PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO IN MURLO, VIA SAN NICOLA SOC. AGRICOLA RASENNA S.R.L. E PROGETTO UNITARIO -ADOZIONE.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014

Premesso che:

- il Comune di Murlo è dotato di Piano Strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 23.10.2003, ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5;
- le strategie e obbiettivi del PS sono stati successivamente confermati e resi operativi con il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 19.09.2005;
- anteriormente alla scadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione del primo Regolamento Urbanistico, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 25.03.2010, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 19 del 12.05.2010, è stata approvata la variante generale al PS e al RU. Con detta variante sono state ripristinate in vigenza le aree di trasformazione previste dal RU fino al 12 maggio 2015;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 05.07.2012 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione - Zona A, Art. 21 Comma 4, riferita alle zone edificate consolidate;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.02.2013 è stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale relativa alla individuazione di tre distinte aree idonee alla costruzione impianti per la produzione di energia elettrica mediante il processo fotovoltaico;
- che successivamente all'approvazione della variante generale al RU dell'anno 2010 è entrata in vigore la Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio (B.U.R.T. n. 53, parte prima, del 12.11.2014);
- che la Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 22.03.2015 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), pubblicato sul B.U.R.T. n.28 del 20.05.2015;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30.03.2016 è stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico dello Schema Direttore SD XXII in loc. La Rancia a seguito di decadenza della previsione ai sensi dell'art. 228 comma 2 della LR n. 65/2014 ;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 10/04/2019 è stata approvata la Variante puntuale semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222, fattispecie di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per la riattivazione dell'efficacia di alcune previsioni urbanistiche decadute e individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014;

Con istanza prot. n. 4823 del 27.05.2020 pervenuta al protocollo generale del Comune di Murlo tramite il SUAP dell'Unione dei Comuni della Val di Merse in data 28/05/2020 con prot. 3741 la Soc. Agricola Rasenna s.r.l. con sede in Murlo via S. Nicola n. 3 P.Iva. 01443910524 iscritta alla C.C.I.A.A. di Siena REA SI-148202 rappresentata dal Sig. Lodico Santo ha chiesto l' approvazione del P.A.P.M.A.A ;

Il Sig. Emilio Tiezzi C.F. TZZMLE49C17F605A risulta iscritto presso l'Albo IAP tenuto presso l'anagrafe regionale delle aziende agricole dal 15.03.2017 ;

La società AGRICOLA RASENNA s.r.l. è localizzata nel Comune di Murlo e comprende una superficie complessiva di ha. 101.52.76 con terreni catastalmente individuati nel Comune di Murlo al fog. 58 particelle 14-32-41-42-43-337-44 e fog. 57 part.lla 37 per ha. 2.11.70 in proprietà ed ha 99.41.06 in affitto sul Comune di Murlo e Comune di Siena con contratti di affitto inferiori a 10 anni e pertanto non conteggiati ne come produzione ne come superficie;

Il P.A.P.M.A.A con valenza di piano attuativo, ai sensi dell'art. 74 comma 4 e 13 della l.r. 65/2014 e prevede la realizzazione dei seguenti interventi :

1- ristrutturazione ed ampliamento dell'abitazione rurale esistente fog. 58 part.lla 44 mq. 65, con realizzazione al piano seminterrato di stanza stoccaggio e imbottigliamento olio di oliva , locale per trasformazione piante officinali e vendita prodotti agricoli, cantina fog. 58 part.lla 44 mq. 53,70 ;
2-costruzione rimessa macchine e attrezzi agricoli fog. 58 part.lla 32 mq.95,40;
3- costruzione servizi igienici per agricampeggio; fog. 58 part.lla 32 mq. 16,00;
4-sistemazioni ambientale per la realizzazione delle piazzole agricampreggio e della viabilità di accesso;

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della l.r. 10/2010 è stata avviata la PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) (ART. 5 E 22 COMMA1 E ALLEGATO 1- L.R.T. 10/2010 E S.M.I) - RELATIVO AL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI, LABORATORI, SERVIZI PER AGRICAMPEGGIO E AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE RURALE IN VIA SAN NICOLA LOC. RASENNA, 53016 MURLO (SI) conclusa con PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA VAS con delibera di G.C. n. 32 del 24.03.2022 ;

La proposta progettuale riportata nel P.A.P.M.A.A. è stata esaminata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio nella seduta del 06.05.2021 con decisione n. 1 ed ha espresso parere favorevole ;

Visto l'art. 74 della L.R. 65/2015 comma 4 che recita "il comune, verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del capo IV della l. 241/1990, per verificare la conformità urbanistica e acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compresi il parere della provincia di conformità al PTC o il parere della città metropolitana di conformità al PTCM, nonché il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti. Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, secondo quanto previsto dall'articolo 74, comma 13, si applica la procedura di cui all'articolo 111";

- in data 04.06.2021 con prot. 4097 è stato richiesto parere di coerenza tra i contenuti agronomici del Programma e gli interventi edilizi proposti (articolo 74 comma 4 – Regolamento 63/R/2016 art. 7 comma 2) con indizione di conferenza dei servizi semplificata in modalità asincrona alla Regione Toscana direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale e all'Amministrazione Provinciale di Siena ;

Preso atto :

- che in data 08.07.2021 con prot. 5018 è pervenuto a questo ente il parere della PROVINCIA DI SIENA SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO :

"(…..) Ricordate le finalità del PAPMAA presentato dalla Soc. Agr. Rasenna s.r.l. richiamate nella descrizione che precede e con riferimento ai contenuti della relazione programmatica, acquisito preliminarmente il parere favorevole della Regione Toscana per gli aspetti agronomici e forestali e dei Comuni territorialmente interessati per gli aspetti urbanistici, relativamente alle risorse di specifico interesse a tutela del PTCP ai sensi della L.R. 65/2014 art. 74 co. 4 si precisa quanto segue:

- E' necessario che ai sensi dell'art. 7 del DPGR 63/R/2016 il PAPMAA elenchi correttamente gli elaborati di cui si compone e che si completi correttamente di quelli ad oggi non presenti e previsti dal Regolamento applicativo;

- Non si riscontrano criticità per lo sviluppo edificatorio in luogo del sedime del fabbricato esistente ed in ampliamento a quello esistente (abitazione rurale e laboratori), rimettendo alle valutazioni della Conferenza la soluzione ottimale tenuto conto dei caratteri e della prossimità della localizzazione rispetto al borgo di Murlo;

- Non si riscontrano criticità per lo sviluppo edificatorio dei volumi accessori (rimessa macchine e servizi agricampeggio), anche in questo caso rimettendo alle valutazioni della Conferenza la soluzione ottimale, tenuto conto dei caratteri di prossimità della localizzazione rispetto al borgo di Murlo;

- Ricordato interessamento di tessitura agraria a maglia fitta (invariante strutturale), si invita la Conferenza a valutare la nuova viabilità di accesso possibilmente da ridurre nello sviluppo longitudinale, con accesso prossimo all'edificato aziendale (abitazione rurale e laboratori);

- Ad evitare futuri impatti di alterazione dei luoghi dovrà preferibilmente indicarsi quali siano le modalità di accesso e soste all'agricampeggio.

Infine, quali norme di riferimento generale, in applicazione della Disciplina del PTCP (art. 13,24 co.7), al fine di impedire l'introduzione dei caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, per eventuali recinzioni o opere di delimitazione della proprietà o di porzioni di essa, dovranno essere impedite la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.(..)"

-che in data 06.08.2021 con prot. n. 5690 è pervenuto il parere della REGIONE TOSCANA – DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE :

"(…..) PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI relativo alla VERIFICA ASPETTI AGRONOMICI E FORESTALI.

Il parere è stato determinato dalle seguenti MOTIVAZIONI/CONDIZIONI:

realizzazione annessi agricoli – realizzazione laboratorio e locale vendita esposizione prodotti aziendali – realizzazione servizi per agricampeggio – ampliamento dell'abitazione rurale.

Valutazioni, motivazioni e prescrizioni

L'Azienda risulta con i terreni in proprietà decritti di raggiungere di poco i requisiti minimi di cui Art. 5 del Reg. 63/R e smi. gli interventi del PAPMAA, risultano ammissibili dal punto di vista agronomico, in considerazione della superficie aziendale, delle linee future di sviluppo e dell'ordinamento colturale. La nuova realizzazione dell'Annesso Agricolo e l'Ampliamento dell'Abitazione rurale

che comprenderanno spazi per Rimessa Macchine, Locali Olio, locali Cantina, Laboratorio,Vendita, Dispensa ed Abitazione per lo IAP necessari alla conduzione del fondo sono strettamente collegati alla messa in produzione e mantenimento delle colture indicate nello stato programmato, ai quali sono commisurati, di cui Scheda B dell'Allegato 2 quali HA 00.57.00 Colture Ortoflorovivaistiche , HA 00.28.55 Oliveto Specializzato, HA 00.91.37 Vigneto Specializzato , HA 00.20.00 Bosco Misto .
Gli spazi funzionali alla rimessaggio delle macchine e attrezzature, valutati anche in base alle integrazioni presentate, sono collegati al parco macchine descritto nella scheda E dell'allegato n. 2 Relazione Agronomica.
Si ricorda al Comune la verifica di quanto previsto all'Art. 4 comma 4 e 6 del Reg. 63/R e smi. per il rilascio dei permessi edilizi degli spazi ad Abitazione dello IAP.
Per gli spazi indicati come Servizi per agricampeggio questo ufficio non può esprimere il parere di natura agronomica in quanto l'attività agrituristica non è di competenza. Si rimanda al Comune la verifica e la fattibilità di realizzazione dei volumi anche attraverso i propri strumenti urbanistici.
Si ricorda che l'annesso rurale di nuova realizzazione, dovrà mantenere secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne" art. 81 comma 1 mentre l'Abitazione dovrà rispettare i limiti di destinazione previsti all' art. 81 comma 3.
Il presente parere viene rilasciato ai sensi dell'Art. 74 comma 4 L.R. 65/14 e smi ed è stato valutato ai soli fini Agronomici. Si precisa infine che le verifiche sugli articoli Q8 e Q9 del PTC di Siena non sono state effettuate non essendo compito di questa Amministrazione.
Precisato che l'istruttoria e le relative conclusioni derivano unicamente dalla valutazione dei dati dichiarati dal titolare e non verificati con sopralluogo in Azienda, eventuali verifiche di trasferimenti parziali di proprietà o di affitti parziali che danno luogo ai divieti di cui al comma 1 dell'art. 76, non riportati nel presente PAPMAA, dovranno essere effettuate da parte delle competenti Amministrazioni Comunali prima dell'approvazione del Programma, così come disposto dall'art. 76 della L.R.T. n. 65/2014.

- che nel Verbale della conferenza dei servizi semplificata in modalità asincrona trasmesso con prot. 1761 in data 14.03.2022 agli enti interessati sono state riportate le seguenti CONCLUSIONI:

"Considerato il parere favorevole con prescrizioni della Regione Toscana sviluppo rurale, il parere della Provincia di Siena con le indicazioni fornite in merito alla necessità di elencare correttamente gli elaborati di cui si compone il PAPMAA e di completare correttamente quelli non presenti e previsti dal Regolamento Applicativo, rimandando alla valutazione della conferenza la soluzione ottimale per lo sviluppo edificatorio in luogo del sedime del fabbricato esistente ed in ampliamento a quello esistente (abitazione rurale e laboratori) e per lo sviluppo edificatorio dei volumi accessori (rimessa macchine e servizi agricampeggio) , e la nuova viabilità di accesso possibilmente da ridurre nello sviluppo longitudinale, con accesso prossimo all'edificato aziendale (abitazione rurale e laboratori) .
Invitando ad indicare le modalità di accesso e soste all'agricampeggio Al fine di impedire l'introduzione dei caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, per eventuali recinzioni o opere di delimitazione della proprietà o di porzioni di essa, dovranno essere impedite la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.
Vista la verifica di conformità urbanistica del Comune di Murlo, considerato che le soluzioni progettuali proposte sia in merito alla localizzazione dei manufatti che in merito allo sviluppo longitudinale della viabilità sono stati valutati a seguito di sopralluoghi anche con la commissione comunale per il paesaggio a seguito di richiesta di parere preventivo con pratica 2019-P10.
La conferenza esprime parere positivo al PAPMAA a condizione che siano integrati i documenti riportati nelle prescrizioni della Regione Toscana e nel Parere della Provincia di Siena."

A seguito delle conclusioni riportate nel verbale della Conferenza dei Servizi asincrona in data 16.05.2022 con prot. 3354 sono stati integrati i documenti riportati nelle prescrizioni della Regione Toscana e nel Parere della Provincia di Siena;

Visto che l'intervento ricade, all'interno dell'area di pertinenza degli aggregati – scheda 022 – di cui all'art. 13.13 del PTCP di Siena e che ai sensi degli art. 23 e 24 del Piano Strutturale "2A" TERRITORI DI PREGIO AMBIENTALE in considerazione della particolare posizione degli interventi in prossimità del Castello di Murlo, si è ritenuta necessaria la presentazione del "PROGETTO UNITARIO" che costituisca elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto edificato agricolo e naturale e le conseguenti implicazioni funzionali;

In data 16.05.2022 con prot. 3354 a firma dell'Arch. Giannini Luca è stato presentato progetto unitario composto dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati grafici di seguito elencati:

- tav. 01 inquadramento generale
- tav. 02 abitazione e laboratorio
- tav. 03 rimessa macchine cantina e agri-camping
- tav. 04 strada di accesso
- norme tecniche di attuazione

Visto che i contenuti del Progetto Unitario coincidono con le previsioni del PAPMAA e che nelle norme tecniche di attuazione sono approfondite le modalità di intervento sull'edificato esistente e delle nuove volumetrie oltre alla sistemazione dell'agri-campeggio e dei servizi;

Che la documentazione allegata al P.A.P.M.A.A. in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Allegato 1_TAV 01 – 2021 Progetto del Centro Aziendale_ STRADA DI ACCESSO
- Allegato 2_TAV 02 – 2021 Progetto del Centro Aziendale_ FABBRICATO PRINCIPALE
- Allegato 3_TAV 03 – 2021 Progetto del Centro Aziendale_ FABBRICATI ACCESSORI
- Allegato 4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 5_FOTOINSERIMENTI
- Allegato 6_Relazione del P.A.P.M.A.A. e Integrazione Volontaria
- Allegato 7_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 2021_12_23_DOCUMENTO PRELIMINARE
- Schema atto d'obbligo

Verificato che :

- ai fini della conformità con gli strumenti della pianificazione comunale l'area ricade zona agricola E corrispondente alle parti di territorio riservate alle attività agricole.
- Nel regolamento edilizio rurale allegato A al Regolamento Urbanistico all'art. 11 sono riportate le regole tipologiche da seguire per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e non .
- Il P.S. individua l'area di intervento nel sistema territoriale "Le pendici storicizzate" sottosistema "2A" Territorio di pregio ambientale che all'art.24 definisce gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente vieta interventi di nuova edificazione anche a fini rurali nelle aree di pertinenza, ma per le azienda agricole la cui superficie agraria ricade interamente all'interno delle pertinenze rende possibile la realizzazione di interventi previsti dai P.A.P.M.A.A. previa verifica delle caratteristiche, della collocazione dei manufatti e del loro inserimento nel territorio finalizzata a limitare gli elementi di impatto ambientale. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie.
- che le aree su cui sono previsti gli interventi non sono sottoposte a vincoli ambientali ai sensi del d.lgs. 42/04 e sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;

Attesta che il PAPMAA in oggetto si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriali ed atti di governo vigenti.

Dato atto infine :

- che in data 08.08.2022 con nota prot. n. 313558 veniva effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del regolamento D.P.G.R. 25.10.2011 presso l'Ufficio regionale del Genio Civile di Siena;
- che con nota prot. 5281 del 09.08.2022 la Regione Toscana Genio Civile di Siena comunicava il numero di deposito n. 1209 del 08.08.2022;
- il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti;
- che il P.A.P.M.A.A. si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriali ed atti di governo del territorio vigenti;
- Vista la legge regionale 65/2014 e s.m.i.;
- Visto il regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III n. 63/R/2016 e s.m.i.;
- Visto il PIT con valenza di piano paesaggistico approvato con DCR n. 58/2014;
- Visto il vigente Piano Strutturale;
- Visto il vigente Regolamento Urbanistico Comunale;

Accerta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti

Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutentiva
Geom. Piero Moricciani (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.