

*alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale ad oggetto:
PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DERURALIZZAZIONE DI PARTE DEI FABBRICATI A SERVIZIO
DELL'AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" SITI NEL SISTEMA AMBIENTALE (ZONA E2) LOC.
COLIGNOLA*

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Rapporto

(redatta ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R. Toscana n° 65/2014 e smi)

NOTE DESCRITTIVE

–All'interno del Sistema Ambientale, nelle zone agricole "E", oltre alle attività agricole e quelle connesse, sono ammesse abitazioni ad uso civile e attività ricettive integrate con la residenza. Sono anche ammissibili destinazioni d'uso diverse seguendo le procedure previste dai Piani di Recupero. Sono inoltre subordinati a Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale gli interventi che prevedono nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione urbanistica e, come nel caso in oggetto, deruralizzazione di immobili a servizio di Aziende Agricole. Il Regolamento Urbanistico stabilisce altresì che in ogni tempo l'amministrazione possa procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente purché finalizzate alla tutela e riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano. Tali strumenti dovranno prevedere l'attuazione tramite Piano Attuativo.

–Ai sensi dell' art. 28 delle NTA del Reg. Urb il PAMAA in oggetto ha valore anche di Piano Attuativo (art. 107 della LRT 65/2014 e smi).

In data 17.11.2014 con n. prot. 40515 l'Azienda Agricola "Morelli Stefano", nella persona di Morelli Stefano, Imprenditore Agricolo Professionale e dei signori: Morelli Marelo, Morelli Antonella e Morelli Stefania, in qualità di proprietari, ha presentato (e successivamente modificato e integrato) richiesta di approvazione di Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico (la modifica della categoria di intervento prevista dall'allegato n. 5 del RU) per lo scorporo e riqualificazione di parte del centro aziendale.

Successivamente, a corredo di quanto previsto per la definizione della deruralizzazione degli immobili oggetti di Piano, in data 05.02.2015 è stato presentato anche il Programma Aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che ha definito gli obiettivi strutturali ed economici dell'azienda nonché i tempi di realizzazione degli interventi.

Il progetto consentirà di poter attuare, attraverso un Piano di Recupero, una ristrutturazione complessiva dell'esistente e altresì rispondere alle mutate esigenze abitative.

Le principali azioni collegate alla Variante e al Piano Attuativo sono le seguenti:

- modifica della scheda di registro n. 366, Allegato n. 5 delle NTA: Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 prevedendo quanto segue:
 - per l'edificio principale D2.3 D3 Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali;
 - per gli annessi E2 ristrutturazione urbanistica per demolizioni e ricostruzione a pari volume con vincolo tipologico e di destinazione e valorizzazione del resede.
- attuazione dell'intervento attraverso PAMAA con valenza di Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata;
- previsione di atto d'obbligo al fine di definire l'impegni dell'Imprenditore agricolo secondo quanto previsto dall'art. 74 della LRT 65/2014 e smi.

SVOLGIMENTO DEL ITER ISTRUTTORIO

●Premesso che il procedimento in oggetto si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in quanto previsione di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 224 LRT 65/2014 e smi), ai sensi dell'art. 25 della LRT 64/2015 e smi, la proposta di PAMAA/Piano di Recupero in data 17.03.2015, prot. 9430, è stata inviata alla Regione Toscana per l'esame da parte della Conferenza di Copianificazione.

●In data 04.05.2015 (prot. 15929) con parere motivato, la Regione Toscana, Direzione generale e Governo del Territorio ha però esonerato il Piano dalla propria valutazione visto che gli interventi edilizi previsti non si configurano come "interventi di ristrutturazione urbanistica" e altresì non prevedono impegno di suolo non edificato.

In data 24.04.2014 con prot. 15848, a supporto della Variante al Regolamento Urbanistico proposta, i signori Morelli Antonella, Morelli Stefania, Morelli Stefano hanno presentato il documento preliminare previsto dall'art. 22 della LRT 10/2010 e smi ai fini della procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica al fine di determinare preliminarmente gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte.

Successivamente con determinazione n. 480 del 06.09.2014 il Dirigente del Settore 2 - Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche, in qualità di Autorità Competente, non emergendo particolari criticità sull'area né impatti significativi sull'ambiente ha concluso l'iter escludendo la Variante al Reg. dalla valutazione Ambientale Strategica.

A partire dal mese di ottobre 2015 la conclusione del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi del comma 5 dell'art 22 della LR 1/2010 e smi, è stata resa nota mediante pubblicazione sul sito Web del Comune.

La proposta di PAMAA/PDR e Variante in oggetto, si è formata nel rispetto della LR 65/2014 e smi e oltre ad aver tenuto conto dei contributi pervenuti, ai sensi del comma 4 dell' art. 22 della LRT 10/2010 e smi, durante la procedura di Assoggettabilità a VAS (riportati in sintesi all'interno del documento conclusivo richiamato nella determina di esclusione n. 480/2014 durante il suo iter istruttorio), ha acquisito i seguenti pareri:

- in merito alla sostenibilità e fattibilità:

parere di Acque srl Servizi Idrici del 05.08.2015 prot. 0037158/2014

parere di Toscana Energia del 29.07.2014 prot. 14577

parere di Telecom Italia del 19.08.2014 prot. PNL 048872

La proposta è stata presentata per l'esame alla "Conferenza Interna per la Pianificazione Territoriale (CIPT)" in data 15.04.2015 e quanto verbalizzato è stato definito durante l'istruttorio direttamente con gli uffici interessati dato il piano non prevede il ritrovamento di aree a standard in cessione alla Pubblica Amministrazione.

Altre:

- parere istruttorio dello Specialista Tecnico, Istruttore Arch. Michela Luperini;

- parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Ufficio Gestione Aree verdi del 14.07.2015 prot. 26379;

- parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Ufficio Controllo Ambientale, prot. 40912 del 05.11.2015.

-parere della provincia di Pisa, Servizio Politiche Rurali del 16.09.2015 prot. 239640;

Ai sensi dell'art. 104 della L.R. Toscana n° 65/2014 e s.m.i. e come disposto dal DPGR del 25 ottobre 2011, n° 53/R è stato eseguito il deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno, Lucca, Pisa, sede di Pisa. Il deposito è stato iscritto con il numero 1713 del 10.11.2015, come comunicatoci per PEC in data 10.11.2015;

PROCEDIMENTO

In data 11.11.2015 la proposta di Adozione del PAMAA con valenza di Piano di Recupero e contestuale variante al RU variante al Regolamento Urbanistico è stata presentata tramite informativa alla Giunta Comunale che ha preso atto e ha disposto di procedere con la proposta al Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dalla LR 65/2014 e smi

Pertanto, l'atto sarà proposto al Consiglio Comunale secondo le procedure previste dell'articolo i sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014 e smi, altresì in quanto la Variante al Reg. Urb. per la modifica della normativa di dettaglio prevista dall'Allegato n. 5 Allegato n. 5 delle NTA: Schedatura degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 correlata a previsioni soggette a pianificazione attuativa si propone per l'adozione e approvazione della contestualmente al relativo Piano Attuativo.

Si da atto infine che sono state eseguite le forme di comunicazione relative al procedimento medesimo e che successivamente all'adozione dell'atto saranno eseguite le informazioni e le comunicazioni previste art. 19 della LRT 65/2014 smi e cioè:

- tempestiva comunicazione del provvedimento adottato alla Regione e alla Provincia e trasmissione degli atti medesimi;
- deposito dell'atto adottato presso l'amministrazione per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;
- pubblicazione degli atti sul sito istituzionale del comune.

Successivamente saranno esaminate le eventuali osservazioni pervenute e si procederà all'approvazione secondo quanto disposto dall'art. 19 comma 4 e seguenti della LRT 65/2014 e smi.

San Giuliano Terme

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

Il Garante dell'informazione