



**COMUNE DI MONTEVARCHI**  
**Provincia di Arezzo**

**COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 7 del 12.01.2012 I.E.**

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO DI UNA NUOVA SCHEDA NORMA AR DI MODESTE DIMENSIONI IN UN' AREA POSTA IN VIA PASCOLI ADIACENTE ALL'INTERVENTO ATTUALMENTE IN FASE DI REALIZZAZIONE NELL'AREA DI RECUPERO "EX OSPEDALE" 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 **DUEMILADODICI** a questo di **DODICI** del mese di **GENNAIO** alle **15,30** nel civico palazzo, si è riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge e riunita in numero legale sotto la presidenza del **Sindaco FRANCESCO MARIA GRASSO**, come segue:*

	Presenti	Assenti
1) BERTINI ELISA	X	
2) FABIANO PIERLUIGI	X	
3) FRANCINI PIERO	X	
4) RIGHI ARIANNA	X	
5) ROSSI GIOVANNI	X	
	-----	
	5	0

E con la partecipazione del *Segretario Generale Dott. SANTI GIACOMO* incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità della adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli affari posti all'ordine del giorno.



COMUNE DI MONTEVARCHI  
Provincia di Arezzo

PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Argomento da iscrivere al punto ..... del registro generale delle deliberazioni del G.C. all'o.d.g. nella seduta del

12/01/2012

OGGETTO:

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO DI UNA NUOVA SCHEDA NORMA AR DI MODESTE DIMENSIONI IN UN'AREA POSTA IN VIA PASCOLI ADIACENTE ALL'INTERVENTO ATTUALMENTE IN FASE DI REALIZZAZIONE NELL'AREA DI RECUPERO "EX OSPEDALE" - 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

Il proponente:

Il responsabile dell'U.O.A. programmazione strategica e pianificazione della città e del territorio  
Arch. Domenico Bartolo Scarscia

data 29 dicembre 2011

Il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000

Il dirigente del Settore Governo del territorio e Attività produttive  
Dot.ssa Francesca Barucci

data 29 dicembre 2011

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- in data 21.04.2006, con deliberazione del C.C. n. 45 è stato approvato il Piano di Recupero relativo alla scheda norma AR3 "EX OSPEDALE" prevista dal Regolamento Urbanistico del 2004;
- 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;
- in data 08.02.2011 è pervenuta da parte del legale rappresentante della società che gestisce l'intervento suddetto la richiesta di variante al Piano di Recupero al fine di includere al suo interno un'area adiacente per ampliarne il perimetro e ridistribuire la capacità edificatoria prevista nel Piano di Recupero stesso;
- in data 30.09.2011, la Conferenza dei servizi, tra l'altro, si è così espressa:
  - o *[...] Modificare il perimetro di un Piano attuativo già approvato ampliandolo per ricomprendere un'area adiacente ricadente all'interno di un tessuto urbano, e pertanto soggetta alla propria disciplina attuativa, per ridistribuire la capacità edificatoria presente nel Piano attuativo stesso, non si ritiene accoglibile, poiché il Regolamento Urbanistico non prevede questa opzione ovvero predisporre un piano attuativo, o una variante ad esso, in assenza di una scheda norma. Tuttavia, il Regolamento Urbanistico prevede una particolare tipologia di "area di recupero" ovvero quella che incrementa la propria capacità edificatoria attraverso le modalità della perequazione urbanistica al fine della riqualificazione urbana dell'area stessa. Pertanto, la richiesta così come formulata non è ammissibile. Al contempo si ritiene possibile ipotizzare [...] sull'area adiacente al Piano di Recupero, la redazione di una nuova scheda norma capace di accogliere capacità edificatoria in perequazione da sommare a quella esistente [...]*
- in data 03.11.2011 è pervenuta la richiesta di attivazione della variante al Regolamento Urbanistico secondo quanto disposto dalla Conferenza dei servizi;

**Considerato che** tra i suoi obiettivi principali, il Regolamento Urbanistico persegue l'attivazione delle modalità della perequazione urbanistica al fine recuperare il deficit pregresso di spazi e opere pubbliche sempre più necessarie per un miglioramento della qualità urbana e che pertanto, tra l'altro, intende dare una risposta organica e coerente a tutte quelle aree ricadenti all'interno della città e dei tessuti consolidati, che per caratteristiche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, possano essere in grado di accogliere capacità edificatoria;

**Ritenuto, pertanto** di procedere con l'attivazione della variante al Regolamento Urbanistico ai sensi della normativa vigente;

### Considerato, inoltre, che:

- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico è stata sottoposta 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 del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni apportate con il D.Lgs.4/2008;
- 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**, 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**;
- la Giunta Comunale quale **autorità competente** che si avvale del Settore Gestione del territorio e del Patrimonio quale supporto tecnico e istruttorio idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale;
- U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio del Settore Governo del territorio e Attività produttive 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 - Area di Coordinamento Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Arezzo - Servizio Ecologia;
- Provincia di Arezzo - Servizio Difesa del Suolo;
- ARPAT;
- Azienda USL 8;
- Soprintendenza per i BAPPSAE di Arezzo;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- C.S.A. S.p.A.;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 3 Medio Valdarno (acque);
- Publiacqua S.r.l.
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo

**Preso atto che del Documento Preliminare** redatto dal *proponente* e trasmesso a questa *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 finalizzata all'inserimento di una nuova scheda norma AR di modeste dimensioni in un'area posta in via Pascoli adiacente all'intervento attualmente in fase di realizzazione nell'area di recupero "EX OSPEDALE"** 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;

**Ritenuto, pertanto**, quale *autorità competente* di 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;

**Ritenuto, infine, che ai sensi dell'art.2, co. 3 del Regolamento n.4/R/2007**, in attuazione della L.R.1/2005, la Variante sopra illustrata sia da escludere dalla Valutazione integrata trattandosi di modifica che *"determina l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori sulla base dei criteri di cui all'art.14 della L.R. 1/2005"* per le motivazioni espresse in narrativa;

**Vista** la L.R.1/2005 e successive modificazioni e integrazioni;

**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 Regolamento Edilizio;

**Visto** il D.Lgs.152/2006 e successive modificazioni e integrazioni;

**Acquisito** il parere favorevole del Dirigente Settore Governo del territorio e Attività produttive in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000;

Con voti unanimi resi per alzata di mano;

## DELIBERA

**DI avviare**, per quanto espresso in narrativa, il **procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'inserimento di una nuova scheda norma AR di modeste dimensioni in un'area posta in via Pascoli adiacente all'intervento attualmente in fase di realizzazione nell'area di recupero "EX OSPEDALE"**, ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni,

**DI individuare** le seguenti autorità coinvolte nel procedimento:

- il Consiglio Comunale quale **autorità procedente**;
- la Giunta Comunale quale **autorità competente** che si avvale del Settore Gestione del territorio e del Patrimonio quale supporto tecnico e istruttorio idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale;
- U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio del Settore Governo del territorio e Attività produttive 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 - Area di Coordinamento Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Arezzo - Servizio Ecologia;
- Provincia di Arezzo - Servizio Difesa del Suolo;
- ARPAT;
- Azienda USL 8;
- Soprintendenza per i BAPPSAE di Arezzo;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- C.S.A. S.p.A.;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 3 Medio Valdarno (acque);
- Publiacqua S.r.l.
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo

**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** al dirigente Settore Governo del territorio e Attività produttive 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;

**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 Governo del territorio e Attività produttive e al Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio per quanto di competenza.

**COMUNE di MONTEVARCHI - Provincia di Arezzo**

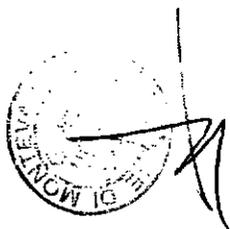
*U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio*

Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'inserimento di una nuova scheda norma AR di modeste dimensioni in un'area posta in via Pascoli adiacente all'intervento attualmente in fase di realizzazione dell'area di recupero "Ex Ospedale".

DOCUMENTO PRELIMINARE

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010 e s.m.i.



## INDICE

1. Premessa: la verifica di assoggettabilità a VAS nel quadro normativo vigente
2. Alcune considerazioni riassuntive del processo di Valutazione integrata e Valutazione Ambientale Strategica effettuata in sede di elaborazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale approvate con DEL.C.C.n.62 del 30.09.2010
3. La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico
  - 3.1. *Contenuti*
  - 3.2. *Verifica di coerenza con gli altri piani*
  - 3.3. *I vincoli sovraordinati*
  - 3.4. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate*
  - 3.5. *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 statuisce: *"I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale [e, salva diversa previsione del piano strutturale, gli atti di governo del territorio], provvedono all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana"* e con il relativo Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata D.P.G.R.n.4/R/2007. Tuttavia, a seguito del D.Lgs.n.4/2008 la Regione ha dovuto rivedere la propria disciplina in materia. Con la L.R.n.10/2010 *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"* e successive integrazioni e modificazioni, la Regione Toscana si è dotata di una propria normativa in materia di VAS, che da attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale in materia.

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

In tema di VAS, conformemente alla L.R. 10/2010, si individuano le autorità che sono coinvolte nel procedimento:

- il Consiglio Comunale quale **autorità procedente**;
- la Giunta Comunale quale **autorità competente** che si avvale del Settore Gestione del territorio e del Patrimonio quale supporto tecnico e istruttorio idoneo a garantire le necessarie competenze tecniche in materia ambientale;
- U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio del Settore Governo del territorio e Attività produttive 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:
  - o Regione Toscana - Area di Coordinamento Pianificazione del Territorio;
  - o Provincia di Arezzo - Servizio Ecologia;
  - o Provincia di Arezzo - Servizio Difesa del Suolo;
  - o ARPAT;
  - o Azienda USL 8;
  - o Soprintendenza per i BAPPSAE di Arezzo;
  - o Autorità di Bacino del Fiume Arno;
  - o Autorità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud (rifiuti);
  - o C.S.A. S.p.A.;
  - o Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 3 Medio Valdarno (acque);
  - o Publiacqua S.r.l.
  - o Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo

L'Allegato 1 della L.R.n.10/2010 esplicita i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi nel seguente modo:

- **Caratteristiche del piano o programma** tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
  - o *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
  - o *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
  - o *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
  - o *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
  - o *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*
- **Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate** tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
  - o probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
  - o carattere cumulativo degli impatti;
  - o natura transfrontaliera degli impatti;
  - o rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
  - o entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - o valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
    - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
    - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
    - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - o impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **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".*

Gli strumenti urbanistici, in termini assoluti, non hanno ridotto la capacità edificatoria complessiva definita per il sistema di fondovalle con il Piano Strutturale del 2002, ma hanno perseguito una più organica distribuzione di essa. Con essi si è voluto, cioè, dare una risposta all'esigenza di impedire uno sfruttamento della risorsa "città e sistema degli insediamenti" senza un miglioramento in termini di qualità dell'"abitare". Anche in tal senso va letta la scelta di abbassare l'indice territoriale delle aree di trasformazione prevalentemente residenziali da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq che, insieme alla perequazione urbanistica, consente di incrementare le aree destinate a verde, piazze e parcheggi pubblici.

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"(\*\*) in particolar modo per quanto attiene alla gestione della risorsa acqua.

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 di Arezzo, Autorità di Bacino del Fiume Arno, Regione Toscana, ARPAT, Provincia di Arezzo: Ecologia, Acque, Difesa del Suolo, USL8.

(\*\*) Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 3 Medio Valdarno, Publicacqua 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

Prima di specificare il contenuto della 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.

**La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata all'inserimento di una nuova scheda norma di modeste dimensioni in un'area posta in via Pascoli adiacente all'intervento attualmente in fase di realizzazione dell'area di recupero "Ex Ospedale".**

L'area oggetto della modifica che si intende assoggettare alla disciplina delle aree di trasformazione di recupero AR era già stata sottoposta, in sede di adozione della Variante generale al Regolamento Urbanistico, ad una scheda norma con caratteristiche simili in cui la capacità edificatoria insediabile derivava quasi esclusivamente dalle modalità della perequazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico, infatti, intendendo perseguire il duplice obiettivo di dare una risposta organica e coerente a tutte quelle aree ricadenti all'interno della città e dei tessuti consolidati, che per caratteristiche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, potessero essere in grado di accogliere capacità edificatoria, ed al contempo, grazie alle modalità della perequazione urbanistica, recuperare il deficit pregresso di spazi e opere pubbliche sempre più necessarie per un miglioramento della qualità urbana, aveva previsto per quest'area l'obbligo di accogliere capacità edificatoria fino al raggiungimento di un numero di piani pari a 4. Tale previsione, oggetto di specifica osservazione, fu eliminata in sede di approvazione dello strumento urbanistico.

La nuova proposta muove della necessità di trasferire nell'area oggetto della modifica quota parte della capacità edificatoria presente nell'ex scheda norma AR3 "EX OSPEDALE" (prevista dal primo Regolamento Urbanistico approvato nel 2004), attualmente in fase di realizzazione in virtù del Piano di Recupero approvato con Del.C.C.n.45 del 21.04.2006, "alleggerendo" l'eccessiva densità insediativa del Piano di Recupero stesso.

L'obiettivo generale è quindi di ridurre l'impatto del carico insediativo nell'area dell'"EX OSPEDALE" prevedendo una nuova scheda norma che accolga esclusivamente quota parte della capacità edificatoria prevista nel Piano di recupero fino al raggiungimento di un numero di piani più consoni al tessuto urbano circostante formato da edifici di 2/3 piani.

La modifica proposta, pertanto, deve ritenersi di lieve entità. Inoltre, la nuova scheda norma è stata oggetto di valutazione all'interno del procedimento di redazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico in quanto presente all'adozione della stessa e oltretutto con un carico urbanistico maggiore rispetto a quello che si intende proporre.

Ai fini di una migliore comprensione di quanto sopra detto si riporta la scheda norma che si intende proporre:

#### **Estratto delle NTA del RU – co.63.1.15ter. area di trasformazione "VILLA GALEFFI" (AR35) – stato sovrapposto**

##### U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.976

2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.508

3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq vedi note

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq 468

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq -

7.2. verde di arredo stradale: mq -

8. numero di piani (Np): n° 3

9. altezza massima (Hmax): mt -

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.3, del presente regolamento

11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato L'area di trasformazione dovrà essere attuata entro il periodo di vigenza del presente Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n.62 del 30.09.2010).

12. obiettivi di progetto: Riduzione del carico insediativo dell'area di recupero "Ex Ospedale", in fase di attuazione, attraverso il trasferimento di quota parte della capacità edificatoria in essa prevista. Completamento del fronte urbano su via Pascoli. Realizzazione di uno spazio pubblico e di edifici che dovranno presentarsi come il naturale completamento di quelli contigui in costruzione.

13. note: L'area di trasformazione dovrà esclusivamente accogliere quota parte della capacità edificatoria prevista nel Piano di Recupero "Ex Ospedale" approvato con Del.C.C.n.45 del 21.04.2006 fino al raggiungimento del numero dei piani sopra indicato. Nel caso in cui il Piano di Recupero "Ex Ospedale" approvato con Del.C.C.n.45 del 21.04.2006 sia attuato integralmente ovvero la capacità edificatoria ivi prevista non presenti un saldo attivo, la presente area di trasformazione perde di efficacia. In tal caso, ipso facto, si ripristina la precedente previsione ossia Tessuto T3.

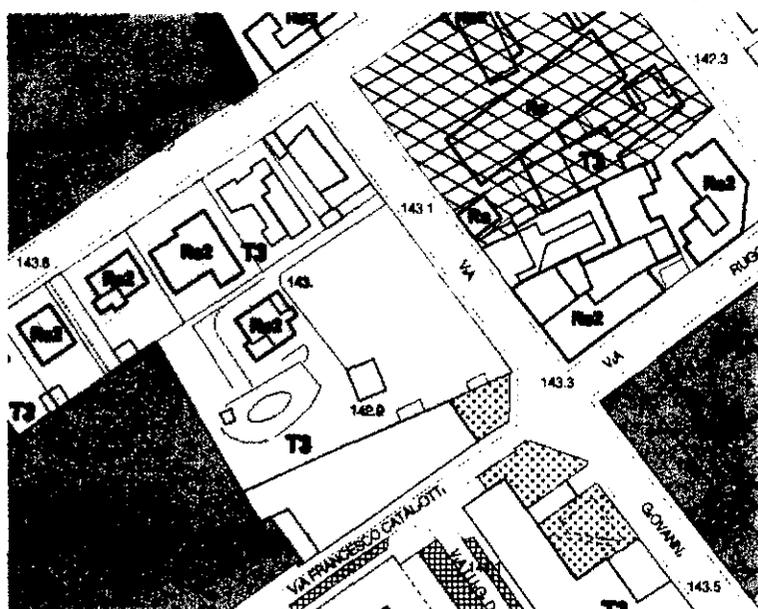
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

15. fattibilità geomorfologica: ...

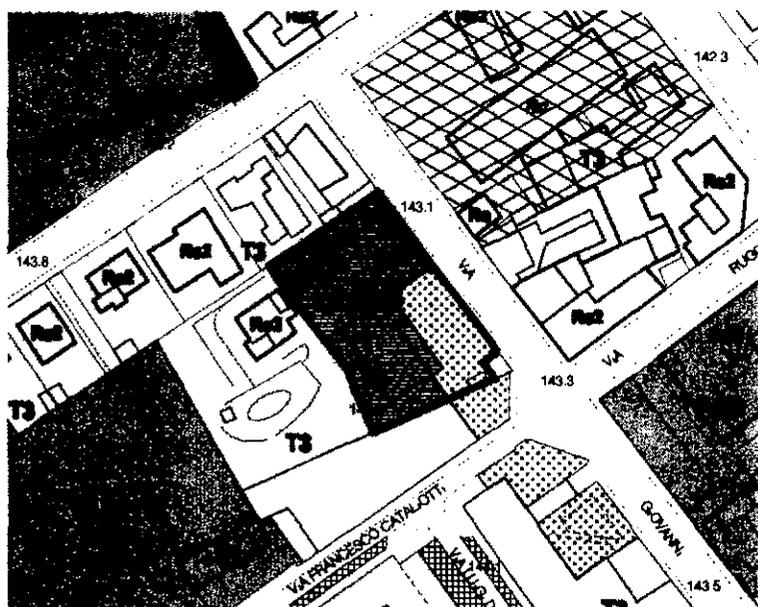
16. fattibilità idrogeologica: .....

17. fattibilità sismica: .....

**Estratto Tav. P2 – P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;**



**Estratto Tav. P2 – P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto;**



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

La verifica della coerenza e quindi della non contraddittorietà delle previsioni all'interno dei vari piani si incardina in una logica di perseguimento di obiettivi comuni tra i vari enti (regioni e governi locali), dove le relazioni fra di essi, per usare delle definizioni contenute nel documento di Piano del PIT toscano, sono regolate da un "patto istituzionale" sul governo del territorio. Dunque il rapporto di natura gerarchica fra i vari piani, cioè di "sovrapposizione", di "interferenza", o di "complicata 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.

La modifica che qui si propone consiste nel prevedere una nuova scheda norma AR, all'interno del Regolamento Urbanistico, che consenta di accogliere capacità edificatoria proveniente dall'adiacente area di recupero "EX OSPEDALE" in modo che se ne riduca la densità insediativa ivi prevista. Tale previsione non contrasta con gli strumenti di pianificazione territoriale sovra comunale, con Piano di Bacino del fiume Arno e con Piano di Classificazione Acustica, mentre risulta coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

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

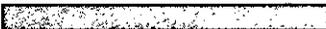
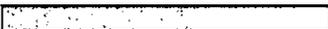
Coerente	
Coerenza condizionata	
Non coerente	
Indifferente	

Tabella comparativa di coerenza:

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

### 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 riduzione rischio idraulico interventi strutturali di tipo "A"
- Provincia di Arezzo (Servizio Difesa del Suolo) - Proposta di integrazione aree di tipo "A"

La nuova area di trasformazione "VILLA GALEFFI" (AR35), oggetto di modifica di Variante al Regolamento Urbanistico, non ricade in un'area sottoposta ai vincoli di cui sopra.

### 3.4. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

Le risorse oggetto di valutazione sono:

- Sistema acqua
- Sistema aria
- Sistema suolo e sottosuolo
- Sistema energia
- Sistema rifiuti
- Sistema della viabilità, dei parcheggi e della mobilità
- Sistema degli spazi pubblici (aree verdi e piazze)
- Sistema paesaggistico e naturale
- Sistema della vegetazione e della fauna
- Sistema sociale ed economico

Il percorso di valutazione si intende sviluppare nel seguente modo:

- *Analisi delle caratteristiche ambientali coinvolte*
- *Individuazione degli effetti indotti sulle caratteristiche ambientali*
- *Individuazione delle eventuali prescrizioni per la mitigazione degli effetti indotti sulle caratteristiche ambientali*

**Nello schema di seguito riportato si intende analizzare quali sono gli effetti sulle risorse prodotte dalle modifiche che si propone di apportare al Regolamento Urbanistico con l'introduzione di una nuova scheda norma AR.**

Sistema acqua:	In sede di approvazione del Piano di Recupero "EX OSPEDALE" si è già tenuto conto del carico insediativo complessivo presente nell'area. Per cui la rete di approvvigionamento idrico e quella per lo smaltimento dei reflui è stata già adeguatamente dimensionata. Pertanto per la nuova scheda norma non si riscontrano effetti significativi su questo sistema.
Sistema aria:	Per la nuova scheda norma non si riscontrano effetti significativi su questo sistema.
Sistema suolo e sottosuolo:	La zona non presenta particolari problematiche derivanti dalle pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica così come si evince dagli elaborati del Piano Strutturale. La nuova scheda norma, tuttavia, dovrà esser valutata secondo i criteri del DPGR 25/10/2011 n.53/R.
Sistema energia:	La zona è servita da una linea elettrica di media tensione. La rete di approvvigionamento del gas metano è presente nell'area ed è stata dimensionata per il carico insediativo complessivo per l'area di recupero "EX OSPEDALE". Pertanto per la nuova scheda norma non si riscontrano effetti significativi su questo sistema.
Sistema rifiuti:	Le isole ecologiche sono state dimensionate per il carico insediativo complessivo per l'area di recupero "EX OSPEDALE". Pertanto per la nuova scheda norma non si riscontrano effetti significativi su questo sistema.
Sistema della viabilità, dei parcheggi e della mobilità	Nella scheda norma non sono presenti nuovi tratti stradali né nuovi parcheggi.

Sistema degli spazi pubblici (aree verdi e piazze) La scheda norma prevede la localizzazione di un verde pubblico in continuità con quello adiacente previsto per l'area di recupero "EX OSPEDALE" che dovranno raccordarsi attraverso un percorso pedonale.

Sistema paesaggistico e naturale: Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

Sistema della vegetazione e della fauna: Non si individuano effetti indotti su queste caratteristiche ambientali.

### 3.5. Conclusioni

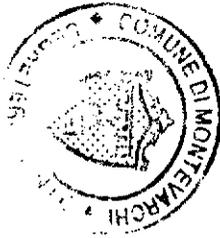
Per quanto sopra esposto si ritiene che la presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'introduzione di una nuova scheda norma AR di modeste dimensioni in un'area posta in via Pascoli adiacente all'intervento attualmente in fase di realizzazione dell'area di recupero "Ex Ospedale" non sia da assoggettare a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Montevarchi, 28 dicembre 2011



Il proponente  
arch. Domenico Scarscia

**Il Sindaco**  
**f.to Grasso Francesco Maria**



**Il Segretario Generale**  
**f.to Dott. Santi Giacomo**

Il sottoscritto sulla relazione dell' Ufficio, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune, accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 Giugno 2009, n. 69) ed è stata trasmessa in elenco al Capigruppo Consiliari (art.125, del T.U. n. 267/2000).

**1 8 GEN. 2012**

Dalla residenza Comunale, li.....

*Per copia conforme ad uso amministrativo*



**Il Segretario Generale**  
**f.to Dott. Santi Giacomo**

**1 8 GEN. 2012**

Dalla residenza Comunale, li.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Santi Giacomo**

---

La presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal.....al.....ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3 del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza Comunale, li.....

**f.to IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Santi Giacomo**

*Per copia conforme ad uso amministrativo*

Dalla residenza Comunale, li.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Santi Giacomo**