



COMUNE DI LAMPORECCHIO -

PROVINCIA DI PISTOIA - C.F. 00300620473

**UFFICIO AREA URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA E SUAP**

Piazza Francesco Berni n. 1 – 51035 Lamporecchio (PT)

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER DIVERSA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UNA FABBRICATO POSTO IN VIA P. TOGLIATTI, ANGOLO VIA K.MARX E MODESTE MODIFICHE MODIFICA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RELAZIONE MOTIVATA

redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Proponente: Ufficio Urbanistica del Comune di Lamporecchio

Autorità Competente: Ufficio Ambiente – incardinato nell'Area LL.PP

Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Lamporecchio

PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 il quale prevede che: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio è stato adottato con Delibera C.C. 39 del 27/10/2015 (Variante Quinquennale – 2° Regolamento Urbanistico) ed è stato approvato, conformandolo al Piano Paesaggistico, con delibera C.C. n. 64 del 29/12/2016 e pubblicato sul BURT n. 5 del 01/02/2017.

Tale strumento urbanistico è stato assoggettato a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento finale (parere motivato dell'Autorità Competente n. 1 del 14.12.2016 e dichiarazione di Sintesi).

Si precisa inoltre che con delibera C.C. n. 5 del 04/03/2020 è stato approvato, per il territorio di competenza, il Piano Strutturale Intercomunale; anche quest'ultimo strumento è stato ritenuto conforme alla disciplina al PIT/PPR con verbale della Conferenza Paesaggistica del 11.11.2019 ed attualmente è in fase di conclusione dell'iter di cui all'art. 21 del PIT/PPR secondo i disposti dell' Accordo tra MiBACT e Regione Toscana del 17/5/2020

Anche il Piano strutturale Intercomunale è stato assoggettato a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento finale (parere motivato dell'Autorità Competente n. 1 del 17.12.2019 e dichiarazione di Sintesi).

La presente relazione viene pertanto redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante oggetto di proposta ha i seguenti obiettivi, come specificati nella delibera di indirizzo G.C. n. 106 del 21.10.2019:

- 1) modifica della destinazione urbanistica di una piccola porzione di territorio in cui ricade un fabbricato di civile abitazione individuata al Catasto terreni nel foglio 19 dalle particelle 247 e 248 da zona D2 - Zone per attività commerciali e/o direzionali esistenti (art. 37.8.4 delle NTA) a zona B2 - Zone urbane costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato (art. 37.2. delle NTA).

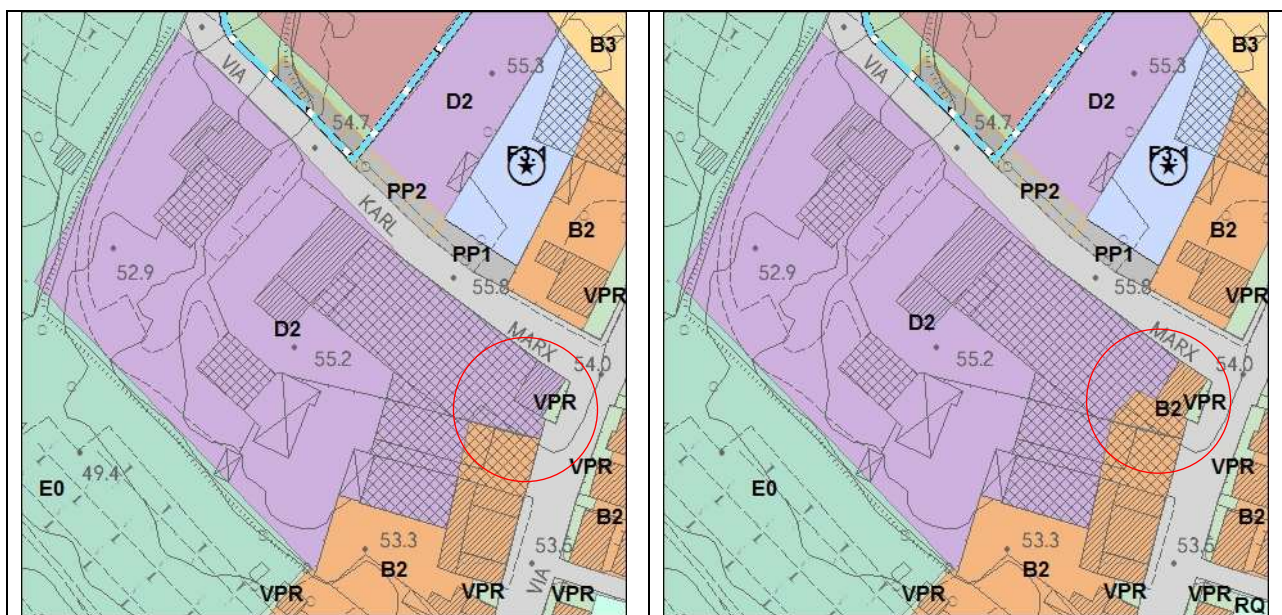
Tale necessità scaturisce dalla richiesta di variante urbanistica presentata in sig.ri P.S. e la ditta L. di P. e R., meglio generalizzati nei documenti agli atti dell'ufficio, acquisita al protocollo generale dell'ente in data 15/05/2019 al n. 5754, in qualità di proprietari di una porzione di fabbricato posta in via P. Togliatti, angolo via K. Marx, al fine di uniformare le previsioni urbanistiche dell'area su cui insiste il fabbricato di civile abitazione di proprietà dei richiedenti con il tessuto edilizio attestato alla strada provinciale (già inseriti in zona B2), ed attribuire all'edificio una normativa più consona alle specificità delle esigenze richieste della civile abitazione (anche al fine di programmare gli interventi edilizi per il miglioramento della fruibilità dell'immobile).

- 2) modifica della disciplina di piano al fine di precisare l'interpretazione dell'ufficio e chiarire alcuni aspetti per la loro applicazione.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Preso atto delle richieste dell'Area Urbanistica, sulla base degli indirizzi disposti con atto G.C. n. 106 del 21.10.2019, che ha predisposto una variante allo strumento di pianificazione urbanistica dove si propone al Consiglio Comunale unicamente:

1) La variazione di destinazione urbanistica di una piccola area di circa 250 mq posta in via P. Togliatti, angolo via K. Marx (Tavola T07- Mastromarco-Massaini) da Zona D2 a Zona B2, al fine di permettere la ristrutturazione dell'immobile abitativo utilizzando le addizioni volumetriche o ampliamenti, già consentite dal R.U.



2) la modifica di alcuni articoli dei seguenti articoli della disciplina urbanistica

<p>Art. 22.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato.</p> <p>A) PISCINE</p> <p>1.....;</p> <p>-la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50.</p> <p>.....</p>	<p>MODIFICA comma 1 seconda alinea</p> <p>-la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consenti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 100</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Tale modifica risulta necessaria per uniformare la disciplina alla normativa del Regolamento edilizio Intercomunale</p>
<p>Art. 26.1 – comma 3 - Agriturismo e Agricampeggio</p> <p>1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito.</p> <p>2. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4 ed esclusivamente all'interno delle aree ad esclusivo uso agricolo. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agricampeggio in ampliamento a fabbricati esistenti nella misura massima di 25 mq di SUL, in misura commisurata alle esigenze e alla quantità dei Posti Letto.</p> <p>3. In alternativa a quanto previsto al comma 2 è ammessa la realizzazione di servizi igienici con superficie utile lorda massima di 20 mq purchè realizzati in legno e senza alterazioni significative alla morfologia del suolo.</p> <p>.....</p>	<p>MODIFICA comma 3</p> <p>3. In alternativa a quanto previsto al comma 2 è ammessa la realizzazione di servizi igienici con superficie utile lorda massima di 25 mq purchè realizzati in legno e senza alterazioni significative alla morfologia del suolo</p> <p>MOTIVAZIONE</p> <p>Si ritiene che 25 mq sia la superficie necessaria per la realizzazione dei servizi con le superfici minime previste dal Regolamento Edilizio e dalla normativa di settore</p>
<p>Art.29.2.6— comma 5 <i>(Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali</i></p> <p>.....</p> <p>5.Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:</p> <p>- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;</p>	<p>MODIFICA comma 5 seconda alinea</p>

<p>- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq (mq 7,50 a box) dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale;</p> <p>- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.</p>	<p>- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u> (Misure minime dettate dalle linee guida del Ministero della Salute – Principi di tutela e gestione degli equini</p>
<p>Art. 36.3 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola</p> <p>1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie di intervento di cui all'art.18 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tutti gli interventi di cui agli artt.19 e 20 delle presenti NTA, salvo la ristrutturazione urbanistica; • Ampliamenti una tantum per unità abitativa nella misura del 20% della SUL esistente. Gli interventi, che non dovranno determinare l'aumento delle unità abitative, non potranno comportare una SUL totale superiore a 150 mq. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati solo per gli edifici privi di valore, devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio."In ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima di pertinenza, pari a 1000 mq. • 	<p><u>MODIFICA comma 1 seconda alinea</u> Nel caso di ampliamenti con contestuale demolizione e ricostruzione dell'immobile (sostituzione edilizia), l'intervento, sarà subordinata alla correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima di pertinenza, pari a 1000 mq</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u> La possibilità dell'ampliamento viene concesso anche ai fini di un miglioramento funzionale dell'abitazione già esistente. Si ritiene che richiesta del mantenimento di una superficie minima di mq 1000, sia da limitare ai soli casi di una riorganizzazione dell'intero edificio mediante interventi maggiormente consistenti</p>
<p>Art 37.1.4 – Aggregati Rurali Storicizzati</p>	<p><u>VIENE AGGIUNTO IL COMMA 3 e 4</u></p> <p>3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. In questi casi la SUL minima per unità immobiliare non potrà essere inferiore a 55 mq.</p> <p>4. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.16 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto</p>

	<p><u>MOTIVAZIONE</u></p> <p>Questa previsione è specificata per tutte le zone A, ad eccezione delle zone A3; per uso e consuetudine è stata sempre adottata questa disciplina che ora viene specificata anche formalmente</p>
<p>Art.37.2.1 – Zone di interesse storico ambientale : B0</p> <p>6.In tali zone ogni atto autorizzativo sarà soggetto all’approvazione di apposita commissione tecnica comunque denominata, ed ogni intervento ammesso dalla presente disciplina con la semplice segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A) sarà soggetto a preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati ai fini della verifica per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, ad eccezione degli interventi fino alla manutenzione straordinaria che non comportino variazione dei materiali, tecnologie costruttive o inserimento di elementi tecnologici esterni</p> <p>.....</p>	<p><u>MODIFICA comma 6</u></p> <p>6. Tutti gli interventi ammessi da tale disciplina sono comunque soggetti acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente, ad eccezione degli interventi di ampliamento finalizzati alla realizzazione di addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente o interventi pertinenziali che comportino la realizzazione all’interno del resede di riferimento, di volumi aggiuntivi non superiori al 20% del volume dell’edificio principale.</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u></p> <p>Si ritiene di modificare il comma per conformarlo alle disposizioni generali previste dall’articolo 4bis generale introdotto con la presente variante</p>
<p>Art.37.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili</p> <p>4.Tutti gli interventi ammessi da tale disciplina sono comunque soggetti alla preventiva acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente, ad eccezione degli interventi di ampliamento finalizzati alla realizzazione di addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente o interventi pertinenziali che comportino la realizzazione all’interno del resede di riferimento, di volumi aggiuntivi non superiori al 20% del volume dell’edificio principale.</p>	<p><u>MODIFICA comma 4</u></p> <p>4.Tutti gli interventi ammessi da tale disciplina sono comunque soggetti all’ acquisizione del parere della CEC e/o degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente, ad eccezione degli interventi di ampliamento finalizzati alla realizzazione di addizioni funzionali che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente o interventi pertinenziali che comportino la realizzazione all’interno del resede di riferimento, di volumi aggiuntivi non superiori al 20% del volume dell’edificio principale.</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u></p> <p>Si ritiene di modificare il comma per conformarlo alle disposizioni generali previste dall’articolo 4bis generale introdotto con la presente variante</p>
<p>Art.37.8.1 – Zone produttive esistenti : D1</p>	<p><u>VIENE AGGIUNTO IL COMMA 5</u></p> <p>5. Nelle aree D1 ricomprese nella tavola 07 – Disciplina dei suoli – Mastromarco Massaini (corrispondente al Insediamento Abitato del PSI n. 10), è’ ammessa la realizzazione di due U.I. ad uso residenziale con S.U. massima di 110 mq di servizio all’attività produttiva per ogni azienda. (OSS. 26)</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u></p> <p>In fase di approvazione della controdeduzione alle osservazioni, è stata accolta l’osservazione n. 26</p>

	<p>presentata da L.A. con la precisa volontà di ripristinare la normativa approvata con il PDL dell'area EX PIP.</p> <p>L'accoglimento della osservazione è stata riportata nella normativa specifica per le sole zone IDP, e per mero errore materiale non è stata riporta per l'area ex PIP</p>
<p>Art. 45 - Impianti fotovoltaici e solari termici</p> <p>1.In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli immobili di valore, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone A, i seguenti impianti:</p>	<p><u>VIENE MODIFICATO IL COMMA 1</u></p> <p>1.In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e per gli immobili di valore, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale, i seguenti impianti:</p> <p>.....</p> <p><u>E VIENE AGGIUNTO IL COMMA 4</u></p> <p>4. Sugli edifici di valore (classe 1 e 2) e per gli edifici ricadenti in zona A:</p> <p>-gli impianti solari termici dovranno essere privi del serbatoio di accumulo esterni;</p> <p>- l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, oltre ad essere integrati nella configurazione delle coperture (forme regolari che rispettano la forma della falda), o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda dei medesimi, dovranno essere realizzati con materiali tali da limitare l'impatto visivo .</p> <p><u>MOTIVAZIONE</u></p> <p>Al fine di incentivare l'uso di energie rinnovabile si ritiene di non limitare la loro realizzazione nelle zone A e sugli edifici di valore.</p> <p>Si aggiunge il comma che disciplina la tipologia e le forme degli impianti in modo tale da disciplinare gli impianti attualmente sottoposti al regime di "attività libera)</p>

Valutazione ambientale della proposta di variante

Considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto che

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 e 64 del 29/12/2016 è stato approvato rispettivamente il Secondo Regolamento Urbanistico il Piano Strutturale Intercomunale
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 04/03/2020 è stato approvato il Piano Strutturale per il territorio comunale di competenza,

si reputa adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Pertanto si ritiene che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale Intercomunale che non possono essere eventualmente mitigati attraverso l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del

Regolamento Urbanistico vigente e di tutta la normativa di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia.

Oltre a ciò la variante non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfonditi in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico.

Inoltre la variante:

- non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e si ritiene coerente con gli obiettivi specifici degli strumenti di pianificazione a livello Comunale, già conformati al PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- ha per oggetto la semplice specificazione delle prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi già previsti sul patrimonio edilizio esistente;
- non modifica le pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di valorizzazione dello stesso per attività economiche compatibili;
- rappresenta pertanto solo una modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Conclusioni

Viste tutte le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, si ritiene che la Variante in esame possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, per cui si chiede all'Autorità Competente **di esprimersi "(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS a seguito di procedura semplificata di assoggettabilità alla VAS, entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"**

Lamporecchio, 6 luglio 2020

**UFFICIO PROPONENTE
RESPONSABILE AREA URBANISTICA
F.TO DOTT.SSA CINZIA CHINNI**