COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 149 DEL 23/07/2019

OGGETTO: REDAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) E MODIFICHE AD ALCUNE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI MONCIONI AL FINE DI PROCEDERE ALLA LORO ALIENAZIONE SECONDO QUANTO DISPOSTO DAL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2019 (DEL.C.C.107/2018) - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELL'ART.22 DELLA L.R.10/2010 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

L'anno 2019, il giorno ventitre del mese di Luglio alle ore 14:20 nella sala giunta si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

		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		4	2

Presiede il Sindaco, Chiassai Martini Silvia.

Partecipa alla seduta il Vicesegretario, Deventi Gabriele.

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;
- in data 27.11.2014 la legge regionale di cui sopra (L.R.1/2005 e s.m.i.) è stata sostituita dalle nuove "Norme per il governo del territorio" ossia dalla Legge Regionale Toscana la n.65 del 2014;

- 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;

Considerato che:

- il 10.11.2015 sono pertanto decadute, per effetto del decorso del quinquennio, le previsioni di trasformazione sottoposte a piano attuativo - che per complessità e rilevanza sono riconducibili alle ipotesi di cui all'art.55, co.4 e 5 della L.R. n.1/2005 – dove entro lo stesso termine non fosse stata sottoscritta la relativa convenzione;
- l'art.222 della suddetta L.R. n.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. 2bis. 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 […]."*;
- l'art.224 della L.R. n.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."*;

Considerato, inoltre, che l'Amministrazione comunale:

- in data 20.12.2018, con deliberazione del C.C. n.107, ha approvato il *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"* 2019, redatto ai sensi dell'art.58, co.1, ultimo periodo, del D.L.112/2008, convertito con modifiche dalla L.133/2008 e modificato dall'art.27, co.1, del D.L.201/2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito con modifiche dalla L.214/2012;
- intende attivarsi per poter procedere alle alienazioni ivi previste, in modo da poter recuperare risorse necessarie ad adempiere a quanto riportato nel Piano Triennale e Annuale delle opere pubbliche e, più in generale, per poter sostenere interventi manutentivi o di risanamento del patrimonio pubblico comunale;

Ritenuto, quindi, di attivare la presente proposta di Variante, volta a creare i presupposti per le future alienazioni;

Ritenuto, in particolare, di:

- modificare la destinazione urbanistica di alcune aree per standard presenti nella frazione di Moncioni, cioè quella su cui è collocato il vecchio edificio scolastico dismesso da tempo, togliendo la destinazione a standard e assegnando alla Scuola la categoria di intervento Re2, e togliendo la destinazione a standard nell'area su cui è collocato l'edificio denominato "Ambulatorio", assegnando a quest'ultimo una capacità edificatoria aggiuntiva di 48 mq;
- di disciplinare attraverso una specifica scheda norma un'area posta lungo Via della Lama a Levanella inserita nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P) utilizzando la capacità edificatoria dell'UTOE di Levanella;

Precisato che tale operazione non muta il dimensionamento del Regolamento Urbanistico ovvero non comporta 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 – Edilizia 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 prendere atto di quanto contenuto nel *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" 2019*, approvato in data 20.12.2018, con Del.C.C. n.107, in cui sono riportate le schede relative alla possibilità di alienare gli immobili oggetto del presente atto, previa Variante al Regolamento Urbanistico;

Di avviare, conseguentemente, 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 redigere la scheda norma denominata area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) e modificare la destinazione d'uso di alcune aree di standard presenti nella frazione di Moncioni, ed in particolare quella dove è situato il vecchio edificio scolastico dismesso e quella dove è collocato il vecchio "Ambulatorio" con relative pertinenze;

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 – Edilizia per quanto di competenza.

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

IL VICESEGRETARIO	IL SINDACO
Deventi Gabriele	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*

Settore Urbanistica – Edilizia
Servizio Urbanistica

Redazione della scheda norma denominata area di trasformazione “VIA DELLA LAMA” (AT_P22) e modifiche ad alcune attrezzature pubbliche di Moncioni al fine di procedere alla loro alienazione secondo quanto disposto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).

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.

Luglio 2019

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 Variante nasce dall'esigenza di sottoporre ad alienazione alcuni immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale inseriti da tempo nel Piano delle Alienazioni e nuovamente reinserito in quello delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).

Nello specifico, al fine di poter procedere all'alienazione dei suddetti immobili, occorre modificare la destinazione urbanistica di alcune aree per standard presenti nella frazione di Moncioni.

Alla prima di dette aree, cioè quella su cui è collocato il vecchio edificio scolastico dismesso da tempo, viene tolta la destinazione a standard e a tale edificio è assegnato la categoria di intervento Re2, mentre nell'area su cui è collocato l'edificio denominato "Ambulatorio", comprensiva delle pertinenze destinate a parcheggi e attrezzature pubbliche, viene tolta la destinazione a standard ed assegnata una capacità edificatoria sull'edificio di 48 mq, che rientra nel dimensionamento previsto per l'UTOE di Moncioni, allo scopo di incentivarne la vendita e rendere l'edificio più appetibile sul mercato immobiliare.

Le aree suddette divengono, in tal modo, "Tessuto" e per quella identificata catastalmente al foglio 42, particella 469, è prevista una specifica disciplina legata alla limitrofa area di trasformazione "MONCIONI" (AT_R29) nella quale è prevista la realizzazione di una strada, il cui tracciato dovrebbe proseguire proprio nella porzione di terreno, attualmente destinato a strada e parcheggi, di pertinenza dell'edificio denominato "Ambulatorio". I futuri acquirenti, pertanto non possono edificare in quella porzione per non inficiare la funzionalità della strada, fermo rimanendo che tale specifica prescrizione decadrebbe di fatto nel caso in cui la strada prevista nella limitrofa area di trasformazione non costituisse più obiettivo strategico del Piano strutturale a seguito di Variante allo stesso.

Con la presente Variante, inoltre, si intende disciplinare attraverso una specifica scheda norma un'area posta lungo Via della Lama a Levanella inserita in un'area industriale, classificandola tra le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P) utilizzando la capacità edificatoria prevista nell'UTOE di Levanella.

Nel complesso, quindi, 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 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.

Concludendo, quindi, **la presente Variante è finalizzata al mutamento di destinazione d'uso di alcune aree di Moncioni e all'introduzione di una scheda norma denominata area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22), allo scopo di procedere alla loro alienazione secondo quanto disposto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).**

5.2.9. UTOE MONCIONI

Sigla	*Nome*	*Slu mq*
... omissis …		
Capacità edificatoria trasferita nell'edificio identificato al Fg.42 part.469		***48***
Totale complessivo R.U. mq		~~***1.422***~~ ***1.470***
PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONCIONI		

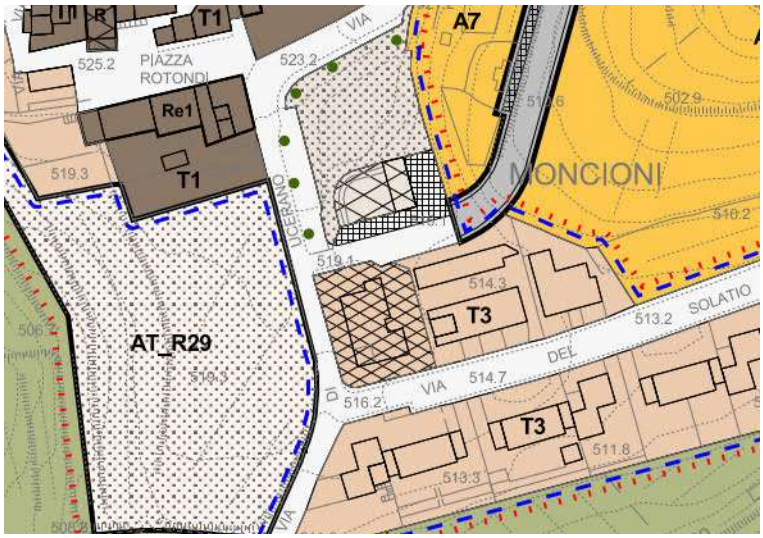
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	*1470*
Totale previsione P.S. mq	***1470***
RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq	***~~48~~ -***

Art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto

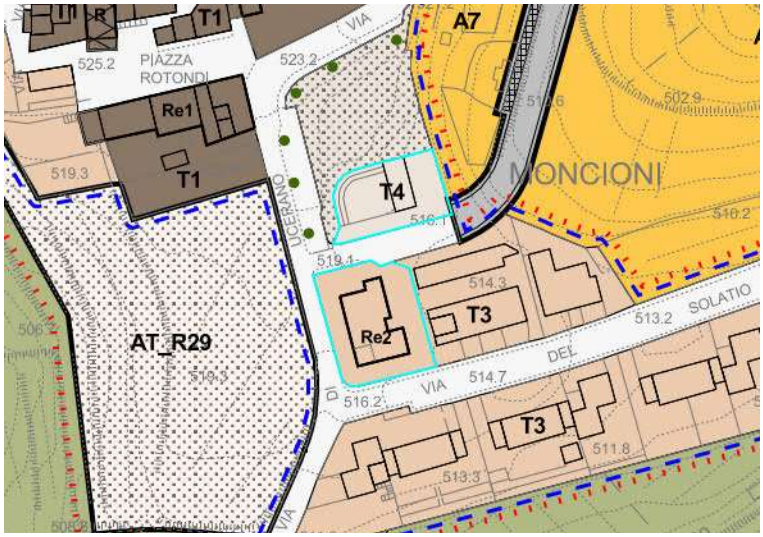
… omissis…

21.4.2sexties. Nell'edificio di proprietà dell'Amministrazione comunale conosciuto come "Ambulatorio", posto in Moncioni, identificato al Fg.42 part.469, con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), sono consentiti inoltre incrementi di superficie utile lorda (Slu) fino ad un massimo di 48 mq, Tale superficie utile lorda è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Moncioni. Gli interventi di cui sopra non dovranno ricadere nella porzione del lotto dove attualmente si trovano la strada e il parcheggio posti in corrispondenza del naturale prolungamento della strada di previsione dell'area di trasformazione "MONCIONI" (AT_R29), per non inficiare la funzionalità di detta viabilità. Tale prescrizione si considera automaticamente decaduta, senza necessità di successivi atti e/o varianti al regolamento urbanistico, al momento in cui mutasse la previsione sulla realizzazione della suddetta strada,

Tav. P14. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. P14. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica delle dimens. mass. ammiss.li degli insediam., funzioni e servizi – stato sovrapposto

5.2.3.2. UTOE LEVANELLA

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	*Nome*	*Slu mq*
AT_P22	*VIA DELLA LAMA*	*1500*
... omissis …		*…*
Totale complessivo R.U. mq		***~~80.019~~ 81.519***

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	*85.065*
Totale previsione P.S. mq	***85.065***
RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq	***~~5.046~~ 3.546***

co.61.1..... area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 4.470
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.470
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.500*
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq -

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq -

7.2. verde di arredo stradale: mq -

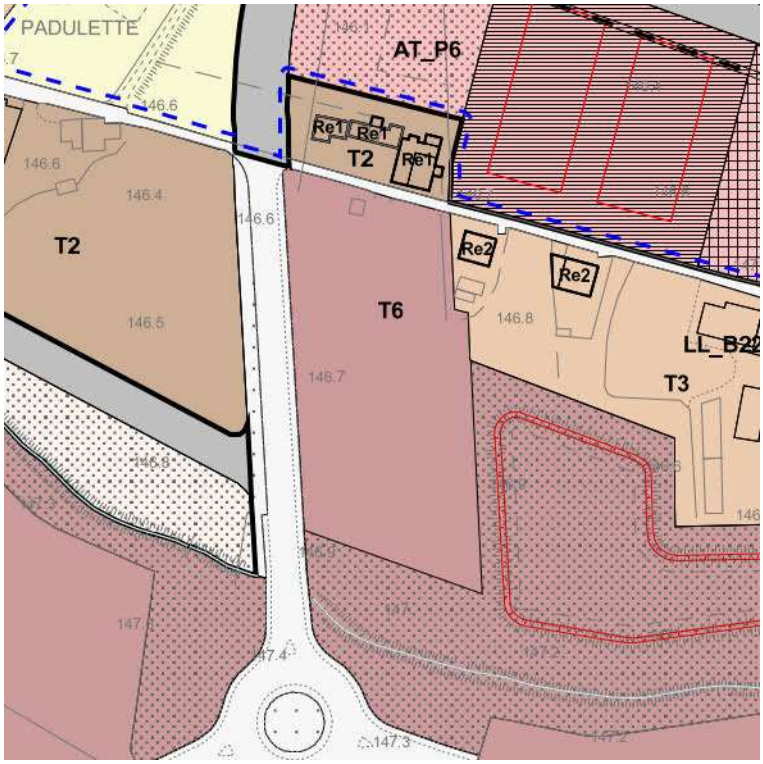
8. numero di piani (Np): nº 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine lungo Via della Lama.
13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso. *La slu deriva dalla quantità assegnata in sede di Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).

13bis. ulteriori note aggiuntive: In luogo dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente regolamento devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione secondo le disposizioni di legge e la delibera di Consiglio Comunale che ne declina le fattispecie.

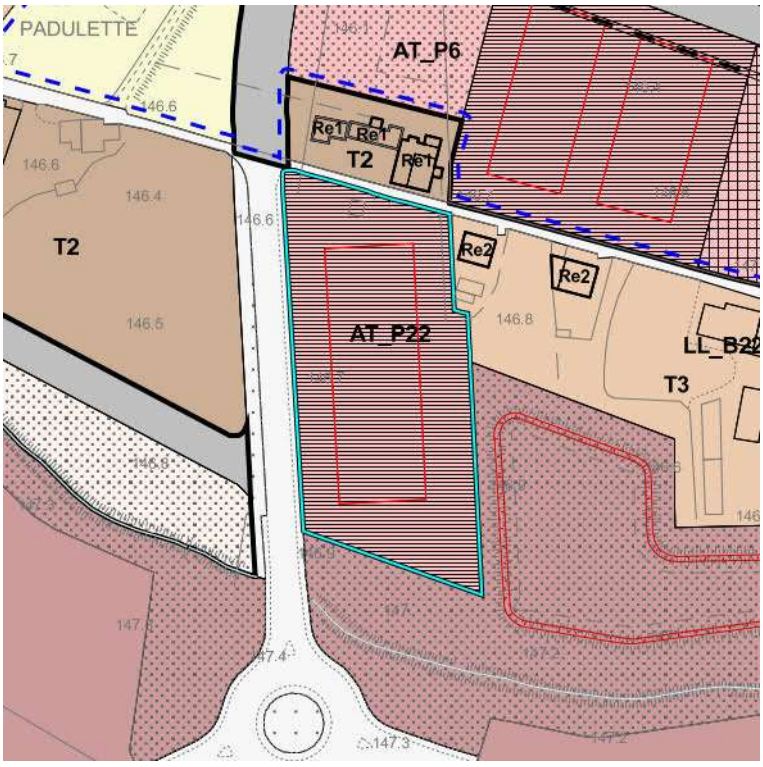
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.

15. note sulla fattibilità: 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 RT – Direzione Difesa del Suolo e Prot.Civile – Settore Genio Civile Valdarno Sup. – Sede di Ar.

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

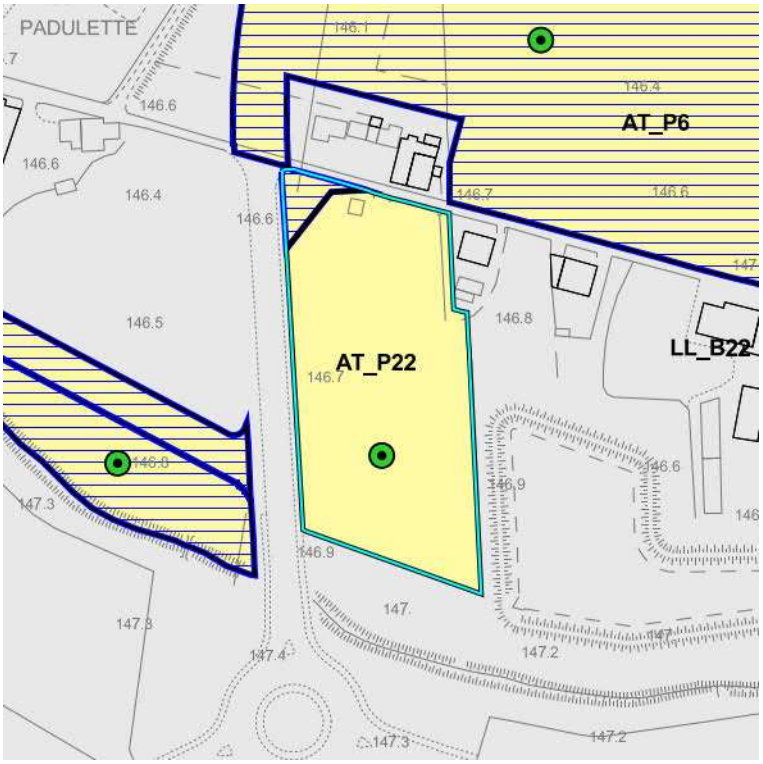


Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto

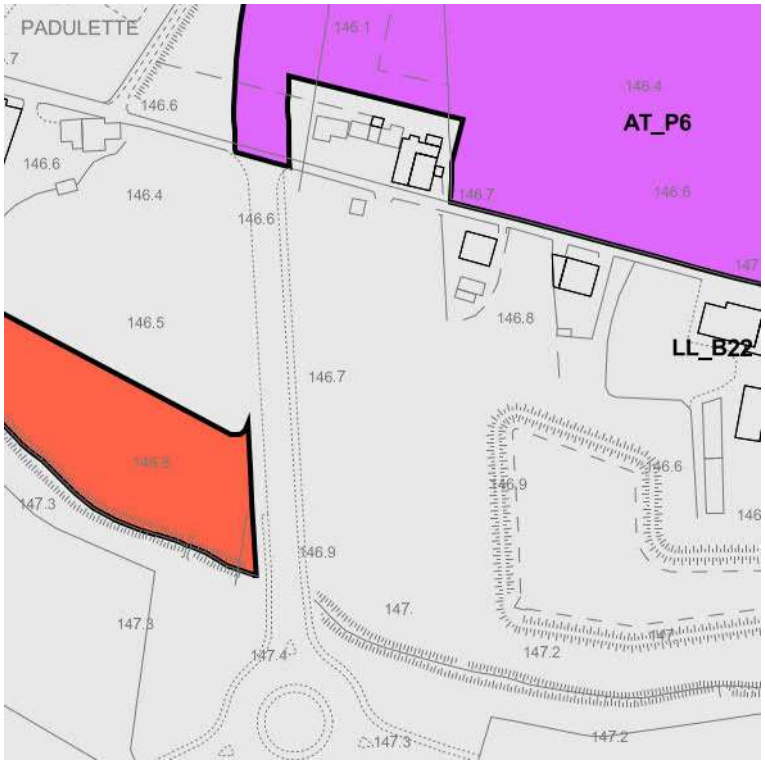


Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale

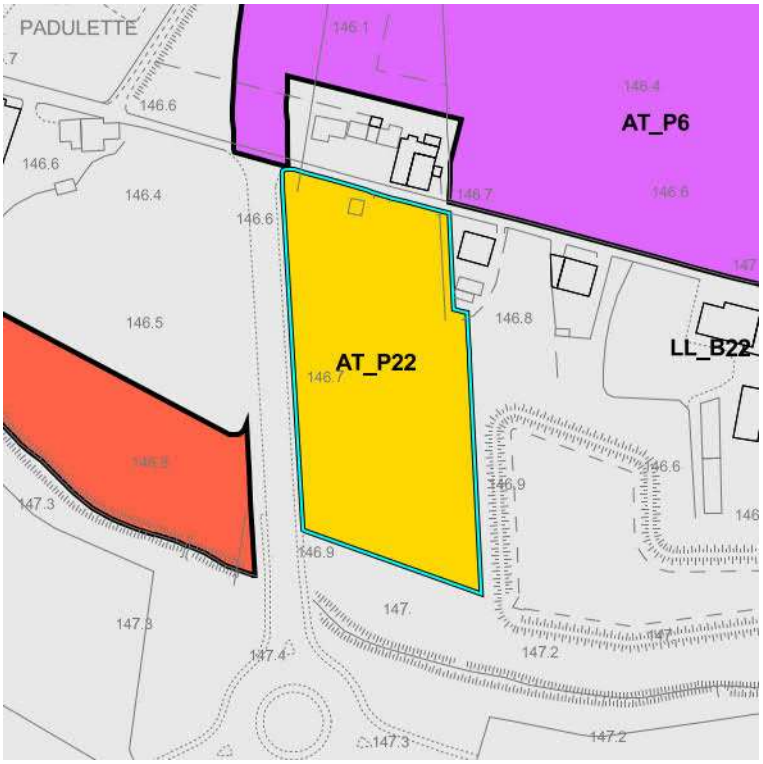
Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. C8. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C8. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (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 *"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, la modifica che qui si propone consiste nel redigere una specifica schede norma denominata "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) e nella trasformazione di alcune aree per standard e attrezzature pubbliche al fine di reperire risorse indispensabili a dare copertura economica al Piano triennale e annuale delle opere pubbliche eliminando standard, attrezzature dismesse da tempo che non assolvono più alla loro originaria funzione ed anzi costituiscono un costo aggiuntivo per l'Amministrazione in termini di manutenzione e conservazione.

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"*

L'area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22), e le aree per standard e attrezzature poste a Moncioni oggetto di modifica di Variante al Regolamento Urbanistico, 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.

In relazione alle verifiche idrologiche idrauliche eseguite per il bacino idrografico del borro di Valdilago connesse con la progettazione della cassa di espansione si evince che una modestissima porzione dell'area localizzata nella parte nord viene interessata da esondazione per Tr=30 anni e Tr=200 anni. Pertanto in fase di redazione degli studi per il deposito al Genio Civile saranno stabilite prescrizioni più dettagliate sulla compatibilità dell'intervento in funzione di tale rischio.

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

La presente proposta di variante tratta di una scheda norma contemplata 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, 22 luglio 2019

Il proponente
arch. Domenico Scrascia