



Provincia di Arezzo  
Comune di  
Civitella in Val di Chiana

## Variante Generale al Regolamento Urbanistico 2014

Novembre 2014

**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**

**Sintesi non tecnica per la  
Valutazione Ambientale Strategica  
Art. 24 Comma 4 L.R. 10/2010 e ss.mm.ii**

L'Amministrazione comunale, 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.

In particolare, la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale mette in evidenza che la Regione Toscana ha approvato la proposta n. 282 del 08/10/2013 di modifica alla Legge Regionale n. 1/2005 per il Governo del Territorio, che

*modifica i principi della pianificazione urbanistica;*

*differenzia gli adempimenti in funzione della dotazione urbanistica dei singoli comuni;*

*richiede ai Comuni di adeguarsi in tempi rapidi ai nuovi principi, adeguando gli strumenti comunali già approvati al momento della entrata in vigore della nuova legge regionale;*

*individua specifiche norme transitorie legate ai termini di validità dell'attuale dotazione strumentale;*

*prevede l'entrata in vigore di "norme di salvaguardia" legate ai termini di validità anzidetti, che impediscono ai Comuni di autorizzare interventi di trasformazione già programmati;*

*stabilisce che la decadenza delle anzidette "norme di salvaguardia" coincida con il formale adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai principi della nuova legge regionale.*

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.

Pertanto, il Comune di Civitella, ai sensi della sopracitata legge regionale, ricade nelle condizioni di cui all'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 (adozione del PIT implementazione paesaggistica) e del governo del territorio.

All'interno del Documento Preliminare per la VAS sono stati individuati specifici obiettivi di qualità e azioni prioritarie, che hanno guidato la redazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico comunale. Tali obiettivi sono di seguito riportati:

1. Aggiornamento e implementazione del Quadro Conoscitivo.

2. Monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte di Regolamento Urbanistico.

1. In riferimento al primo obiettivo, si fa presente che la Variante ha sviluppato al suo interno specifici studi ed analisi finalizzate alla definizione e all'aggiornamento delle seguenti tematiche:

- Analisi e adeguamento della vincolistica presente nelle tavole di RU alla luce anche dell'aggiornamento dettagliato del quadro conoscitivo elaborato in sede di redazione della Variante Generale al Piano Strutturale adottata e dei contenuti del PIT implementazione paesaggistica adottato;
- Aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica a seguito dell'approvazione delle nuove perimetrazioni contenute nel Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio, Assetto Idrogeologico (PAI);
- Modifica ed aggiornamento del quadro conoscitivo relativamente agli aspetti geologici/sismici/idraulici e ai vincoli morfologici e conformativi del territorio, sulla base dell'evoluzione della normativa regionale di settore;

Si segnala, inoltre, che l'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, nonché la verifica delle previsioni urbanistiche vigenti e la redazione delle proposte di modifica alle stesse nell'ambito della Variante Generale, ha avuto come importante presupposto un'azione di implementazione del quadro conoscitivo, effettuata sulla base degli approfondimenti e degli studi richiesti dall'entrata in vigore di specifiche normative di settore, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici. A titolo di esempio, si faccia riferimento alle carte di micro zonizzazione sismica (MOPS) e di pericolosità e fattibilità sismica, di cui al D.P.G.R. 53/R/2011.

Tale attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, dunque, è stata articolata nelle seguenti fasi:

- redazione degli studi idraulici, geologici e sismici per adeguamento al Regolamento n. 53/R;
- aggiornamento dell'assetto vincolistico, in particolare per quanto concerne la tutela dei corsi d'acqua, sulla base dei contenuti dell'implementazione paesaggistica del PIT adottata;
- verifica dello stato di attuazione dei comparti di nuova edificazione previsti nell'ambito del precedente RU e valutazione delle previsioni da confermare e delle eventuali misure di mitigazione e riduzione delle interferenze sulla base degli esiti delle analisi di cui ai punti precedenti.

In particolare, sulla base di quanto sopra esposto,

Pertanto, si è provveduto all'implementazione del quadro conoscitivo e degli elaborati di Regolamento Urbanistico relativamente ai seguenti aspetti:

- recepimento vincoli PIT;
- individuazione reticolo dei corsi d'acqua e della relativa fascia di rispetto di 10 m di inedificabilità;
- adeguamento al Regolamento 53R/2012;
- definizione della carta della pericolosità geologica;

- definizione della carta pericolosità idraulica;
- modellazione idraulica dell'area di Viciomaggio;
- redazione delle analisi di fattibilità relative a tutti i comparti di trasformazione;
- redazione della carta della pericolosità sismica;
- aggiornamento delle definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici e conseguente adeguamento al "Regolamento Regionale di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

2. L'attività di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, che portata avanti di pari passo con l'elaborazione della proposta di Variante, e confluita in una specifica "relazione di monitoraggio", redatta ai sensi del comma 7 dell'art. 55 della L.R. Toscana n.1/2005, e sue successive modifiche ed integrazioni, restituisce una fotografia della realtà e delle dinamiche territoriali che consente la verifica di dettaglio del rispetto degli obiettivi specifici individuati nell'ambito della Variante Generale al Regolamento urbanistico. Tale verifica ha consentito l'individuazione delle conseguenti azioni prioritarie da mettere in campo per ciascun luogo o ambito territoriale.

Inoltre, l'attività di monitoraggio ha consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- ricognizione puntuale dei piani attuativi vigenti, con particolare attenzione alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni insediative in esso contenute e delle opere di urbanizzazione nonché alle caratteristiche, in termini qualitativi e quantitativi degli spazi pubblici e delle dotazioni di standard;
- raccolta di recenti progetti, programmi, studi, ricerche e approfondimenti su particolari aspetti o caratteristiche dei luoghi del territorio comunale;
- individuazione di situazioni in cui è necessaria la modifica o l'adeguamento delle previsioni di Regolamento Urbanistico, a seguito del rilevamento di profili di incompatibilità ed incoerenza rispetto alle esigenze di tutela dei valori paesaggistici ovvero in quanto non più rispondenti alle esigenze del territorio e della collettività o non sostenibili sotto il profilo ambientale;
- riconoscimento di previsioni di Regolamento Urbanistico non ancora attuate, ma relative ad ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale;
- individuazione di aree di frangia o parzialmente urbanizzate dove incentivare interventi di recupero urbanistico ed ambientale ovvero concentrare la realizzazione di nuovi interventi edilizi, in un'ottica di ridefinizione del margine urbano, miglioramento della qualità degli insediamenti e contenimento del consumo di suolo e dei fenomeni di dispersione urbana.

La definizione dei contenuti della proposta progettuale è stata accompagnata da un processo di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini e degli organismi già attivi sul territorio, nonché dei portatori di interesse e delle associazioni di categoria.

Tale processo è stato supportato da una campagna di sensibilizzazione e di informazione (pubblicazione, aggiornamento sito web del comune, comunicati stampa, ecc.) e da un insieme di attività finalizzate a raggiungere e coinvolgere la comunità locale. Inoltre, si è tenuto conto anche degli esiti della prima istruttoria delle osservazioni pervenute da parte dei cittadini in riferimento alla Variante generale al Piano Strutturale approvata, che ha consentito in ogni caso di comprendere talune esigenze e richieste già emerse in fase di adozione di tale Variante e più pertinenti appunto alla fase operativa di definizione specifica degli interventi e della disciplina dell'uso del suolo.

Per quanto concerne il sistema insediativo, al fine di rispondere ad esigenze generali di qualificazione e ri-qualificazione dei tessuti esistenti e di nuova realizzazione, sono state individuate e portate avanti le strategie di sviluppo di seguito riportate:

- promozione di azioni ed interventi finalizzati al risparmio nell'uso delle risorse disponibili, con particolare riferimento al contenimento dei consumi idrici ed energetici a favore di fonti energetiche rinnovabili;
- revisione e coordinamento della disciplina degli usi e delle funzioni sulla base dell'esperienza acquisita negli ultimi anni e delle modifiche normative nel frattempo intervenute, con particolare riferimento alle zone produttive ed al patrimonio edilizio esistente (ambiti urbani e extraurbani);
- definizione delle categorie e delle modalità d'intervento sulla base di una verifica di dettaglio delle condizioni di rischio, sotto il profilo geologico, idraulico e sismico.

Per quanto concerne la valutazione degli effetti, inoltre, al fine di analizzare gli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni del R.U., sotto il profilo quantitativo, di seguito sono riassunti i principali dati di contabilità ambientale che sono stati quantificati assumendo come riferimento i seguenti dati unitari medi:

**1 abitante equivalente** ogni 100 metri cubi per la funzione residenziali o 150 metri cubi per le funzioni ricettive o direzionali;

**Unità abitative equivalenti:** 1 ogni 3 abitanti;

**Consumi idropotabili:** 0,200 metri cubi/giorno per ciascun abitante

**Afflussi fognari:** 0,0042 l/sec per ciascun abitante

**Produzione giornaliera di rifiuti solidi** 1,527 kg/giorno per ciascun abitante

**Produzione annua di rifiuti solidi:** 0,55736 t/anno per ciascun abitante

**Elettricità:** 3,0 kw per unità abitativa.

E' stata redatta, dunque, specifica scheda di valutazione, utilizzata per analizzare gli impatti e le interferenze derivanti dall'attuazione degli interventi previsti nelle aree di trasformazione e di riqualificazione urbanistica definite dal R.U. Ciascuna scheda è strutturata in modo tale da configurarsi come uno strumento di conoscenza, di analisi e sintesi delle informazioni ambientali, anche durante le successive fasi di attuazione del presente atto di governo del territorio.

La scheda è articolata in quattro diverse sezioni, di seguito riportate:

- Dati di Input
- Impatti/interferenze sulle risorse
- Fattibilità sotto il profilo idrogeologico e sismico
- Prescrizioni per la mitigazione dei potenziali effetti negativi.

La sezione "Impatti/interferenze sulle risorse" contiene tutte le stime preliminari a livello di impiego di risorse ambientali per meglio comprendere le interferenze generate dall'intervento rispetto alle principali componenti ambientali.

La sezione relativa alle prescrizioni contiene le osservazioni, i suggerimenti e le raccomandazioni che il valutatore ritiene necessarie per la mitigazione dei potenziali effetti negativi più significativi, in particolare per quanto concerne gli aspetti geologici, idraulici e sismici.

I dati quantitativi delle schede di valutazione fanno riferimento a quelli riportati nelle Schede di Comparto facenti parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Non sono state schedati, per la loro modestissima incidenza sulle risorse territoriali e per il loro inserimento in tessuti completamente urbanizzati e dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti alle reti, i soli lotti di completamento residenziale.