COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 151 DEL 23/07/2019

OGGETTO: DEFINIZIONE NELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLA DISCIPLINA SULLA EFFICACIA "ULTRATTIVA" DEI PIANI ATTUATIVI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI GIÀ CONVENZIONATI - 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 con Del.G.C.n.83 del 18.04.2019 ha approvato i *"Criteri di indirizzo al Settore Urbanistica – Edilizia ai fini della predisposizione degli atti per l'Avvio del procedimento dell'art.17 della L.R.65/2014 e successive modificazioni e integrazioni per la Variante al Piano Strutturale e per il nuovo Piano Operativo del Comune di Montevarchi"*;

Preso atto che nella suddetta delibera è riportato testualmente:
«***Considerato, inoltre, che:***
- *l'Amministrazione Comunale, nello stabilire il dimensionamento della capacità edificatoria del Piano Strutturale, nonché nel predisporre il quadro conoscitivo dello stato di attuazione della pianificazione, deve valutare quali porzioni del territorio urbanizzato siano da considerarsi attuate;*
- *tale valutazione non è di immediata evidenza, considerato che vi sono delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo e intervento edilizio diretto che pur non essendo definitivamente realizzate, sono comunque in fase di attuazione, ossia convenzionate;*
- *la crisi economica degli ultimi anni ha accentuato il problema della difficile realizzazione delle aree anche a fronte di convenzioni stipulate;*
- *la possibilità di dare stabilità a tali aree, oltre a fornire un elemento di certezza ai fini del calcolo del dimensionamento della capacità edificatoria del Piano Strutturale, consentirebbe di assicurare la coerenza e la funzionalità delle opere di urbanizzazione, poiché le stesse, pur disegnate in modo che siano funzionali alle singole aree di trasformazione, vengono poste a carico anche di attuatori non immediatamente e direttamente interessati da quella specifica opera di urbanizzazione, ma che sono tenuti a farsene carico proprio perché le parti pubbliche della città sono progettate affinché esse siano coerenti con una pianificazione ben più ampia della singola area di edificazione;*

Preso atto, dunque, *dell'importanza, nell'interesse pubblico, di poter contare sull'ultra attività delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo e ad intervento edilizio diretto, oltre la scadenza naturale, proprio perché il loro scadere metterebbe in discussione la complessiva progettazione delle opere pubbliche;*
Tenuto conto che:
- *gli interventi edilizi diretti e le relative convenzioni urbanistiche, prima dell'entrata in vigore della Del.C.C.n.33 del 11.04.2011, non erano sottoposte a scadenza quinquennale;*
- *il Comune di Montevarchi, ormai da tempo, ha approvato uno schema di convenzione urbanistica che obbliga il sottoscrittore alla cessione immediata della aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, oltre al deposito delle garanzie fideiussorie, allo scopo di assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione valutate come strategiche nel disegno complessivo della città;*

Ritenuto, pertanto, invitare *il dirigente del Settore a valutare, anche con l'ausilio della consulenza di un esperto in materie giuridiche strettamente legate a tali aspetti urbanistici, la possibilità di individuare una*

soluzione che contempli anche l'ipotesi della stabilità delle suddette aree, affinché il Comune non si trovi nella condizione di indeterminatezza dimensionale nel Piano Strutturale o a situazioni di difficile gestione delle aree e delle opere di urbanizzazione causate da vuoti urbani dovuti alla sopravvenuta scadenza di convenzioni urbanistiche»;

Considerato, inoltre, che l'assetto urbanistico delle aree già sottoposte a Convenzione urbanistica rimane efficace senza limiti di tempo fintantoché l'Amministrazione comunale non decida di dare un nuovo assetto alle parti non realizzate;

Ritenuto, pertanto, opportuno, per quanto sopra esposto, procedere con la presente proposta di Variante poiché la modifica della disciplina delle disposizioni generali delle NTA del Regolamento Urbanistico sulla efficacia "ultrattiva" dei piani attuativi e degli interventi edilizi già convenzionati, consente di poter avviare le procedure di conformazione e adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica avendo un "quadro conoscitivo" realistico e chiaro dello stato di fatto e anche di diritto, ma anche di assicurare coerenza e funzionalità alle opere di urbanizzazione così come le stesse sono state pensate e valutate;

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 avviare, per quanto espresso in narrativa ed ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Regolamento Urbanistico ai fini della modifica della disciplina delle disposizioni generali delle NTA del Regolamento Urbanistico sulla efficacia "ultrattiva" dei piani attuativi e degli interventi edilizi già convenzionati propedeutico, tra l'altro, all'avvio del procedimento di conformazione e adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica avendo un "quadro conoscitivo" realistico e chiaro dello stato di fatto e anche di diritto;

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

Definizione nelle NTA del Regolamento Urbanistico della disciplina sulla efficacia “ultrattiva” dei piani attuativi e degli interventi edilizi già convenzionati

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 ed entrate in vigore, con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.45, il 10.11.2010. Il 10.11.2015 sono pertanto decadute, per effetto del decorso del quinquennio, quelle previsioni di trasformazione sottoposte a piano attuativo – che per complessità e rilevanza erano riconducibili alle ipotesi di cui all'art.55, co.4 e 5 della L.R. n.1/2005 – per le quali non è stata sottoscritta la relativa convenzione.

Tenuto conto che 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 n.65 del 2014*; che 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 e che l'art.222 della 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."* e che: *"2bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della [...] 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 [...]"*; si rende necessario, pertanto, procedere alla conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica al sopravvenuto contesto normativo e regolamentare statale e regionale, predisponendo gli elaborati, i documenti e ogni altro adempimento propedeutico all'*Avvio del procedimento* ai sensi dell'art.17 della stessa legge regionale.

Fatta questa premessa, è opportuno sottolineare come **uno degli aspetti fondamentali per poter avviare le procedure di conformazione e adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica sia quello di avere un "quadro conoscitivo" realistico e chiaro dello stato di fatto e anche di diritto.**

Vale a dire che per poter stabilire il dimensionamento complessivo della capacità edificatoria in gioco nella futura pianificazione, occorre stabilire quale sia quella residua, cioè di quella che rimane dopo aver sottratto dalla capacità edificatoria prevista negli strumenti previgenti, quella utilizzata o in fase di utilizzazione. Inoltre, anche ai fini della quantificazione degli standard pubblici, è importante determinare con ragionevole certezza ciò che è da considerarsi attuato o in fase di attuazione, in modo da comprendere se e quanti standard pubblici, di quelli previsti, siano stati realizzati o siano in fase di attuazione e quanti ancora dovranno essere previsti in futuro.

Nel 2009, trascorsi cioè i cinque anni dall'approvazione del **Primo Regolamento Urbanistico del 2004**, il problema non si era posto con l'evidenza di adesso, in quanto le Convenzioni Urbanistiche sottoscritte (relative sia ai Piani attuativi che agli interventi edilizi diretti) erano di recente formazione, e dunque vi era un margine di tempo molto ampio, prima che potessero suscitare problemi in merito alla loro scadenza. Attualmente invece, ci troviamo nella situazione in cui una parte dei piani attuativi hanno già utilizzato le possibili proroghe consentite dalle varie normative che nel tempo le hanno concesse.

All'epoca dell'elaborazione della Variante Generale nel 2009, dunque, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, sottoposti ad Intervento edilizio diretto o a Piano attuativo (Lottizzazione o Recupero), inseriti nel 2004 come nuova previsione, furono considerati come attuati nei casi in cui, nel corso del quinquennio, fosse stata sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione, anche se poi non tutte queste aree di trasformazione e/o lotti liberi furono effettivamente realizzati all'inizio della vigenza dei nuovi strumenti di pianificazione del 2010.

Adesso, pertanto, per poter valutare lo stato di fatto ai fini del dimensionamento complessivo residuo, non è sufficiente fare una ricognizione partendo dal 2010 in poi, poiché, come sopra detto, quelle che al 2009 furono considerate aree realizzate o in corso di realizzazione per il periodo 2004-2009, in realtà non lo sono state effettivamente o completamente.

Tra l'altro, il **Secondo Regolamento Urbanistico del 2010**, contestualmente alla sua redazione, è stato sottoposto al procedimento di Valutazione integrata e a Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto **tale strumento urbanistico generale è stato redatto in seguito ad un approfondito processo di valutazione** *[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]* **prendendo in considerazione le nuove trasformazioni, sia in modo specifico sia come sommatoria degli effetti indotti, comprensive cioè anche degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che nel 2004 erano stati inseriti come nuova previsione e considerati nel Secondo Regolamento Urbanistico del 2010 come attuati, poiché era stata sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione**.

Si può affermare, quindi, che lo strumento urbanistico generale, attraverso le disposizioni prescrittive ed indicative delle schede norma delle aree di trasformazione e/o lotti liberi, ha stabilito per il quinquennio 2010-2015 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. Ma questo, è bene ribadirlo, è stato fatto considerando gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, già previsti nel 2004 come di nuova previsione, come attuati, avendo sottoscritto la relativa Convenzione urbanistica per le opere di urbanizzazione.

Per meglio chiarire il quadro complessivo di quanto avvenuto, va detto che dal 2004, ossia da quando nel Comune di Montevarchi sono entrate in vigore le norme sul *Governo del territorio* quale effetto della disciplina regionale che suddivideva il PRG in due strumenti, cioè il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, **gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stati numerosi, ed in quindici anni hanno "consumato" buona parte del dimensionamento complessivo di capacità edificatoria sia per la destinazione d'uso *prevalentemente residenziale* che per quella *prevalentemente produttiva* prevista dal Piano Strutturale del 2002**.

In termini di "città pubblica", cioè di opere di urbanizzazione per la collettività, **questo consumo di capacità edificatoria ha prodotto effetti che saranno meglio evidenziati nella relazione di Avvio del procedimento dei nuovi strumenti sopra richiamati, ma in questa fase preme ricordare come l'intero impianto normativo degli strumenti in vigore sia stato strutturato nel senso di raggiungere elevate prestazioni di standard e di città pubblica e ciò anche grazie al forte utilizzo, in via sperimentale, degli strumentini perequazione urbanistica**.

D'altro canto, però, in questi ultimi quindici anni, le vicende legate alle crisi economiche hanno avuto, di fatto, grosse ripercussioni sull'edilizia e sugli assetti urbanistici ed hanno generato situazioni di criticità in cui gli attuatori, pur essendo intenzionati a far di tutto per attivare le procedure volte a realizzare gli interventi, arrivando fino alla sottoscrizione delle relative Convenzioni urbanistiche, poi non sono stati in grado di portare a termine le opere previste o, addirittura, hanno mantenuto la polizza fideiussoria attiva a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate, ma hanno ceduto già le aree su cui esse dovevano essere fatte.

Quindi l'Amministrazione, che aveva ritenuto quelle opere indispensabili nel suo disegno organico di infrastrutture e spazi pubblici, anche ai fini di una riduzione del deficit pregresso relativo al quantitativo di standard, magari si trova le aree ma non le opere.

Per quanto sopra detto, il Comune si trova in una fase in cui è molto difficile capire se certe aree siano da considerarsi attuate o non attuate, e qualora le considerasse scadute, si ritroverebbe senza la realizzazione delle opere di urbanizzazione che erano state pensate fin dall'origine come facenti parte di un disegno organico della città per cui non potendosi completare quella specifica area, si finisce per compromettere la funzionalità delle opere di urbanizzazione nel loro insieme.

Oltretutto si viene a determinare uno sfasamento temporale, che crea non poche difficoltà di gestione, fra la durata temporale delle Convenzioni e quella della Pianificazione: infatti le Convenzioni hanno per legge una durata decennale, mentre quella della Pianificazione è quinquennale e non necessariamente le due scadenze coincidono. **Quindi è possibile che le Convenzioni sottoscritte nella vigenza della precedente pianificazione vengano considerate come attuate ai fini della raccolta dei dati per procedere alla nuova Pianificazione ed invece le Convenzioni vengono a scadenza senza che siano mai completate, magari addirittura nel lasso di tempo intercorrente fra l'Avvio del procedimento e la definitiva approvazione dei nuovi strumenti, comportando non solo la perdita di efficacia della pregressa previsione, ma anche causando un vuoto all'interno delle previsioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici fin dal loro nascere.**

Per ovviare a tali inconvenienti, si ritiene di dover aderire a quell'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'assetto urbanistico delle aree già sottoposte a Convenzione urbanistica, così come la conformazione della proprietà privata, rimanga efficace senza limiti di tempo, tenuto oltretutto conto del fatto che le opere di urbanizzazione, previste in aree di trasformazione non attuate, corrispondono ad un organico disegno di città pubblica, voluto fin all'origine dal Consiglio Comunale.

Rimane in capo all'Amministrazione il potere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, ma fin tanto che essa non lo esercita – in quanto non ritiene di dover modificare delle scelte già fatte – l'assetto urbanistico delle aree rimane definito nei termini già previsti.

Infatti, così come pronunciato anche dal Consiglio di Stato, deve riconoscersi efficacia "ultrattiva" ai piani attuativi scaduti, così come a quelli particolareggiati, che cessano di dispiegare la loro efficacia solo qualora in fase di pianificazione si decidesse espressamente di dare un assetto definitivo diverso a quella parte di territorio.

Il **Consiglio di Stato**, in particolare, ha avuto modo, nel 2009 **(Sez.V, 30.04.2009, n.2768)**, di pronunciarsi in merito ad una sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale Toscano, che riguarda la vicina Amministrazione Comunale di Arezzo. Esso, in appello, ha confermato il giudizio di primo grado proprio sull'aspetto della tendenziale stabilità delle lottizzazioni convenzionate e dei piani particolareggiati. Esso, partendo dal disposto della L.1150/1942, secondo cui il piano particolareggiato diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, decorso il termine stabilito per l'esecuzione dello stesso, mentre rimane fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona nella costruzione dei nuovi edifici e nelle modificazioni di quelli esistenti.

Secondo il Consiglio di Stato, quindi, dalla normativa sopra citata, se ne desumono alcuni principi:

- **le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata**;
- **tali previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato**;
- **con il decorso del termine** (di dieci anni per il piano di lottizzazione) **diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, mentre le prescrizioni del piano attuativo hanno efficacia ultrattiva**.

In sostanza il termine di dieci anni dei piani particolareggiati – ai quali sono assimilati analogicamente le lottizzazioni convenzionate – è l'arco temporale entro il quale le opere debbano essere realizzate, e l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, tuttavia, fintanto che non esercita tale potere-dovere, l'assetto urbanistico rimane definito nei termini in cui alla convenzione di lottizzazione.

La vincolatività generale delle disposizioni dei piani di lottizzazione è poi confermata dal fatto che le relative convenzioni sono trascritte (dunque opponibili ai terzi) nei registri immobiliari.

Il ragionamento fatto sui piani attuativi, a maggior ragione, varrebbe anche nel caso di interventi edilizi diretti, in cui, peraltro, non è prevista una scadenza se non fosse per il fatto che con delibera di Consiglio Comunale fu previsto, nel 2011, di introdurre una scadenza al fine di far coincidere la durata temporale delle Convenzioni con quella della Pianificazione. In realtà tale accorgimento non ha poi prodotto gli effetti desiderati.

All'epoca, si riteneva, infatti, in analogia alle aree di trasformazione, di prevedere una disciplina relativa alle scadenze che fosse il più possibile uniforme per tutte le tipologie di intervento. Tuttavia, con il tempo, ci si è resi conto che questa uniformazione di scadenze non ha prodotto effetti positivi, e che sicuramente è più opportuno perseguire l'interesse pubblico al mantenimento di un disegno ordinato delle opere di urbanizzazione, già valutato e ponderato, lasciando così che anche gli interventi edilizi diretti dispieghino la loro "ultrattività" rispetto alla scadenza delle previsioni urbanistiche. Naturalmente, è fatto sempre salvo il potere dell'Amministrazione di decidere diversamente nel caso in cui venga ravvisato un diverso e prevalente interesse pubblico.

Le proposte di modifica oggetto della presente Variante, pertanto, costituiscono una mera modifica normativa che ribadisce l'orientamento giurisprudenziale dell'ultrattività delle previsioni urbanistiche ed edilizie già previste, che nel caso del nostro Comune sono prevalentemente in fase di attuazione, per le quali sono state già nel tempo effettuate le verifiche di compatibilità e che comunque attengono ad aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati, senza che vi siano nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e nemmeno rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico tali da incidere sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, visto che non cambiano le condizioni iniziali, 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 le aree di trasformazione e i lotti liberi di completamento di cui all'oggetto della presente Variante sono collocate nella 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.

Estratto delle NTA del RU – durata ed efficacia del regolamento urbanistico, dei piani attuativi e degli interventi edilizi – ~~stato sovrapposto~~

7.1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato salvo quanto previsto dall'art.55, co.5 e 6 della L.R.1/2005.

7.2.1. Le previsioni dei piani attuativi approvati e per le quali è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica, ancorché scaduti per effetto del superamento del termine dei 10 anni di cui all'art.110 della L.R.65/2014 e s.m.i., mantengono la loro efficacia fino ~~al momento della loro naturale decadenza~~ a quando il Comune non approvi un nuovo assetto ovvero non approvi una nuova disciplina negli strumenti di governo del territorio per le parti non realizzate. ~~Fatto salvo quanto previsto al comma successivo~~ Ai sensi della L.241/1990 e s.m.i. gli interessati presentano le loro

documentate istanze. In ogni caso, i piani stessi possono essere modificati, su richiesta degli interessati, fermi restando i parametri urbanistici in essi contenuti.

7.2.2. La disciplina degli interventi edilizi racchiusa nelle convenzioni urbanistiche già sottoscritte, ancorché scaduta per effetto del superamento del termine di cui alla Del.C.C.n.33/2011 e s.m.i., continua ad applicarsi fino a quando il Comune non approvi un nuovo assetto ovvero non approvi una nuova disciplina negli strumenti di governo del territorio per le parti non realizzate. Ai sensi della L.241/1990 e s.m.i. gli interessati presentano le loro documentate istanze. In ogni caso, gli interventi edilizi stessi possono essere modificati, su richiesta degli interessati, fermi restando i parametri urbanistici in essi contenuti.

7.3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali~~, da previsioni di piani urbanistici~~ o da titoli abilitativi relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

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 non interferiscono nella coerenza con i piani sovraordinati e di settore. È perciò evidente che la valutazione di coerenza in questo caso non può che essere la stessa che è stata fatta in precedenza, cioè al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

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

Coerente	
Coerenza condizionata	
Non coerente	
Indifferente	

Tabella comparativa di coerenza:

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

3.3. I VINCOLI SOVRAORDINATI

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

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

Trattasi di modifica normativa di carattere generale che può avere effetti solo su aree i cui interventi sono stati valutati ed analizzati. Infatti, l'eventuale attivazione dell'"ultrattività" dei piani attuativi ed interventi edilizi già convenzionati ha ad oggetto aree già valutate ai fini dei vincoli al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico. Quindi, si rimanda la valutazione degli effetti ad eventuali successive varianti ai piani attuativi ed agli interventi convenzionati qualora dovessero essere oggetto di modifiche.

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 – che, peraltro, per le ragioni sopra esposte e recependo un indirizzo giurisprudenziale pacifico, parrebbe non necessaria in senso sostanziale, e costituirebbe, semmai, un scrupolo formale ulteriore – non sia da assoggettare a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Montevarchi, 22 luglio 2019

Il proponente

arch. Domenico Scrascia