ORIGINALE

COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA
Provincia di Siena

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 31/07/2022

OGGETTO:
Adozione Variante semplificata alla Scheda Norma n. 1 di PRG "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia) ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014: adeguamento alle previsioni del Piano Strutturale vigente.

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di luglio alle ore 21:30 in Monteroni d'Arbia con modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 4 dell'Appendice al Regolamento del Consiglio Comunale relativa allo svolgimento delle sedute degli organi in modalità telematica, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 21.03.2022, si è riunito il Consiglio Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, nelle persone dei Signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	BERNI GABRIELE	Si	
CONSIGLIERE	FARNETANI RICCARDO	Si	
CONSIGLIERE	PALLASSINI ROSSANA	Si	
CONSIGLIERE	PADRINI FABRIZIO		Si
CONSIGLIERE	PIANIGIANI MARTA	Si	
CONSIGLIERE	BINDI SIMONE	Si	
CONSIGLIERE	RICCUCCI MICHELA	Si	
CONSIGLIERE	CORTONESI DANIELE	Si	
CONSIGLIERE	BELARDI ALICE	Si	
CONSIGLIERE	GRANCHI MASSIMO		Si
CONSIGLIERE	BIANCHINI ALDO		Si
CONSIGLIERE	IGNACCHITI ERIKA		Si
CONSIGLIERE	MUZZI MIRKO		Si

Totale Presenti: **8**	Totale Assenti: **5**

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE Dott. LUIGI FRALLICCIARDI** che, riscontrato il collegamento simultaneo dei presenti e riscontrato il numero legale, illustra preventivamente le modalità di svolgimento della seduta, accertandosi che i presenti:
a) possano intervenire nella discussione in corso;
b) possano scambiare i documenti;
c) possano manifestare il voto
attraverso la piattaforma telematica messa a disposizione dal Consorzio Terrecablate.

Il Sig. **BERNI GABRIELE,** nella sua qualità di presidente, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Sono presenti alla discussione gli Assessori esterni Sigg.ri: **Timitilli Giulia**

Per i fatti accaduti, gli interventi proposti dai Singoli Consiglieri, l'analitica descrizione degli argomenti trattati ci si riporta alla registrazione audio agli atti della riunione.

Il Sindaco riferisce che questo è un punto molto importante perché già dalla precedente esperienza amministrativa era iniziato il lavoro di riprogrammazione di Via J.F. Kennedy, nel Capoluogo.

Ricorda che questo intervento è stato oggetto di esame da parte della Commissione Urbanistica per ben tre volte, Commissione che aveva indicate prescrizioni inerenti la revisione dell'occupazione delle aree inizialmente progettate, la riduzione delle volumetrie, l'ottenimento di una migliore distribuzione insediativa all'interno del perimetro dell'area interessata, in adeguamento alle previsioni del Piano Strutturale vigente.

Ricorda che l'intervento è stato oggetto anche di verifica VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Illustra che con la Variante si ha una riduzione, rispetto a ciò che era previsto originariamente, di quasi il 40% delle volumetrie, di quasi il 30% dell' occupazione di suolo, del 25% del numero degli alloggi. Risultato questo che, ritiene il Sindaco, possa conciliare gli interessi dell'Amministrazione comunale con l'interesse generale della comunità.

Ringrazia i componenti della Commissione Urbanistica nonché dell'Ufficio Urbanistica comunale per il lavoro svolto.

Non essendovi interventi, si procede alla votazione del punto n.6 all'ordine del giorno.

- IL CONSIGLIO COMUNALE -

VISTO che questo Comune è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 in data 30.11.2010, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. del 20.04.2011, e di Piano Regolatore Generale approvato con Del. G.R. n. 374 del 12.04.1999;

VISTA la Scheda Norma n. 1 denominata "Sn. 1 Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)" delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente che prevede un intervento di nuova edificazione per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, residenze e verde pubblico e privato;

VISTE le istanze di variante semplificata alla sopra citata Scheda Norma n. 1 pervenute e registrate al ns. prot. n. 15811 del 26.09.2018 e successiva di cui al prot. n.6810 del 24.04.2019 presentata dalla società Immobilcassia Srl (il cui legale rappresentante è il Sig. Giampiero Fanetti) delegata dai proprietari dei terreni interessati Sigg. Simone Berni, Teresa Monti, Silvia Berni, Maria Giulia Dell'Osso e Elvira Mari (delega e richieste agli atti dell'ufficio Urbanistica) in cui si evidenzia la necessità di rendere le previsioni del PRG vigente coerenti con i dettami del Piano Strutturale vigente (approvato con DCC n.88 del 30.11.2010) in modo da anticipare i contenuti del Piano Operativo e poter dare attuazione alla trasformazione di un'area strategica per Monteroni d'Arbia;

DATO ATTO che:

- l'arch. Massimo Mazzini iscritto al n. 199 dell'Ordine degli Architetti di Siena è il progettista della Variante urbanistica semplificata alla Scheda Norma n. 1 di PRG "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)" da adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 232 L.R. 65/2014;
- l'arch. Anna Calocchi è la responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

DATO ATTO che l'area oggetto della variante semplificata in questione:

- è sita nel capoluogo delimitata dal viale Kennedy e in parte da edifici residenziali che affacciano su viale Kennedy ad est, da Via IV Novembre a sud, da Via Tassinaia a sud-ovest, ed a nord e ovest da

una zona agricola classificata come E1 dal PRG;
- è estesa per circa 64.230 mq (vedi pag 90 del Rapporto ambientale allegato) in riduzione di circa 25.905 mq rispetto alla precedente previsione da PRG;
- ad oggi è prevalentemente coltivata a seminativo;
- è per la totalità di proprietà dei Sigg. Simone Berni, Teresa Monti, Silvia Berni, Maria Giulia Dell'Osso e Elvira Mari;

VISTO il Titolo IX Capo I della legge regionale 65/2014, che disciplina le Disposizioni transitorie e finali, e nello specifico l'art. 232 che detta le disposizioni transitorie per i Comuni "dotati solo di piano strutturale approvato" il quale dispone al comma 3 che *"Fino all'adozione del piano operativo, il comune può formare solo varianti semplificate al piano strutturale e al PRG di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35"*;

CONSIDERATO che, ad oggi, il Comune di Monteroni d'Arbia è assoggettato all'art. 232 di cui sopra;

PRESO ATTO che sono definite varianti semplificate allo strumento urbanistico le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'articolo 4, comma 3 e non comportano variante al P.S.;

VISTO che, ai sensi dell'art. 224 della legge regionale 65/2014 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" e nelle more della formazione dei nuovi atti di governo del territorio ad essa adeguati, sono da considerare territorio urbanizzato le parti che nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della sopra citata legge non siano individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola;

VISTE le Tavole del vigente P.S. Tavola C.3 Statuto del Territorio "Sistemi e sottosistemi" e Tavola C.6 "Trasformabilità del territorio rurale";

DATO ATTO che con propria Deliberazione n. 23 del 28.04.2016 è stato individuato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, il perimetro del territorio urbanizzato quale riferimento per l'individuazione degli ambiti in cui sono ammesse le varianti al vigente P.R.G. del tipo semplificato di cui all'art. 30 della citata legge regionale;

CONSIDERATO che l'area oggetto della presente variante semplificata rientra all'interno dei perimetro delle Aree Urbane individuate nella tavola C.6 del vigente Piano Strutturale du cui lettera a) della Del. C.C. 23/2016 richiamata al punto precedente;

PRESO ATTO che:
- in data 27.12.2019 con DCC n.120 è stato dato formale avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Monteroni d'Arbia e Buonconvento, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014,
- nella Tavola 5 "Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato" individuato ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. 65/2014 tale area risulta proposta quale ambito funzionale a qualificare il disegno del margine urbano;

EVIDENZIATO che:
a) l'area oggetto di variante non è ricompresa in alcun vincolo di interesse paesaggistico, ambientale o idrogeologico;
b) l'area fa parte di un contesto già dotato di opere di urbanizzazione;

DATO ATTO che la variante semplificata in oggetto:

a) può essere considerata tale ai sensi dell'art. 30 commi 1 e 2 della legge regionale 65/2014 per i motivi sopra espressi;
b) ha il solo scopo di anticipare le previsioni del Piano Operativo introducendo destinazioni e prescrizioni coerenti con il Piano Strutturale e con gli indirizzi già espressi nell'Avvio del Piano Strutturale Intercomunale e confermando lo strumento di attuazione del Piano di Lottizzazione, al fine di poter dare attuazione alla previsione urbanistica del PRG confermata dal PS vigente;
c) in merito al Piano Strutturale vigente:
   - non comporta variante
   - non interessa Invarianti, Tutele o Vincoli;
   - riguarda un'area strategica secondo le direttrici di crescita urbana ed è ricompresa nell'UTOE 3 "Monteroni d'Arbia – area urbana del capoluogo";
   - riguarda l'area di Tassinaia inserita come intervento strategico nello Schema direttore n. 2 "asse urbano di Monteroni" insieme agli interventi di recupero della Tabaccaia, San Giusto e Filanda;
   - ai sensi dell'art. 61, l'intervento della nuova edificazione costituisce, insieme al recupero di via San Giusto, una delle due teste di ponte dell'Asse Urbano di Monteroni. Esso è di strategica importanza poiché si configura come un luogo con forte capacità attrattiva e quindi idoneo alla localizzazione di nuove attività commerciali e/o direzionali e perché potrebbe innescare alcune sostanziali modifiche al sistema della sosta divenendo un punto di partenza per la fruizione e l'attraversamento dell'Asse Urbano. Tutto questo rappresenta la possibilità di integrare, ancora maggiormente, il centro commerciale esistente e tutte le attività a questo connesse, con il tessuto urbano residenziale e con le altre attività collettive;
   - 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;
d) ai sensi dell'art. 224 della legge regionale 65/2014 riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato nelle Tavole C.3 e C.6 di P.S. con le specifiche di cui ai punti precedenti;
e) non incide in diminuzione sulla dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68;
f) non interferisce con gli strumenti della pianificazione regionale e/o provinciale;

VALUTATO che la previsione del PRG vigente per l'area di Tassinaia risulta incoerente con gli indirizzi del Piano Strutturale in quanto lo stesso dispone, all'art.61 comma 3 delle Norme Tecniche, la revisione integrale delle disposizioni morfologiche, tipologiche e distributive originarie e la riduzione delle quantità previste dal PRG di un valore non inferiore a 2.750 mq di Superficie Utile Lorda.

DATO ATTO che, come meglio rilevasi dalla relazione del RUP, il PS vigente ipotizza un volume massimo edificabile di 27.750 mantenendo circa il 77% della potenzialità edificatoria precedente.

CONSIDERATO che la proposta dell'Immobilcassia Srl prevede una edificazione massima di 22.500 mc a seguito delle ulteriori indicazioni e prescrizioni dettate dalla Commissione urbanistica comunale;

CONSIDERATO che:
- ricorrono i presupposti per la variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014;
- la variante in oggetto alla Scheda Norma n. 1 è finalizzata all'adeguamento delle previsioni del PRG vigente a quanto disposto dal Piano Strutturale come specificato sopra;

VISTO che la variante al PRG di cui si tratta, come da Relazione del Responsabile del Procedimento, non necessita di atto di Avvio del procedimento, di cui all'art 17 della legge regionale 65/2014, per quanto

espressamente indicato all'art 16 c. 1 lett. e);

VISTO che in data 15.07.2022 sono stati trasmessi via PEC al Genio Civile di Siena (ns. prot. n. 10834) gli atti costituenti la variante ai sensi della normativa vigente comprese le indagini geologiche di fattibilità a firma del dott. Geol. Andrea Capotorti e che in data 15.07.2022 con nota prot. 0284909 (ns. prot. 10869 del 15.07.2022), sono stati comunicati da parte del Genio Civile l'avvio del procedimento ed il numero di deposito assegnato n. 1206 precisando che si tratta di un tipo di procedimento sottoposto a controllo a campione;

CONSIDERATO che:

a) la suddetta 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. 655 del 18.08.2020 dell'autorità competente Area Tecnica Manutenzioni Ambiente e Patrimonio;
b) dalle specifiche verifiche effettuate è risultato che la variante in oggetto viene assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica in quanto l'insieme degli impatti ambientali derivanti dalle azioni di trasformazione indotti dall'attuazione delle previsioni della scheda norma n. 1 del PRG e relativa variante in esame incidono sul valore e vulnerabilità dell'area che viene interessata dell'utilizzo estensivo ed impegno di nuovo suolo, così come specificato nell'atto dell'autorità competente di cui alla Determinazione n. 305 del 06.04.2021, fermo restando che la procedura di assoggettabilità a VAS sarà nuovamente svolta in sede di adozione del Piano particolareggiato da presentare per l'area oggetto di variante;
c) la Scheda Norma in oggetto definisce parametri e prescrizioni urbanistiche da sviluppare con specifico Piano di Lottizzazione 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;

DATO ATTO che ai sensi dell'art.8 comma 6 della L.R. 10/10 il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma e le consultazioni di cui all'art.25 della stessa Legge Regionale, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'art.19 della L.R. 65/14 sul piano (in questo caso variante al PRG) adottato;

TENUTO CONTO del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana 2005- 2010, approvato con DCRT n. 72 del 24 luglio 2007, dell'Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2010 in vigore dal 14/03/2012 e s.m.i.;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett b) del già richiamato D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 nonché della L.R. 65/2014;

VISTE:

- la proposta di variante al P.R.G. di cui all'oggetto, costituita dai seguenti elaborati allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:
  a firma dell'architetto Massimo Mazzini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 199:
- Relazione tecnica
- Fascicolo contenente: Scheda Norma n. 1 "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)": Stato attuale, di variante e confronto
- Tavola 6.1 di PRG stato attuale
  Tavola 6.1 di PRG stato modificato
  a firma del geologo Andrea Capotorti, iscritto all'ordine dei Geologi della Toscana al n.617
- Indagini geologiche di fattibilità

c) Rapporto ambientale
d) Sintesi non tecnica
e) la relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 65/2014 che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'articolo 30 della citata Legge Regionale "Governo del territorio";

ATTESO che la Commissione Consiliare Urbanistica si è espressa in più sedute, come da verbali in data 28.03.2019, 13.05.2019 e 18.09.2019 conservati in atti, esaminando la proposta in oggetto e formulando, a maggioranza nell'ultima seduta, parere favorevole ribadendo, come già affermato nella precedente commissione, che la lottizzazione venga attuata con stralci funzionali, così come saranno indicate dall'Amministrazione, al fine di evitare insediamenti sparsi;

RITENUTO, per quanto illustrato in premessa di adottare la variante di cui si tratta;

VISTI:
- il parere di regolarità tecnica espresso dalla Responsabile dell'Area Tecnica- Urbanistica, reso ai sensi dell'art.49 comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, che si allega;
- il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 "*Norme per il governo del territorio*" e s.m.i. e i suoi regolamenti attuazione;
- il DM n.1444 del 07/04/1968;
- la L. n. 1150/42 e s.m.i.;
- il DPGR 25/10/2011 n.53/R "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio", che l'art. 245 della L.R. n. 65/2014 ha mantenuto in vigore fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della legge R. n. 65\2014;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013, la deliberazione di Consiglio con i suoi allegati sarà oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune nell'area Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio oltre che all'Albo pretorio on line per quanto dovuto;

CON VOTI UNANIMI favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- Di approvare le premesse della presente deliberazione onde farne parte integrante e sostanziale;

- Di **adottare,** ai sensi e per gli effetti dell'art. 232, comma 2 e degli artt. 30 e 32 della legge regionale 65/2014, la variante semplificata alla Scheda Norma di PRG n. 1 – "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)": costituita dai seguenti elaborati a firma dell'architetto Massimo Mazzini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 199:

    1. Relazione tecnica
    2. Fascicolo contenente: Scheda Norma n. 1 "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)": Stato attuale, di variante e confronto
    3. Tavola 6.1 di PRG stato attuale
    4. Tavola 6.1 di PRG stato modificato
    5. Rapporto ambientale
    6. Sintesi non tecnica
    7. Indagini geologiche di fattibilità a firma del geologo Andrea Capotorti, iscritto all'ordine dei Geologi della Toscana al n.617;

- Di ratificare, quale autorità procedente, l'assoggettabilità a V.A.S della Variante in oggetto prendendo atto delle conclusioni dell'autorità competente di cui alla Determinazione dell'Area Manutenzioni, Ambiente e Patrimonio n. 305 del 06.04.2021 richiamata in premessa, fermo restando che la procedura di VAS sarà nuovamente svolta in sede di adozione del Piano di Lottizzazione da presentare per l'area oggetto di variante;

- Di dare atto che la Responsabile del procedimento della Variante urbanistica oggetto del presente provvedimento è l'arch. Anna Calocchi, responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e LL.PP. del Comune;

- Di allegare al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, la proposta di variante al P.R.G. di cui all'oggetto, costituita dai seguenti elaborati allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale a firma dell'architetto Massimo Mazzini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 199:

    1) Relazione tecnica
    2) Fascicolo contenente: Scheda Norma n. 1 "Tassinaia – V.le Kennedy (Monteroni d'Arbia)": Stato attuale, di variante e confronto
    3) Tavola 6.1 di PRG stato attuale
    4) Tavola 6.1 di PRG stato modificato
    5) Rapporto ambientale
    6) Sintesi non tecnica
    7) Indagini geologiche di fattibilità a firma del geologo Andrea Capotorti, iscritto all'ordine dei Geologi della Toscana al n.617;

  oltre alla relazione del Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 65/2014 che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'articolo 30 della citata Legge Regionale "Governo del territorio";

- Di incaricare l'Ufficio Urbanistica di espletare le conseguenti procedure di pubblicazione e comunicazione previste dall'art 32 della LR 65/2014 mediante la pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.;

- Di incaricare il garante dell'informazione e della partecipazione, nominato per le procedure ordinarie, ad effettuare la pubblicazione dell'atto di adozione con i relativi allegati sul sito istituzionale dell'Ente – area Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del territorio, e sulla pagina specifica delle comunicazioni del garante, intraprendendo tutte le iniziative utili per dare informazione ai cittadini;

- Di dare atto che decorso il termine di cui all'art. 32 comma 2 della L.R. 65/2014 qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante acquisterà efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

- Di rendere tale atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge con ulteriore votazione e consensi unanimi favorevoli, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che previa lettura e conferma viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE BERNI GABRIELE	IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. LUIGI FRALLICCIARDI

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. (C.A.D.). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Monteroni d'Arbia, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005