

Comune di Chiusi della Verna (Arezzo)

VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO:

“VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE”

Valutazione integrata

Relazione di sintesi

Il Sindaco:

Umberto Betti

Responsabile del procedimento:

Architetto Carla Giuliani

Luglio 2010

RELAZIONE DI SINTESI FINALE

1. PREMESSA

La presente relazione di sintesi viene redatta, ai sensi dell'articolo 10 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R, allo scopo di descrivere tutte le fasi del processo di valutazione svolte per la Variante n. 1 alla Normativa di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Chiusi della Verna, ed intende fornire un resoconto sintetico dei risultati dell'attività di valutazione effettuata da quando ha avuto inizio il processo di elaborazione, per essere utilizzata ai fini dell'adozione, come disposto dalla Legge Regionale n. 1 del 03 gennaio 2005 recante "Norme per il governo del Territorio".

L'articolo 11 della citata L.R. 1/2005 stabilisce che, nell'ambito della revisione dei propri atti di governo del territorio, i Comuni provvedano, durante la fase preparatoria dell'atto medesimo e preventivamente all'adozione, all'elaborazione della valutazione integrata.

Come noto, secondo la definizione dell'art. 4 del già citato Regolamento 4/R/2007, la valutazione integrata è il "*...processo che evidenzia, nel corso di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso...*".

La procedura seguita e descritta nel presente documento ha quindi lo scopo di evidenziare sinteticamente quali sono state le fasi succedutesi nella formazione della Variante al R.U. da adottare, evidenziando il processo di valutazione svolto, la fase di partecipazione attivata, i soggetti coinvolti oltre a specificare le varie verifiche effettuate sulla coerenza esterna ed interna e sugli effetti attesi.

La presente relazione viene allegata agli atti di adozione come disposto dall'articolo 16 comma 3, della L.R. 1/2005.

2. I CONTENUTI E LE FUNZIONI DELLA RELAZIONE DI SINTESI

La relazione di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende, secondo il citato articolo 10 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R:

- "a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

Preliminarmente all'adozione degli atti deliberativi da parte dei competenti organi dell'amministrazione la relazione di sintesi è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati, con le modalità di cui all'articolo 12.

Al momento dell'adozione degli atti deliberativi i competenti organi dell'amministrazione esaminano distintamente gli esiti del processo di valutazione integrata e gli esiti della valutazione ambientale e ne tengono conto ai fini della decisione.

La relazione di sintesi è allegata agli atti da adottare ai sensi dell'articolo 16 comma 3, della l. r. 1/2005".

La relazione di sintesi inoltre, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 11 del Regolamento, contiene le motivazioni delle eventuali decisioni prese di applicare la valutazione in modalità semplificata e di non esperire la valutazione ambientale.

3. OGGETTO DELLE VALUTAZIONI

Sono state oggetto di valutazione, attraverso un Documento predisposto dall'Architetto Pier Massimo Morrone con i Geologi Prof. Eros Aiello e Dott. Gabriele Grandini ed il Responsabile del Procedimento Architetto Carla Giuliani, le proposte ed i contributi provenienti da privati cittadini, enti e dagli uffici comunali.

Le proposte sono state esaminate alla luce dei criteri stabiliti dalla LR 1/2005 e dal Regolamento 4/R/2007 per verificare quali fossero da escludere e quali da assoggettare alla valutazione integrata.

Quelle da escludere costituiscono interpretazioni della Normativa, adeguamenti a prescrizioni, Piani o normative sovraordinate, oppure derivano da errori materiali da correggere o sono riferite a piccole aree di uso locale e prive di effetti indotti; in particolare si tratta delle seguenti proposte:

A- Varianti alla Normativa del R.U. che non vengono sottoposte a valutazione in quanto costituiscono aggiustamenti della normativa rilevati dall'ufficio comunale nei primi due anni di gestione del R.U., privi di effetti indotti e senza alterazioni significative dell'uso delle risorse

- 1) Revisione delle norme relative ad Indici e parametri urbanistici
- 4) Semplificazione di procedure
- 5) Agevolazione degli interventi di recupero degli immobili per i quali è già ammissibile la ristrutturazione (categoria D)
- 6) Precisazione delle norme relative alla Zona di recupero di Montecchio.
- 7) Inserimento di possibilità transitorie di utilizzazione delle zone destinate a nuovi insediamenti
- 9) Completamento delle NTA relative alle Zone B4
- 11) Completamento delle NTA relative alla Zona DR3
- 12) Completamento delle NTA relative alla Zona Dt2
- 14) Adeguamento delle norme relative alla zona D3 del Corsalone
- 18) Variazione delle norme relative alle strutture accessorie

B- Varianti al R.U. che non vengono sottoposte a valutazione perché consistono in un adeguamento a indirizzi di leggi, Piani o normative sovraordinate

- 2) Inserimento di agevolazioni per gli edifici a più alte prestazioni energetiche.
- 3) Recepimento delle norme della L.R. 5/2010 relativa al recupero dei sottotetti.
- 8) Migliore corrispondenza alla Legge forestale L.R. 39/2000 e relativo Regolamento
- 19) Revisione e Inserimento di norme in materia di utilizzazione dell'energia eolica e solare (L.R. 39/2005 e Art. 34 bis del P.I.T)
- 20) Adeguamento alle variazioni del Regolamento regionale sul territorio rurale.

C- Varianti al R.U. che non vengono sottoposte a valutazione perché derivanti da errori materiali

- 10) Correzione della norma relativa alla zona D1
- 13) Correzione della norma relativa alla zona Cc

D- Varianti al R.U. che non vengono sottoposte a valutazione perché riferite a piccole aree di uso locale e prive di effetti indotti

- 16) Variazione della norma relativa alle zone di verde pubblico.

Gli interventi da assoggettare a valutazione sono stati oggetto di schede specifiche e riguardano:

- 15) Variazione della norma relativa alla F1 di Corezzo.
- 17) Variazione della norma relativa alle attrezzature per la mobilità.

4. ATTIVITA' DI VALUTAZIONE INTEGRATA

Come illustrato nel successivo punto 7, in considerazione del ridotto grado di complessità delle problematiche, si è deciso di esperire la valutazione in modalità semplificata, prendendo in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa.

Per le stesse ragioni, in diretta correlazione con la modalità semplificata, il processo si è svolto raggruppando in unica fase la valutazione iniziale ed intermedia.

L'intera fase si è svolta nell'arco di tempo di un mese a partire dalla data di avvio del procedimento di valutazione integrata e quindi di contestuale divulgazione e pubblicazione del relativo documento, durante il quale potevano essere trasmessi all'amministrazione comunale osservazioni, commenti e considerazioni, come contributo di soggetti istituzionali e cittadinanza per l'eventuale perfezionamento o modifica delle scelte progettuali da sottoporre al Consiglio Comunale.

Al fine di far conoscere a tutti i soggetti interessati l'inizio del procedimento di valutazione sul progetto di variante al Regolamento Urbanistico, il comune ha diffuso la notizia mediante Avviso di avvio del procedimento di valutazione che è stato divulgato all'esterno mediante trasmissione diretta ai seguenti soggetti:

REGIONE TOSCANA DIP. DI URBANISTICA - VIA DI NOVOLI 26 - 50127 FIRENZE
PROVINCIA DI AREZZO SERVIZIO URBANISTICA - VIA SAN LORENTINO 25 - 52100
AREZZO
COMUNITA' MONTANA DEL CASENTINO - VIA ROMA 203 - PONTE A POPPI 52013
(AR)
SOPRINTENDENZA DI AREZZO - VIA RICASOLI 1 - AREZZO 52100
ENTE PARCO FORESTE CASENTINESI - VIA BROCCHI 7 - PRATOVECCHIO 52015
(AR)
ARPAT - VIA MAGINARDO 1 - 52100 AREZZO
USL 8 - PIAZZA FOLLI - 52014 PONTE A POPPI (AR)
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO - VIA DEI SERVI - 50100 FIRENZE
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI AREZZO - VIA TESTA 1 - 52100 AREZZO

ed indiretta, mediante manifesti affissi nel territorio comunale e pubblicazione sul sito internet del Comune, a tutta la cittadinanza e ad altri eventuali soggetti interessati. L'avviso recava la notizia dell'avvio del procedimento di valutazione integrata; della consultabilità del documento di valutazione integrata sul sito internet del Comune, del quale forniva il link www.comune.chiusi-della-verna.ar.it/comune/bandi2010.asp e presso l'Ufficio edilizia del comune nelle sedi del capoluogo e di Corsalone; delle modalità per far pervenire contributi e suggerimenti sulla valutazione stessa; della scadenza dei termini fissata al 30 di giugno.

5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Nello stesso documento di valutazione integrata si rilevava che in nessuno dei suoi punti la variante rientra nelle categorie indicate dalla LR 10/2010 all'Art. 5, comma 2

(piani e programmi soggetti obbligatoriamente a Valutazione ambientale strategica) né in quelle indicate dal successivo comma 3 (eventuale VAS dopo la preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali), e quindi per essa è stata omessa, come consentito, anche la preventiva verifica di assoggettabilità di cui all'Art. 22 della stessa legge.

6. I CONTRIBUTI E LE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Per il procedimento di valutazione integrata sono giunti i seguenti suggerimenti, osservazioni e pareri:

- Regione Toscana - nota 153345/N.60.30 del 07/06/2010, prot. comunale 3223 del 09/06/2010
- Autorità di Bacino del Fiume Arno - nota prot. n. 2661 del 11/06/2010, prot. comunale 3377 del 16/06/2010
- Soprintendenza per i B.A.P.S.A.E. di Arezzo - nota 5137 del 18/06/2010, prot. comunale 3423 del 18/06/2010
- Architetti Matilde Landriscina e Corrado Baglieri - nota del 18/06/2010, prot. comunale 3570 del 23/06/2010
- Architetto Aleandro Carta - email del 25/06/2010
- Ufficio Tecnico Comunale – nota del 30/06/2010

-La Regione Toscana invia una nota con la quale prende atto dell'avvio del procedimento di valutazione, ricorda la competenza regionale al confronto e alla concertazione quale soggetto istituzionale e dà atto "che il percorso di valutazione integrata si svolgerà con il contributo attivo della R.T. e in particolare con il settore di sperimentazione e pianificazione territoriale".

-L'Autorità di Bacino ricorda la vigenza del Piano di Bacino per gli stralci ad oggi approvati e i progetti di Piano con le relative misure di salvaguardia ed il progetto di Piano stralcio "Bilancio idrico" entrato in vigore con la pubblicazione sulla G.U. n.78/2008. Inoltre, per quanto riguarda il complesso della strumentazione urbanistica comunale, ricorda che essa è ancora in attesa di essere adeguata al Piano stralcio assetto Idrogeologico (PAI).

- La Soprintendenza ha trasmesso un'interessante nota metodologica con la quale invita a considerare il paesaggio nell'accezione estetica e culturale e a considerare le possibili perdite di identità e di valore estetico-percettivo, rimandando ai contenuti del PIT con implementazione paesaggistica e in particolare l'atlante dei paesaggi del PIT per la parte relativa al Casentino.

- Gli Architetti Matilde Landriscina e Corrado Baglieri propongono una variazione alla norma specifica relativa alla zona Dt1 dell'Albergo Michelangelo contenuta nell'Art. 64 delle NTA. chiedendo di sostituire la formulazione "I permessi di costruire dovranno essere coordinati da un preventivo progetto planivolumetrico, esteso alle quattro sottozone sopra elencate, che preveda la sistemazione di tutto il complesso. Al suo interno è ammessa una diversa articolazione delle sottozone Dt1/1 e Dt1/P in funzione dell'assetto generale, fermo restando l'obbligo di assegnare le quote minime (secondo le leggi e le presenti NTA) degli standards in funzione delle quantità di volume massime ammissibili nelle sottozone Dt1, secondo le diverse destinazioni previste" con la seguente: "I permessi di costruire dovranno essere coordinati da un preventivo progetto planivolumetrico, esteso alle quattro sottozone sopra elencate, che preveda la sistemazione di tutta l'area di proprietà. Al suo interno è ammessa una diversa articolazione delle varie sottozone in modo da conseguire un assetto complessivo coerente con lo stato dei luoghi e con la morfologia del terreno, fermo restando che la massima consistenza edificabile dovrà essere calcolata applicando il prescritto indice Uf alla sola area di proprietà ricadente nella sottozona Dt1 esterna al

vincolo di tutela paesistica delle strade”.

-L'Arch. Aleandro Carta chiede “che venga valutata la possibilità di modificare la vigente normativa in merito ai materiali da utilizzare per le coperture introducendo la possibilità di realizzare nelle nuove abitazioni rurali e negli annessi agricoli di cui all'art. 89 e 90 delle vigenti NTA coperture e manti anche in rame, rheinzinc e lamiera grecata”

-L'Ufficio Tecnico Comunale ha fatto pervenire le seguenti note:

- In occasione del recepimento delle norme per il recupero dei sottotetti, pare opportuno estendere la possibilità delle altre deroghe ai requisiti igienici, già previste per gli edifici di maggior valore, a tutti gli edifici delle zone A, a tutti quelli schedati delle zone E e a quelli presenti almeno al catasto d'impianto nelle zone B; ciò in accordo con il DM 9/6/1999 che lo consente “quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione”. Il contributo interessa gli Articoli 50 e 56

- Appare opportuno consentire, per le aree a destinazione pubblica non ancora attuate, la possibilità di installare semplici recinzioni in rete metallica necessarie per proteggere le coltivazioni dalla fauna selvatica. L'art. 77 già consente opere temporanee subordinate in caso di esproprio all'impegno alla rimozione, alla rinuncia all'eventuale plusvalore e alla costituzione di una garanzia finanziaria finalizzata alla rimozione. Per le recinzioni si potrebbe applicare lo stesso meccanismo, tranne la garanzia finanziaria che non è necessaria per il trascurabile onere della rimozione di una recinzione in rete metallica. Il contributo interessa l'Articolo 77

Relativamente ai contributi ricevuti è da segnalare che nessuno entra specificamente nel merito dei due interventi oggetto della valutazione integrata; alcuni contengono indicazioni generali che sono condivise e delle quali si è tenuto conto nella preparazione delle varianti, e l'invito a riferirsi a norme sovraordinate la coerenza con le quali è stata oggetto di valutazione nel documento stesso.

Il contributo dell'Ufficio tecnico investe aspetti classificabili tra gli aggiustamenti della normativa risultato dei primi anni di gestione, sopra elencati al capitolo 3 lettera A e non sottoposti a valutazione in quanto privi di effetti indotti e senza alterazioni significative dell'uso delle risorse; possono quindi essere aggiunti alle proposte di adozione senza bisogno di riaprire il processo di valutazione.

Il contributo degli Architetti Landriscina e Baglieri propone sostanzialmente due modifiche: una tende a togliere la previsione di quote minime di standard, ritenuti non dovuti in quanto area di completamento, l'altra a consentire gli ampliamenti volumetrici, calcolati sempre in relazione all'area oggi edificabile indicata con il simbolo di “Alberghi, Pensioni”, anche nelle aree oggi inedificabili destinate a parcheggio o ad attrezzature complementari. E' da rilevare che la prima preoccupazione non ha ragione di essere, in quanto la norma non parla di standard pubblici o di uso pubblico, ma è riferibile agli standard pertinenziali prescritti dalla norma stessa (spazi di sosta minimi in caso di ampliamento) o da norme generali applicabili in relazione alle diverse destinazioni ammesse. La seconda richiesta non può trovare spazio nell'attuale procedimento di variante, in quanto le aree alle quali si chiede di estendere l'edificazione, compresa tutta la parte soggetta a tutela paesistica delle strade, sono esterne all'area di trasformazione prevista nel piano Strutturale (che coincide con le sottozone descritte nella norma e contrassegnate dai simboli “Alberghi, pensioni” e “Ostelli, pensionati, collegi”) e non possono quindi essere, anche solo potenzialmente, investite da edificazione attraverso una variante al R.U., presupponendo un atto di avvio del relativo procedimento.

Il contributo dell'Arch. Carta trova già parziale corrispondenza nella proposta di variante n. 20 relativamente agli annessi di minor dimensione, per i quali è intenzione dell'Amministrazione ammettere l'uso del rame e di altre coperture leggere, mentre per

gli annessi più importanti e per le abitazioni non pare opportuno derogare dalla scelta di coperture di aspetto tradizionale contenuta nelle vigenti NTA.

7. I RISULTATI DELLE VALUTAZIONI

Valutazione semplificata

All'articolo 11 del regolamento è descritta la possibilità, per le varianti agli atti di governo, di effettuare la valutazione con modalità semplificata, ossia la possibilità di prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante medesima.

Qualora la valutazione presenti un grado di complessità sufficientemente ridotto, il regolamento, in aggiunta o in diretta correlazione con la modalità semplificata, consente che il processo si svolga in unica fase.

Come già illustrato nel documento di valutazione, gli interventi che generano le Varianti all'atto di governo si caratterizzano per la modesta entità, tanto che per la maggior parte di esse ricorre l'ipotesi di esclusione della necessità di valutazione, mentre per altre è stato ampiamente sufficiente applicare il processo valutativo in modalità semplificata. Inoltre, poiché l'entità e la complessità di ogni intervento sottoposto a valutazione è apparsa modesta, la valutazione iniziale ed intermedia sono avvenute in unica fase.

Verifica di coerenza

Il processo di valutazione di coerenza ha compreso due distinti livelli.

Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il Piano di Indirizzo Territoriale, con specifico riferimento agli obiettivi ed azioni per l'Ambito 10-Casentino ed alle Direttive per il patrimonio collinare; il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, con riferimento agli obiettivi per le diverse aree e al rispetto per i vincoli e le prescrizioni del piano; il Piano Strutturale del Comune di Chiusi della Verna nei suoi aspetti di normativa urbanistica e idrogeologica. E' stata valutata anche la compatibilità con il Piano di classificazione Acustica e con il Piano comunale di protezione civile.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione della Variante in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

Valutazione degli effetti attesi e misure di mitigazione

Partendo dalla valutazione sulle probabilità di realizzazione delle azioni previste dal regolamento Urbanistico sono stati valutati: Effetti ambientali, Territoriali, Sociali, Economici, sulla salute umana

La valutazione degli effetti che possono essere generati dalle previsioni della Variante al Regolamento Urbanistico risulta poco significativa rispetto a quanto già previsto sulla disciplina del R.U. vigente e non modifica la valutazione degli effetti già agli atti del Regolamento urbanistico vigente.

Per la proposta di Variante 15 vengono prescritte misure di mitigazione all'interno delle NTA, coerentemente a quanto previsto nel Documento di Valutazione; per la proposta 17 si ritiene sufficiente elemento di mitigazione la limitazione dell'altezza ad un solo piano.

Misure di monitoraggio

Il monitoraggio è l'esame sistematico e costante dello stato di avanzamento del Regolamento Urbanistico in quanto atto di governo del territorio, nel corso del suo ciclo di vita ed è finalizzato a verificare il processo di attuazione ed il grado di realizzazione delle azioni programmate.

La valutazione *in itinere* rappresenta un momento puntuale e organico di verifica e di risultati ed impatti prodotti dal piano, nonché sulla capacità di quest'ultimo di conseguire gli obiettivi prefissati.

Alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del R.U. secondo le disposizioni degli artt. 13 e 55 della L.R. 1/2005, deve essere redatta una relazione sugli effetti territoriali, ambientali, sociali economici e sulla salute umana.

Il monitoraggio dovrà oltre che verificare le quantità realizzate anche la qualità delle stesse secondo gli indicatori di qualità appositamente individuati agli articoli 50 e 51 delle disposizioni normative del R.U.

Monitoraggi aggiuntivi relativi alle singole Varianti sono stati prescritti nelle NTA per la proposta di Variante n. 15, coerentemente a quanto previsto nel Documento di Valutazione.

Valutazione ambientale strategica

Per le ragioni esposte nel precedente punto 5, non si procede alla valutazione ambientale strategica.

8. ELENCO DEFINITIVO DELLE VARIANTI

L'elenco delle proposte di Variante, integrato con quelle derivanti dal processo di valutazione, è quindi il seguente:

- 1) Revisione delle norme relative ad Indici e parametri urbanistici:
 - si elimina una difficoltà nel calcolo dei garage interrati, consentendo sempre lo scomputo fino al limite di 1mq per 10mc del volume dell'edificio;
 - si chiarisce con esempi il metodo di calcolo dell'altezza
 - si inseriscono norme più stringenti sulle distanze dai confini, che sono talvolta motivo di problemi tra confinanti;
 - si inserisce la possibilità di adattare le definizioni di indici e parametri urbanistici nel Regolamento Edilizio.

La Variante interessa principalmente l'Articolo 36 (indici e parametri urbanistici) e marginalmente tutti gli articoli relativi alle diverse zone omogenee nei quali le varie norme -soprattutto relative alle distanze- sono richiamate (articoli 42, 50, 57, 58, 59, 60, 64, 73)

- 2) Inserimento di agevolazioni per gli edifici a più alte prestazioni energetiche.

Variante normativa alla luce della tendenza (sancita a livello legislativo dal D.Lgs 30/05/08 n. 115) a non penalizzare nel calcolo urbanistico il maggior spessore delle strutture perimetrali richiesto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, e anzi di incentivare l'edilizia con prestazioni migliori. Si consente nelle nuove costruzioni di escludere dal computo della superficie utile lorda e del volume l'involucro degli edifici con più alte prestazioni energetiche; lo stesso vale nelle ristrutturazioni per gli ispessimenti delle murature d'involucro finalizzati al risparmio energetico. La norma fa riferimento alla classificazione individuata dal DM di attuazione del D.Lgs 192/2005, che è stata assunta dal Regolamento regionale 17/R/2010.

La Variante interessa l'Art. 36, punti 4 e 5 (definizioni di superficie utile lorda e volume)

3) Recepimento delle norme della L.R. 5/2010 relativa al recupero dei sottotetti.
Il recepimento avviene in forma generale nell'Art.36, punto 19, e nell'Art. 50 (Zone A e edifici di valore) con alcune limitazioni relative al patrimonio storico.

4) Semplificazione delle procedure attraverso la riduzione delle categorie d'intervento da sottoporre al parere della commissione edilizia.
La variazione interessa l'Art. 39 -Definizione degli interventi.

5) Agevolazione degli interventi di recupero degli immobili per i quali è già ammissibile la ristrutturazione (categoria D). Si inserisce la possibilità, in caso di rifacimento della copertura, di realizzare un cordolo d'irrigidimento in sopraelevazione delle murature (fino a 30cm), vista la difficoltà di inserirlo nelle altezze esistenti per la frequente presenza di architravi di finestre prossime alla gronda; si dettano condizioni sui materiali e sulle tecniche di lavorazione al fine di uniformare l'intervento alla preesistenza. Per le unità abitative minime, già esistenti all'adozione del R.U. e soggette a ristrutturazione, quando non si disponga degli spazi idonei al recupero, si estende la possibilità di realizzare un servizio igienico in ampliamento.

La Variazione interessa l'Articolo 42.

6) Precisazione delle norme relative alla Zona di recupero di Montecchio.
La Zona Ar di Montecchio è regolata dall'elaborato C2 del R.U., al quale le NTA rimandano. La stessa normativa viene ora riportata nelle NTA per facilità di consultazione e viene completata per le parti non sufficientemente precise.

La Variazione interessa l'Art. 55.

7) Inserimento di possibilità transitorie di utilizzazione delle zone destinate a nuovi insediamenti.

Gran parte delle zone destinate a nuovi insediamenti, soggette quindi a piano attuativo o a schema di sistemazione urbanistica, sono utilizzate per l'agricoltura amatoriale, e in qualche caso professionale. Visti i tempi lunghi che l'attuazione richiede e la stasi attuale dell'edilizia, appare opportuno consentirvi la realizzazione provvisoria dei manufatti per l'agricoltura amatoriale, con l'impegno alla rimozione del manufatto prima della presentazione al Comune del Piano attuativo.

La variazione interessa gli articoli che regolano le zone soggette a Schema di sistemazione urbanistica (Art. 56, Zone Bs) e quelle soggette a Piano attuativo (Art. 65, Zone Dt2 e Art. 67, interventi di nuova urbanizzazione).

8) Adeguamento della norma relativa alle Zone B, C e F parzialmente interessate da aree boscate.

Le NTA stabiliscono che, qualora una zona B, C o F sia parzialmente interessata da un'area boscata, questa non può essere interessata da alcuna trasformazione, con l'eccezione delle recinzioni e di elementi di arredo, quali gazebo, fontane, vialetti e spazi di sosta con il fondo a terra o ghiaia. In realtà la Legge Regionale 39/2000 ed il relativo regolamento di attuazione 48/R/2003 consentono già ora la trasformazione di quelle parti boscate, prevedendo per superfici superiori a 2000 mq il rimboschimento compensativo o il versamento del costo del rimboschimento stesso: le aree classificabili a bosco interessate sono poche e di estensione limitata, in genere qualche centinaio di mq, propaggini marginali di boschi cedui suburbani, la cui

eventuale trasformazione è congruente con il carattere di eccezionalità prescritto dal 48/R, il quale pone le previsioni degli strumenti urbanistici tra gli elementi di valutazione.

Questa possibilità offerta dalla Legge è dunque già in essere e utilizzabile; si ritiene di recepirla espressamente nelle NTA con la possibilità preventiva di trasformare il bosco, entro la soglia dei 2000 mq che non richiedono rimboschimento compensativo e assoggettandola, come previsto dalla Legge, ai pareri in materia idrogeologica e paesaggistica.

La variante interessa gli articoli 56, Zone B, 67, interventi di nuova urbanizzazione e 77, zone per attrezzature pubbliche.

9) Completamento delle NTA relative alle Zone B4

Viene completata la norma relativa alla zona B4 con l'indicazione dei materiali ammessi per la costruzione.

La variante interessa l'Art. 60

10) Correzione della norma relativa alla zona D1

Le zone D1 sono zone di completamento destinate all'edilizia produttiva. La norma conteneva, per materiale errore di trascrizione, l'indicazione di standard di spazi pubblici che non sono pertinenti al carattere della zona, che come detto è di saturazione di insediamenti esistenti.

La variante interessa l'Art. 61.

11) Completamento delle NTA relative alla Zona DR3

La zona DR3 del Corsalone comprende ambiti edificati a destinazione produttiva, con attività in parte dismesse e presenza di depositi. La norma ne incentiva il recupero con trasformazione della destinazione. Data la complessità della situazione e la presenza di numerose proprietà, la scheda guida contenuta nell'elaborato C/2 non appare abbastanza dettagliata per regolare direttamente gli interventi edilizi. La variante introduce un preliminare piano-guida d'iniziativa pubblica o privata e insieme detta parziali salvaguardie nel periodo che vedrà il permanere delle attività produttive.

La variante interessa l'Art. 63.

12) Completamento delle NTA relative alla Zona Dt2

La norma relativa ai campeggi esistenti consente ristrutturazioni e riorganizzazioni sulla base delle necessità funzionali. Pare opportuno dettare alcune norme che contengono parametri e indici definiti e indicazioni sulle destinazioni d'uso ed i materiali.

La variante interessa l'Art. 65.

13) Correzione della norma relativa alla zona Cc

La zona Cc, posta in località la Rocca, è regolata da una norma che consente l'edificazione di tre unità abitative in tre distinte sottozone per complessivi 750 mq di superficie utile lorda. E' accaduto che prima dell'adozione del R.U. una delle sottozone fosse edificata, senza che l'edificio figurasse nella cartografia tecnica. Appare opportuno quindi redistribuire la S.U.L. edificabile assegnandone alle due sottozone libere 500 mc e contemporaneamente dettare norme per eventuali interventi sull'edificio esistente, compresi eventuali ampliamenti fino al massimo di mq 250, per un totale invariato di mc 750.

14) Adeguamento delle norme relative alla zona D3 del Corsalone.

La zona fu prevista nel vecchio Programma di Fabbricazione con variante anticipatrice del R.U., il quale la recepì integralmente come “area ex Stimet”, in quanto l’industria per la quale era stata prevista aveva cessato di esistere come tale. La correzione normativa è di minima entità e non cambia la capacità edificatoria dell’area, ma rende meno rigide le distinzioni tra produzione, stoccaggio e attrezzature, costruite allora sul programma Stimet, oggi non più attuale.

15) Variazione della norma relativa alla F1 di Corezzo.

Il R.U. distingue le diverse zone per attrezzature pubbliche secondo la classificazione tradizionale: in particolare le F1 sono le zone per l’istruzione (previste nel Capoluogo, a Corsalone e a Corezzo) e vi sono ammesse attrezzature scolastiche, diverse dalle F2 nelle quali sono ammessi altri servizi pubblici e di interesse generale. Queste distinzioni sono valide nei centri maggiori, e meno nelle piccole frazioni, dove il centro della vita associata è uno solo, e deve di necessità comprendere sia la scuola elementare, quando ancora esiste, sia la sede dei servizi di pubblico interesse. E’ questo il caso di Corezzo, centro della Valle Santa, nel quale l’Amministrazione intende prevedere una struttura per attività di aggregazione sociale e di promozione costituita da una tettoia tamponabile con infissi. Anziché localizzare nuove aree, vista anche la particolare situazione geologica della zona, si preferisce aggregare la nuova struttura alla piccola scuola elementare; la norma della F1 quindi, limitatamente alla frazione di Corezzo, consentirà anche la realizzazione di attrezzature d’interesse comune proprie della F2.

La variante interessa l’Art. 78.

16) Variazione della norma relativa alle zone di verde pubblico.

La norma prevede che nel verde pubblico l’Amministrazione possa realizzare piccole attrezzature fino a 30 mq di superficie. La misura è insufficiente per i centri maggiori e viene portata a mq 100 limitatamente al Capoluogo e a Corsalone.

La variante interessa l’Art. 80.

17) Variazione della norma relativa alle attrezzature per la mobilità.

L’idea dei centri di orientamento turistico previsti dal R.U. si è finora concretizzata lungo la direttrice che dal passo dello Spino scende verso la Val Tiberina e l’esperienza è così positiva che i limiti sperimentalmente previsti non sono più sufficienti. Si ritiene quindi di portare la dimensione massima da 120 mc a 150 mq, con 80 mq di loggiati.

Nella norma sui parcheggi pubblici viene tolto il limite del 20% come misura massima della superficie attrezzabile per la sosta breve dei camper, lasciando all’Amministrazione la scelta se concentrare o distribuire in più aree questo servizio.

18) Variazione delle norme relative alle strutture accessorie.

In un territorio tipicamente montano, con precipitazioni intense anche nevose (va ricordato che Chiusi è l’unico comune in zona climatica F della Provincia) la realizzazione di strutture accessorie alla residenza, quali tettoie, ricoveri per attrezzi, ripari per la legna da ardere, costituisce un motivo di grande interesse. La progressiva sostituzione delle caldaie a combustibili fossili con caldaie a biomassa, poi, richiede sempre più spazi per proteggere il combustibile, sia esso legna o pellet. Per questi scopi va favorito l’impiego di strutture leggere ed economiche realizzate in legno che

hanno una durata molto più breve delle strutture murate, non sono suscettibili di mutamenti, anche abusivi, di destinazione, e vengono rimosse o si deteriorano naturalmente quando non ve ne sia più l'utilità e ne cessa la manutenzione. La norma introduce la possibilità di realizzare tettoie per riparare la legna da ardere o, in alternativa, piccoli ricoveri per attrezzi da orto o giardino; e porta piccoli aggiustamenti alle norme sui gazebo, pergolati e simili. Vengono inserite norme specifiche sul divieto di mutamento della destinazione d'uso.

La variante interessa l'Art. 84 e l'Art. 87.

19) Variazione delle norme relative a pannelli solari e generatori eolici.

Dalla data di approvazione del R.U. la materia ha subito una forte evoluzione normativa, con la revisione della Legge regionale 39/2005 che ha stabilito le procedure di autorizzazione, con l'approvazione del PIER e con l'adozione del P.I.T. con valenza paesaggistica, che all'Art. 34bis (Prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale) ha dettato norme valide anche in assenza di previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Si sono quindi integrate le NTA con il riferimento alle procedure autorizzative della L.R. 39/2005 e con il recepimento delle condizioni di ammissibilità stabilite dal P.I.T., ponendo però, in coerenza con gli obiettivi di qualità contenuti nella "scheda del paesaggio" dell'Ambito 10-Casentino, alcune limitazioni e restrizioni.

Per quanto riguarda il solare si dettano criteri e soglie di ammissibilità per impianti fino ai limiti dello "scambio sul posto", rimandando ad apposita variante l'eventuale localizzazione di impianti di potenza superiore, che rappresentano una vera e propria attività produttiva.

Per quanto riguarda l'eolico, la variante consente la localizzazione fuori delle zone A, le aree di tutela paesistica e le aree dichiarate "di notevole interesse pubblico" che nel Comune presentano l'intensità di valore dell'area del Monte della Verna (G.U. 9/1956) e dell'abitato di Sarna (G.U. 101/2001); non localizza però impianti all'interno dei S.I.R. (che per inciso coprono l'intero crinale e le aree più ventose secondo lo studio del Lamma) rimandando di volta in volta alle procedure di valutazione e localizzazione specifiche dell'area.

Per le zone A, le aree di tutela paesistica e le aree dichiarate "di notevole interesse pubblico" che nel Comune presentano l'intensità di valore dell'area del Monte della Verna (G.U. 9/1956) e dell'abitato di Sarna (G.U. 101/2001), si pongono limiti e prescrizioni per la posa dei pannelli solari e si escludono i generatori eolici.

La variante interessa l'Art. 85, punto d) -pannelli solari e punto e) -generatori eolici.

20) Variazione delle norme relative alle zone agricole.

Si sono riviste le norme sulle zone agricole per adeguarle alle intervenute variazioni della L.R. 1/2005 e alla revisione del regolamento di attuazione 5/R/2007 avvenuta con il regolamento 7/R/2010. Si sono anche riviste le norme sui materiali per adeguarle alla leggerezza e temporaneità delle strutture prevalentemente impiegate. Si è infine, limitatamente al patrimonio edilizio privo di valore del territorio rurale, ampliata la possibilità di recupero dei ruderi attraverso la sostituzione edilizia.

La variante interessa gli articoli 88 punto D) (tipi e varianti di paesaggio agrario), 89 (nuove abitazioni rurali), 90 (Nuovi annessi agricoli), 91 (patrimonio edilizio del territorio rurale privo di valore).

21) Estensione delle possibilità di deroga ai requisiti igienici finalizzata al recupero del patrimonio storico

Si estende la possibilità delle deroghe ai requisiti igienici, già previste per gli edifici di maggior valore, a tutti gli edifici delle zone A e a tutti quelli schedati delle zone E e a quelli presenti almeno al catasto d'impianto nelle zone B; ciò in accordo con il DM 9/6/1999 che lo consente "quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione".

La variante interessa gli Articoli 50 e 56

22) Possibilità transitoria di recinzioni per la protezione delle colture agricole nelle aree a destinazione pubblica non ancora attuate.

Si consente, per le aree a destinazione pubblica non ancora attuate, la possibilità di installare semplici recinzioni in rete metallica necessarie per proteggere le coltivazioni dalla fauna selvatica. L'art. 77 già consente opere temporanee subordinate in caso di esproprio all'impegno alla rimozione, alla rinuncia all'eventuale plusvalore e alla costituzione di una garanzia finanziaria finalizzata alla rimozione. Per le recinzioni si potrebbe applicare lo stesso meccanismo, tranne la garanzia finanziaria che non è necessaria per il trascurabile onere della rimozione di una recinzione in rete metallica.

La variante interessa l'Articolo 77

9. CONCLUSIONI

Il processo di valutazione ha confermato le verifiche di coerenza effettuate nel Documento di valutazione, le valutazioni degli effetti attesi, le misure di mitigazione prescritte e le attività di monitoraggio.

I contributi non hanno messo in discussione la coerenza esterna della Variante; alcuni suggerimenti sono stati poi recepiti nella formulazione definitiva.

Per quanto sopra si esprime un giudizio di fattibilità positivo.

La presente Relazione di Sintesi sarà pubblicata per 10 giorni nel sito web del Comune e affissa all'Albo Pretorio.

La Variante quindi sarà depositata al protocollo del competente Ufficio Regionale per la Tutela dell'Ambiente e del Territorio di Arezzo (U.R.T.A.T.) e inviata al Consiglio Comunale per l'adozione.

Al momento dell'adozione, secondo il Regolamento 4/R/2007, i competenti organi dell'amministrazione esaminano distintamente gli esiti del processo di valutazione integrata e gli esiti della valutazione ambientale e ne tengono conto ai fini della decisione. La relazione di sintesi è allegata agli atti da adottare ai sensi dell'articolo 16 comma 3, della l. r. 1/2005".

Chiusi della Verna, 10 luglio 2010

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Carla Giuliani