COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 101 DEL 26/04/2018

OGGETTO: MODIFICA DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI CUI ALLA DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018 E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASS. A VAS AI SENSI DELL'ART.22 L.R.10/2010

L'anno 2018, il giorno ventisei del mese di aprile alle ore 08,00 nella sala giunta si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Presidente	X	
BUCCIARELLI CRISTINA	Assessore		X
ISETTO MAURA	Assessore	X	
POSFORTUNATO LORENZO	Assessore	X	
SALVI ANGIOLO	Assessore	X	
TASSI STEFANO	Assessore	X	
TOTALE		5	1

Il Sindaco, Chiassai Martini Silvia, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Partecipa alla seduta il Vicesegretario, Barucci Francesca.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che, per quanto attiene alla proposta di modifica delle schede norma AT_R e AT_P ai fini di una loro suddivisione in sub_comparti,:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- Il Piano Strutturale, quale strumento di *pianificazione territoriale* e il Regolamento Urbanistico, quale *atto di governo del territorio*, secondo quanto disposto dagli artt.9 e 10 della L.R.1/2005 e s.m.i., sono stati approvati ai sensi della medesima legge regionale;
- l'art.55, commi 5 e 6 della L.R.1/2005 stabiliva che *"5. Le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o alla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. 6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune."*;
- per effetto delle disposizioni sopra citate, le *Aree di trasformazione individuate nel Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi soggette a piano attuativo di iniziativa privata*, hanno perso efficacia il 10.11.2015, decorsi cioè i cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, che tuttavia rimane valido per tutta la restante *Disciplina del suolo* prevista nelle NTA ad esso allegate;
- in data 27.11.2014 la legge regionale di cui sopra (L.R.1/2005 e s.m.i.) è stata sostituita dalla nuova Legge Regionale Toscana la n.65 del 2014;
- l'art.222 della suddetta L.R.65/2014 e s.m.i. *"Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014"* testualmente recita: *"2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. 2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. 2 ter. Per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2."*;
- l'art.224 della L.R.65/2014 e s.m.i. *"Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato"* testualmente recita: *"1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, 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, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."*;
- in data 20.05.2015 (B.U.R.T.n.28) è entrato in vigore il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015;

- l'Amministrazione comunale sta predisponendo le procedure volte ad individuare le figure tecniche necessarie per l'avvio del procedimento ai sensi della L.R.65/2014 e s.m.i. e della L.R.10/2010 e s.m.i. per la redazione della Variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo;
- l'operazione di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico e l'adeguamento alla normativa regionale, fortemente innovativa, risulta piuttosto complessa;
- nelle more dell'entrata in vigore dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Montevarchi, l'Amministrazione comunale ha avviato un percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento per la suddivisione in sub comparti, ai sensi delle NTA del Regolamento Urbanistico, delle schede norma denominate AT_R (aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale) e AT_P (aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva) previste nel vigente Regolamento Urbanistico - siano esse decadute che attualmente in vigore - ad oggi non ancora attivate, da parte di soggetti proprietari interessati;
- in data 02.02.2018, con P.D.n.122 (quale integrazione del P.D.n.106 del 29.01.2018) è stata avviata la procedura per la pubblicazione di un Avviso Pubblico al quale i soggetti interessati in possesso dei requisiti avrebbero potuto partecipare;

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale ha ritenuto di introdurre una condizione fondamentale alla possibilità di realizzare la suddivisioni in sub comparti di ciascuna scheda norma AT_R e AT_P, oggetto della manifestazione di interesse, da inserire poi nella specifica Variante al Regolamento Urbanistico ossia nelle singole schede norma: cioè quella della loro decadenza, qualora entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento Urbanistico non sia stata sottoscritta la convenzione urbanistica che disciplina la realizzazione dell'intervento nelle schede norma AT_R e AT_P suddivise in sub comparti;
- in data 28.02.2018 sono scaduti i termini della presentazione delle domande di manifestazione di interesse;
- che sono pervenute n.9 manifestazioni di interesse riportate di seguito:
  - prot. n.09472 del 21.02.2018
  - prot. n.10374 del 27.02.2018
  - prot. n.10387 del 27.02.2018
  - prot. n.10415 del 27.02.2018
  - prot. n.10422 del 27.02.2018
  - prot. n.10564 del 28.02.2018
  - prot. n.10654 del 28.02.2018
  - prot. n.10734 del 28.02.2018
  - prot. n.13775 del 17.03.2018

- in data 20.03.2018 si è svolta una Conferenza dei Servizi interna che ha valutato le proposte presentate redigendo un verbale da cui si evince che n.2 di esse risultano non procedibili, n.1 pervenuta oltre i termini, mentre le altre n.6 sono risultate meritevoli di essere prese in considerazione in base alle direttive dell'Avviso pubblico e a quanto disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico;
- in data 9.04.2018 sono stati convocati i diretti interessati per discutere delle loro proposte e per illustrare le condizioni poste dall'Amministrazione e la sua intenzione di riservarsi la progettazione delle schede norma e le modeste modifiche cartografiche, anticipando poi a ciascuno dei proponenti la necessità di presentare della documentazione integrativa necessaria per dar corso alla Variante;
- in data 23.04.2018 sono state inoltrate agli interessati le varie lettere di integrazione ai fini del completamento della documentazione necessaria per la predisposizione del progetto di Variante al Regolamento Urbanistico;

Dato atto che per quanto attiene, invece, al trasferimento di capacità edificatoria dalla scheda norma AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ ad un edificio del tessuto T4:

- in data 10.11.2014, con deliberazione del C.C. n.88, è stata approvata la Variante (n.10) al Regolamento Urbanistico con la quale, tra le altre cose, è stata attivata la procedura per incrementare la capacità edificatoria di edifici o unità immobiliari a destinazione d'uso produttiva inglobati nei

tessuti urbani prevalentemente residenziali, già individuati come tessuto T3 e T4, la dove i soggetti proprietari erano intenzionati ad ampliare tali edifici, i quali, per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, erano in grado di accogliere capacità edificatoria, nel rispetto dei parametri edilizi dei tessuti suddetti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico;

- in data 07.02.2018, con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.6, è entrata in vigore la Variante (n.26) al Regolamento Urbanistico (adottata in data 12.12.2017, con Del.C.C.n.117) finalizzata ad effettuare il trasferimento di capacità edificatoria di 60 mq, che attualmente si trova nell'area di trasformazione AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ", nel lotto n.8 individuato catastalmente al Fg.7 part.2100 a destinazione residenziale attraverso le modalità della perequazione urbanistica ovvero a stabilire che il processo di sperimentazione avviato con la Variante (n. 10) al Regolamento Urbanistico per gli edifici produttivi, sarebbe proseguito anche per gli edifici residenziali collocati sempre nei tessuti T3 e T4, consentendone l'ampliamento mediante l'acquisto della capacità edificatoria, dando così concreta attuazione al meccanismo della perequazione urbanistica;
- in data 01.02.2018, atti prot.n.5696, il Comune ha ricevuto una richiesta di ampliamento di un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub.3 a destinazione direzionale di 77 mq attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria derivante dalla scheda norma AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ";

Ritenuto pertanto opportuno, per tutto quanto sopra esposto, procedere con la presente proposta di Variante, al fine:

- di suddividere in sub-comparti così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico le seguenti schede norma AT_R8 "CASE ROMOLE" - SUB COMPARTO A, AT_R11 "PESTELLO CHIESA", AT_R14 "VIA DI TERRANUOVA", AT_P7 "BURESTA" - SUB COMPARTO C (due interventi), AT_P10 "CASA ROTTA";
- di eseguire lo spostamento di capacità edificatoria di 77 mq, attualmente presente nell'area di trasformazione AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ", verso un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub.3 a destinazione direzionale;

Precisato che tali operazioni non mutano il dimensionamento del Regolamento Urbanistico ovvero non comportano un superamento del dimensionamento del Piano Strutturale;

Considerato, inoltre, che:

- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale approvate nel 2010 sono state sottoposte al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n.4/R/2007 e al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- le modifiche effettuate dal Servizio Urbanistico costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- in termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana;
- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera;
- le modifiche non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- le modifiche in oggetto non comprendono aree in cui siano presenti "Beni Paesaggistici" ovvero che non contrastano con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di

Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28) e che pertanto non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt.20 e 21 dello stesso Piano e dell'art.31, co.3 della L.R.65/2014;

- l'art.7 co.2 della L.R.10/2010 recita: *"I provvedimenti amministrativi di approvazione assunti senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"* ovvero che l'art.22, co.4 bis. della stessa legge regionale riporta: *"Per gli atti di governo del territorio* [...]*, il provvedimento di verifica di* [assoggettabilità] *è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente."*;

Considerato che ai sensi dell'art.5, co.3 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali qualora *"le modifiche ai piani e programmi di cui al co.2* [dello stesso articolo, siano minori ovvero] *che determinano l'uso di piccole aree a livello locale […] che definiscano […] il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti"*;

Ritenuto pertanto ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e della L.R.10/2010 e s.m.i. di ottemperare a quanto ivi disposto ovvero di effettuare la procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS relativamente alla presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico

Ritenuto, conformemente alla L.R. 10/2010, di individuare le autorità che sono coinvolte nel procedimento della Variante suddetta al Regolamento Urbanistico:

- il Consiglio Comunale quale *autorità procedente*;
- il Servizio Territorio, Infrastrutture e Valutazione Ambientale quale *autorità competente* quale idoneo supporto tecnico atto a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale;
- il Servizio Urbanistica quale *proponente* delle modifiche al Regolamento Urbanistico;
- le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi quali *soggetti competenti in materia ambientale, ed in particolare*:
  - Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale;
  - Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio;
  - Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
  - ARPAT;
  - Azienda USL 8;
  - Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo;
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana - Firenze;
  - Autorità di Bacino del Fiume Arno;
  - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
  - Servizi ecologici integrati Toscana;
  - Autorità Idrica Toscana;
  - Publiacqua;

Preso atto del *Documento Preliminare* redatto dal *proponente* e trasmesso all'*autorità competente*, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che contiene le informazioni e i dati necessari alla comprensione della Variante al Regolamento Urbanistico come sopra specificata alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante suddetta, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010;

Ritenuto, pertanto, sollecitare l'*autorità competente* ad iniziare le consultazioni, trasmettendo il *Documento Preliminare* ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio così come stabilito dall'art.22 co.3 della L.R.10/2010 ovvero di indire specifica Conferenza dei Servizi, qualora lo ritenesse opportuno per espletare il procedimento istruttorio;

Considerato che, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, il presente procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è propedeutico alla successiva Variante al Regolamento Urbanistico configurandosi, quindi, come fase preliminare dell'iter di approvazione della Variante stessa;

Ritenuto, pertanto, di rimandare alla fase di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico la valutazione dei possibili riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio del comune;

Vista la L.R.65/2014;
Vista la L.R.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni;
Visto il Piano Strutturale approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010;
Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010 e il Reg. Edilizio;
Visto il D.Lgs.152/2006 e successive modificazioni e integrazioni;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto il parere del Dirigente Settore Economico e Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;

Con voti unanimi resi per alzata di mano;

DELIBERA

Di avviare, per quanto espresso in narrativa ed ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Regolamento Urbanistico al fine di:

- consentire la suddivisione in sub-comparti, così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico, le seguenti schede norma AT_R8 "CASE ROMOLE" - SUB COMPARTO A, AT_R11 "PESTELLO CHIESA", AT_R14 "VIA DI TERRANUOVA", AT_P7 "BURESTA" - SUB COMPARTO C (due interventi), AT_P10 "CASA ROTTA";
- effettuare il trasferimento di capacità edificatoria di 77 mq, che attualmente si trova nell'area di trasformazione AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ", in un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub.3 a destinazione direzionale;

Di individuare le seguenti autorità coinvolte nel procedimento:

- il Consiglio Comunale quale *autorità procedente*;
- il Servizio Territorio, Infrastrutture e Valutazione Ambientale quale *autorità competente* quale idoneo supporto tecnico atto a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale;
- il Servizio Urbanistica quale *proponente* delle modifiche al Regolamento Urbanistico;
- le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e programmi quali *soggetti competenti in materia ambientale, ed in particolare*:
  - Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale;
  - Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio;
  - Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
  - ARPAT;
  - Azienda USL 8;
  - Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo;
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana - Firenze;
  - Autorità di Bacino del Fiume Arno;
  - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
  - Servizi ecologici integrati Toscana;
  - Autorità Idrica Toscana;
  - Publiacqua;

Di prendere atto del *Documento Preliminare* redatto dal *proponente*, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che contiene le informazioni e i dati necessari alla comprensione della Variante e alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante suddetta, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010;

Di dare mandato all'*autorità competente* di aprire le consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale sopra individuati al fine di acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio così come stabilito dall'art.22 co.3 della L.R.10/2010 ovvero di indire specifica Conferenza dei Servizi, qualora lo ritenesse opportuno per espletare il procedimento istruttorio;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile (I.E.), ai sensi dell'art.134, co.4, D.Lgs.267/2000, con votazione unanime resa per alzata di mano;

Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente per quanto di competenza.

Data lettura del presente verbale, il medesimo viene approvato e sottoscritto.

IL VICESEGRETARIO	IL SINDACO
Barucci Francesca	Chiassai Martini Silvia

Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.

COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione della
Giunta Comunale n° 122 del 24/04/2018

OGGETTO: MODIFICA DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI CUI ALLA DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018 E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASS. A VAS AI SENSI DELL'ART.22 L.R.10/2010

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Montevarchi, 26/04/2018

IL RESPONSABILE
Scrascia Domenico Bartolo / ArubaPEC S.p.A.

COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n° 122 del 24/04/2018

OGGETTO: MODIFICA DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI CUI ALLA DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018 E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASS. A VAS AI SENSI DELL'ART.22 L.R.10/2010

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, per l'importo complessivo di , risultante nel sottoscritto prospetto.
Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

Entrata

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Spesa

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 26/04/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
DEVENTI GABRIELE / ArubaPEC S.p.A.

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente
Servizio Urbanistica

Modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico selezionate a seguito dell'espletamento della manifestazione di interesse di cui alla Del.G.C.n.9 del 16.01.2018 e trasferimento di 77 mq all'interno di un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica

DOCUMENTO PRELIMINARE
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010 e s.m.i.

Aprile 2018

INDICE

1. Premessa: la verifica di assoggettabilità a VAS nel quadro normativo vigente

2. Alcune considerazioni riassuntive del processo di Valutazione integrata e Valutazione Ambientale Strategica effettuata in sede di elaborazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale approvate con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010

3. La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico

- 3.1. I contenuti della proposta di modifica
- 3.2. La verifica di coerenza con gli altri piani
- 3.3. La verifica dei vincoli sovraordinati
- 3.4. "Caratteristiche del piano"
- 3.5. "Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate"

4. Conclusioni

1. PREMESSA: LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS NEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di *"valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"* ha posto l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione. Il perseguimento di uno sviluppo più sostenibile ha spinto la dottrina e gli stati europei a tentare di rendere efficace l'integrazione di obiettivi e criteri di sostenibilità ambientale nei processi decisionali strategici, quali sono la pianificazione e la programmazione, attraverso una particolare tipologia di valutazione ambientale cioè la Valutazione Ambientale Strategica. Una interessante innovazione della direttiva riguarda il momento di applicazione della valutazione stessa che *"deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma"* in modo da consentire l'analisi degli effetti potenziali delle trasformazioni sull'ambiente, tenendone conto già in fase di redazione e orientandone, quando necessario, i contenuti. Un altro elemento innovativo è la sostanziale partecipazione del "pubblico" nel processo valutativo, nonché le misure previste per il "monitoraggio" durante l'attuazione del piano al fine di contrastare gli effetti negativi derivanti dall'attuazione degli stessi e con ciò consentendo di effettuare delle correzioni al processo in atto.

L'Italia ha recepito tale normativa europea nel 2006 con l'approvazione del D.Lgs.n.152/2006 "Norme in materia ambientale". Successivamente tale decreto è stato modificato ed integrato dal D.Lgs.n.4/2008, con il quale il legislatore nazionale ha demandato alle Regioni la disciplina delle competenze proprie e degli altri enti locali in materia di valutazione ambientale di piani e programmi.

In verità, la Regione Toscana aveva già dato attuazione alle previsioni della direttiva 2001/42/CE, con la L.R.n.1/2005 che all'art.11 statuiva: *"I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale* [e, salva diversa previsione del piano strutturale, gli atti di governo del territorio], *provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana"* e con il relativo Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata D.P.G.R.n.4/R/2007. Tuttavia, a seguito del D.Lgs.n.4/2008 la Regione ha dovuto rivedere la propria disciplina in materia. Con la L.R.n.10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e successive integrazioni e modificazioni, la Regione Toscana si e dotata di una propria normativa in materia di VAS, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia.

La direttiva europea, le norme statali e regionali specificano l'ambito di applicazione della VAS, precisando quali sono gli adempimenti necessari per quando i piani e programmi prevedono l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori dei piani e dei programmi già sottoposti a VAS. In questo caso la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente. Questa procedura di valutazione, denominata *"verifica di assoggettabilità alla VAS"*, è svolta a livello di normativa regionale secondo le disposizioni di cui all'art.22 della L.R.n.10/2010 e prevede l'elaborazione di un *Documento Preliminare* da parte del *proponente* dell'ipotesi di Variante al piano che contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante stessa, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa legge regionale. L'*autorità competente*, ricevuto il *Documento Preliminare*, avvia le consultazioni coinvolgendo *i soggetti competenti in materia ambientale*, il cui parere deve essere acquisito entro il termine massimo di 30 giorni dall'invio del *Documento Preliminare*. Infine, previa audizione del *proponente*, tale autorità si pronuncia, a seconda dell'esito della verifica, dichiarando che la Variante deve essere assoggettata alla vera e propria procedura di VAS o, al contrario, che non è assoggettabile. In quest'ultimo caso, l'*autorità competente* ha la facoltà di dettare le prescrizioni necessarie al fine di garantire la sostenibilità ambientale del piano o programma. Le conclusioni del provvedimento di verifica sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del *proponente* e dell'*autorità competente*.

In tema di VAS, conformemente alla L.R. 10/2010, si individuano le autorità che sono coinvolte nel procedimento: il Consiglio Comunale quale *autorità procedente*; il Servizio Territorio, Infrastrutture e Valutazione Ambientale quale *autorità competente* idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale; il Servizio Urbanistica che elabora il piano quale *proponente*; le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che devono ritenersi interessati agli impatti derivanti dall'attuazione di piani e

programmi quali *soggetti competenti in materia ambientale*, ed in particolare: Regione Toscana - Settore VIA – VAS – OO.PP. di interesse strategico regionale; Regione Toscana - Settore Pianificazione del territorio; Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore; ARPAT; Azienda USL 8; Soprintendenza per i BAPPSAE di Siena – Grosseto – Arezzo; Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze; Autorità di Bacino del Fiume Arno; Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti); Servizi ecologici integrati Toscana; Autorità Idrica Toscana; Publiacqua.

2. ALCUNE CONSIDERAZIONI RIASSUNTIVE DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA EFFETTUATA IN SEDE DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E AL PIANO STRUTTURALE APPROVATE CON DEL.C.C.N.62 DEL 30.09.2010

Tra gli obiettivi che gli strumenti urbanistici del Comune di Montevarchi hanno cercato di perseguire, uno dei principali è stato quello di dare corpo a quanto disciplinato dall'art.3 co.4 della legge regionale 1/2005 che così recita *"nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali […] dovranno, in ogni caso, concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale"*. Si è cercato, cioè, di coniugare lo sviluppo urbano della città, privilegiando soprattutto la ricucitura dei tessuti urbani esistenti e di incrementare la dotazione infrastrutturale e di standard, con il recupero e la riqualificazione delle aree degradate concentrate nel centro storico e nei pressi di esso, per migliorarne complessivamente l'assetto e quindi anche "la vivibilità".

L'obiettivo di razionalizzazione del "consumo" del suolo, quale risorsa essenziale, finita e non riproducibile, a favore di un uso più oculato di quello adottato negli anni passati è stato perseguito anche attraverso una progettazione di ogni area di trasformazione che, tenendo conto della morfologia e della tipologia insediativa dei tessuti urbani circostanti, ha tentato di stabilire un rapporto organico e sostenibile con le opere di urbanizzazione e gli spazi pubblici. Dunque le scelte fatte permetteranno di mantenere un alto livello di qualità del verde e degli spazi pubblici. La progettazione delle schede norma ha tenuto conto, infine, dei contributi pervenuti durante il percorso valutativo da parte delle *"autorità competenti in materia ambientale"(*)* e degli *"enti gestori dei servizi"(**)*.

Un altro fondamentale obiettivo è stato quello di valorizzare e risanare le aree strategiche della città connotate da condizioni di degrado. Ciò è reso possibile dalla combinazione di più azioni:

- agevolando il più possibile il meccanismo perequativo attraverso l'istituto del credito edilizio;
- prevedendo alcune misure straordinarie che contribuiranno ad innescare processi che consentiranno il ritorno nel centro storico dei residenti, delle attività commerciali, degli studi professionali ecc.

Un altro passo nella direzione della valorizzazione delle risorse è stato fatto con le previsioni pianificatorie relative all'aspetto della viabilità e del sistema infrastrutturale. La razionalizzazione della rete stradale, e quindi l'alleggerimento del traffico nei centri con alta densità insediativa consentendo la pedonalizzazione di alcune sue parti, l'incremento della mobilità ciclabile, nonché la realizzazione della nuova autostazione, consentiranno, non solo di accrescere la vivibilità del territorio, ma anche di ridurre le emissioni inquinanti, gassose, luminose e sonore, migliorando anche la qualità dell'aria.

Sempre in tema della salvaguardia della risorsa paesaggio, inteso non solo come elemento di pregio e di valore comune, ma anche come elemento di identità e di appartenenza, è stata operata la scelta di ridurre in maniera decisa le previsioni di espansione nelle frazioni di collina e ciò anche per rispondere alle nuove direttive introdotte dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Altro elemento è stato quello di incentivare il trasferimento della capacità edificatoria derivante dalla demolizione di quattro complessi produttivi esistenti nel territorio in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale.

Infine, si è inteso perseguire l'obiettivo della valorizzazione delle risorse anche mediante il rinnovo del patrimonio edilizio in termini di efficienza energetica. La maggior parte del patrimonio edilizio esistente, infatti è stato realizzato non tenendo conto delle tecniche costruttive di "sostenibilità energetica", per cui, con la Variante si è voluto adoperarsi anche in tal senso. In particolare è stata prevista la possibilità di un incremento di capacità edificatoria in alcuni tessuti, previo utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile e del rispetto degli indici di prestazione energetica definiti per la climatizzazione invernale dalla legislazione regionale.

Allegato al Regolamento Urbanistico è stato inserito un sistema di indicatori per il monitoraggio degli esiti delle scelte pianificatorie sulle risorse del territorio: il monitoraggio, infatti, costituisce un mezzo per controllare gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive più opportune.

(*) Soprintendenza, Autorità di Bacino, Regione Toscana, ARPAT, Provincia di Arezzo: Ecologia, Acque, Difesa del Suolo, USL8.

(**) AATO 3 Medio Valdarno, Publiacqua Ing. S.r.l., Coingas S.p.A., Enel S.p.A., Telecom S.p.A., C.S.A. S.p.A., R.F.I. S.p.A., Terna.

3. LA PRESENTE PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

3.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Prima di entrare nello specifico contenuto della presente proposta di Variante occorre precisare che le Varianti generali al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale sono state approvate in data 30.09.2010 con Del.C.C.n.62.

Tali strumenti, contestualmente alla loro redazione, sono stati sottoposti a processo di Valutazione integrata e a Valutazione Ambientale Strategica (consultabile al seguente indirizzo: http://mapserver3.ldpgis.it/montevarchi/approvazione_ru_ps/index.cfm).

La presente valutazione riguarda due aspetti.

Il primo è relativo alla suddivisione in sub-comparti di alcune schede norma del Regolamento Urbanistico definite a seguito di esperimento di una procedura di manifestazione di interesse.

Il secondo aspetto è relativo al trasferimento di 77 mq di capacità edificatoria all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg. 6, part. 1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica.

Per quanto riguarda il primo aspetto, come sopra anticipato, in data 30.09.2010, è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi e quella al Regolamento Urbanistico e tali strumenti sono entrati in vigore il 10.11.2010 con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.45.

Essi sono stati approvati ai sensi degli artt.9 e 10 della L.R.1/2005 e s.m.i.. Tale legge, all'art.55, al comma 6 stabiliva che nei casi in cui il Regolamento Urbanistico avesse previsto la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la loro perdita di efficacia si sarebbe verificata allorché entro cinque anni non fosse stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non avessero formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Dunque per effetto delle disposizioni sopra citate, le aree di trasformazione individuate nel Regolamento Urbanistico di Montevarchi soggette a piano attuativo di iniziativa privata, hanno perso efficacia l'11.11.2015, decorsi i cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico. Quest'ultimo, tuttavia, rimane valido per tutta la restante disciplina del suolo prevista nelle NTA ad esso allegate.

Nel frattempo, in data 27.11.2014, è intervenuta la nuova legge regionale Toscana la n.65/2014 che, tra le altre cose, all'art. 222 ha previsto delle disposizioni transitorie per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici e per le approvazioni delle Varianti agli strumenti in vigore e in data 20.05.2015 (B.U.R.T.n.28). Inoltre è entrato in vigore il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015.

Dunque il Comune di Montevarchi si trova nella condizione di dover procedere all'adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico (oggi Piano Operativo) alla nuova disciplina urbanistica regionale e di conformare il primo, al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico tenuto conto degli indirizzi, direttive e prescrizioni in esso contenuti.

Le operazioni di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico e l'adeguamento alla normativa regionale fortemente innovativa, risultano innegabilmente piuttosto complesse e tale da richiedere tempi per arrivare all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici sicuramente non brevi, per cui nelle more di tale approvazione l'Amministrazione comunale ha ritenuto di avviare un percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento all'interno delle AT_R e delle AT_P previste nel Regolamento Urbanistico - sia decadute che attualmente in vigore - da parte di soggetti proprietari che intendano attivarsi, mediante la suddivisione in sub comparti, secondo la disciplina attualmente in vigore nelle NTA dello stesso Regolamento Urbanistico al fine di un loro inserimento in una specifica Variante allo stesso strumento urbanistico.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.9 del 16.01.2018 è stato dunque avviato tale percorso e con Determinazione n.106 del 29.01.2018 e n.122 del 02.02.2018 si è approvato l'Avviso Pubblico volto a consentire le manifestazioni di interesse per la selezione di eventuali proposte di suddivisione in sub comparti delle schede norme denominate AT_R e AT_P previste nel vigente Regolamento Urbanistico da parte dei soggetti proprietari intenzionati ad attivarsi.

Occorre precisare che fin dall'inizio si è evidenziato che uno dei requisiti essenziali per poter prendere in considerazione le varie manifestazioni di interesse era che le proposte di attivazione e suddivisione in sub comparti fossero soggette unicamente alla procedura di assoggettabilità a VAS, ad esclusione, quindi di quelle che avrebbero comportato l'applicazione della procedura di VAS.

Inoltre, si è stabilito che all'interno delle schede norma dovesse essere contenuta una specifica disposizione che vincolasse gli attuatori a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento Urbanistico, pena la decadenza dalla possibilità di attivare il sub comparto.

Entro la data stabilita nell'Avviso Pubblico, sono pervenute n.9 manifestazioni di interesse che sono state esaminate in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi il giorno 20 marzo 2018.

Di queste nove, tre sono state ritenute improcedibili per le ragioni sotto brevemente esposte:

- manifestazione di interesse atti prot.10387 del 27.02.2018 relativa al sub comparto sull'AT_P1 "MONTEVARCHI NORD": in quanto l'area oggetto di intervento ricade nella pianificazione sovracomunale del Piano Strutturale;

- manifestazione di interesse atti prot.10734 del 28.02.2018 relativa al sub comparto sull'AT_R3 “BERIGNOLO”: in quanto l’area oggetto di intervento ricade in fattibilità idraulica elevata;
- manifestazione di interesse atti prot.13775 del 17.03.2018 relativa al sub comparto sull'AT_P4 “VALDILAGO PATERESSO”: in quanto pervenuta oltre la scadenza dell'Avviso Pubblico, cioè il 28.02.2018 che era il termine ultimo per presentare le istanze.

Dall’esame delle varie pratiche è emersa la necessità di richiedere alcune integrazioni documentali. In data 09.04.2018 si è svolto un incontro con ciascuno di coloro che ha inoltrato la propria manifestazione di interesse ed in quella sede si sono discussi i vari aspetti di ciascuna proposta anticipando la necessità di far pervenire la seguente documentazione integrativa:

- una relazione geologica che illustrasse la fattibilità dell’intervento da un punto di vista geologico;
- la dimostrazione di aver provveduto ad eseguire tutte le procedure necessarie per attivare la suddivisione in sub comparti, inoltrando le relative raccomandate con ricevuta di ritorno a tutti i proprietari presenti nella scheda norma originaria.

Ad ognuno degli interessati intervenuto all’incontro è stato specificato che la progettazione delle singole schede norma sarebbe comunque avvenuta ad opera dell’Amministrazione Comunale e in sede di adozione si sarebbero potute apportare delle modeste modifiche cartografiche alle stesse schede norma.

Ed inoltre, sono state fornite specifiche indicazioni (inviate anche per iscritto il 23.04.2018) ad ognuna delle manifestazioni di interesse presentate secondo quanto di seguito riportato:

- a coloro che hanno manifestato il loro interesse con la nota atti prot.10374 del 27.02.2018, riferita all'**AT_R11 “PESTELLO CHIESA”**, che hanno indicato due possibili proposte, è stata esplicitata l’intenzione dell’Amministrazione di accogliere **la soluzione che prevede la realizzazione della strada di ingresso all'area**, poiché l'altra ipotizzata non sarebbe sostenibile da un punto di vista urbanistico, finendo per privare dell'accesso il restante sub comparto. Inoltre l'Amministrazione ha chiesto di prevedere **un aumento del numero dei parcheggi di progetto così come previsto dal Regolamento Urbanistico vigente**;
- a coloro che hanno manifestato il loro interesse con la nota atti prot.10415 del 27.02.2018, riferita all’**AT_P10 “CASA ROTTA”**, è stata espressa l’intenzione dell’Amministrazione di **non concedere l’accesso all’area dalla SR69** e di prevedere **il mantenimento della struttura viaria e parcheggi nella zona nord dell'area**;
- a coloro che hanno manifestato il loro interesse con la nota prot.10564 del 28.02.2018, riferita all'**AT_P7 “BURESTA” - SUB COMPARTO C,** è stata esplicitata l’intenzione dell’Amministrazione **di eseguire un disegno unico degli spazi destinati a parcheggi, di non prevedere ulteriori spazi a verde pubblico e di consentire un'adeguata area di rispetto all'edificato esistente**;
- a coloro che hanno manifestato il loro interesse con la nota prot.10654 del 28.02.2018, riferita all'**AT_R14 “VIA DI TERRANUOVA”** è stata espressa la necessità di **reperire un maggior numero di parcheggi rispetto a quelli previsti e di non modificare il disegno della viabilità per gli accessi al sub comparto rimanente**;
- mentre a coloro che hanno manifestato il loro interesse con la nota prot. 9472 del 21.02.2018, riferita all'**AT_P7 “BURESTA” - SUB COMPARTO C** e con la nota prot. 10422 del 27.02.2018, riferita all'**AT_R8 “CASE ROMOLE” - SUB COMPARTO A** è stato espresso un nulla osta di massima rispetto alla proposta presentata.

Nel complesso tali interventi volti alla suddivisione in sub comparti, prevedono l’insediamento di edifici, infrastrutture lineari e standard il cui carico urbanistico non varia rispetto a quello già ipotizzato e programmato fin dall’origine nelle schede norma preesistenti, inoltre in sede di conferenza dei Servizi, l’Amministrazione ha formulato indicazioni agli interessati in modo da preservare la qualità degli insediamenti e il loro inserimento nel tessuto.

Ai fini della comprensione di quanto sopra riportato di seguito si allegano gli estratti del tavole sulla “disciplina del suolo” del Regolamento Urbanistico vigente e gli estratti delle proposte presentate.

Per quanto riguarda, invece, il secondo aspetto oggetto della presente valutazione, cioè quello del trasferimento di capacità edificatoria, occorre fare una premessa.

Il Regolamento Urbanistico del 2004 ha introdotto nel Comune di Montevarchi la perequazione urbanistica, ossia una serie organica di norme che consente di aumentare la dotazione degli standard e delle infrastrutture pubbliche, senza oneri aggiuntivi per l’Amministrazione comunale, quale effetto del trasferimento nelle "aree di trasformazione" deputate ad accogliere la capacità edificatoria assegnata dal Regolamento Urbanistico a queste aree.

Con la Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con Del.C.C.n.62 il 30.09.2010, si è perfezionato quanto già previsto nello strumento vigente del 2004 istituendo un’ulteriore tipologia di capacità edificatoria che può essere trasferita nelle "aree di trasformazione" deputate ad accogliere Slu, cioè il Credito Edilizio.

In quella sede, sempre in occasione dell'iter di approvazione della Variante del 2010, fu avviato un dibattito per cercare di dare una risposta coerente e organica a quegli edifici presenti nei tessuti urbani T3 e T4 "ossia prevalentemente residenziali" che, per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, erano in grado di accogliere capacità edificatoria attraverso le modalità della perequazione urbanistica. In quella occasione non fu trovata la modalità operativa.

Tuttavia, si è continuato a ragionare sulla possibilità di intervenire in questa direzione e in data 23.05.2013, con Del.G.C.n. 92 è stato avviato il percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento da parte di soggetti proprietari di edifici o unità immobiliari a destinazione d'uso produttiva inglobati nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, già individuati come tessuto T3 e T4, che intendessero ampliare i suddetti edifici o unità immobiliari che per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante erano in grado di accogliere capacità edificatoria, nel rispetto dei parametri edilizi dei tessuti suddetti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'Amministrazione comunale ha messo a disposizione di tali soggetti la capacità edificatoria derivante dal Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art.59 bis delle NTA del Regolamento Urbanistico suddivisa in tre lotti oltre a quella derivante dall'area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) suddivisibile in lotti variabili.

Con la Variante n.10 al Regolamento Urbanistico approvata in Consiglio Comunale in data 10.11.2014 con delibera n.88 quindi, si è attivato il relativo procedimento e conseguentemente è stato pubblicato un Avviso Pubblico al quale hanno aderito quattro soggetti privati proprietari di immobili produttivi.

Questa operazione ha dato esiti molto positivi per cui si è pensato di proseguire continuando il processo di sperimentazione anche per gli edifici residenziali collocati sempre nei medesimi tessuti, dando loro la possibilità di ampliarli mediante l'acquisto della capacità edificatoria e dando concreta attuazione al meccanismo della perequazione urbanistica.

Infatti, **con Del.C.C.n.117 del 12.12.2017, è stata adottata la Variante (n.26)** avente ad oggetto *"Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifiche puntuali e circoscritte alle NTA del RU per effettuare il trasferimento di 60 mq all'interno del lotto n.8 individuato al fg.7 part.2100 attraverso le modalità della perequazione urbanistica ovvero favorire l'ampliamento degli edifici o unità immobiliari a dest. residenziale inglobati nei tessuti urbani T3 e T4 che intendano ampliare i suddetti edifici"*.

Fin da allora si stabiliva che successivamente a questa prima sperimentazione per gli edifici residenziali si sarebbero accolte future richieste da parte dei cittadini che si fossero trovati in analoghe condizioni di fatto e di diritto, per poi arrivare a disciplinare compiutamente la fattispecie nei nuovi strumenti di Governo del territorio per i quali l'Amministrazione sta avviando il procedimento di adeguamento alla nuova L.R.65/2014 e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28).

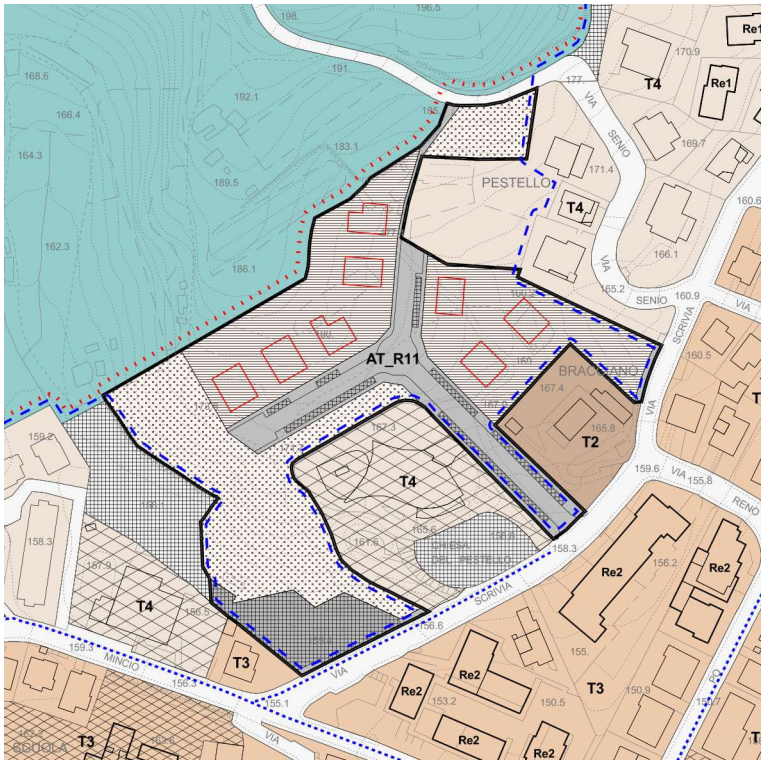
Dunque la presente proposta di Variante, per la quale si sta effettuando la Valutazione di assoggettabilità a VAS, ha ad oggetto anche una specifica richiesta di trasferimento della capacità edificatoria in un tessuto T4, ed in particolare 77 mq di superficie, sempre acquisendoli dall'area "PALAZZO DEL PODESTA" AT_S8.

Nel complesso le modifiche effettuate nella Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

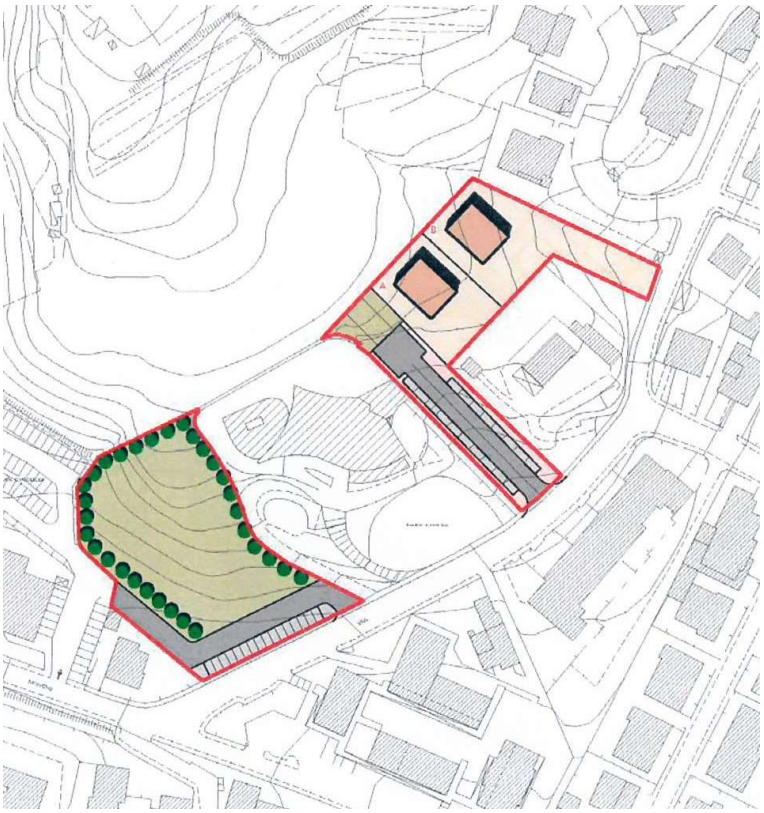
In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana.

Le modifiche effettuate, infine, non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio.

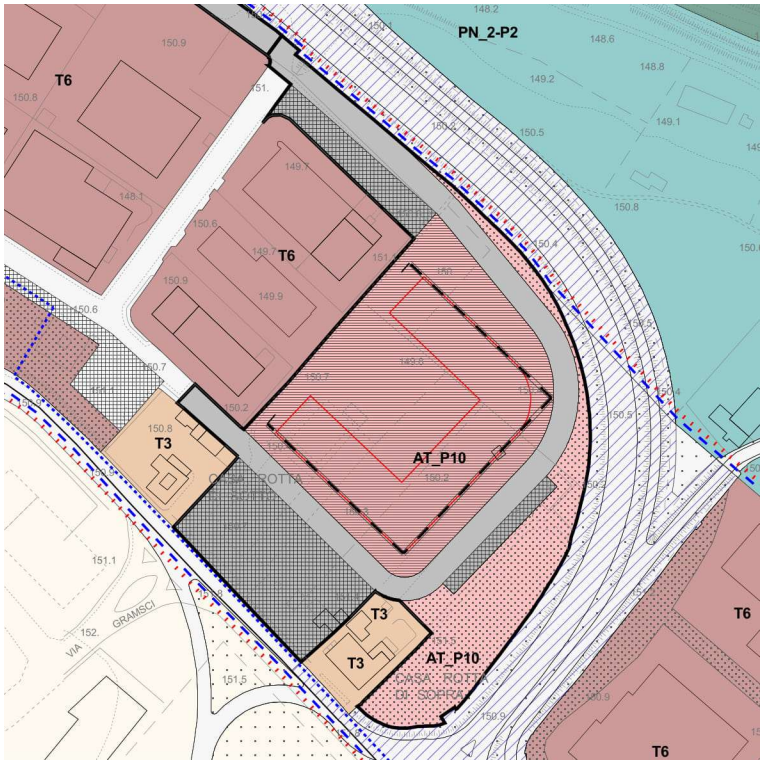
Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



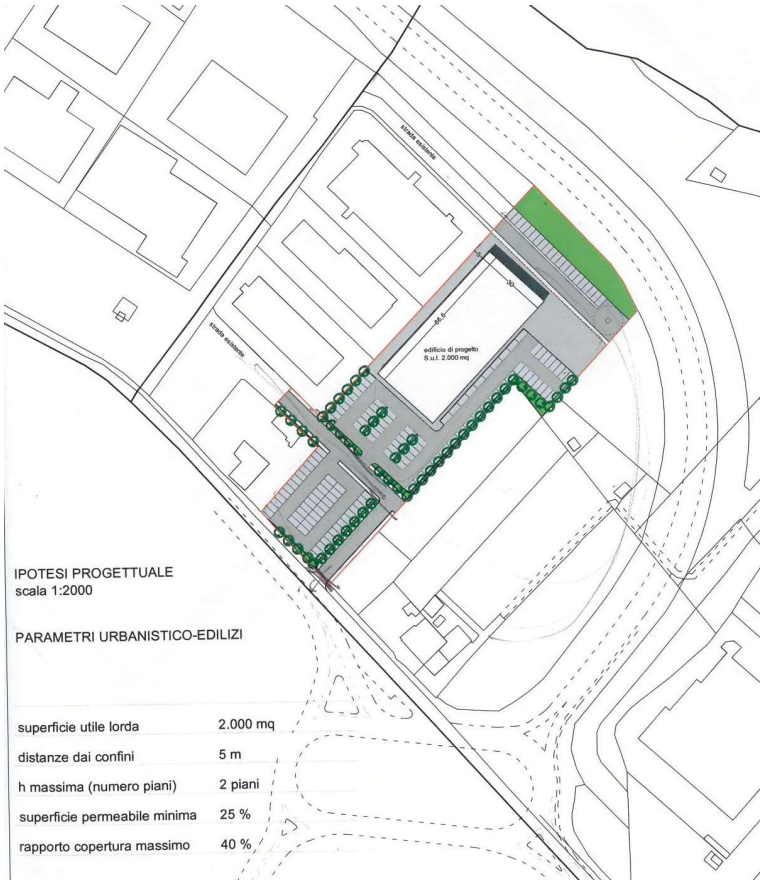
proposta atti prot.10374 del 27.02.2018



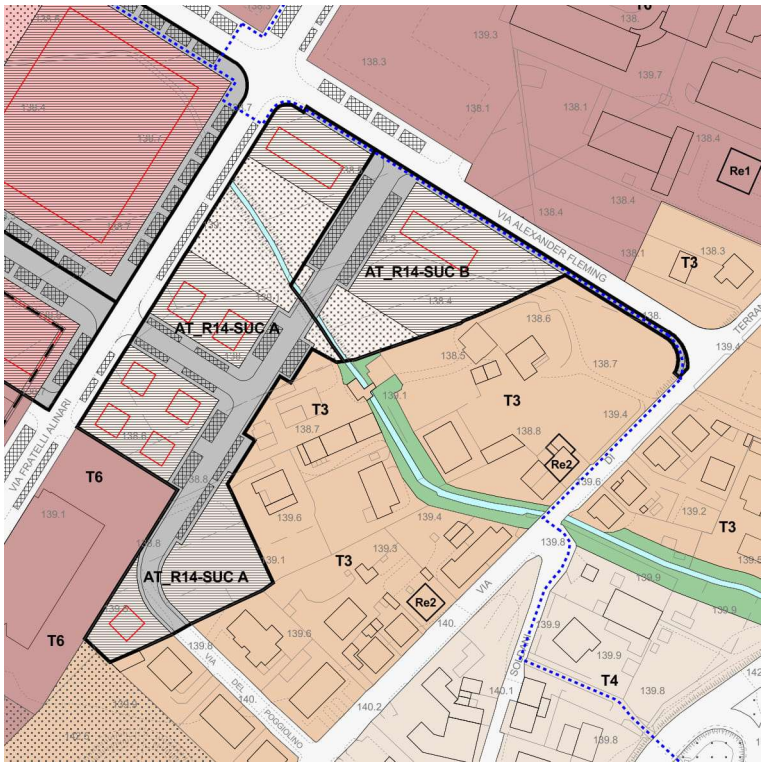
Tavv. P9 - P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



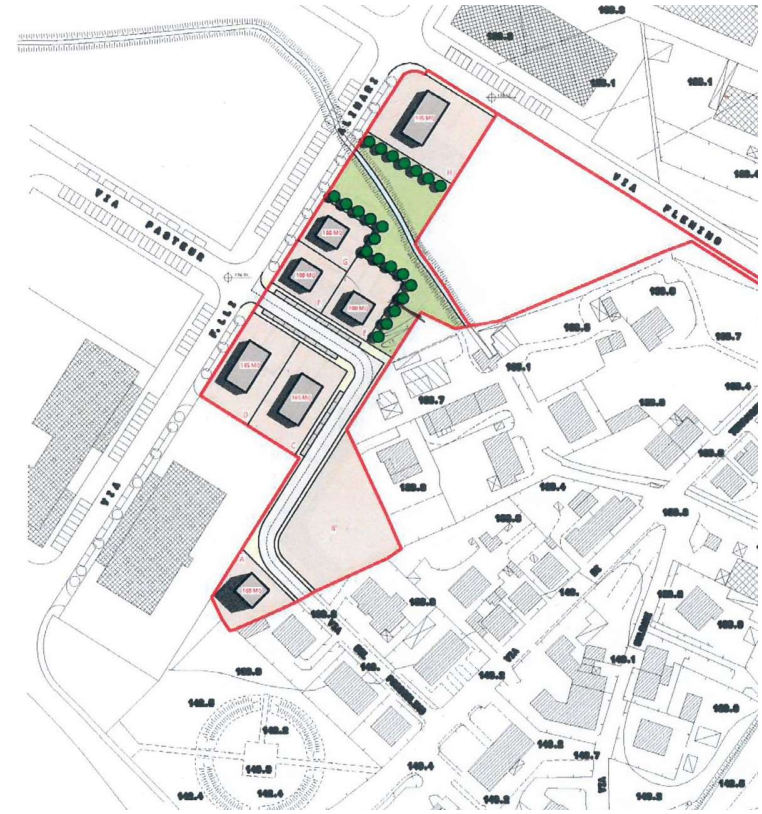
proposta atti prot.10415 del 27.02.2018



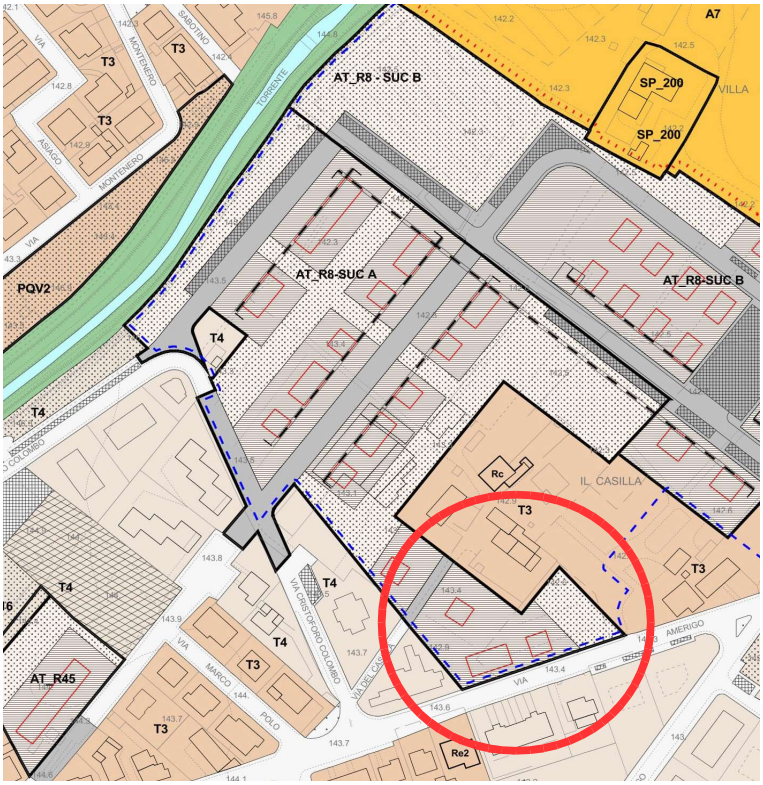
Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



proposta atti prot.10654 del 28.02.2018

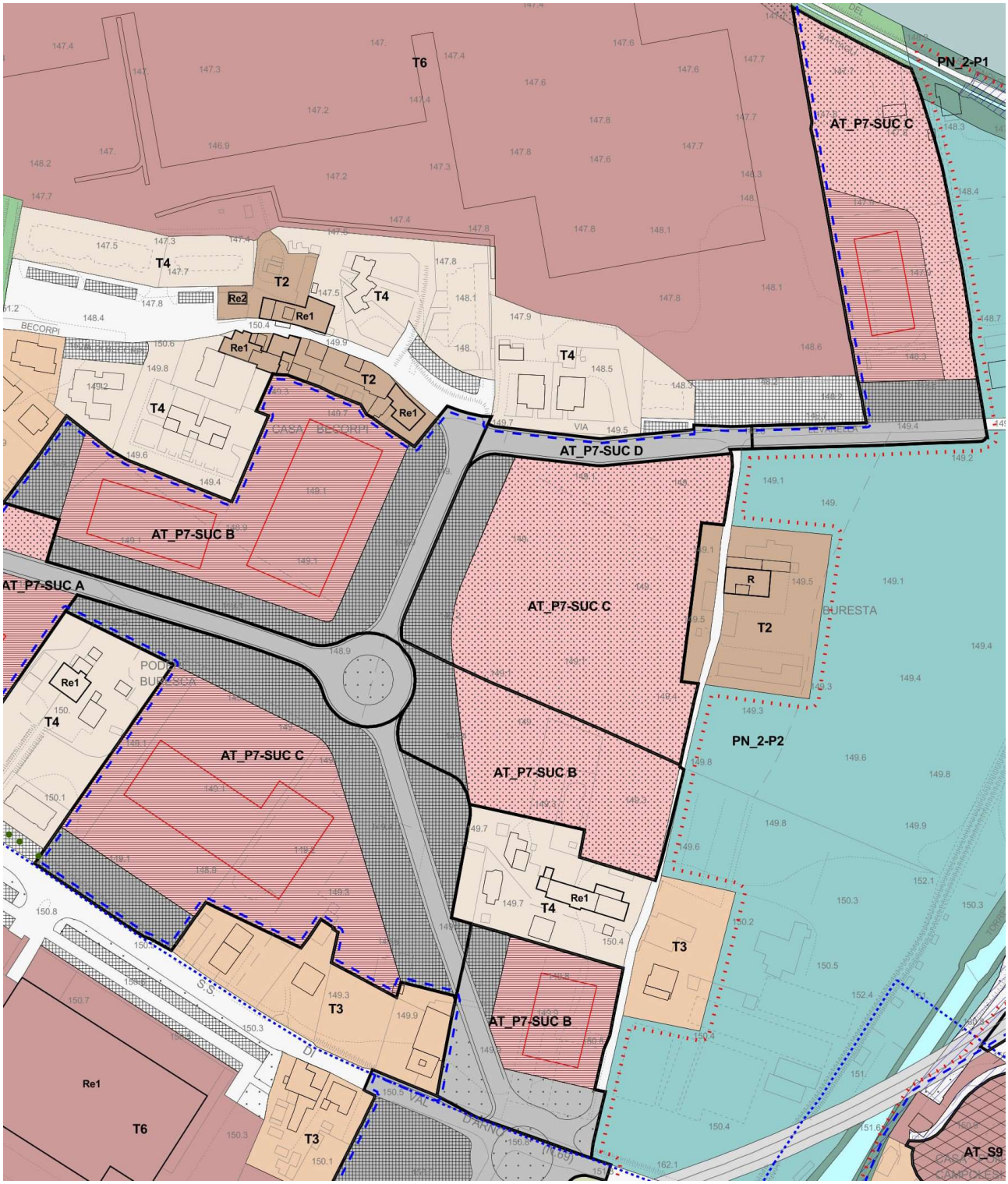


Tav. P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)

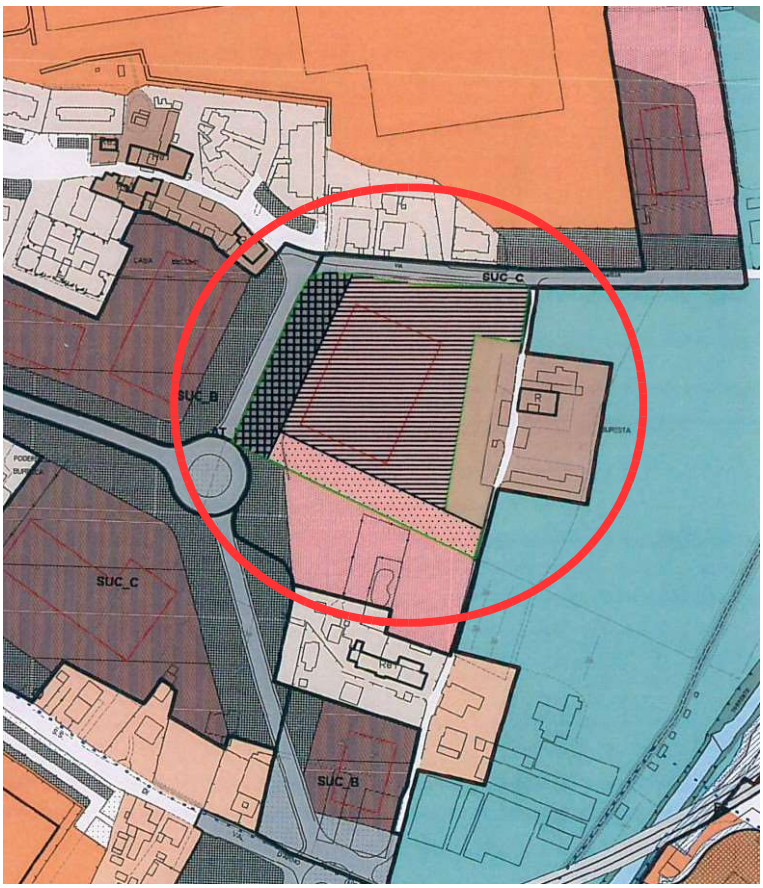


proposta atti prot.10422 del 27.02.2018

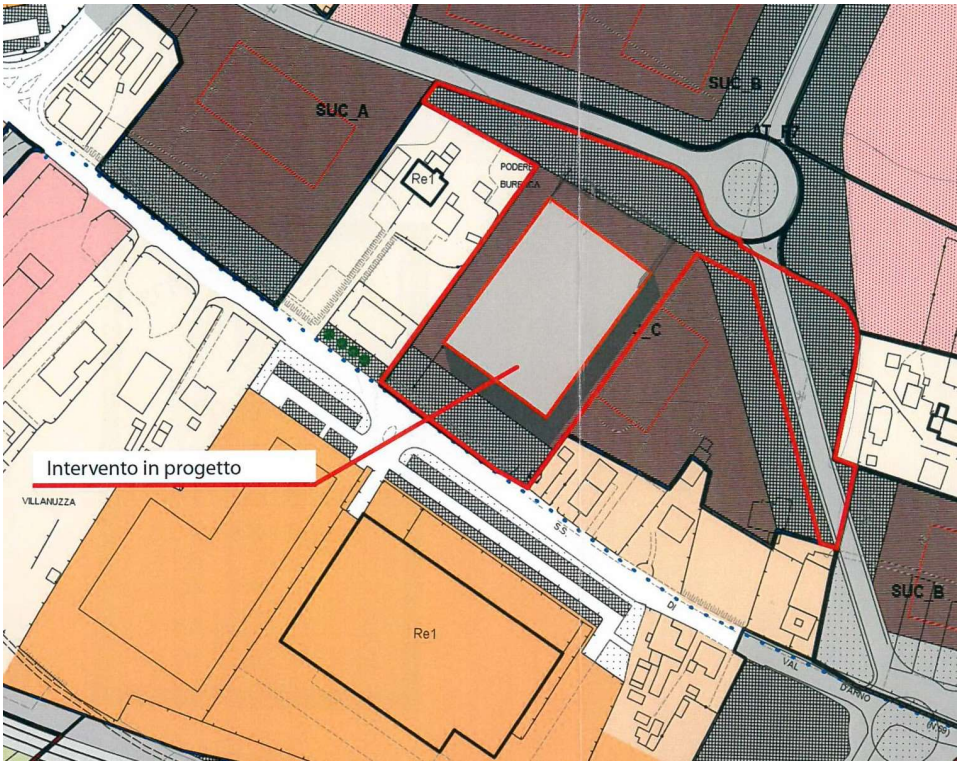
Tav. P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



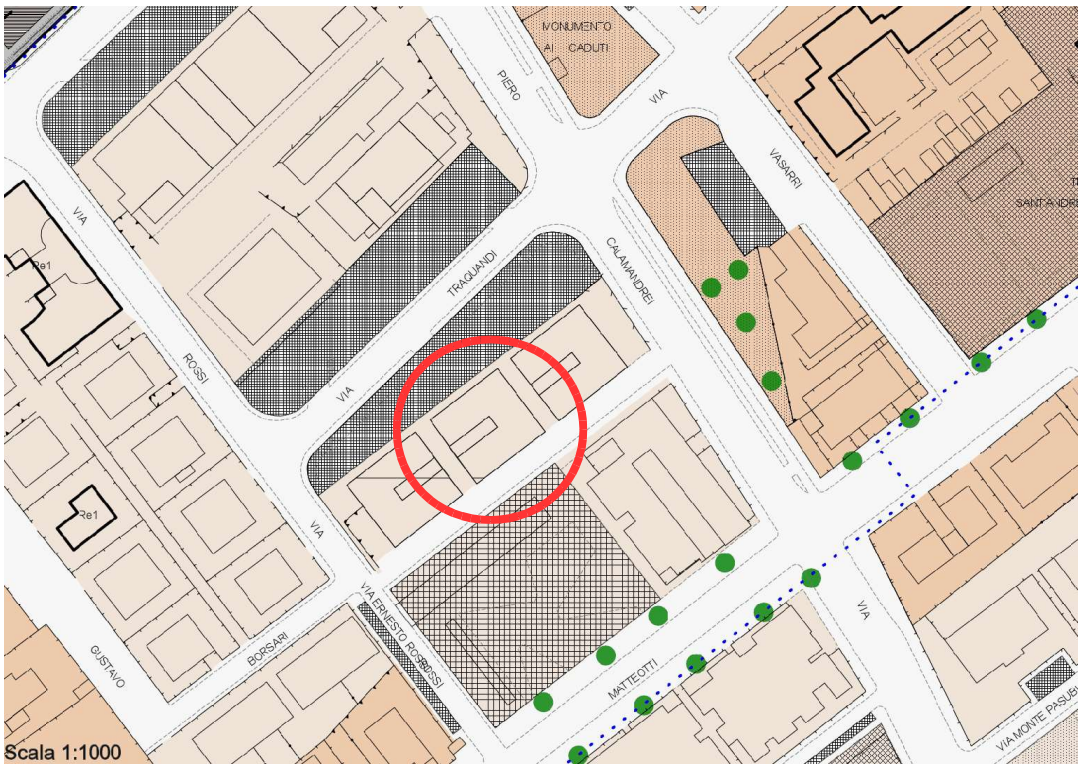
proposta atti prot.10564 del 28.02.2018



proposta atti prot.9472 del 21.02.2018



Tav. P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



3.2. VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI PIANI

La verifica della coerenza e quindi della non contraddittorietà delle previsioni all'interno dei vari piani si incardina in una logica di perseguimento di obiettivi comuni tra i vari enti (regioni e governi locali), dove le relazioni fra di essi, per usare delle definizioni contenute nel *documento di Piano* del PIT toscano, sono regolate da un *"patto istituzionale"* sul governo del territorio. Dunque il rapporto di natura gerarchica fra i vari piani, cioè di *"sovrapposizione"*, di *"interferenza"*, o di *"complicatezza procedurale"* deve essere sostituito con quello di *"filiera di responsabilità distinte che condividono la necessità e le opportunità di sintonizzarsi entro un disegno comune"*.

E' evidente che la verifica della coerenza ha un suo significato profondo nei processi di revisione degli strumenti urbanistici locali, laddove le modifiche che si intendono apportare si sostanziano in scelte che vanno a modificare in maniera importante l'assetto del territorio o i cui effetti hanno un impatto di grande rilievo sulle risorse del territorio tali da porre in discussione gli obiettivi e le scelte programmatiche e progettuali dei vari piani regionali, provinciali o locali.

Ogni qualvolta, quindi, si intenda proporre una modifica al Regolamento Urbanistico, occorre verificare che la nuova disciplina non si ponga in contrasto con le previsioni dei piani sovraordinati, ossia con il Piano Strutturale, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) e il Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT), ovvero anche con alcuni piani di settore selezionati in funzione della modifica che si intende proporre.

Tuttavia, le modifiche che qui si propongono consistono in suddivisioni in sub comparti di aree di trasformazione già previste e valutate e nell'assegnazione di modeste quantità di capacità edificatoria (mq 77) proveniente dalla scheda norma relativa al Palazzo del Podestà ad ad un edificio presente nel tessuto urbano T4 rientrante nella disciplina della perequazione urbanistica. Tali modifiche non interferiscono nella coerenza con i piani sovraordinati e di settore. È perciò evidente che la valutazione di coerenza in questo caso non può che essere la stessa che è stata fatta in precedenza, cioè al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Ad ogni modo, per completezza, si riportano dei parametri di comparazione ed i risultati della stessa in delle tabelle esemplificative:

Coerente	
Coerenza condizionata	
Non coerente	
Indifferente	

Tabella comparativa di coerenza:

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)	
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo	
Piano Strutturale del Comune di Montevarchi	
Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi	
Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico	
Piano Comunale di Classificazione Acustica	

3.3. I VINCOLI SOVRAORDINATI

I Vincoli sovraordinati ricadenti sul territorio comunale, come rappresentati nella tav.25: "I vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale, sono i seguenti:

- *D.Lgs.42/2004 e successive modifiche ed integrazioni*
- *Del.C.P.112/1996 - Riserva naturale provinciale "Valle Inferno e Bandella" e fascia contigua*
- *Del.C.C.30/1998 - Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) "Pinetum di Moncioni"*
- *R.D.3267/1923 - Vincolo idrogeologico*
- *R.D.1265/1934 - Aree di rispetto cimiteriale*
- *D.Lgs.152/1999 - Area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano*
- *D.P.C.M.04.07.2008 - Autorità di bacino del fiume Arno, piano stralcio riduz.ne rischio idraulico interventi strutturali di tipo "A"*
- *Provincia di Arezzo (Servizio Difesa del Suolo) - Proposta di integrazione aree di tipo "A"*

Delle sei aree di trasformazione oggetto della presente proposta di Variante solo l'area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10) è soggetta al vincolo di cui al *"D.Lgs.152/1999 - Area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"* mentre le altre aree di trasformazione e l'edificio su cui si intende trasferire la modesta capacità edificatoria non sono soggetti ai vincoli di cui sopra.

3.4. "CARATTERISTICHE DEL PIANO"

Come detto in precedenza la Variante generale al Regolamento Urbanistico del 2010 è stata redatta in seguito ad un approfondito processo di valutazione che ha analizzato le trasformazioni previste sia in modo specifico sia come sommatoria degli effetti indotti, che ha richiesto e valutato gli apporti degli enti interessati dagli interventi, sia in termini di dotazione delle infrastrutture a rete (rete del gas, rete elettrica, rete idrica, rete degli smaltimenti) sia in termini di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica del territorio, sia in termini di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici, architettonici ed ambientali.

Le conclusioni di questo processo sono riportate nel documento di sintesi finale e, per le parti che hanno una ricaduta diretta sugli interventi di trasformazione, sono state inserite all'interno di ciascuna scheda norma.

Pertanto si può affermare che lo strumento urbanistico generale, attraverso le disposizioni prescrittive ed indicative delle schede norma delle aree di trasformazione e/o lotti liberi, stabilisce un approfondito e specifico quadro di riferimento per i piani attuativi e/o per gli interventi diretti, con riferimento agli aspetti dimensionali e funzionali, alle dotazioni minime degli standards urbanistici, alle condizioni preordinate all'attuazione degli interventi e, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica, all'equa ripartizione delle risorse.

Le modifiche che si intendono apportare non si discostano dalle linee e principi già seguiti nella redazione del Regolamento Urbanistico vigente e le valutazioni fatte in quella sede rimangono tutt'ora valide.

3.5. "CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE"

La presente proposta di variante tratta di schede norma contemplate nello strumento urbanistico generale e non comporta modifiche sostanziali alle previsioni già approvate. In altre parole, le modifiche introdotte costituiscono una variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia disciplinati dalle schede norma stesse, senza prevedere nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa o senza effettuare rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

Considerata la consistenza delle modifiche che si intendono operare, si può rilevare la poca significatività degli impatti ambientali che da esse potranno scaturire e che non potranno essere dissimili da quelle fatte al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010. Infatti, rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana.

La proposta di Variante, comunque, non comporta impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera.

Le aree interessate dalla proposta di variante non presentano caratteristiche speciali o di particolare pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale, inoltre esse sono collocate in parti della città già interessate da un utilizzo intensivo del suolo.

Le modifiche proposte non inficiano nella sostanza le previsioni fatte in sede di redazione del Regolamento Urbanistico in quanto non ne modificano i contenuti ed i principi fondanti.

Pertanto, non si riscontrano effetti significativi sui sistemi sopra citati.

4. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si ritiene che la presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico non sia da assoggettare a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Montevarchi, 24 aprile 2018

Il proponente
arch. Domenico Scrascia