



Provincia di Arezzo
Comune di
Civitella in Val di Chiana

Variante Generale al Regolamento Urbanistico 2014

Maggio 2015

Sindaco:
Ginetta Menchetti

Responsabile Procedimento:
Arch. Marco Magrini

Garante Comunicazione:
Gabriella Arnaldi

Progettisti:
Arch. Simona Penza
Arch. Laura Tavanti

Consulenti:
Ing. Paolo Paggini
Indagini idrauliche

Geol. Sergio Tamarindi
Indagini geologiche e sismiche

Collaboratori:
Geom. Patrizia Sodi

Dichiarazione di sintesi

Premessa

Il presente documento costituisce "dichiarazione di sintesi", redatta ai sensi e per effetto dell'art. 27, comma 2 della Legge Regione Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, relativa alla Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.11.2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 49 del 10.12.2014;

Tale documento è finalizzato alla illustrazione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma, con particolare riferimento alle informazioni contenute nel rapporto ambientale, ai pareri espressi ed ai risultati delle consultazioni, evidenziando altresì le ragioni sottese alle scelte ed ai contenuti del piano o programma, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate.

Sulla base di tale disposto normativo, la "dichiarazione di sintesi" è redatta dall'autorità procedente su proposta del proponente e sviluppa i contenuti di seguito sinteticamente riportati:

- a) descrizione del processo decisionale seguito;
- b) definizione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
- c) individuazione delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) definizione delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

Pertanto, il presente documento è sviluppato proprio secondo la medesima articolazione prevista dalla disposizione normativa sopracitata.

Sulla base dei contenuti di cui al comma 3 dell'art. 26 della L.R. Toscana n. 10/2010, e ss.mm.ii., l'autorità procedente o il proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, prima della presentazione del piano o programma per l'approvazione e tenendo conto delle risultanze del parere motivato, di cui ai commi 1 e 2 del sopracitato articolo, alle opportune revisioni del piano o programma, dandone conto nella dichiarazione di sintesi.

La dichiarazione di sintesi costituisce parte integrante del provvedimento conclusivo di approvazione del piano/programma. La decisione finale, dunque, costituita dal provvedimento di approvazione del piano o programma, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, deve essere pubblicata sul BURT a cura dell'autorità procedente, con l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano o programma approvato e del rapporto ambientale, comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio e di tutta la documentazione istruttoria relativa al piano o programma.

1. Descrizione del processo decisionale seguito

L'Amministrazione comunale di Civitella, con Deliberazione della Giunta n. 146 del 14/12/2013, nel disporre l'avvio della procedura di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale vigente, definisce lo stato della pianificazione comunale, con particolare riferimento all'iter che ha portato all'adozione della Variante Generale al Piano Strutturale comunale (Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 04/06/2013, pubblicazione nel BURT n.30 del 24/07/2013), nonché le motivazioni e le scelte strategiche che hanno reso necessario, proprio in tale situazione di fervida attività normativa ed urbanistica, l'avvio del procedimento di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico e, dunque, la compressione della tempistica massima (90 gg.) prevista dalla L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, per l'esperimento della fase preliminare di consultazione per la VAS.

Considerato, inoltre, che il mese di agosto ha visto l'esaurirsi della validità quinquennale delle previsioni di Regolamento Urbanistico comunale, di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005, l'Amministrazione ha inteso con la presente Variante generale confermarne le previsioni fondate sul vigente Piano Strutturale, in linea con quello adottato e con i principi generali della nuova legge n. 65 per il Governo del Territorio, pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, al fine di limitare l'applicazione delle salvaguardie conseguenti la scadenza del termine quinquennale del RU stesso, di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della sopracitata legge regionale.

Pertanto, la proposta di Variante quinquennale è stata elaborata già tenendo a riferimento i principi ispiratori dell'allora proposta di legge, con particolare riferimento al recepimento del concetto di "territorio urbanizzato" ed al principio di contenimento di nuovo consumo di suolo al di fuori di esso, conformemente ai contenuti del vigente Piano Strutturale ed in coerenza con l'aggiornamento di quadro conoscitivo connesso alla Variante Generale al sopracitato strumento, ad oggi adottata.

L'adozione della presente proposta di Variante generale al Regolamento Urbanistico è avvenuta in data 26.11.2014, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 49 del 10.12.2014. Di fatto, dunque, l'adozione è avvenuta all'alba dell'entrata in vigore della nuova legge regionale per il governo del territorio, n. 65/2014.

L'assetto urbanistico del Comune di Civitella, ai sensi della sopracitata legge regionale, ricade nel campo di applicazione dell'art. 229 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico approvato e di un nuovo piano strutturale adottato", di seguito riportato:

1. Il comune dotato, alla data di entrata in vigore della presente legge, di regolamento urbanistico approvato e di un nuovo piano strutturale adottato, approva il nuovo piano strutturale secondo il procedimento di cui alla l.r.1/2005. Il comune può adottare varianti al regolamento urbanistico e al nuovo piano strutturale che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, fino al termine di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r.1/2005, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25, cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana, e il comune.

2. Alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3, e 35.

3. Fino all'adozione del nuovo piano strutturale di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l). Sono ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati

comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005.

In virtù di quanto sopra riportato, dunque, considerato che la presente Variante non prevede impegno di nuovo suolo al di fuori del territorio urbanizzato, ma costituisce variante manutentiva e di aggiornamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale, redatta alla luce delle novità normative intercorse relativamente ai temi in particolare della messa in sicurezza idraulica, della prevenzione del rischio idrogeologico, del paesaggio (PIT implementazione paesaggistica) e del governo del territorio.

2. Modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano/programma

Nell'ambito del Rapporto Ambientale allegato alla proposta di Variante adottata sono stati sintetizzati i sette contributi pervenuti nell'ambito della fase preliminare della VAS da parte dei diversi Enti ed Amministrazioni coinvolte nel procedimento e competenti in materia ambientale, fornendo anche risposta a ciascuno di essi e chiarendo come siano stati recepiti nell'ambito della proposta progettuale.

Di seguito si riporta l'elenco di tali contributi con il relativo protocollo:

- Autorità di Bacino del fiume Arno, con nota prot. n. 662 del 13.02.2014;
- Nuove Acque S.p.a., con nota prot. n. 2144 del 15.02.2014;
- Soprintendenza per i BAPSAE di Arezzo, con nota prot. n. 2589 del 25.02.2014;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Firenze, con nota prot. n. 2294 del 18.02.2014;
- Azienda USL 8 di Arezzo, con nota prot. n. 2587 del 25.02.2014;
- Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, con nota prot. n. 2601 del 25.02.2014;
- Dipartimento ARPAT di Arezzo, con nota prot. n. 3124 del 05.03.2014.

Pertanto, per eventuali approfondimenti in tal senso, si faccia riferimento ai contenuti del paragrafo "Esito della fase preliminare".

Occorre rilevare che non sono pervenuti ulteriori contributi nell'ambito della fase di adozione della Variante Urbanistica e del relativo Rapporto Ambientale per la VAS.

Pertanto, si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale per eventuali approfondimenti in merito alle modalità di accoglimento o alle eventuali note ai contributi pervenuti e sopra elencati.

Inoltre, si fa presente che, in data 30 aprile 2015, si è riunita la Commissione del paesaggio del Comune di Civitella, per esaminare le variazioni apportate alla proposta di Variante, a seguito anche dei contributi pervenuti da parte degli Enti competenti in materia ambientale, come pure delle osservazioni presentate da parte dei cittadini.

Nell'ambito di tale seduta, il cui verbale è allegato alla presente, la Commissione, autorità competente per la VAS, ha ritenuto di dover approvare la proposta di Variante, analizzando nel dettaglio talune modifiche apportate alla proposta sottoposta ad adozione, con particolare riferimento alla decisione di ridurre il perimetro della previsione edificatoria denominata UI3A di Ciggiano, anche al fine di salvaguardare la fascia piantumata ad oliveti, oltre la scelta di eliminare la previsione edificatoria relativa alla scheda UIRB di Civitella, in quanto ricadente in un ambito di frana.

Inoltre, anche a seguito del contributo pervenuto da parte del Genio Civile, sono state prodotte le seguenti modifiche al perimetro dei comparti UI5A di Viciomaggio (si faccia riferimento all'estratto 19.6 allegato all'osservazione n. 19), UI4R di Albergo (si faccia riferimento agli allegati all'oss. 30), UI3A di Ciggiano (si faccia riferimento agli allegati all'oss. 26) conseguente l'esclusione delle zone ricadenti nella pericolosità 4, nonché eliminazione della UI1RB di Civitella (si faccia riferimento agli allegati all'oss. 29).

3. Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze della consultazione e del parere motivato

Premesso che, come sopra esposto, non sono pervenuti da parte degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia ambientale ovvero interessate dalla Variante, si fa presente che, come sopra esposto, già nell'ambito della fase preliminare della consultazione sono state trasmesse, da parte di tali enti, talune note e memorie elencate nell'ambito del paragrafo precedente, tenute a riferimento per la definizione della proposta di Variante e del relativo rapporto ambientale.

Pertanto, per eventuali approfondimenti in merito, valgono le considerazioni di cui al paragrafo precedente.

Occorre tuttavia far presente che, a seguito in particolare del contributo fornito dal Genio Civile nell'ambito della propria richiesta di integrazioni, sulla base delle valutazioni effettuate con la Valutazione Ambientale Strategica, sono state apportate talune importanti modifiche alle scelte che hanno modificato ovvero eliminato alcune previsioni inserite nell'ambito della variante adottata.

In particolare, nella zona di Civitella è stata eliminata la previsione edificatoria relativa alla UIRB, in quanto l'area interessata dalla nuova edificazione è localizzata in corrispondenza di una frana.

Inoltre, sono stati condotti studi approfonditi sotto il profilo geologico ed idraulico per definire in via preliminare eventuali progetti di opere di mitigazione del rischio ovvero prescrizioni per la realizzazione degli interventi, in modo da rendere le previsioni edificatorie e la localizzazione degli interventi con le reali situazioni di rischio. A tal fine, dunque, le schede di fattibilità degli interventi sono state implementate inserendo tra le altre cose, specifiche notazioni ed indicazioni per la realizzazione dei progetti.

4. Scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS

Trattandosi di fatto di una Variante generale di manutenzione ed aggiornamento, nell'ambito della VAS non sono state individuate specifiche "alternative progettuali". Tuttavia, occorre sottolineare che, come precedentemente esposto, è stata effettuata una generale revisione dei comparti edificatori, soprattutto alla luce di questioni legate alla tutela di ambiti di paesaggio e delle pericolosità geologiche ed idrauliche caratteristiche di ciascuna area.

Alla luce di quanto sopra esposto, si è provveduto alla riduzione dei perimetri di taluni comparti, al fine di escludere aree a pericolosità molto elevata, nonché ad eliminare talune previsioni edificatorie contenute nell'ambito degli elaborati di Variante adottati. Si faccia riferimento, a titolo di esempio, all'eliminazione della previsione edificatoria relativa alla UIRB di Civitella, in quanto localizzata in corrispondenza di una frana attiva.

Per eventuali approfondimenti in tal senso si rimanda ai contenuti dei precedenti paragrafi, con particolare riferimento ai paragrafi 2 e 3 ed ai contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Allegato



COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Via Settembrini 21 – 52040 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono: 0575 4451 Web: www.civichiana.it E-mail: comune@civichiana.it

C.F. e P.I. 00259290518

COMMISSIONE COMUNALE DEL PAESAGGIO

Autorità competente in materia ambientale ai sensi dell'art.12 della L.R.10/2010

Nominata con delibera del C.C.n.21 del 4.7.2012.

SEDUTA del 30 aprile 2015

VERBALE N.14

L'anno duemilaquindici il giorno 30 (trenta) del mese di aprile alle ore 18,30 nella Sede Comunale in Badia al Pino si è riunita la Commissione del Paesaggio regolarmente convocata nelle persone dei Signori:

-	Claudio Paggetti	Architetto	Componente	Presente
-	Massimo Morandi	Ingegnere	Componente	Presente
-	Aldo Mori	Dottore Agronomo	Componente	Presente

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Signora Gabriella Arnaldi Responsabile del I Settore Servizio Attività Produttive e Ambiente.

Sono all'ordine del giorno i seguenti argomenti:

Pratica Suap.n.47/B/2015 Comune di Civitella in val di Chiana. Rapporto ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica per la VAS. Variante n.2 al Piano Strutturale.

Pratica Suap.n.47A/2015 Comune di Civitella in val di Chiana. Rapporto ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica per la VAS. Variante n.13 al Regolamento Urbanistico.

Sono presenti il Sindaco Ginetta Menchetti, l'Architetto Marco Magrini Dirigente del Settore Urbanistica, gli Architetti Simona Penza e Laura Tavanti redattori dei Rapporti ambientali.

In relazione ai pareri formulati dalla Commissione nella seduta del 22.4.2015 vengono forniti ulteriori approfondimenti e chiarimenti in ordine alla natura "confermativa" delle previsioni della variante n.13 al Regolamento Urbanistico all'interno di aree già urbanizzate.

In merito al refuso segnalato la Commissione prende atto che trattasi del depuratore di Ponte a Chiani e conferma il parere favorevole espresso.

Per quanto alla variante n.13 al Regolamento Urbanistico ritenendo opportuno salvaguardare la fascia di oliveto presente all'interno del perimetro della scheda suggerisce che questa venga ridotta detta perimetrazione.

L'autorità procedente ritiene di aver assolto a tale richiesta riducendo il perimetro della scheda rispetto allo stato adottato.

Analoga considerazione per la SCHEDA U.I.R.B di Civitella che viene stralciata rispetto allo stato adottato.

La Commissione esprime parere favorevole.

La riunione si chiude alle ore 20,00.

Letto firmato e sottoscritto

Arch. Claudio Paggetti

Dott. Aldo Mori

Ing. Massimo Morandi

Il verbalizzante
Gabriella Arnaldi

Gabriella Arnaldi