Variante alla Scheda Norma n. 4 denominata “La Tabaccaia (Monteroni d’Arbia)” del P.R.G. vigente - Adozione.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 18 della L.R. 10.11.2014 N.65)

La Legge Regionale 65/2014 individua due tipologie di varianti agli strumenti urbanistici ovvero le varianti a regime ordinario e quelle a regime semplificato.

In particolare, l’articolo 30 ai commi 1 e 2 definisce quando le varianti da adottare abbiano disciplina semplificata cioè quando le modifiche da introdurre non comportino variante al Piano Strutturale, non riducano la previsione di standard urbanistici ed abbiano per oggetto previsioni interne al **territorio urbanizzato**.

Inoltre, il Titolo IX – capo I della stessa LR 65/2014 disciplina le “Disposizioni transitorie e finali” che i Comuni devono applicare quando abbiano necessità di apportare specifiche varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

Nello specifico l’art. 224 precisa che “*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, […] 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, […]”*.

Avendo il Comune di Monteroni d’Arbia approvato il Piano Strutturale prima dell’entrata in vigore della citata legge regionale si va a considerare come territorio urbanizzato, in base al suddetto art. 224, tutto ciò che non è individuato come area a esclusiva o prevalente funzione agricola.

Pertanto, sulla base del Piano Strutturale vigente, si assume quale perimetro del territorio urbanizzato a riferimento per l’individuazione delle varianti al vigente PRG del tipo semplificato di cui all’art. 30 della LR 65/2014 quello identificato come segue:

a) aree ricomprese nel perimetro del sistema insediativo (Insediamenti residenziali, Luoghi centrali, Insediamenti produttivi) con riferimento alla tavola C.3 di PS “Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi” e alle aree di espansione del PRG già valutate compatibili con il Piano Strutturale;
b) aree individuate come “aree urbane” in riferimento alla tavola C.6 di PS “Trasformabilità del territorio rurale”;
c) aree ricomprese in piani attuativi approvati e convenzionati la cui convenzione sia stata sottoscritta prima dell’entrata in vigore della L.R. 65/2014 e siano stati verificati positivamente per quanto concerne la coerenza con il Piano Strutturale.

La variante semplificata in oggetto è evidentemente all’interno del territorio urbanizzato, trovandosi la Tabaccaia in adiacenza della ferrovia e della stazione ferroviaria del capoluogo ed in posizione baricentrica del centro abitato di Monteroni d’Arbia, tra via IV Novembre e via Verdi. Rientra ampiamente all’interno dei perimetri di cui alle lettere a) e b) del capoverso precedente.

L’area è totalmente di proprietà privata ed è censita catastalmente al foglio 49 particelle 19–22-75-201-202-204.

Con istanza n. prot. 18645 del 13/11/2017 di variante alla sopra citata Scheda Norma n. 4 è stata manifestata la volontà e l’esigenza da parte della proprietà di dare attuazione al recupero di un’area centrale di Monteroni d’Arbia ad oggi in stato di abbandono e di degrado evidenziando la necessità di rendere le previsioni del PRG vigente coerenti con i dettami del Piano Strutturale vigente in modo da anticipare puntualmente i contenuti del Piano Operativo per questa specifica area strategica.

L’area risulta ricompresa nel vigente PRG per la maggior parte in zona R “aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica” e in minima parte in zona Rf “zona di rispetto ferroviario”; si estende per circa 18.000 mq. ad oggi è interamente impermeabilizzati in quanto occupati da edifici e, per gli spazi scoperti, asfaltata. Fa parte di un contesto già dotato di opere di urbanizzazione.
Non è ricompresa in alcun vincolo di interesse paesaggistico, ambientale o idrogeologico.
L’intervento in previsione non costituisce nuovo impegno di suolo.

La variante in oggetto ha il solo scopo di anticipare le previsioni del Piano Operativo introducendo destinazioni e prescrizioni coerenti con il Piano Strutturale e confermando lo strumento di attuazione del Piano di Recupero, al fine di poter dare attuazione alla riqualificazione urbanistica altrimenti inibita dall’incoerenza tra previsioni di Prg e Piano Strutturale vigenti.

La variante in oggetto in merito al Piano Strutturale vigente efficace dal 20.04.2011:
- non comporta variante
- non interessa Invarianti, Tutele o Vincoli;
- riguarda un’area ricompresa nell’UTOE 3 “Monteroni d’Arbia – area urbana del capoluogo” – Sistema insediativo: luoghi centrali ed è normata all’art. 109 delle proprie N.T.A.;
- riguarda l’area della Tabaccaia inserita come intervento strategico nello Schema direttore n. 2 “asse urbano di Monteroni” insieme agli interventi di Tassinaia, San Giusto e Filanda;
- non comporta incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni e per unità territoriale organica elementare (UTOE) essendo finalizzata ad “allinearsi” alle previsioni del Piano Strutturale;
- non determina trasferimento del dimensionamento anche tra UTOE diverse all’interno di tutto il territorio.

In merito a quanto disposto nelle norme transitorie della LR 65/2014 si precisa che la previsione del vigente Piano Regolatore Generale è efficace e che pertanto è possibile procedere a varianti in conformità con le previsioni di Piano Strutturale vigente e agli indirizzi e ai contenuti degli atti regionali e provinciali, quali il PIT/PPR ed il PTCP.
In relazione a quanto previsto dall’art. 32 comma 1 della LR 65/2014, e per quanto sopra specificato, si ritiene che la variante in oggetto sia riconducibile alla fattispecie di cui all’art. 30 della medesima normativa regionale – VARIANTE SEMPLIFICATA – avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato che non comportano variante al Piano Strutturale.

La proposta di variante ha riportato il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica espresso nella seduta del 14.03.2018, come da verbale agli atti.

La proposta di variante è stata sottoposta all’attività di preventiva valutazione prevista dalla L.R. 10/10 e s.m.i. ed in particolare alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della stessa Legge Regionale avviata con Determina n. 555 del 9.11.2018 dell’autorità competente Area Tecnica Manutenzioni Ambiente e Patrimonio.
Dalle specifiche verifiche effettuate è risultato che la variante in oggetto viene esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica perché l’insieme degli impatti ambientali derivanti dalle azioni di trasformazione previste non è riconoscibile come impatto ambientale diretto rilevante, così come specificato nell’atto dell’autorità competente di cui alla Determinazione n. 11 del 21.01.2019, fermo restando che la procedura di assoggettabilità a VAS sarà nuovamente svolta in sede di adozione del Piano di Recupero da presentare per l’area oggetto di variante.
La Scheda Norma in oggetto definisce parametri e prescrizioni urbanistiche da sviluppare con specifico Piano attuativo di Recupero che individuerà con il dettaglio di scala dovuto gli interventi, le destinazioni e le superfici e sarà nuovamente sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Inoltre, la disciplina della Scheda Norma variata prescrive che il Piano di recupero *"dovrà indicare per ciascun criterio ambientale significativo, quale il risparmio energetico, il risparmio idrico e la permeabilità dei suoli, specifici target prestazionali minimi da raggiungere con l'attuazione del Piano stesso."*

Per quanto concerne l'attività di informazione e della partecipazione si è ritenuto di poterla rinviare alla fase di pre-adozione del Piano di Recupero che seguirà la presente variante; la variante, infatti, propone un mero adeguamento alle previsioni di Piano Strutturale che, peraltro, a suo tempo ha svolto i percorsi partecipativi previsti. La variante, inoltre, non introduce elementi di rigidità o dettaglio, ma proprio per l'importanza dell'area lascia margini di sviluppo progettuale urbanistico e architettonico al Piano attuativo conseguente, fermo restando i parametri urbanistici compresi gli standard, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sugli edifici.
La variante, di fatto, rinvia allo specifico Piano di Recupero la definizione dell'organizzazione spaziale e volumetrica, dei percorsi e degli accessi, nonché la quantificazione e ubicazione delle singole destinazioni d'uso previste. In questa fase, con contenuti di dettaglio, sarà significativa, oltre che prevista dalla norma, un'ampia e dibattuta partecipazione pubblica.

L'art. 16 "Norme procedurali per gli atti di governo del territorio" al comma 1 lett. e) specifica che le varianti semplificate non necessitano dell'Atto di avvio del procedimento.

Per quanto sopra accertato, richiamato il disposto dell'art. 18 della L.R. 65/2014 in ordine alle competenze del Responsabile del Procedimento,

CERTIFICO

1) che il procedimento di variante al PRG vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 374/1999 e successive varianti, è una variante semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della Legge Regionale 65/2014 e può essere adottata secondo i disposti fissati all'art. 32 della medesima legge;
2) che la suddetta variante è coerente con il Piano Strutturale vigente e recepisce tutte le altre norme, piani e programmi sovraordinati;
3) sono stati acquisiti i pareri previsti da disposizioni di legge e regolamenti, ed in particolare in osservanza al Regolamento Regionale DPGR 53/R/2011 si attesta che per le modifiche previste nella variante di cui trattasi in data 23/01/2019 tramite PEC sono stati depositati presso il Genio Civile di Siena (ns. prot. n. 1431/2019) gli atti costituenti la variante ai sensi della normativa vigente compresa la relazione geologica di fattibilità a firma del dott. Geol. Andrea Borri e che in data 29/01/2019 con nota prot. 42799 (ns. prot. 1700 del 29/01/2019), sono stati comunicati da parte del Genio Civile l'avvio del procedimento ed il numero di deposito assegnato n. 1.189/2019 precisando che si tratta di un tipo di procedimento sottoposto a controllo a campione.

Si allega comunicazione del Genio Civile di avvio del procedimento.

Lì, 29.01.2019

La Responsabile del procedimento
arch. Anna Calocchi

COMUNE MONTERONI D'ARBIA
Prot. n° 1700
In data 29/01/2019

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

GENIO CIVILE TOSCANA SUD

SEDE DI SIENA

Prot. n° AOOGRT - **/P. 150** **Data**

Risp. alla nota del N°

PRAT. N° 1.189

OGGETTO: L.R. 65/2014, art.104; DPGR n. 53/R del 25/10/11 art. 4 e 5 – Indagini geologico tecniche ed elaborati da presentare ai fini del deposito.
L. 241/90 e L.R. 9/95 - Comunicazione avvio procedimento

Al COMUNE di MONTERONI D'ARBIA

Atto Urbanistico	Variante al PRG
Località:	LA TABACCAIA

Data di acquisizione della documentazione e n° di protocollo: 29/01/2019 prot. N° 40914- **n° di deposito assegnato: 1.189**

L'atto è soggetto a controllo non obbligatorio.

Con la presente si comunica inoltre l'avvio del procedimento amministrativo di controllo sulle indagini geologico-tecniche depositate.

Tempi del procedimento: entro 45 giorni dalla data di sorteggio (se estratte e salvo richiesta integrazioni); il sorteggio avverrà entro 30gg dalla data di acquisizione.

Atto conclusivo del procedimento: comunicazione di non estrazione al sorteggio o se estratta esito del controllo.

Cordiali saluti

Il DIRIGENTE
Ing. Renzo Ricciardi