

COMUNE DI TORRITA DI SIENA

VARIANTE SEMPLIFICATA n. 3 AL R.U.

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 e 32 DELLA L.R.T n. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 32 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° ____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ai sensi dell'Art. 32 co. 1 della L.R. 65/2014)

PREMESSO

Che la Legge Regionale Toscana 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio” prevede, all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Che l'art. 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 definisce le varianti semplificate al piano strutturale come le varianti che non comportano incremento al dimensionamento complessivo per le singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard;

La presente variante semplificata n. 3 si configura, a differenza delle altre, come “variante semplificata” ai sensi dell'Art. 30, co. 2 della LR 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della stessa legge e aggiustamenti normativi di adeguamento e correzioni materiali di perimetrazioni della PUC già approvate con le Varianti Puntuali numero 1 e 2;

Essendo scaduti i 5 anni dall'approvazione della LR 65/2014, nei quali l'art. 222 ha consentito ai Comuni di adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, la Variante n. 3 al RU di Torrita di Siena è sottoposta alle limitazioni dell'art. 252 ter “Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo” che, a condizione che il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante, ammette:

- a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- 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;
- c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.

La Variante Semplificata n. 3 al RU di Torrita opera le seguenti modifiche:

- 1) Inserimento dell'intervento PUC R5 – “Recupero capannoni dei Consorzi agrari in zona stazione” onde poter operare la sostituzione edilizia di volumi dismessi (Art. 254);
- 2) Minimi aggiustamenti ai perimetri dei PUC 3 e 4 (art. 255 e 256);
- 3) Modifiche interne al PUC 12, a parità di SE e correzione di un errore nel perimetro (Art. 257);
- 4) Cambio di destinazione d'uso da parcheggio privato a parcheggio pubblico per un'area compresa tra il PUC 4 e il PUC 5 (Tav RUVar3_01b);
- 5) Realizzazione di una strada pubblica al confine dell'area del Centro Servizi Comunale, per poter meglio servire dei capannoni produttivi (Tav RUVar3_01a);

- 6) Revisione della tabella suoi cambi di destinazione d'uso in art. 48. bis, con eliminazione della categoria "grandi strutture di vendita" (non prevista dl PS), precisazione di alcuni riferimenti, e individuazione delle possibilità di cambio dal commerciale di media taglia (CD2) verso quello di piccola taglia (CD1) e altre destinazioni d'uso (AI2 e CI);
- 7) Art. 98 precisazione circa gli interventi di AS ammessi solo "se esplicitamente previsti dal RU" e sull'equiparazione, al co.14, di destinazione industriale e artigianale (AI) e commerciale all'ingrosso (CI);
- 8) Inserimento di 3 commi nell'art. 99 – "Interventi sempre ammessi in territorio urbanizzato", onde consentire il miglioramento estetico-paesaggistico dei volumi esistenti a servizio dell'attività agricola amatoriale anche in area urbana;
- 9) Modifica dell'art. 142 in modo da rendere possibile e regolare la realizzazione di alloggi sopraelevati dal suolo e integrati nella vegetazione (Case sull'Albero);
- 10) Modifiche all'art. 148 finalizzate ad abilitare il recupero di annessi agricoli (destinazione AG1) come residenze dell'imprenditore o per ricettività agrituristica (destinazione AG2);
- 11) Precisazioni all'art. 149 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non censito come BSA mediante programma aziendale";
- 12) Precisazioni all'art. 253 "RE 6. Riqualificazione delle Mura del Centro Storico a Porta a Pago grazie ad abbattimento volumi edilizi incongrui";
- 13) Adeguamento alla definizione degli interventi edilizi ed altre modifiche introdotti nel TU Edilizia dalla L n.120/2020;
- 14) Art.34 – Fasce di rispetto ferroviarie: allineamento del testo al DPR nazionale;
- 15) Correzione di refusi:
 - a. Art. 3 aggiornamento elenco elaborati del RU
 - b. Art. 4 aggiornamento ai riferimenti alla variante n.2
 - c. Art. 70, Tab. 2, correzione refuso: SC per recupero pari a 0 mq anziché 1
 - d. Art. 92 eliminato riferimento a re re e ri1, in quanto eliminate già dalla variante 2;
 - e. Segnalazione del Centro Servizi Comunale a nord di Podere Molinaccio come edificio pubblico in Tav. 01a;

Tali variazioni non hanno reso necessarie modifiche al dimensionamento per UTOE e per destinazioni d'uso operato dalla precedente variante n. 2.

Gli interventi proposti in variante puntuale n.3 al RU sono stati verificati sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica, valutata con le più recenti normative intervenute.

Alla luce di quanto sopra, si può constatare che la Variante n.3 non modificherà il quadro di riferimento per progetti ed altre attività costituito dal RU, se non in senso migliorativo, rispetto alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del territorio, e pertanto l'autorità competente non ha ritenuto necessario sottoporla a VAS.

GLI ELABORATI DELLA VARIANTE

Fanno parte degli elaborati allegati alla variante puntuale numero 2 al RU del Comune di Torrita di Siena:

- Certificazione del Responsabile del Procedimento;
- Rapporto del Garante dell'informazione;
- Tav_01a_VAR03_TORRITA_2K_10;
- Tav_01b_VAR03_TORRITA_2K_10;
- Tav_01c_VAR03_TORRITA_2K_10;

- VAR3_Torrita_RELAZIONE_TECNICA;
- VAR3_NTA_con_modif_evidenziate;
- VAR3_NTA;

Parte Geologica:

- Relazione geologico Tecnica e Sismica;
- Dati e indagini di base;

Aspetti idraulici:

- Relazione_idr_VAR3_RU_ADOZ;

GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

il Comune di Torrita di Siena:

- é dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 26.05.2008 ai sensi dell'art. 17 della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 20 dicembre 2012 è stata approvata la variante allo stesso Piano Strutturale del Quadro Conoscitivo relativo alle indagini geologiche – idrauliche e sismiche in base al Regolamento Regionale n. 26/R del 27 aprile 2007;

- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2013;

- che lo stesso RU è stato integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 18.04.2013 degli errori materiali verificatisi a seguito dell'accoglimento, completo o parziale, di alcune osservazioni presentate al Regolamento Urbanistico Comunale e di alcuni refusi ed inesattezze riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del RU approvato con deliberazione di questo Consiglio n. 2 del 31.01.2013;

- che lo stesso strumento urbanistico è stato oggetto di una prima variante urbanistica con la delibera del Consiglio Comunale numero 9 del 23 febbraio 2018 avente per oggetto “VARIANTE PUNTUALE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI TORRITA DI SIENA – APPROVAZIONE”;

- che lo stesso strumento urbanistico è stato oggetto di una variante semplificata al PS e di una seconda variante puntuale al R.U. approvate con Delibera C.C. n 108 del 11.11.2019 pubblicata sul B.U.R.T. n 50 del 11.12.2019;

- inoltre con deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 30.12.2020, è stato dato avvio al “NUOVO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI TORRITA DI SIENA – AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI REDAZIONE, AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AL PIT-PPR, DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VAS”;

VERIFICA GENERALE DI COERENZA E CONFORMITA'

La Variante puntuale n. 3 al RU è finalizzata al perseguimento del seguente obiettivo generale già introdotto con le Variante 1 e 2: *“Rimuovere gli ostacoli che non hanno consentito l’avvio delle operazioni previste dal RU finalizzate all’incremento dei servizi pubblici e in particolare alla ricomposizione della maglia viaria urbana delle aree di espansione di Torrita”*.

La Variante puntuale n. 3 al RU continua a perseguire gli stessi obiettivi, sebbene operando solo alcuni aggiustamenti per migliorare ulteriormente la convenienza pubblica e privata di alcuni interventi, riverificati anche sotto il profilo della fattibilità geologica, idraulica e sismica valutata con le più recenti normative. Inoltre, le modifiche introdotte non hanno reso necessarie modifiche al dimensionamento per UTOE delle quantità edilizie effettuato con la variante n.2.

Stante questa missione della presente Variante, gli effetti attesi di ordine territoriale, economico e sociale coincidono in realtà con il raggiungimento dei suoi stessi obiettivi generali, e in particolare i seguenti obiettivi specifici:

1. Consentire l’incontro della domanda e dell’offerta di edilizia privata direzionando quest’ultima su operazioni di taglio meno ampio di quelle attualmente predisposte, in quanto dunque più fattibili per gli operatori locali;
2. Migliorare la fattibilità dei servizi pubblici previsti, anche riducendo al minimo gli espropri, e in particolare imprimere un decisivo impulso alla ricomposizione della maglia viaria urbana, ancora troppo frammentata.
3. Favorire il recupero di contenitori dismessi, quali quelli in prossimità della stazione ferroviaria, di alcune categorie di annessi in area agricola anche se siti all’interno del territorio urbanizzato.

Le previsioni della Variante n.3 sono state verificate in termini di coerenza con le prescrizioni, prescrizioni d’uso, e direttive della disciplina statutaria, sulla falsariga di ciò che si sarebbe fatto nella procedura di adeguamento.

Le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente. Esse consistono di due fattispecie:

a. le prescrizioni generali contenute nella disciplina di Piano e in particolare:

- al suo art. 28, co.8, (prescrizioni da osservarsi nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale circa gli insediamenti produttivi);
- nell’Allegato 1a – “Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”
- all’Allegato 1b – “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”;

b. le prescrizioni d’uso contenute nell’elaborato 3B – “Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico”, che costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all’articolo 134 del codice dei beni culturali.

Le direttive si riferiscono a due fattispecie:

a. le direttive presenti nella disciplina generale;

b. le direttive correlate agli obiettivi di qualità d’ambito (Scheda 17, Cap.6) e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici (elaborato PIT-PPR 3B - Schede relative agli immobili ed aree di

notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT), che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;

Le prescrizioni generali contenute nel Documento del PIT-PPR "Disciplina di Piano", riguardano esclusivamente gli insediamenti produttivi. Esse sono riportate nel seguito:

- a. la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- b. sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- c. sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
- d. in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- e. devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Sebbene una variante puntuale non sia la sede ideale per impostare azioni in grado di perseguire le prescrizioni generali sopra riportate, la Variante n.3 al RU di Torrita offre un contributo al perseguimento della prescrizione di cui ai punti a. ed e sopra riportati, in quanto il principale intervento della variante – il PUC R5 "Recupero capannoni dei Consorzi agrari presso stazione ferroviaria" per definizione ottempera alla prescrizione a., mentre il testo della prescrizione e. è direttamente riportato al co.2 delle NTA che regolano l'intervento (art. 254).

Assoggettabilità a VAS

In considerazione dell'apposito documento preliminare redatto e trasmesso all'Autorità Competente oltre a tutti gli Enti competenti in materia di VAS, richiamato l'unico contributo pervenuto, in particolare quello dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale al protocollo generale dell'Ente al numero 2178 del 23 febbraio 2021, tenuto conto delle relative osservazioni e controdeduzioni, l'Autorità Competente ha ritenuto che la presente Variante al Regolamento Urbanistico, non sia assoggettabile a VAS.

La valutazione di coerenza al PIT-PPR nel Procedimento urbanistico ordinario

Le previsioni della Variante n. 3 sono state verificate in termini di coerenza con le **prescrizioni, prescrizioni d'uso, e direttive della disciplina statutaria**, sulla falsariga di ciò che si sarebbe fatto nella procedura di adeguamento.

Le **prescrizioni** costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente. Esse consistono di due fattispecie:

- a. le prescrizioni generali contenute nella disciplina di Piano e in particolare:
 - al suo art. 28, co.8, (prescrizioni da osservarsi nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale circa gli insediamenti produttivi);
 - nell'Allegato 1a – “Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”
 - all'Allegato 1b – “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”;
- b. le **prescrizioni d'uso** contenute nell'elaborato 3B – “Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico”, che costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali.

Le **direttive** si riferiscono a due fattispecie:

- a. le direttive presenti nella disciplina generale,
- b. le *direttive correlate agli obiettivi di qualità d'ambito* (Scheda 17, Cap.6) e quelle contenute nella *disciplina dei beni paesaggistici* (elaborato PIT-PPR 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT), che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;

Pertanto, le Variazioni apportate al RU sono verificate sotto il profilo di tali specifiche forme di rispetto delle prescrizioni e di coerenza.

La coerenza con il PTCP

Stante la localizzazione della totalità degli interventi in variante al di fuori delle aree di pertinenza dei BSA, la verifica di coerenza di questi con il PTCP 2010 della Provincia di Siena si è limitata all'Art. 11 “Il policentrismo insediativo e le infrastrutture” e all'Art. 12 “La capacità produttiva” per quanto riguarda i seguenti criteri:

- *Criteri insediativi morfologici e paesaggistici*
- *Articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali*
- *Ambiti produttivi di interesse comunale*

A sostegno di questa scelta, va rilevato che:

1. Il PIT-PPR, intervenuto successivamente al PTCP 2010, contiene nella Scheda D'Ambito (vedi par. 4.1.5) il seguente Obiettivo I “Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana,

qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti”, e tra le direttive correlate “1.1 Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; la Variante n. 3 persegue pertanto fortemente questa Direttiva e il relativo Obiettivo di riferimento.

2. l’art. 21” Le politiche per la presenza produttiva” del PTCP stabilisce al co.5 che “le aree produttive di livello locale e quelle di interesse comunale (punti 12. 1 e 12.2 della presente Disciplina) sono parte della presenza produttiva nel territorio provinciale, e sono soggette all’esclusiva ed autonoma regolamentazione urbanistica comunale, che ne consolida il ruolo economico e sociale locale come sede alla riallocazione di attività localizzate impropriamente o con scarsa utilità produttiva, nonché all’insediamento di nuove attività. Fa parte della valutazione comunale, al proprio livello di governo, decidere in merito alle funzioni e attività in esse allocabili, nonché all’eventuale progressiva loro trasformazione in ambiti misti commerciali di servizio o ad altre e diverse funzioni urbane, potendo in tal modo offrire suolo già urbanizzato all’espansione urbana”.

La coerenza interna con il piano strutturale

La verifica della coerenza della Variante n. 3 con il Piano Strutturale (PS) di Torrita (approvato con DCC n. 28 del 26.05.2008), ha confermato la sua compatibilità con le linee strategiche generali fissate dal PS, facenti capo alle seguenti cinque aree:

- *La conservazione/valorizzazione degli assetti storici del territorio*
- *Il recupero ambientale*
- *La riqualificazione e il potenziamento del sistema insediativo*
- *Sviluppo e ammodernamento del sistema produttivo*
- *Il potenziamento del sistema turistico ricettivo*

La coerenza con le disposizioni della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014

È stato verificato il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I della LR 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale in particolare verificando la positività o comunque sostenibilità degli:

Effetti attesi sulla struttura idro - geomorfologica

Effetti attesi sulla struttura eco sistemica

Effetti attesi sulla struttura insediativa, inclusi quelli di ordine territoriale, economico e sociale

Effetti attesi sulla struttura agro-forestale

Effetti attesi sul patrimonio culturale, architettonico e archeologico e il paesaggio

Il rispetto dei criteri per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

In osservanza alle disposizioni dell’art. 224, le modifiche introdotte dalla Variante n. 3 in rapporto al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), disegnato ai sensi dell’art. 224 della LR 65/2014, sono state introdotte mantenendosi all’interno di tale perimetrazione.

Svolgimento ed esiti della Conferenza di co-pianificazione

Non è stato necessario attivare tale conferenza.

Garante della Comunicazione

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dalla variante puntuale n. 3 al RU, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della stessa e dei suoi contenuti;

Deposito Ufficio Tecnico del Genio Civile

La variante Puntuale n. 3 al RU del Comune di Torrita di Siena, comprensivo delle indagini geologiche e idrauliche delle certificazioni di cui all'art.104 della Legge Regionale n. 65 del 2014, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 15.03.2021, prot. 3113, successivamente integrato in data 19.03.2021, prot. 3301, che ha ottenuto il numero di deposito 3862 del 19/03/2021.

PER QUANTO ARGOMENTATO E DESCRITTO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 65/2014
ATTESTA E CERTIFICA
CHE

La Variante puntuale n. 3 al R.U. del Comune di Torrita di Siena risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e pienamente coerenti con gli "Strumenti della pianificazione territoriale" di riferimento e già sopra richiamati.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.to Ing. Alessandro Valtriani