



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 150 DEL 23/07/2019**

**OGGETTO: MODIFICA DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER L'ATTIVAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLE SCHEDE NORMA "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – SUB COMPARTO C E "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34) DISCIPLINATE RISPETTIVAMENTE DAL CO.60.1.5 E DAL CO.60.1.16 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RIATTIVAZIONE DELLA SCHEDA NORMA "CASA ROTTA" (AT\_P10) COSÌ COME DISCIPLINATA DAL CO.61.1.7. DALLA VARIANTE N.12 DEL RU APPROVATA CON DEL.C.C.36/2015 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ART.22, L.R.10/2010 E SMI**

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    |
| SETTO 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:**

- in data 28.02.2019, atti prot.n.11248, gli attuatori delle aree di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – SUB COMPARTO C, disciplinata dal co.60.1.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico, e dell'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34), disciplinata dal co.60.1.16. delle stesse NTA, hanno chiesto di poter incrementare la capacità edificatoria attraverso la disciplina della perequazione urbanistica, senza incidere sulle dotazioni delle parti pubbliche già previste nella scheda, ossia, senza che ciò comporti una riduzione degli standard;
- in data 15.07.2019, atti prot.n. 34382, gli attuatori dell'area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10) hanno chiesto la riattivazione della stessa scheda così come modificata dalla Variante n.12 al Regolamento Urbanistico approvata in data 10.06.2015 con Del.C.C.n.36.

**Ritenuto** quindi di procedere con la presente proposta di Variante, trattandosi, nel primo caso di una disciplina contemplata nelle NTA del Regolamento Urbanistico e nel secondo caso di una mera riattivazione della scheda norma che era già stata approvata e valutata;

**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 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 – 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 avviare,** per quanto espresso in narrativa ed ai sensi della L.R.10/2010 e s.m.i., il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Regolamento Urbanistico al fine di modificare, per effetto della perequazione urbanistica, le schede norma “LE CASE ROMOLE” (AT\_R8) – SUB COMPARTO C e “VIA DELLA COSTA 2” (AT\_R34), disciplinate rispettivamente dal co.60.1.5 e dal co.60.1.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico e la riattivazione della scheda norma “CASA ROTTA” (AT\_P10) così come disciplinata dal co.61.1.7. dalla Variante n.12 al Regolamento Urbanistico approvata con Del.C.C.36/2015;

**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 VICESEGREARIO  
Deventi Gabriele

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*

*Settore Urbanistica – Edilizia*  
*Servizio Urbanistica*

Modifica di alcune schede norma per l'attivazione della perequazione urbanistica nelle schede norma "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – SUB COMPARTO C e "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34) disciplinate rispettivamente dal co.60.1.5 e dal co.60.1.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico e riattivazione della scheda norma "CASA ROTTA" (AT\_P10) così come disciplinata dal co.61.1.7. dalla Variante n.12 del Regolamento Urbanistico approvata con Del.C.C.36/2015

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 è dotata di una propria normativa in materia di VAS, che dà 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 impreveduti 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](http://mapserver3.ldpgis.it/montevarchi/approvazione_ru_ps/index.cfm)).

Entrando nel merito della Variante in oggetto, **gli attuatori delle aree di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – SUB COMPARTO C, disciplinata dal co.60.1.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico, e gli attuatori dell'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34), disciplinata dal co.60.1.16. delle stesse NTA, hanno chiesto di poter incrementare la capacità edificatoria attraverso la disciplina della perequazione urbanistica**, senza incidere sulle dotazioni delle parti pubbliche già previste nella scheda, ossia, senza che ciò comporti una riduzione degli standard. Le modifiche proposte, hanno ad oggetto la possibilità di ottenere un incremento della capacità edificatoria nelle aree di trasformazione sopra dette, **fino al raggiungimento dell'indice territoriale consentito dal co.57.11.2 e dal co.57.11.3, a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di alcuni terreni**, mediante il meccanismo della perequazione urbanistica, disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti. **Tale operazione ha il vantaggio di consentire all'Amministrazione comunale di acquisire gratuitamente un terreno per verde e parcheggi nella frazione di Caposelvi, un terreno per verde nella frazione di Rendola, nei pressi della Scuola, ed, infine, un terreno per parcheggi a Levane, anch'esso di fronte alla Scuola e dunque di incrementare la dotazione delle aree per gli standard e/o reperire risorse per le infrastrutture e i servizi necessarie a migliorare la qualità e l'utilizzazione degli spazi pubblici.**

L'incremento di capacità edificatoria, comporterà tuttavia la necessità di effettuare un nuovo calcolo in merito alla verifica quantitativa degli standard e delle infrastrutture secondo quanto previsto dalle disposizioni della Del.C.C.n.104 del 23.11.2006 e successive modificazioni ed integrazioni (Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 – Del.C.C.n.68 del 29.07.2011). Questo accade perché ogni «[...] *scheda norma* è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico. [...]» [art.57.4. delle NTA del Regolamento Urbanistico]. All'interno di ogni scheda norma, gli spazi pubblici presenti non sono stati determinati secondo un procedimento di mero calcolo quantitativo ed il Regolamento Urbanistico prevede un quantitativo maggiore rispetto agli standard minimi previsti dal D.M.1444/1968. Pertanto, al momento in cui si interviene sulle singole *schede norma*, occorre ridefinire al loro interno il rapporto fra l'edificazione ed il fabbisogno delle superfici dedicate agli standard di primaria (verde, piazze e parcheggi pubblici) e di secondaria (edifici pubblici o di uso pubblico e scuole), nel rispetto di uniformità di trattamento fra le varie *schede*, tenuto conto, però, della specificità di ognuna di esse e del suo inserimento nel contesto della pianificazione urbana. All'art.57.8.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico si dice: [...] 57.8.2. *Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" e all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi"* [dello stesso] *Regolamento*. [...]. Il che significa che la verifica quantitativa degli standard e delle infrastrutture delle *aree di trasformazione* deve essere effettuata, al momento della loro attuazione, con le disposizioni della Del.C.C.n.104 del 23.11.2006 e successive modificazioni ed integrazioni (Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 – Del.C.C.n.68 del 29.07.2011).

**La seconda richiesta riguarda esclusivamente la riattivazione dell'area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10) così come modificata dalla Variante n.12 al Regolamento Urbanistico approvata in data 10.06.2015 con Del.C.C.n.36.**

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.

Concludendo, quindi, **la presente Variante è finalizzata:**

– **all'acquisizione dei diritti edificatori, pari a 196 mq di sl\_u, dalla scheda norma AT\_S23 "VIA DELLA COSTA" portandoli nell'area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – SUB COMPARTO C, nonché al trasferimento nella medesima area di trasformazione, della seguente capacità edificatoria:**

- (mq 144) proveniente dal verde pubblico attrezzato “RENDOLA” (PQV8), disciplinato dal co.44.6.13;
- (mq 11) proveniente dal parcheggio pubblico “CAPOSELVI 5” (PQP11), disciplinato dal co.45.6.10.
- al trasferimento nell'area di trasformazione “VIA DELLA COSTA 2” (AT\_R34); della seguente capacità edificatoria:
- (mq 136) proveniente dal verde pubblico attrezzato “CAPOSELVI 3” (PQV13), disciplinato dal co.44.6.11.;
- (mq 24) proveniente dal parcheggio pubblico “CAPOSELVI 5” (PQP11), disciplinato dal co.45.6.10.
- alla riattivazione dell'area di trasformazione “CASA ROTTA” (AT\_P10) così come modificata dalla Variante n.12 al Regolamento Urbanistico approvata in data 10.06.2015 con Del.C.C.n.36.

Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica dimensioni massime amm. degli insediamenti, funzioni e servizi – [stato sovrapposto](#);

... omissis ...

#### 5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

|                                                                                 |                    |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|
| ... omissis ...                                                                 |                    | ...    |
| Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R) |                    |        |
| Sigla                                                                           | Nome               | Slu mq |
| ... omissis ...                                                                 |                    | ...    |
| AT_R8                                                                           | LE CASE ROMOLE (*) | 6949   |
| Totale complessivo R.U. mq                                                      |                    | 53.805 |

[\(\\*\) per il SUB COMPARTO C vedi tabella 5.2.5. UTOE CAPOSELVI e 5.2.2. UTOE RENDOLA](#)

... omissis ...

#### 5.2.2.1. UTOE LEVANE

|                                                                                 |                       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
| ... omissis ...                                                                 |                       | ...    |
| Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R) |                       |        |
| Sigla                                                                           | Nome                  | Slu mq |
| ... omissis ...                                                                 |                       | ...    |
| AT_R34                                                                          | VIA DELLA COSTA 2 (*) | 229    |
| Totale complessivo R.U. mq                                                      |                       | 14562  |

[\(\\*\) vedi tabella 5.2.5. UTOE CAPOSELVI](#)

... omissis ...

#### 5.2.5. UTOE CAPOSELVI

|                                                                                             |                        |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Aree per servizi                                                                            |                        |                     |
| Sigla                                                                                       | Nome                   | Slu mq              |
| PQV11                                                                                       | CAPOSELVI 1            | 87                  |
| PQV13                                                                                       | CAPOSELVI 3            | <del>176</del> 40   |
| PQP10                                                                                       | CAPOSELVI 4            | 42                  |
| <del>PQP11</del>                                                                            | <del>CAPOSELVI 5</del> | <del>35</del>       |
| <a href="#">Capacità edificatoria trasferita nell'AT_R8 “LE CASE ROMOLE” SUB COMPARTO C</a> |                        | <a href="#">11</a>  |
| <a href="#">Capacità edificatoria trasferita nell'AT_R34 “VIA DELLA COSTA 2”</a>            |                        | <a href="#">160</a> |
| Totale complessivo R.U. mq                                                                  |                        | 340                 |

... omissis ...

#### 5.2.7. UTOE RENDOLA

|                                                                                             |                    |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Aree per servizi                                                                            |                    |                     |
| Sigla                                                                                       | Nome               | Slu mq              |
| <del>PQV8</del>                                                                             | <del>RENDOLA</del> | <del>144</del>      |
| <a href="#">Capacità edificatoria trasferita nell'AT_R8 “LE CASE ROMOLE” SUB COMPARTO C</a> |                    | <a href="#">144</a> |
| Totale complessivo R.U. mq                                                                  |                    | 174                 |

... omissis ...

~~co.44.6.13. verde pubblico attrezzato "RENDOLA" (PQV8) - ABROGATO~~

~~U.T.O.E. - RENDOLA~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 2.874~~

~~2. superficie utile lorda (Slu): mq 144 [it: mq/mq 0,05]~~

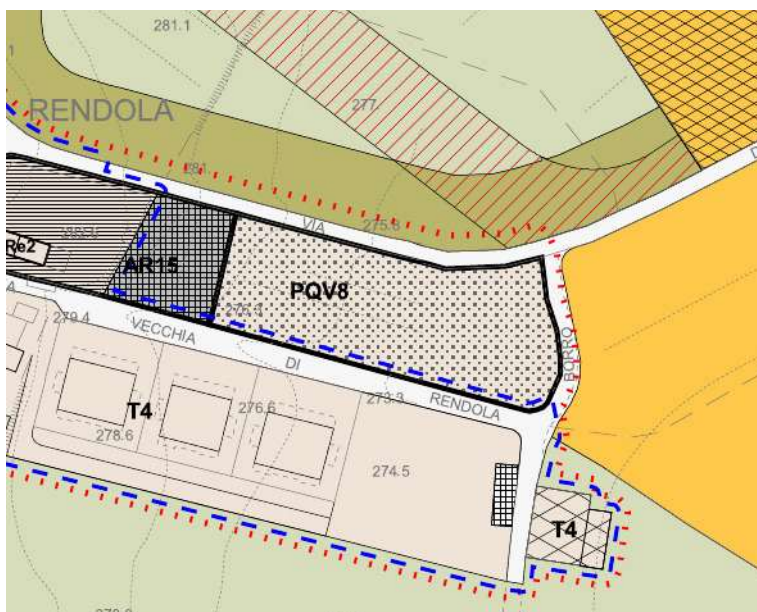
~~3. note:-~~

~~4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.~~

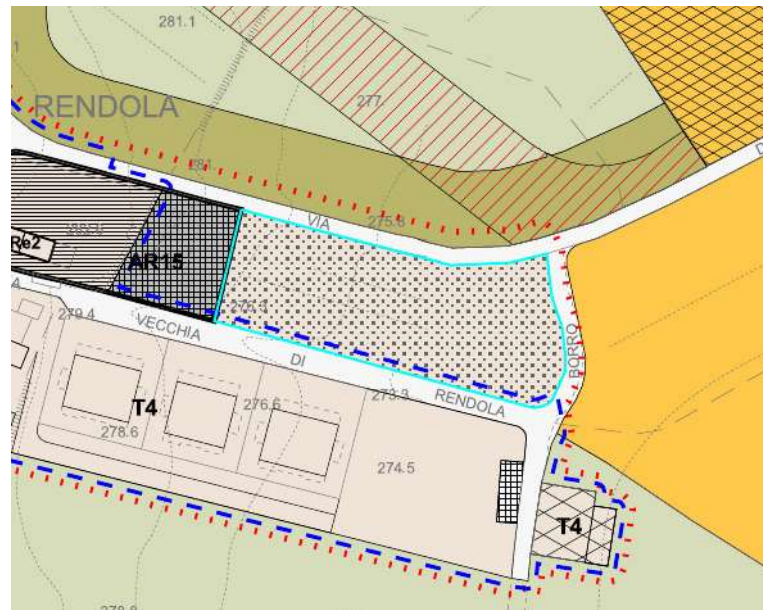
~~5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.~~

~~6. fattibilità sismica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative al litotipo presente.~~

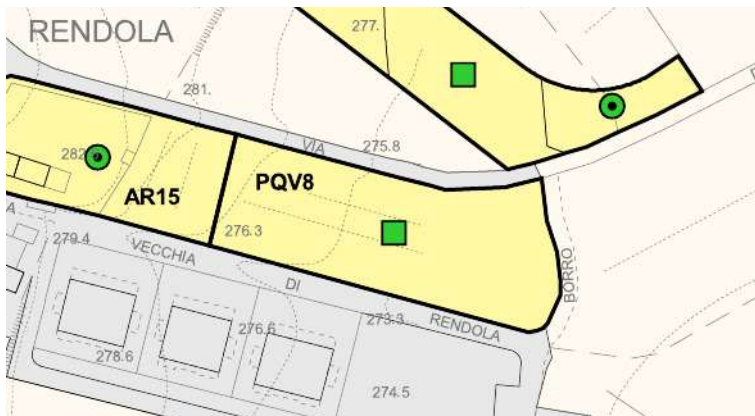
**Tav. P16. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato attuale***



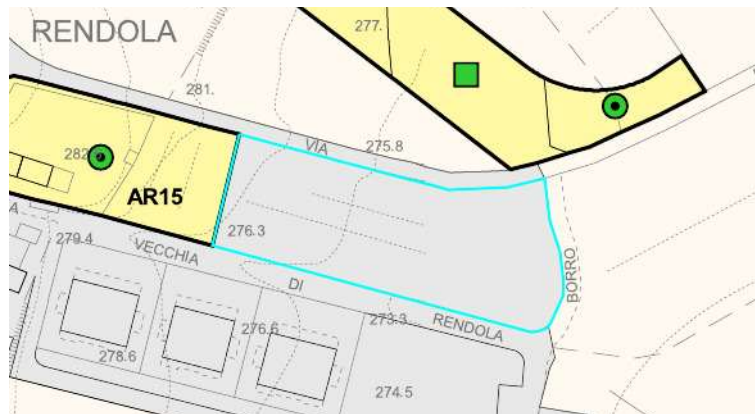
**Tav. P16. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato di progetto***



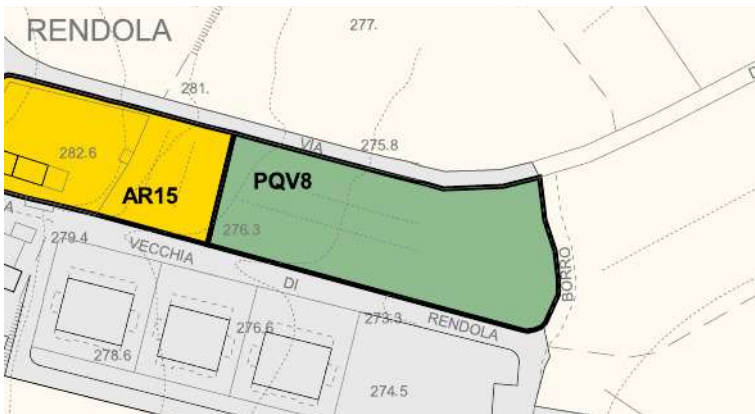
**Tav. F16. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale**



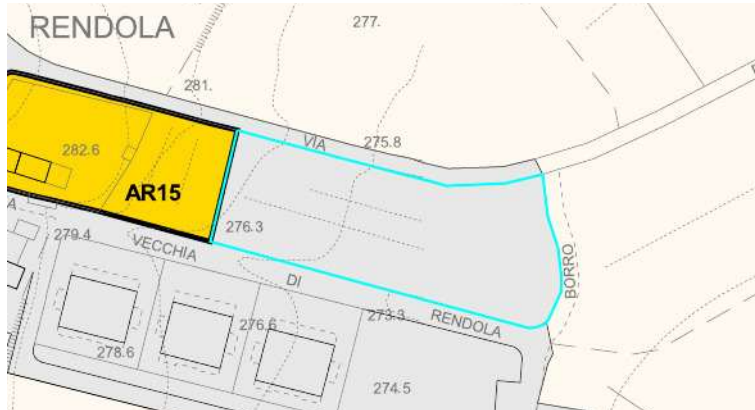
**Tav. F16. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto**



**Tav. C16. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale**



**Tav. C16. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto**





**co.45.6.10. parcheggio pubblico "CAPOSELVI 5" (PQP11) ~~ABROGATO~~**

~~U.T.O.E. - CAPOSELVI~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 696~~

~~2. superficie utile lorda (Slu): mq 35 [it: mq/mq 0,05]~~

~~3. note:~~

~~4. fattibilità geomorfologica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.~~

~~5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.~~

~~6. fattibilità sismica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere eseguita una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato). In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative al litotipo presente.~~

**co.44.6.11. verde pubblico attrezzato "CAPOSELVI 3" (PQV13) - stato sovrapposto;**

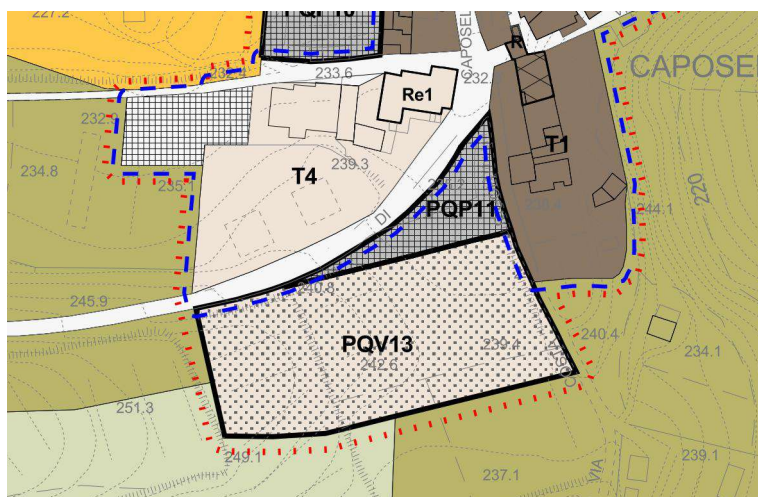
U.T.O.E. - CAPOSELVI

... omissis ...

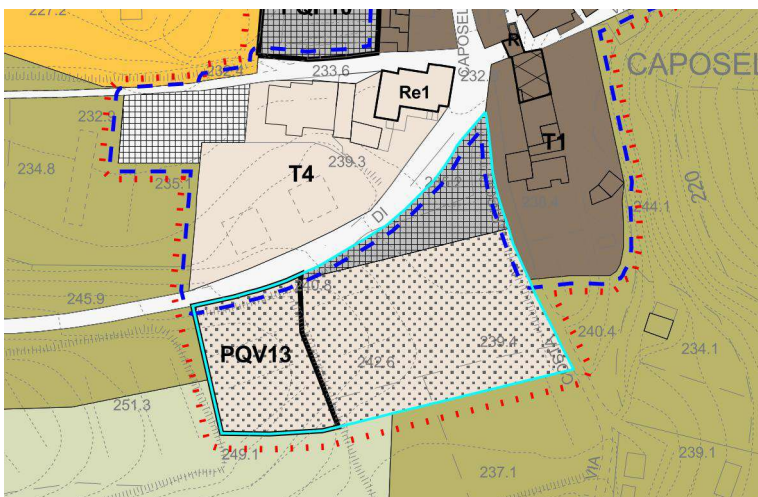
2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~176~~ 40 - [it: mq/mq 0,05]

... omissis ...

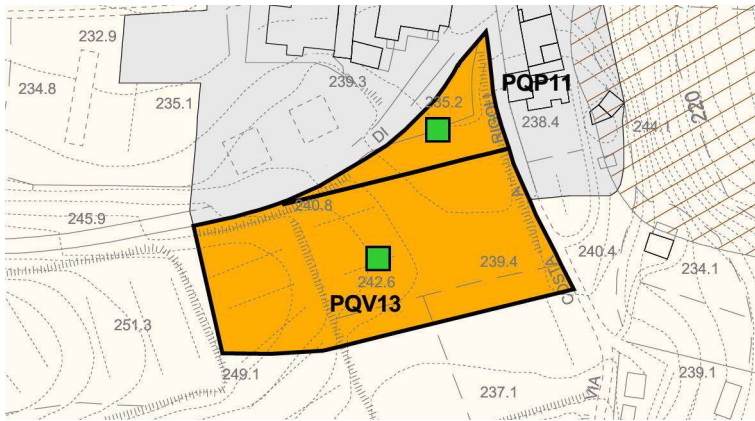
**Tav. P15. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato attuale***



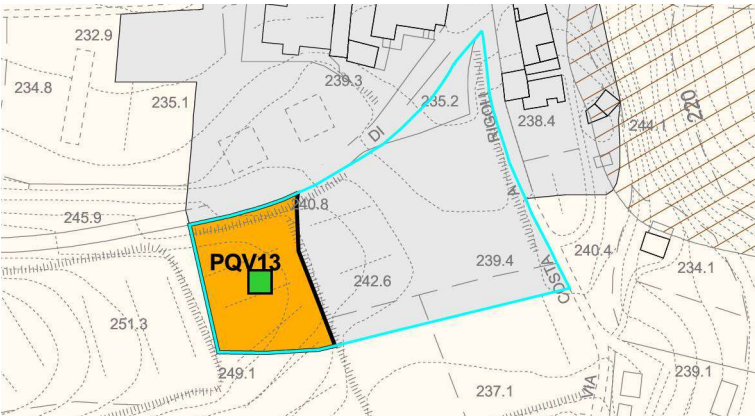
**Tav. P15. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato di progetto***



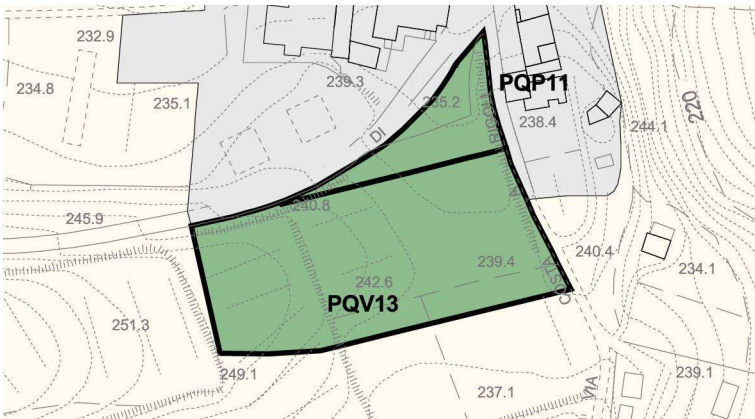
**Tav. F15. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale**



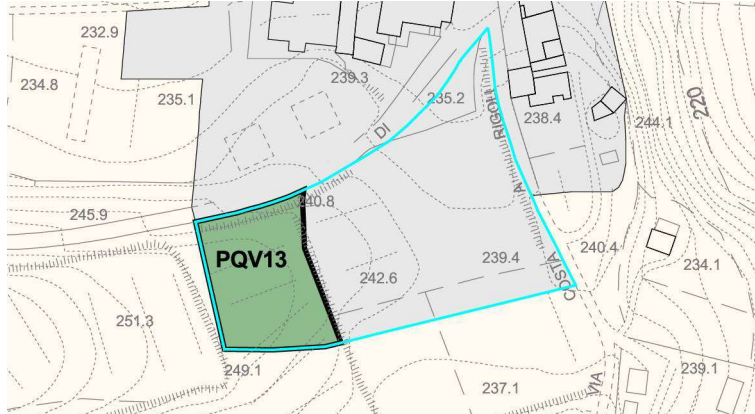
**Tav. F15. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto**



**Tav. C15. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale**



**Tav. C15. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto**



**co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) – stato sovrapposto;**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... omissis ...

3. superficie utile lorda (Slu): mq 6.949 (sub comparto A = 2.702 mq - sub comparto B = 3.909 mq - sub comparto C = 338 + 351\* mq) - [it: mq/mq 0,10]

... omissis ...

13quater. note del Sub Comparto C: (\*) L'incremento della slu+ nel Sub Comparto C deriva dalla capacità edificatoria (mq 144) di cui al co.44.6.13. verde pubblico attrezzato "RENDOLA" (PQV8) e dalla capacità edificatoria (mq 11) di cui al co.45.6.10. parcheggio pubblico "CAPOSELVI 5" (PQP11), per un totale di 155 mq di slu, e dalla acquisizione dei diritti edificatori, pari a 196 mq di slu, dall'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AT\_S23). Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica – quale atto integrativo di quella già sottoscritta in data ..... Rep..... Racc..... registrata a Montevarchi il ..... n..... serie ..... notaio ..... – per la cessione delle aree suddette nonché per l'utilizzo dell'incremento della capacità edificatoria nell'intervento edilizio, come sopra specificato, dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima degli standard e delle infrastrutture pubbliche di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011) che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942 utilizzando le tabelle in essa contenute e tenendo conto del co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento:

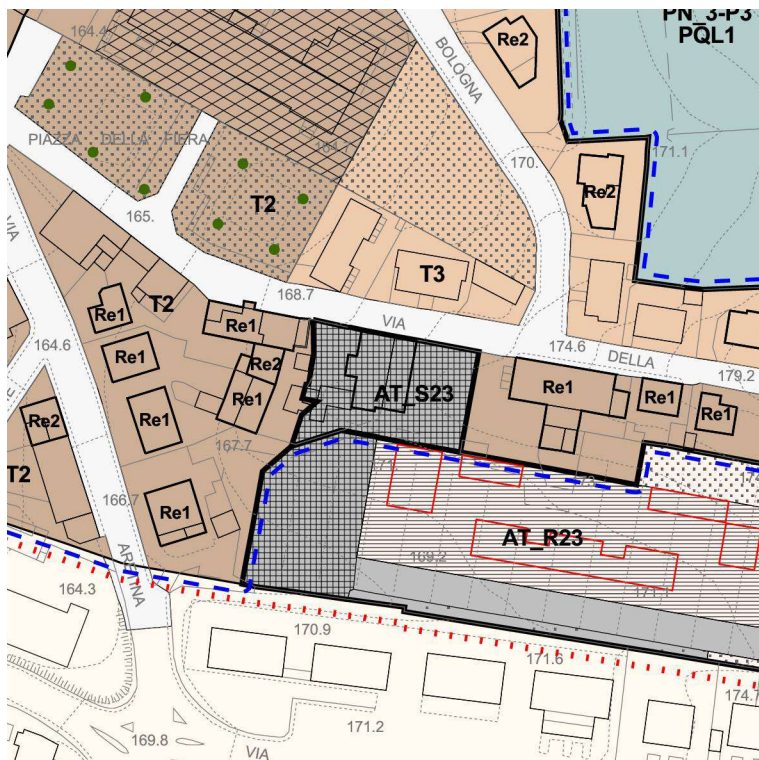
... omissis ...

**Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)**

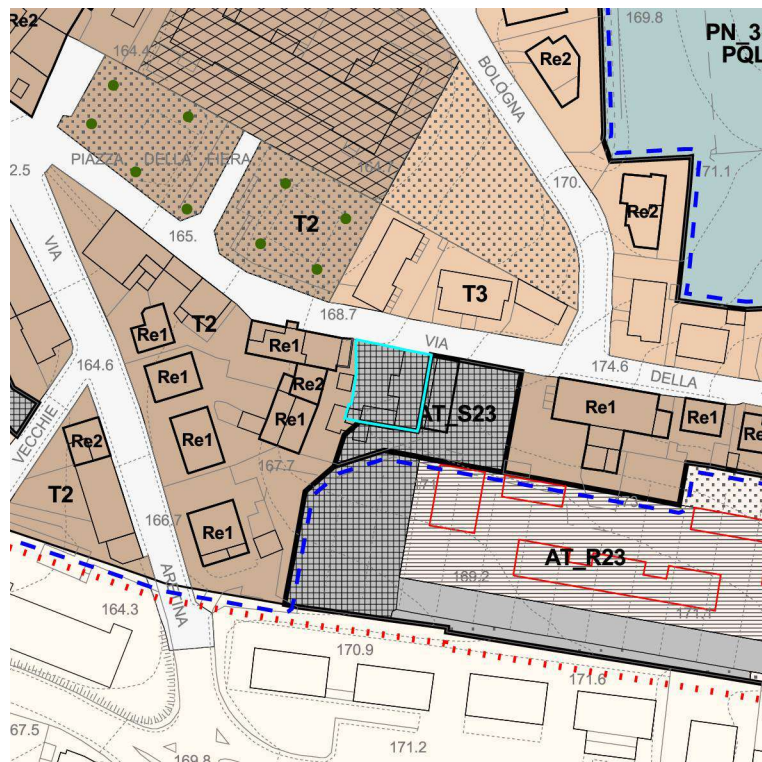




**Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato attuale***

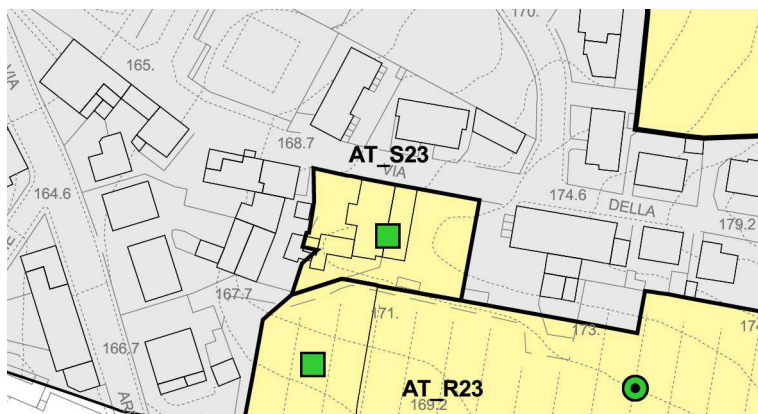


**Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - *stato di progetto***

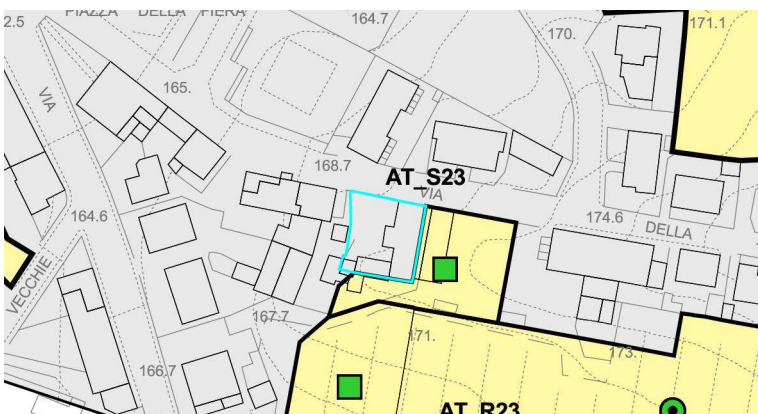




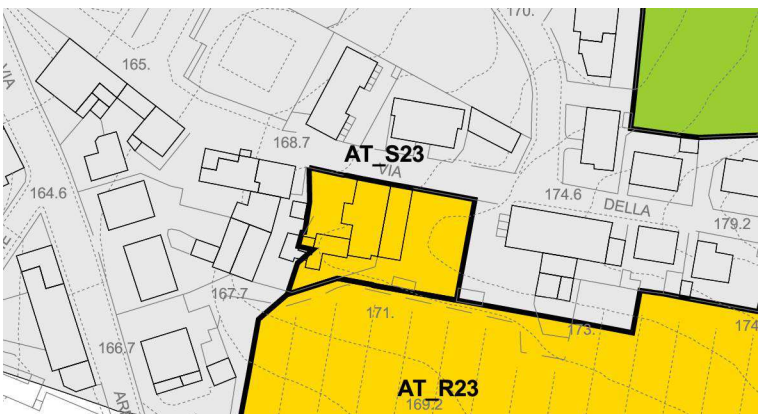
**Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale**



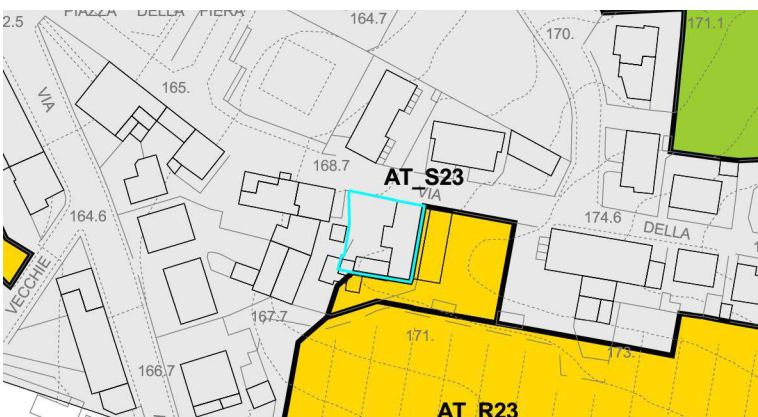
**Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto**



**Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale**



**Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto**



**co.60.1.16. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34) – stato sovrapposto;**

U.T.O.E. - LEVANE

... omissis ...

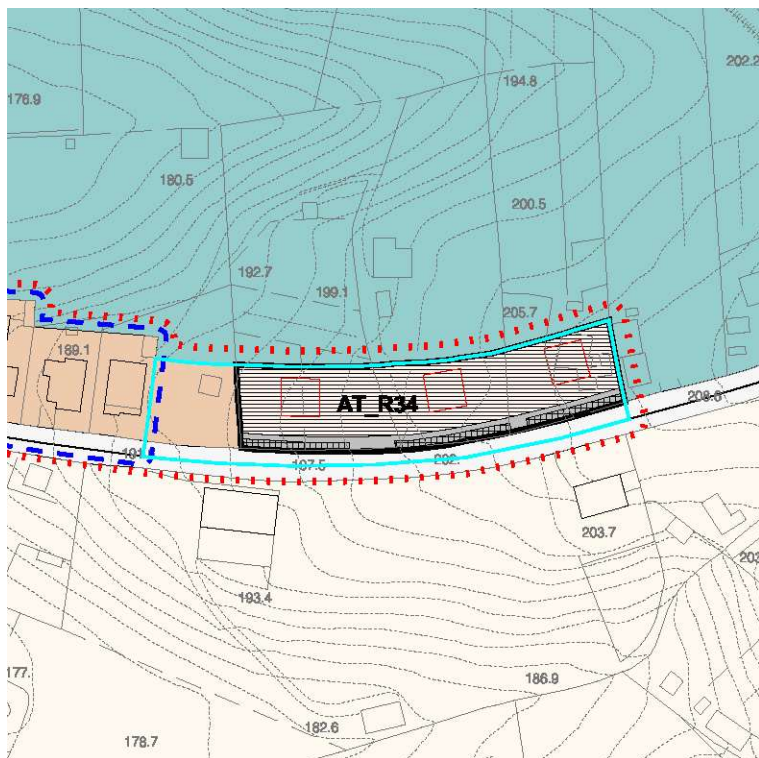
3. superficie utile lorda (Slu): mq 229 + 160\* - [it: mq/mq 0,10]

... omissis ...

13. note: - (\*) L'incremento della slu+ deriva dalla capacità edificatoria (mq 136) di cui al co.44.6.11. verde pubblico attrezzato "CAPOSELVI 3" (PQV13) e dalla capacità edificatoria (mq 24) di cui al co.45.6.10 parcheggio pubblico "CAPOSELVI 5" (PQP11), per un totale di 160 mq di slu. Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica – quale atto integrativo di quella già sottoscritta in data ..... Rep..... Racc..... registrata a Montevarchi il ..... n..... serie ..... notaio ..... – per la cessione delle aree suddette nonché per l'utilizzo dell'incremento della capacità edificatoria nell'intervento edilizio, come sopra specificato, dovrà essere verificato il rispetto della dotazione minima degli standard e delle infrastrutture pubbliche di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011) che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942 utilizzando le tabelle in essa contenute e tenendo conto del co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento;

... omissis ...

**Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato approvato**



**co.61.1.7 area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10) – [stato sovrapposto](#);**

U.T.O.E. - LEVANE

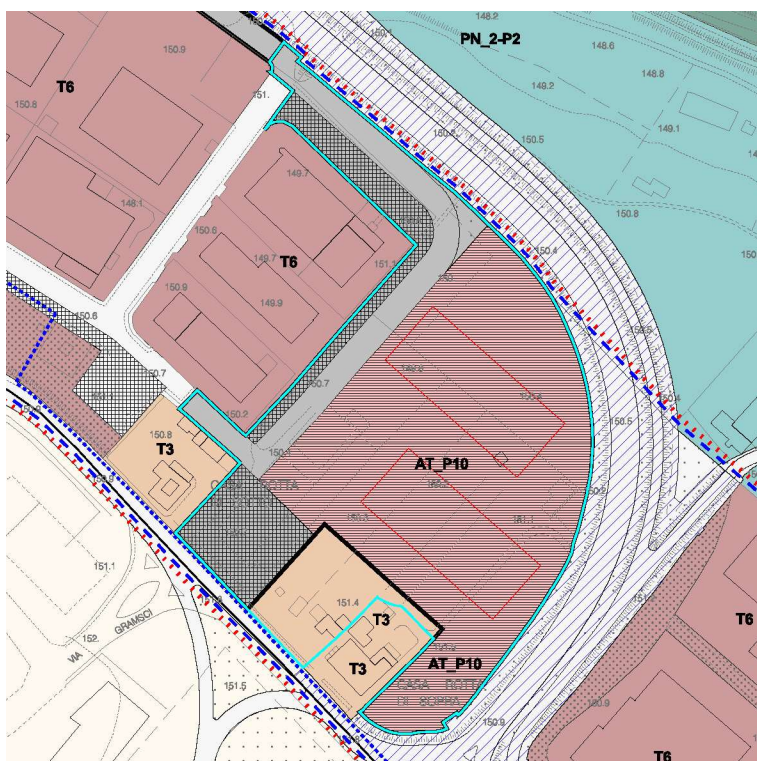
... *omissis* ...

13bis. obblighi: In corrispondenza del confine dell'area di trasformazione lato S.R.69, gli edifici dovranno essere collocati ad una distanza di 30 m da tale confine. In questa fascia dovranno essere piantumati alberi di alto fusto. Nel caso in cui non venga sottoscritta la convenzione relativa alle opere di urbanizzazione (in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensive delle garanzie fideiussorie per la loro realizzazione) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo alla approvazione della variante n. ....XXXXX.... del Regolamento Urbanistico del 2010 che modifica l'area di trasformazione, la stessa decade *ipso-facto* e l'area di trasformazione dovrà essere attuata così come prevista nel Regolamento Urbanistico del 2010.

13ter. Obblighi del Comune: Il corrispettivo derivante dall'applicazione della Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 così come modificata dalla Del.C.C.n.68 del 29.07.2011 riguardante i "Criteri per l'attuazione dell'art. 28 della legge 1150/42" in applicazione dell'art.13 del presente regolamento dovrà essere utilizzato dal Comune per la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via Aretina, Via dei Pianeti e Via Leo Valiani e per la realizzazione di un'area destinata a parcheggi pubblici in prossimità del Cimitero di Levane nel territorio del Comune di Bucine.

... *omissis* ...

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



### 3.2. VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI PIANI

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

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

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

**Tuttavia, le modifiche che qui si propongono consistono nel mero utilizzo dello strumento della perequazione urbanistica - spostando la capacità edificatoria all'interno di alcune aree di trasformazione. Tale incremento era già stato previsto e valutato al momento della redazione e progettazione delle schede norme del regolamento urbanistico. Inoltre, in conseguenza di tale modifica l'Amministrazione acquisisce aree per standard. Infine la Variante ha ad oggetto la mera riattivazione di una scheda norma già approvata con la variante n.12 al Regolamento Urbanistico. Tali modifiche non interferiscono nella coerenza con i piani sovraordinati e di settore. E' perciò evidente che la valutazione di coerenza in questo caso non può che essere la stessa che è stata fatta in precedenza, cioè al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.**

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Coerente              |  |
| Coerenza condizionata |  |
| Non coerente          |  |
| Indifferente          |  |

Tabella comparativa di coerenza:

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

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

### 3.3. I VINCOLI SOVRAORDINATI

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

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

Delle aree oggetto della presente proposta di Variante solo l'area di trasformazione **"CASA ROTTA" (AT\_P10)** è soggetta al vincolo di cui al **"D.Lgs.152/1999 - Area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano"** mentre le altre aree di trasformazione e le aree per standard da cui si intende trasferire la capacità edificatoria non sono soggetti ai vincoli di cui sopra.



### **3.4. "CARATTERISTICHE DEL PIANO"**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. CONCLUSIONI**

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

Montevarchi, 22 luglio 2019

*Il proponente*  
arch. Domenico Scarscia