce che il progetto deve essere corredato dagli elaborati relativi alla proposta di variante e, nel caso la proposta comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, la previsione è subordinata al parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 L.R.65/2014.

Relativamente al procedimento la L.R. dispone che in conferenza dei servizi sono invitate Regione e Città Metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione e ai propri atti di programmazione. Inoltre, trattandosi di un atto per cui si rende necessario il deposito delle indagini geologiche ai sensi dell'art.104 LR 65/2014, alla Conferenza sarà invitato anche l'Ufficio Tecnico del Genio Civile.

In caso di esito positivo della conferenza il Comune né da avviso sul BURT, e deposita il progetto per i successivi 30 giorni, periodo nel quale gli interessati possono presentare osservazioni. Il Consiglio Comunale controdeduce alle eventuali osservazioni e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante, e una volta approvata la trasmette alla Regione e alla Città Metropolitana, pubblicando il relativo avviso sul BURT.

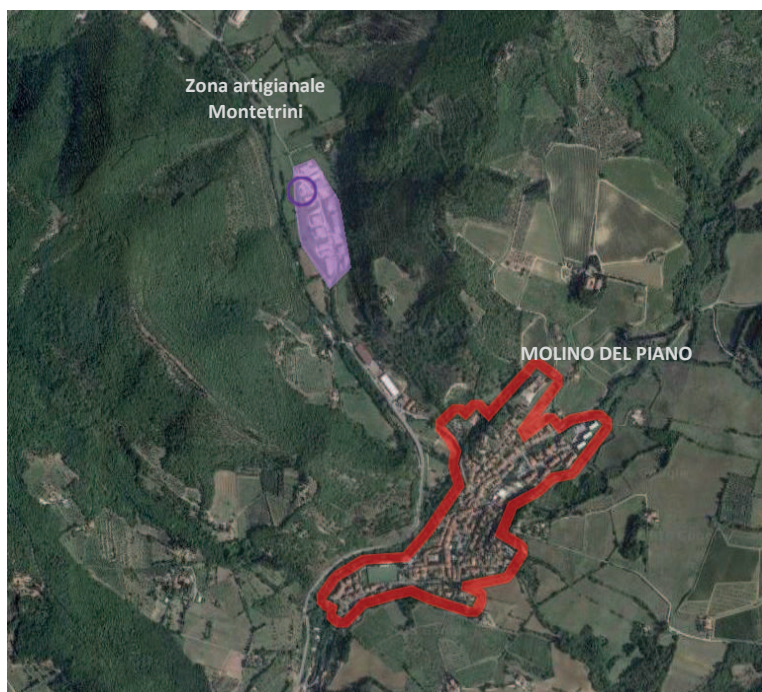
2 – Descrizione del progetto e motivi di contrasto con il vigente R.U.C.



L'area interessata dal progetto è di proprietà della Società DINI SRL MECCANICA DI PRECISIONE si trova nel sistema insediativo di Molino del Piano, frazione del Comune di Pontassieve posta a circa 7km dal capoluogo. Il lotto si trova all'interno dell'area a funzione produttiva posta ai limiti del sistema insediativo, a monte della strada provinciale 84 e fa parte dell'ambito artigianale denominato "Montetrini" che è stato progettato unitariamente, ed è stato realizzato a partire dagli anni '90 in attuazione del piano di lottizzazione approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 220 del 27.09.1990.

Il progetto, presentato in data 8.09.2016 prot. 23452 e 23454, e integrato in data 22.12.2016 prot.33596, tratta un intervento di ampliamento di circa 900 mc da realizzare sull'edificio dove ha sede l'impresa, necessario per esigenze produttive e di sviluppo dell'attività.

L'edificio è attualmente composto da due corpi di fabbrica comunicanti, per complessivi mq.600 di superficie coperta: il primo edificato nel 2005, di 500 mq circa di sup.coperta, ospita il vero e proprio centro produttivo dell'officina, nonché spazi per magazzino, spogliatoi e servizi/wc, uffici, sala mensa; il secondo edificato nel 2011 in adiacenza all'edificio originario destinato a stoccaggio e magazzino. L'attività produttiva è in forte crescita e il personale impiegato, che inizialmente era di 5 addetti, è



passato agli attuali 13 dipendenti. La proprietà, che in questi anni ha investito in sviluppo e ricerca, ha nuovamente necessità di ampliare lo spazio di magazzino e stoccaggio per venire incontro alle esigenze dell'azienda che continua a mantenere il trend positivo di crescita e sviluppo.

La proposta progettuale è schematizzata nell'immagine sottostante.



Il RUC vigente consente un ampliamento di circa mc. 600 con un rapporto di copertura di 0,50, pertanto la variante è necessaria per incrementare il volume ammissibile di circa 300mc e portare il rapporto di copertura a 0,66; inoltre viene prevista la possibilità di edificare anche sul confine, eliminando la distanza di 5mt dal confine prevista dalle norme tecniche del piano di lottizzazione Montetrini.

La modifica viene fatta solo per il lotto in oggetto, in quanto finalizzata a soddisfare le esigenze di un'attività produttiva ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010.

Il progetto contrasta quindi con il vigente Regolamento Urbanistico ed in particolare con quanto disposto dall'art. 47 delle norme RUC . Si riportano le principali disposizioni a cui risulta assoggettata l'area in oggetto:

- Art.47 delle norme, in particolare al punto a) del comma 1 dove si recita che, per quanto attiene l'ambito denominato "Montetrini" di Molino del Piano, il RUC assume e fa proprie le disposizioni del piano di lottizzazione del 1990 (P.d.L. approvato con Deliberazione C.C. 220 del 1990 e successive varianti), salvo quanto prescritto per il rapporto fondiario di copertura che potrà raggiungere il 50%.

Nello specifico il progetto contrasta per i seguenti parametri:

- parametro massimo di volume realizzabile che il piano di lottizzazione del 1990 fissa in mc. 3750 ($if=3mc/mq$) mentre la proposta di ampliamento comporta un volume complessivo dell'edificio di mc.4058;
- parametro massimo del rapporto di copertura che l'art. 47.1.a) fissa nel 50% mentre quello richiesto con l'ampliamento è pari al 66%;
- art. 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del piano attuativo del 1990 che prevede per l'edificazione una distanza minima di 5 mt dai confini, mentre la soluzione progettuale presentata prevede per una parte l'edificazione su confine.

Si fa inoltre presente che da una verifica d'ufficio effettuata a seguito della manifestazione da parte di più soggetti della necessità di effettuare interventi nell'area Montetrini, era emerso che la disponibilità dimensionale per quanto riguarda le utilizzazioni manifatturiere relative all'UTOE 1 di Molino del Piano era esigua. Pertanto, nella redazione della 19^variante al RUC denominata 3^RUC si è proceduto ad un travaso di dimensionamento per le attività manifatturiere dall'Utoe 3-Pontassieve, all'Utoe 1-Molino del Piano, ai sensi dall'art. 24 comma 6 delle norme del Piano Strutturale vigente. L'adozione della variante in oggetto era pertanto subordinata all'approvazione definitiva della 19^ variante al RUC, avvenuta con Deliberazione del C.C. n. 73 del 28.11.2017.

3 -Descrizione della proposta di variante al R.U.C.

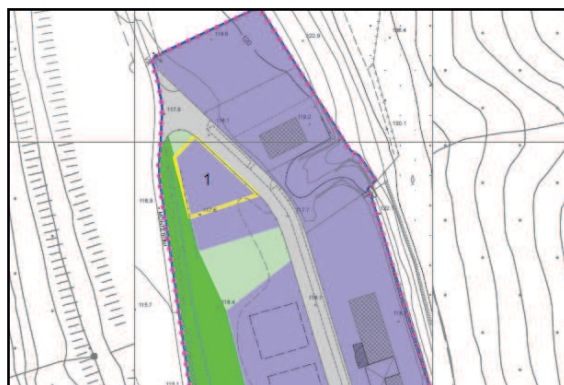
Analizzato il quadro conoscitivo si ritiene che il progetto presentato sia meritevole di essere attuato in quanto non soltanto concorre allo sviluppo dell'esistente attività, favorendo importanti fattori di sviluppo socio-economico, ma anche perché lo fa prevedendo interventi edilizi di modestissima entità che non mettono certo in discussione la volontà del Regolamento Urbanistico.

Si è proceduto altresì alla verifica delle condizioni previste dall'art.8 DPR 160/2010 e si è riscontrato che sul territorio comunale non si individuano altre aree destinate all'insediamento di impianti produttivi idonee all'installazione dell'attività in questione, inoltre trattandosi dell'ampliamento di un'attività esistente, la naturale collocazione è senza dubbio individuabile nell'area adiacente all'attività stessa, al fine di evitare lo spostamento dell'intera struttura, riducendone i costi per l'impresa e il consumo di territorio.

A seguito delle valutazioni sopra riportate si propone la variazione del Regolamento Urbanistico consistente nell'attribuzione di una norma specifica all'ambito territoriale interessato dall'ampliamento, individuato dal limite del lotto 5 della lottizzazione Montetrini. Questa specifica norma è contenuta in una nota della tavola "d3.3 – ASSETTO DEL TERRITORIO – Molino del Piano", che viene di seguito riportata:

NORMA:

NOTA 1 - Ambito su cui, ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, è ammessa l'edificazione nei limiti dei parametri urbanistici determinati dalla configurazione del progetto presentato in data 8.09.2016 prot. 23452 e 23454, integrato in data 22.12.2016 prot. 33596 (P.E. 2016/754).



4 - Fasi di elaborazione della variante

La variante è stata attivata in data 2.09.2016 dall'azienda DINI srl MECCANICA DI PRECISIONE, con presentazione al SUAP della richiesta di convocazione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 finalizzata all'approvazione del progetto di ampliamento dell'edificio produttivo in variante al RUC vigente.

L'ufficio SUAP in data 8.09.2016 ha trasmesso al Servizio Pianificazione Territoriale del comune l'istanza richiedendo una valutazione tecnica di quanto proposto.

Il Servizio Pianificazione Territoriale ha richiesto in data 18.10.2016 integrazioni documentali, presentate dal tecnico incaricato dalla proprietà in data 22.12.2016.

In data 17.01.2017 il Comune ha inviato all'Ufficio Gestione Associata VAS richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5.3ter della L.R. 10/2010.

L'ufficio Gestione Associata VAS ha avviato le proprie valutazioni ed ha concluso il procedimento con provvedimento prot. 3050 del 1.03.2017, con il quale la variante in oggetto viene esclusa dalla procedura VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010.

Con deliberazione del C.C. n. 73 del 28.11.2017, è stata approvata la 19^a variante al RUC denominata 3^aRUC, con la quale si è proceduto ad un travaso di dimensionamento per le attività manifatturiere dall'Utoe 3-Pontassieve all'Utoe 1-Molino del Piano, ai sensi dall'art. 24 comma 6 delle norme del P.S.; condizione fondamentale per l'adozione della presente variante, in quanto senza non sarebbe stata verificata la conformità al Piano Strutturale, in quanto il dimensionamento residuo sarebbe risultato insufficiente a consentire l'ampliamento.

In data 11.12.2017 dicembre la variante è stata depositata presso il Genio Civile di Firenze il quale ha comunicato che il deposito è stato iscritto nel relativo registro al numero 3421 in data 11.12.2017

Ai fini del rispetto dell'art. 35 della L.R. 65/2014 si esplicita che la proposta comporta impegno di suolo all'interno del perimetro del sistema insediativo definito dal Piano Strutturale vigente, conformemente a quanto disposto dall'art. 224 della L.R. 65/2014 e pertanto la variante non è subordinata al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 222 c. 2bis della stessa Legge Regionale.

La presente valutazione, unitamente agli elaborati urbanistici di proposta di variante, viene inviata al SUAP che dovrà procedere con la convocazione della conferenza dei servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della L. 241/1990 alla quale saranno invitate Regione, Città Metropolitana e Ufficio del Genio Civile.

Successivamente all'esito favorevole della Conferenza dei Servizi, il Comune depositerà il progetto per 30 giorni e ne darà avviso sul BURT, e disponibilità degli elaborati sul sito Web del comune.

Entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT gli interessati potranno presentare le proprie osservazioni.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale si pronuncerà definitivamente sulla proposta di variante.

La variante approvata dal Comune verrà trasmessa in Regione e Città Metropolitana e il relativo avviso sarà pubblicato sul BURT, e ne sarà data notizia sul sito Web.

5 - Profilo di coerenza interna ed esterna

Nella Carta dello statuto del territorio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia l'area ricade in ambito urbano, per cui si rendono applicabili i criteri per la "città esistente" dettati dal Cap.3.2.4 dello Statuto del Territorio e Strategie di Politica Territoriale come disciplinati dagli art. 22, 22 bis e 23 (insediamenti produttivi) delle norme tecniche di attuazione.

Nel Piano Strutturale comunale, in particolare sulla Tav.11.1 – Sistemi, sub sistemi ed altri elementi del territorio, l'area ricade all'interno del Sistema insediativo - Subsistema a organizzazione morfologica da trasformare. Per quanto riguarda invece il contesto geomorfologico e idraulico l'area è classificata a pericolosità geomorfologica media (Tav.3.9 del PS) e a pericolosità idraulica bassa (Tav.3.14 del PS).

Nel Regolamento Urbanistico comunale, in particolare sulla Tav.d3.2 – Assetto del territorio - Sieci (Fig.6), l'area è attribuita al Sistema insediativo - Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo.

La verifica non ha fatto emergere alcun profilo di incoerenza, nello specifico

- quella interna ha riguardato il rapporto tra la proposta di variante ed il quadro conoscitivo del piano strutturale e del regolamento urbanistico, nonché tra gli effetti ambientali delle trasformazioni previste dalla variante e gli obiettivi di

sostenibilità e protezione ambientale previsti dal Piano Strutturale ed ha inoltre riguardato anche il rapporto tra la proposta di variante e la strategia complessiva delineata dallo stesso Piano, nei confronti della quale non sono emersi elementi di contrasto;

- quella esterna ha riguardato il rapporto tra la proposta di variante e gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovracomunale PIT e PTC, rispetto ai quali non è emerso alcun profilo di incoerenza.

6 - Tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Come meglio descritto nella relazione redatta dal progettista nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, l'intervento è di tali limitate dimensioni che non può determinare effetti rilevanti sulle componenti ambientali.

Tali componenti rientrano nelle definizioni di più ampio respiro riportate all'art. 3 della L.R. 65/2014 relative agli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, ovvero struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale, beni culturali e paesaggistici, in riferimento alle quali, data l'entità dell'intervento si ritiene che la variante non produca effetti significativi.

Per quanto sopra valutato si dà atto che la variante nel suo complesso rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014.

7 - Rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve sono stati redatti ed approvati in regime di L.R. 5 del 1995 poi aggiornata dalla L.R. 1/2005.

Il Piano Strutturale ha definito i limiti del sistema insediativo secondo la normativa in vigore al momento della sua redazione, all'interno del quale i vari R.U. hanno disciplinato gli interventi di trasformazione urbana e occupazione di nuovo suolo.

La L.R. 65/2014 al titolo IX art. 224 "disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" considera come territorio urbanizzato, "*...nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle variante al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico.....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..*"

Le previsioni che riguardano nuova occupazione di suolo sono localizzate all'interno del perimetro del sistema insediativo come definiti dal Piano Strutturale e pertanto si attesta che le azioni previste nella variante in adozione sono conformi al disposto dell'art. 224 in relazione all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato in regime transitorio.

8 - Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e rispetto delle disposizioni Titolo V di cui alla L.R. 65

La variante in adozione non interessa aree ricadenti all'interno del territorio rurale.

9 - Coerenza della Variante con l'integrazione paesaggistica del PIT della Regione Toscana

La Variante non interessa Beni paesaggistici tutelati e pertanto non è soggetta alla procedura di adeguamento di cui all'art. 20 della Norme di Piano.

Relativamente alle sezioni "5. Indirizzi per le Politiche" e "6. Prescrizioni d'uso" di cui alla Scheda di Ambito n. 7 Mugello del Piano Paesaggistico, e nella fattispecie per quanto riguarda le "aree riferibili ai sistemi di pianura e fondovalle" non si ravvisano elementi di incompatibilità e/o criticità in relazione alle direttive 1.1, 1.2, 1.3, 1.3

10 - Rispetto delle norme legislative e regolamentari

Il processo di formazione della Variante si è svolto nel pieno rispetto con quanto disposto dall'art. 8 del DPR 160/2010, dall'art. 35 della L.R. 65/2014, oltre che dalla L.R. 10/2010 e dalle norme legislative e regolamentari vigenti

11 - Forme e modalità di partecipazione dei cittadini

La procedura di variante semplificata prevede all. art. 32 comma 2 secondo periodo che il Comune individua 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.

Nella fattispecie Il progetto di comunicazione si pone come fine di garantire la partecipazione dei soggetti interessati o comunque coinvolti nel procedimento così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2015

Il processo comunicativo da attivare sarà, naturalmente direttamente proporzionale all'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

La procedura definita dall'art. 35 c. 2 della Legge prevede un periodo di pubblicazione dopo l'adozione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

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

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

Elaborati progettuali

La variante interviene sull'elaborato grafico

– *Tavola D3.3.– Assetto del Territorio – Molino del Piano,*
mediante l'inserimento di una nota specifica, la quale rimanda al progetto archiviato come pratica 2016/754 e costituito dai seguenti elaborati:

- *documentazione fotografica*
- *relazione tecnica*
- *relazione verifica assoggettabilità a VAS*
- *relazione geologica*
- *relazione geotecnica*
- *n. 11 elaborati grafici, e precisamente:*
 - *tav. 1 – inquadramento*
 - *tav. 2 – piante attuale*

- *tav. 3 – piante progetto*
- *tav. 4 – piante sovrapposto*
- *tav. 5 – prospetti attuale*
- *tav. 6 – prospetti progetto*
- *tav. 7 – prospetti sovrapposto*
- *tav. 8 – sezioni*
- *tav. 9i – verifiche parcheggi*
- *tav. 9.1i – verifiche parametri*
- *tav. 10i – verifiche distanze*