



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 212 DEL 13/09/2018

OGGETTO: MODIFICA DELLE NTA DEL RU CONSISTENTE NELLA REDAZIONE DI UNA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE PER SEVIZI “SCUOLE DI LEVANELLA” (AT_S34) AL FINE DI POTER REALIZZARE UN EDIFICIO SCOLASTICO PRESSO CUI TRASFERIRE LA SCUOLA DELL'INFANZIA “G. RODARI” E LA SCUOLA PRIMARIA “F. MOCHI” E MODIFICA DELLE ATTUALI AREE DESTINATE A STANDARD “AREE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ISTRUZIONE” SITE IN LOC. LEVANELLA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI ART.22 DELLA L.R.10/2010 E SMI

L'anno 2018, il giorno tredici del mese di settembre alle ore 8.00 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		6	0

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 Segretario Generale, Dott.ssa Milaneschi Rita.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- 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;

Considerato che:

- con Ordinanza n.170 del 18.05.2018, in via cautelativa, è stata disposta l'immediata sospensione dell'attività didattica nella "Scuola Primaria Francesco Mochi", posta in Loc. Levanella" al fine di salvaguardare l'incolumità e la sicurezza delle persone che accedono all'edificio scolastico, proseguendo le attività della scuola in un'altra sede provvisoria;
- in data 23.05.2018, con P.D.n.495, è stata affidata alla società PROGEO ENGINEERING Srl l'attività di progettazione definitiva ed esecutiva per i lavori di adeguamento sismico e messa in sicurezza degli elementi strutturali del piano interrato e del solaio di piano terra oltre agli interventi di eliminazione dei particolari elementi di rischio con periodo di intervento inferiore a 2 anni;
- tale società ha dunque elaborato un progetto definitivo denominato "*Progettazione definitiva dei lavori strutturali di adeguamento sismico della "Scuola Primaria Francesco Mochi", in Loc. Levanella*" che è stato approvato in linea tecnica con Del.G.C.n.143 del 20.06.2018 e che prevede lavori strutturali per un importo di €.424.789,21, oltre IVA ed altre somme a disposizione dell'Amministrazione, per un totale di €.840.000,00, secondo il quadro economico ivi contenuto;
- il suddetto progetto è stato poi inviato alla Regione Toscana, con note atti prot.n.29864 e n.29891 del 20.06.2018, secondo i criteri e le modalità per la formazione del Piano Regionale Triennale 2018-2020 e dei Piani annuali di cui all'art.10 del D.L.n.104/2013, convertito in L.n.128/2013, che la Regione aveva approvato con Decreto Dirigenziale n.5137 del 12.04.2018, chiedendo che fosse ammesso a contributo e dunque collocato nel suddetto Piano Regionale di Edilizia Scolastica;
- l'emergenza dovuta alla chiusura dell'originario edificio e la necessità di rispondere con celerità alle esigenze degli utenti di quel servizio scolastico, nonché la volontà di fare in modo che non si protraessero nel tempo i provvedimenti provvisoriamente adottati, ha imposto, tuttavia, all'Amministrazione comunale, una riflessione su quale fosse la soluzione migliore per poter consentire la ripresa delle attività scolastiche della scuola, valutando se fosse più opportuno procedere ad una Ristrutturazione dell'edificio esistente o procedere alla realizzazione di una nuova scuola;
- la cifra di €.840.000,00, quantificata in base al progetto approvato con Del G.C. n.143/2018, necessaria per l'adeguamento sismico dell'edificio, nonché quella per la messa in sicurezza, oltre che per interventi mirati all'eliminazione di elementi di rischio con periodo di intervento inferiore a 2 anni, è una somma importante ed è tale da far ritenere opportuno prendere in considerazione anche l'ipotesi di una demolizione e ricostruzione della scuola;
- nel Regolamento Urbanistico, fin dal 2004, era stata prevista un'area a standard destinata alla realizzazione di una nuova scuola proprio di fronte all'attuale collocazione della Scuola Primaria;
- tale area rientrava all'interno dell'Area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT_R18), disciplinata al co.60.1.18. delle NTA dello stesso Regolamento Urbanistico quale area a cessione gratuita al momento dell'approvazione del Piano Attuativo (entrato in vigore in data 09.09.2015 con la pubblicazione sul B.U.R.T. n.36) e la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica (avvenuta in data 05.11.2015);
- dunque, il terreno in questione è già in possesso dell'Amministrazione comunale;
- gli interventi previsti nella suddetta scheda norma, compresa la realizzazione della nuova scuola, sono però vincolati alla "*Realizzazione e al collaudo della Cassa di espansione sul Borro di Valdilago*",
- la realizzazione della Cassa di espansione non è stata però iniziata a causa di difficoltà dei privati, attuatori della scheda norma limitrofa, che avrebbero dovuto realizzarla;
- essa, tuttavia, risulta di fondamentale importanza per la sicurezza di questa parte del territorio comunale e la sua mancata realizzazione impedisce l'attivazione di tutta una serie di aree di trasformazione (tra cui alcune di intervento pubblico) e di interventi sul patrimonio edilizio esistente,
- conseguentemente l'Amministrazione ha deciso di attivarsi cercando di accelerare i tempi della sua realizzazione attraverso finanziamenti pubblici, che saranno, successivamente, coperti dai privati secondo quanto riportato nello strumento urbanistico e/o nelle Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte;
- in data 19.12.2017, con Del.G.C.n.231, è stato approvato il progetto esecutivo e presentato alla Regione Toscana per il finanziamento nell'ambito dell'attuazione della L.R.n.80/2015 con

l'inserimento di detto progetto nel Documento Operativo della Difesa del Suolo (DODS) ovvero è stato inviato anche nel Programma dei finanziamenti del Ministero dell'Ambiente del Repertorio Nazionale degli Interventi per la Difesa del Suolo (ReNDiS) dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA);

Dato atto che:

- i tempi della ricezione del finanziamento, nonché quelli per la realizzazione della Cassa di espansione sul borro di Valdilago, come sopra sommariamente evidenziato, non sono compatibili con l'esigenza di trovare celermente una nuova collocazione della scuola nella zona di Levanella;
- l'Amministrazione comunale, pertanto, ritiene necessario realizzare l'edificio scolastico in un altro luogo modificando la destinazione d'uso del terreno dove attualmente era prevista la sua realizzazione, che è identificato quale standard "aree ed edifici per l'istruzione", portandola a verde pubblico, in estensione al verde pubblico già presente nella scheda norma AT_R18;
- da una ricognizione delle aree di proprietà comunale per il bacino di utenza della zona, è emerso che l'unico terreno di proprietà comunale che sia in grado di accogliere il nuovo edificio scolastico nell'area del bacino di utenza della zona di Levanella, sarebbe lungo via della Lama nel terreno identificato catastalmente al Fg.21 p.lla 923 e 926;

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 trasposizione di un'area per standard "aree ed edifici per l'istruzione" da un luogo ad un altro di poco distante sempre in Loc. Levanella ovvero in una variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati senza che vi siano nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e nemmeno rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico tali da incidere 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 influenti 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 trasferire lo standard “area ed edifici per l'istruzione” dall'attuale collocazione all'interno della Scheda Norma AT_R18 “LEVANELLA CIMITERO”, all'area identificata al Fg.21 p.lla 923 e 926 e, conseguentemente, di estendere il verde pubblico presente nella suddetta scheda norma, anche alla porzione di terreno in origine destinata ad accogliere la scuola;

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 SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Milaneschi Rita

IL SINDACO
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° 245 del 11/09/2018

OGGETTO: MODIFICA DELLE NTA DEL RU CONSISTENTE NELLA REDAZIONE DI UNA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE PER SEVIZI "SCUOLE DI LEVANELLA" (AT_S34) AL FINE DI POTER REALIZZARE UN EDIFICIO SCOLASTICO PRESSO CUI TRASFERIRE LA SCUOLA DELL'INFANZIA "G. RODARI" E LA SCUOLA PRIMARIA "F. MOCHI" E MODIFICA DELLE ATTUALI AREE DESTINATE A STANDARD "AREE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ISTRUZIONE" SITE IN LOC. LEVANELLA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI ART.22 DELLA L.R.10/2010 E SMI

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, 11/09/2018

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° 245 del 11/09/2018

OGGETTO: MODIFICA DELLE NTA DEL RU CONSISTENTE NELLA REDAZIONE DI UNA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE PER SEVIZI "SCUOLE DI LEVANELLA" (AT_S34) AL FINE DI POTER REALIZZARE UN EDIFICIO SCOLASTICO PRESSO CUI TRASFERIRE LA SCUOLA DELL'INFANZIA "G. RODARI" E LA SCUOLA PRIMARIA "F. MOCHI" E MODIFICA DELLE ATTUALI AREE DESTINATE A STANDARD "AREE ED EDIFICI DESTINATI ALL'ISTRUZIONE" SITE IN LOC. LEVANELLA - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI ART.22 DELLA L.R.10/2010 E SMI

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, 11/09/2018

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 delle NTA del Regolamento Urbanistico consistente nella redazione di una scheda norma denominata area di trasformazione per servizi "SCUOLE DI LEVANELLA" (AT_S34) al fine di poter realizzare un edificio scolastico presso cui trasferire la Scuola dell'Infanzia "G. Rodari" e la Scuola Primaria "F. Mochi" e modifica delle attuali aree destinate a standard "aree ed edifici destinati all'istruzione" site in Loc. Levanella

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.

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 è 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).

Il Comune di Montevarchi è proprietario dell'Edificio scolastico posto in Loc. Levanella, sede della Scuola Primaria "F. Mochi", che con Del.G.C.n.270 del 13.12.2012, è stato individuato come "Rilevante" ai sensi di quanto previsto nel D.P.G.R.n.36/R del 9 luglio 2009. Con P.D.n.276 del 26.02.2013 è stato conferito l'incarico professionale per le attività di supporto al RUP in riferimento alla redazione delle schede di *livello "0"* e di *vulnerabilità di 2° livello* per gli Edifici "Strategici" e "Rilevanti" di proprietà comunale in ottemperanza dell'O.P.C.M.n.3274/2003.

In seguito alle indagini speditive effettuate, la Scuola elementare di Levanella ha ottenuto un indice di vulnerabilità sismica tra i più elevati, oltre ad avere caratteristiche storico-strutturali che collocano questo edificio "tra quelli non corrispondenti agli attuali parametri di edilizia antisismica". Con Decreto Dirigenziale n.6124 del 12.12.2014 la Scuola elementare di Levanella è stata, pertanto, inserita nella graduatoria degli Edifici pubblici "Strategici" e "Rilevanti" ammissibili a contributo per l'effettuazione delle indagini di vulnerabilità sismica, della caratterizzazione dei terreni e delle verifiche tecniche previste dall'O.P.C.M.n.3274/2003.

In data 13 luglio 2017, con nota AOOGR/prot.n.353812, il Dirigente regionale, Responsabile del Settore Sismica, ha comunicato al Comune di Montevarchi che era intenzione della Regione Toscana provvedere allo scorrimento della graduatoria approvata con il decreto suddetto (n.6124/2014) e che pertanto la Scuola Primaria "F. Mochi" di Levanella era stata ammessa a finanziamento. Tale finanziamento è stato successivamente confermato con Decreto Dirigenziale n.1171 del 04.08.2017. In data 14.09.2017, con P.D.n.650, è stato aggiudicato definitivamente alla società PROGEO ENGINEERING SRL l'incarico per l'esecuzione delle verifiche tecniche previste dall'art.2 co.3 dell'O.P.C.M.n.3274/2003 in seguito alle quali è risultato che la Scuola Primaria "F. Mochi" di Levanella, in una scala tra "A" e "G", aveva una classe di rischio PAM pari a "F", cioè di poco inferiore al maggiore rischio sismico.

Conseguentemente, i tecnici comunali hanno eseguito una serie di verifiche mediante sopralluoghi, anche per effetto di quanto stabilito nel P.D.n.135 del 06.02.2018, nel corso delle quali sono emerse ulteriori criticità. Il Comune, pertanto, ha chiesto alla PROGEO ENGINEERING SRL che provvedesse con urgenza ad aggiornare la relazione di verifica sismica valutando, in particolare, gli effetti dello sviluppo del deterioramento dell'intradosso del solaio del piano terra per accertare la resistenza statica degli elementi strutturali.

Nel frattempo, a garanzia dei fruitori della struttura, a scopo cautelativo, in attesa degli accertamenti volti alla verifica della permanenza delle condizioni di sicurezza minima, con Ordinanza n.168 del 16.05.2018 sono state sospese per alcuni giorni le attività didattiche nel suddetto edificio scolastico. Successivamente, tenuto conto che la società incaricata aveva evidenziato l'incompatibilità del normale utilizzo della struttura e la necessità di non sovraccaricare parte del solaio di pianterreno, in quanto tale porzione aveva subito un processo di degrado ed ammaloramento, con Ordinanza n.170 del 18.05.2018 è stata disposta l'immediata sospensione dell'attività didattica in tale edificio, non più in via temporanea, ma fino al termine dell'anno scolastico 2017-2018, al fine di salvaguardare l'incolumità e la sicurezza delle persone. Per tale ragione, l'attività scolastica ha proseguito in un'altra sede provvisoria.

In data 23.05.2018, con P.D.n.495, è stata affidata alla società PROGEO ENGINEERING Srl l'attività di progettazione definitiva ed esecutiva per i lavori di adeguamento sismico e messa in sicurezza degli elementi strutturali del piano interrato e del solaio di piano terra, oltre agli interventi di eliminazione dei particolari elementi di rischio con periodo di intervento inferiore a 2 anni. Tale società ha dunque elaborato un progetto definitivo denominato "Progettazione definitiva dei lavori strutturali di adeguamento sismico della "Scuola Primaria Francesco Mochi", in Loc. Levanella" che è stato approvato in linea tecnica con Del.G.C.n.143 del 20.06.2018 e che prevede lavori strutturali per un importo di €424.789,21, oltre IVA ed altre somme a disposizione dell'Amministrazione, per un totale di €840.000,00, secondo il quadro economico ivi contenuto.

Il suddetto progetto è stato poi inviato alla Regione Toscana con note atti prot.n.29864 e n.29891 del 20.06.2018 affinché fosse collocato nel Piano Regionale di Edilizia Scolastica per ottenere il relativo contributo. La Regione, infatti, con Decreto Dirigenziale n.5137 del 12.04.2018, aveva approvato i criteri e modalità per la formazione del Piano Regionale Triennale 2018-2020 e dei Piani annuali di cui all'art.10 del D.L.n.104/2013, convertito in L.n.128/2013, al fine di incentivare interventi straordinari di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza, adeguamento sismico, efficientamento energetico di immobili di proprietà pubblica adibiti all'istruzione scolastica e all'alta formazione artistica, musicale e coreutica, di proprietà degli enti locali, nonché la costruzione di nuovi edifici scolastici pubblici e la realizzazione di palestre scolastiche nelle scuole o di interventi volti al miglioramento delle palestre scolastiche esistenti.

L'emergenza dovuta alla chiusura dell'originario edificio e la necessità di rispondere con celerità alle esigenze degli utenti di quel servizio scolastico, nonché la volontà di fare in modo che non si protraessero nel tempo i provvedimenti provvisoriamente adottati, ha imposto all'Amministrazione comunale di fare una valutazione su quale fosse la soluzione migliore per poter consentire la ripresa delle attività scolastiche della Scuola, chiedendosi se fosse più opportuno procedere ad una Ristrutturazione dell'edificio esistente o procedere alla realizzazione di una nuova scuola.

Infatti, la cifra di €.840.000,00 necessaria per l'adeguamento sismico dell'edificio e la messa in sicurezza, oltre che per interventi mirati all'eliminazione di elementi di rischio con periodo di intervento inferiore a 2 anni è una somma considerevole ed è tale da far ritenere opportuno prendere in considerazione anche l'ipotesi di una demolizione e ricostruzione della scuola.

Oltretutto, nella graduatoria regionale, approvata con Decreto Dirigenziale n.12534 del 31.07.2018, successivamente rettificato dal Decreto Dirigenziale n.12838 del 07.08.2018, relativo all'approvazione del Piano Regionale Triennale 2018-2020 di Edilizia scolastica, il Comune di Montevarchi risulta collocato non nelle prime posizioni, ma alla sessantasettesima.

Nel BURT n. 33 del 01/08/2018 è stata pubblicata la nuova L.R.n.41 del 24.07.2018, "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni) - Modifiche alla L.R.80/2015 e alla L.R.65/2014, secondo la quale l'attuale l'edificio è collocato in area a pericolosità per alluvioni frequenti. Anche per effetto di tale normativa, non è possibile intervenire sull'edificio con interventi di demolizione e ricostruzione o complessiva ristrutturazione dello stesso.

Nel Regolamento Urbanistico, fin dal 2004, era stata prevista un'area a standard destinata alla realizzazione di una nuova scuola proprio di fronte all'attuale collocazione della Scuola Primaria. Essa rientrava all'interno dell'Area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT_R18), disciplinata al co.60.1.18. delle NTA dello stesso Regolamento Urbanistico, quale area a cessione gratuita al momento dell'approvazione del Piano Attuativo (entrato in vigore in data 09.09.2015 con la pubblicazione sul B.U.R.T. n.36) e la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica (avvenuta in data 05.11.2015), per cui il terreno è già in possesso dell'Amministrazione comunale.

Tuttavia, gli interventi previsti nella suddetta scheda norma, compresa la realizzazione di una Nuova scuola, sono vincolati alla "Realizzazione e al collaudo della Cassa di espansione sul Borro di Valdilago", che però non è iniziata per difficoltà dei privati, attori della scheda norma limitrofa, che avrebbero dovuto realizzarla.

Poiché la Cassa di espansione risulta di fondamentale importanza per la sicurezza di quella parte del territorio comunale e la sua mancata realizzazione impedisce l'attivazione di tutta una serie di aree di trasformazione (tra cui alcune di intervento pubblico) e di interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'Amministrazione ha deciso di attivarsi cercando di accelerare i tempi della sua realizzazione attraverso finanziamenti pubblici, che saranno poi coperti dai privati secondo quanto riportato nello strumento urbanistico e/o nelle Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte.

A tal fine, quindi, con Del.G.C.n.231 del 19.12.2017 è stato approvato il progetto esecutivo della Cassa di Espansione e presentato alla Regione Toscana per il finanziamento nell'ambito dell'attuazione della L.R.n.80/2015 ovvero per l'inserimento di detto progetto nel Documento Operativo della Difesa del Suolo (DODS). Il progetto è stato inviato e quindi inserito anche nel Programma dei finanziamenti del Ministero dell'Ambiente ovvero del Repertorio Nazionale degli Interventi per la Difesa del Suolo (ReNDiS) dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA);

E' evidente che i tempi della ricezione del finanziamento, nonché quelli della realizzazione della Cassa di espansione sul borro di Valdilago, come sopra sommariamente evidenziato, non sono compatibili con l'esigenza di trovare in tempi celeri una nuova collocazione della scuola nella zona di Levanela.

Ecco che l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario ipotizzare la sua realizzazione in altro luogo e destinare a verde pubblico l'attuale area di standard "aree ed edifici per l'istruzione", estendendo, così, l'area a verde pubblico già presente all'interno dell'Area di trasformazione "Levanella Cimitero".

Effettuando una ricognizione delle aree di proprietà comunale per il bacino di utenza della zona, le possibilità risultano fortemente limitate. All'atto pratico, è emerso che l'unico terreno di proprietà comunale che sia in grado di accogliere il nuovo edificio scolastico nell'area del bacino di utenza della zona di Levanela, sarebbe nei pressi dell'attuale edificio produttivo di Prada, lungo via della Lama nel terreno identificato catastalmente al Fg.21 p.la 923 e 926.

Tale terreno avrebbe le caratteristiche e le dimensioni tali da consentire l'edificazione in tempi sicuramente più ristretti rispetto a quelli occorrenti per attendere la realizzazione ed il collaudo della Cassa di Espansione sul Borro Valdilago che, come sopra detto, è necessaria per poter edificare la scuola nel terreno in cui attualmente è prevista. Le dimensioni del terreno destinato ad accogliere la nuova scuola appaiono compatibili anche per realizzare quella dell'Infanzia localizzata, attualmente, lungo via dell'Artigianato e che pur essendo in un edificio di proprietà comunale si trova all'interno di un edificio condominiale.

Nel Regolamento Urbanistico attualmente vigente il terreno è destinato ad attività produttive ed è inserito già da tempo nel Piano delle alienazioni. La stima di vendita si aggirerebbe intorno ai 400 mila euro, ma la perdita degli introiti derivanti dalla sua mancata vendita, venendo utilizzato dall'Amministrazione, sarebbero comunque compensati dalle entrate che deriverebbero dalla possibile vendita dell'attuale edificio in cui è situata la Scuola Primaria "F. Mochi" e da quello in cui è situata la Scuola dell'Infanzia "G. Rodari".

Oltretutto l'area sarebbe ben servita sia in termini di infrastrutture, cioè di sottoservizi e del collegamento viario con Levanella, che di parcheggi. In fondo si tratterebbe di un diverso posizionamento delle scuole in un raggio di pochi metri, cioè di soli 500/600 mt in linea d'aria rispetto all'attuale previsione. Circa gli impatti che tale nuova edificazione avrebbe sul territorio e sulle sue risorse, essi sarebbero sicuramente meno gravosi rispetto a quelli derivanti dalla realizzazione nella stessa area di una attività produttiva.

Dunque l'intervento si sostanzia in una trasposizione di un'area a standard "aree ed edifici per l'istruzione" in una zona non troppo distante, variando la destinazione d'uso della porzione di terreno su cui essa è attualmente prevista, che diverrebbe area a verde pubblico, in estensione al verde pubblico adiacente già presente nella scheda norma AT_R 18.

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.

co.62.1.21bis. area di trasformazione "SCUOLE DI LEVANELLA" (AT_S34) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq [4.470](#)
2. modalità di attuazione: [intervento edilizio diretto convenzionato](#)
3. obiettivi di progetto: [L'obiettivo principale è quello di concentrare in un unico polo scolastico la "Scuola dell'Infanzia "G.Rodari" e la "Scuola Primaria F.Mochi" situate in Levanella.](#)
4. note: -
5. [note sulla fattibilità geomorfologica, idraulica, sismica: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito \(n..... del \) presso Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo.](#)

co.60.1.18 area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT_R18) – stato sovrapposto

... omissis ...

[Area di trasformazione attuata ovvero in fase di attuazione per effetto della Convenzione Urbanistica del 05.11.2015 Rep.Not.N.61684. Racc.N.30920 registrata a Montevarchi il 12.11.2015 n.2282 serie 1T notaio Roberto Pisapia.](#)

U.T.O.E. - LEVANELLA

... omissis ...

- 5.1. verde pubblico: mq 3.243 + [2.414 \(area in cessione - vedi Convenzione Urbanistica\)](#)

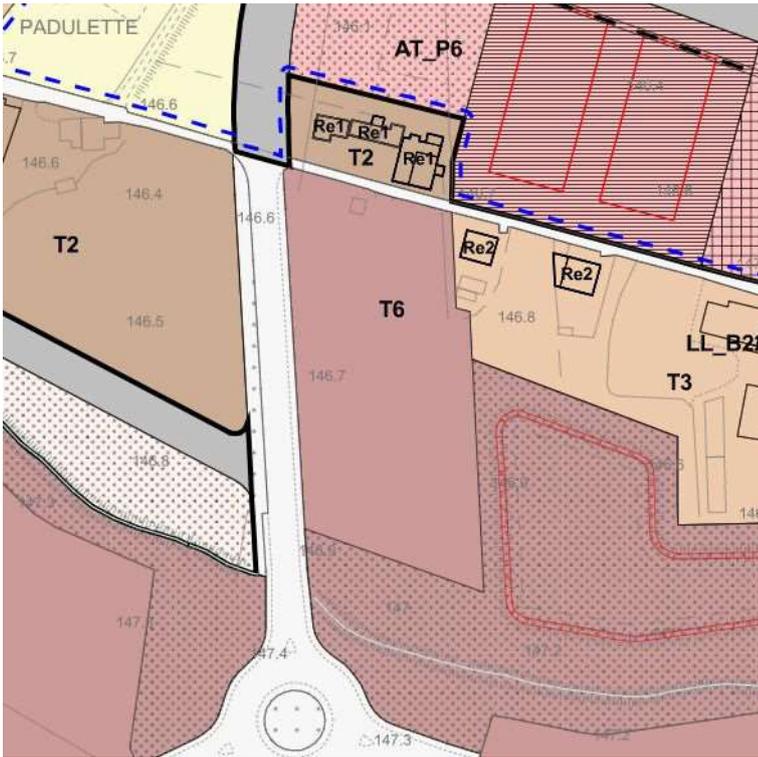
... omissis ...

12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano verso la ferrovia. ~~Cessione dell'area individuata con specifica retinatura per la realizzazione del nuovo edificio scolastico di Levanella.~~ Realizzazione di un ampio spazio per parcheggi pubblici nella parte centrale dell'area.

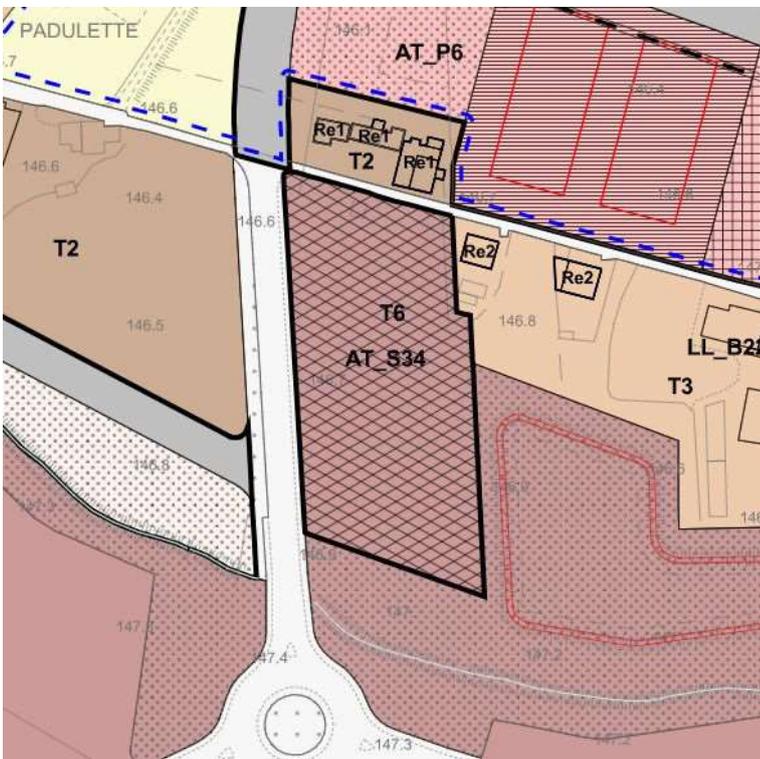
13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 2.414 mq corrispondente all'area in cessione ~~per realizzazione del nuovo edificio scolastico di Levanella.~~ ... omissis ...

... omissis ...

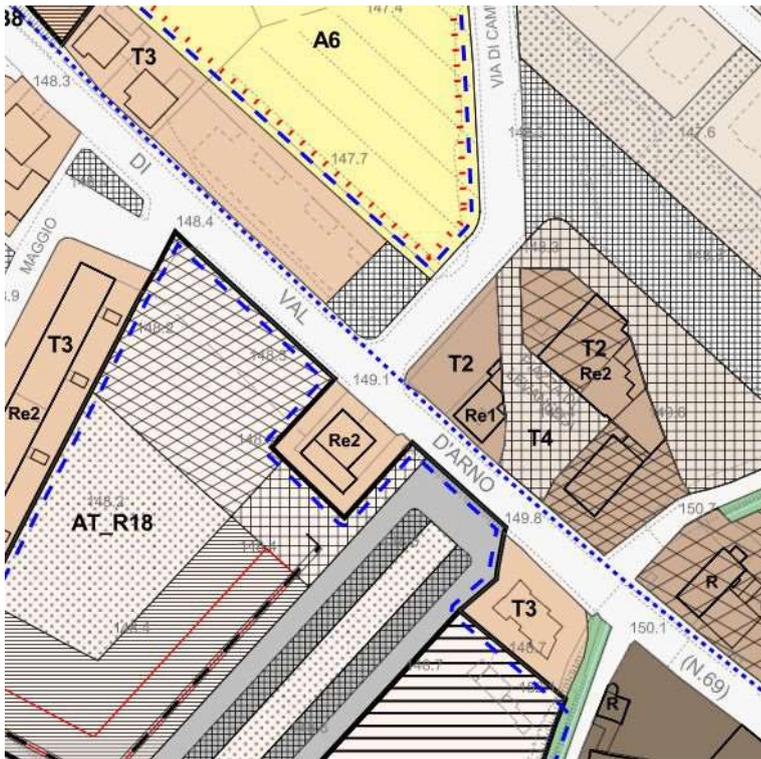
Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



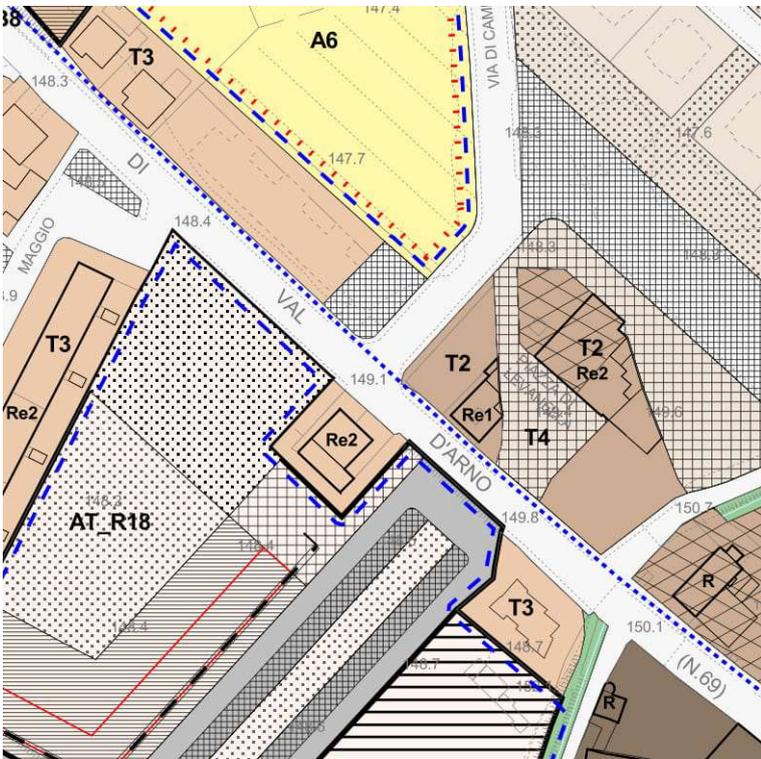
Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



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 *"complicata procedura"* 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 una mera trasposizione di un'area per standard, cioè "aree ed edifici per l'istruzione", in una zona di poco distante, variando la destinazione d'uso della porzione di terreno su cui essa è prevista dal Regolamento Urbanistico attualmente vigente, divenendo area a verde pubblico, in estensione al verde pubblico adiacente già presente nella scheda norma AT_R 18.

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:

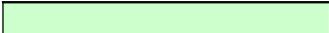
Coerente	
Coerenza condizionata	
Non coerente	
Indifferente	

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"*

La nuova area di trasformazione oggetto della presente proposta di Variante viene lambita solo marginalmente dal vincolo di cui al *"D.Lgs.152/1999 - Area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"* mentre le altre aree per standard 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, 10 settembre 2018

Il proponente
arch. Domenico Scrascia