



# COMUNE DI SUBBIANO

(Provincia di Arezzo)

## REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. 1/2005 art 17)

### VARIANTE N. 8 Valutazione Ambientale Strategica



**DICHIARAZIONE DI SINTESI**  
(Art. 27 della L.R. 10/2010)

DOCUMENTO

**3**

<b>SINDACO</b>	<b>Ilario Maggini</b>
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>	<b>Ing. Laura Paolucci</b>
<b>GARANTE DELLA COMUNICAZIONE</b>	<b>Dott.ssa Rossella Bargellini</b>
<b>REDAZIONE</b>	<b>Arch. Mauro Baldo</b>
<b>COLLABORAZIONE</b>	<b>Dott.ssa Cecilia Beoni</b>

data di redazione: **marzo 2014**



## **INDICE**

- 1. SINTESI DEL PROCESSO DECISIONALE SEGUITO**
- 2. INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO: CONSIDERAZIONI AMBIENTALI**
- 3. MODALITA' CON CUI SI E' TENUTO CONTO DELLE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO**
- 4. LE MOTIVAZIONI E LE SCELTE INDIVIDUATE DAL PIANO**

COMUNE DI SUBBIANO  
(Provincia di Arezzo)

---

REGOLAMENTO URBANISTICO - variante n. 8

---

Valutazione Ambientale Strategica  
DICHIARAZIONE DI SINTESI

---

## 1. SINTESI DEL PROCESSO DECISIONALE SEGUITO

Il Comune di Subbiano è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 14 marzo 2005, pubblicata sul B.U.R.T. n. 20 del 18 maggio 2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 19 aprile 2007, pubblicata sul B.U.R.T. n° 24 del 13 giugno 2007. Il Piano Strutturale è stato interessato da una variante finalizzata alla presa d'atto del nuovo tracciato della S.R. 71, approvata con delibera Consiglio Comunale n° 32 del 29 settembre 2008, pubblicata sul B.U.R.T. n° 51 del 3 dicembre 2008.

Nel corso dell'operatività del Regolamento Urbanistico approvato in data 19 aprile 2007, sono state introdotte alcune varianti parziali tese sia ad apportare alcune correzioni che a migliorare l'applicabilità delle sue previsioni.

Le modifiche introdotte hanno riguardato sia indicazioni cartografiche che aspetti normativi e si sono concretizzate nelle seguenti varianti:

- variante n° 1: approvata con delibera Consiglio Comunale n° 4 dell'8 aprile 2008 pubblicata sul B.U.R.T. n° 22 del 28 maggio 2008;
- variante n° 2: approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 28 novembre 2008 pubblicata sul B.U.R.T. n° 5 del 4 febbraio 2009;
- variante n° 3: approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 25 settembre 2009 pubblicata sul B.U.R.T. N° 36 del 18 novembre 2009;
- variante n° 4: approvata con Conferenza provinciale dei servizi per autorizzazione unica Deliberazione della Giunta Provinciale n° 208 del 28 aprile 2011;
- variante n° 5: approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 26 gennaio 2010 pubblicata sul B.U.R.T. N° 9 del 3 marzo 2010;
- variante n° 6: approvata con Conferenza provinciale dei servizi per autorizzazione unica Deliberazione della Giunta Provinciale n° 197 del 12 aprile 2010;
- variante n° 7: approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 29 novembre 2011 pubblicata sul B.U.R.T. N° 3 del 18 gennaio 2012;
- variante n° 7bis: approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 23 aprile 2012 pubblicata sul B.U.R.T. N° 8 del 13 giugno 2012.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione "sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"; nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica quando entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Il 13 giugno 2012 hanno cessato di avere validità le disposizioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali, che sono giunte a tale data senza che siano intervenute modifiche che le abbiano contemplate. Ciò ha reso necessaria la predisposizione di una variante al Regolamento Urbanistico che determini il quadro previsionale strategico per il quinquennio a seguire.

La variante al Regolamento Urbanistico è conforme alle disposizioni contenute negli art.15, 16, 17, 17 bis e 18 della L.R. 1/2005.

Con riferimento al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, l'Amministrazione Comunale ha nominato, ai sensi del D. Lgs. N. 152/2006 e della L.R. 10/2010:

- Autorità Procedente: Consiglio Comunale;
- Autorità Competente: Giunta Municipale con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico e della Commissione del Paesaggio;
- Proponente: Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Subbiano.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 27/08/2013 è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica contestualmente all'avvio del procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico .

Con la nota del 09/09/2013 è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e le osservazioni pervenute in

seguito sono state valutate dal Proponente in sede di predisposizione degli atti; alla stessa data il Documento Preliminare è stato pubblicato sul sito web del Comune.

L'Amministrazione Comunale ha proceduto, ai sensi dell'art.25 della L.R. 10/2010 alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana di un avviso contenente l'indicazione delle sedi dove può essere presa visione del "Rapporto Ambientale", adottato contestualmente alla Variante n.8 al Regolamento Urbanistico con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 5/12/2013.

Il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica sono stati messi a disposizione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, delle organizzazioni e del pubblico ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010.

Sono pervenute osservazioni sia alla Variante n.8 al Regolamento Urbanistico che alla Valutazione Ambientale Strategica; è stata prodotta n° 1 osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico, n° 1 osservazione da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, accompagnata dai contributi provenienti da vari settori appartenenti al medesimo Ente, n° 1 osservazione da parte del Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica della Provincia di Arezzo e n°14 osservazioni provenienti da parte di cittadini.

Il contributo della Regione Toscana contiene, nell'apporto del Settore Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale facente capo alla Direzione Generale della Presidenza - Area di c.to programmazione e controllo una osservazione riguardante la Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto concerne le osservazioni alla variante al Regolamento Urbanistico, nel presente documento verranno prese in considerazione soltanto i contributi con valenza ambientali per le quali è stato proposto accoglimento.

L'Autorità Competente ha espresso Parere Motivato Favorevole ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010.

## **2. INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO: CONSIDERAZIONI AMBIENTALI**

Premesso che la variante al Regolamento Urbanistico è consistita nella riproposizione in maniera pressoché pedissequa delle previsioni del precedente atto di governo del territorio, per quanto concerne le considerazioni ambientali, queste, riguardano la verifica della

sostenibilità delle azioni previste dall'attuazione della variante; tale analisi, effettuata attraverso l'utilizzo di indicatori, è presente all'interno del Rapporto Ambientale ed evidenzia come non siano attesi impatti significativi sull'ambiente in conseguenza all'attuazione della variante.

Le considerazioni ambientali che hanno comportato modifiche rispetto alla Variante al Regolamento Urbanistico adottata, a seguito della fase istruttoria delle osservazioni pervenute, hanno riguardato la sostenibilità ambientale sotto il profilo del dimensionamento (con la sospensione o la soppressione di previsioni che avrebbero comportato impegno di nuovo suolo) e dell'esercizio delle attività agricole.

Entro il termine previsto per la presentazione delle osservazioni alla Variante al Regolamento Urbanistico e al Rapporto Ambientale, sono pervenute n. 17 osservazioni, sia da parte di soggetti pubblici che privati.

Sono di seguito elencate le controdeduzioni alle sole osservazioni di valenza ambientale per le quali è stato proposto accoglimento e che hanno comportato la revisione della variante n. 8 al Regolamento Urbanistico.

**SINTESI:** l'osservazione, presentata dal **Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana** formulata nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli atti, evidenzia che, nonostante l'operatività del Regolamento Urbanistico sia stata molto limitata nell'ambito del primo quinquennio la variante n° 8 allo stesso introduce una dimensione degli interventi previsti che si attesta su circa l'84% del dimensionamento del Piano Strutturale. In particolare nella UTOE 1S.1: Ca' di Buffa, nel Sistema territoriale 1, le previsioni necessitano di una revisione. In generale l'osservazione propone una rivalutazione delle previsioni con particolare riferimento a quelle paesaggisticamente più impattanti.

L'osservazione del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, quindi, segnala possibili profili di incoerenza fra alcune U.I.R. riproposte nella variante n° 8 al Regolamento Urbanistico, o introdotte attraverso questa, e gli art. 21, 22 e 23 del P.I.T., proponendo un elenco di dette Unità Insediative.

Riguardo a due Unità Insediative l'osservazione evidenzia profili di contrasto con gli obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica del P.I.T..



**CONTRODEDUZIONI:** Premesso che le previsioni dell'atto di governo del territorio oggetto della variante n° 8 non risultano completamente decadute in quanto tutto un insieme di Unità Insediative è stato interessato nel corso degli anni da specifiche varianti che ne hanno riavviato il quinquennio di validità, è stato deciso di interessare anche tali unità con la variante n° 8 al Regolamento Urbanistico al solo scopo di riallineare tutti gli ambiti di trasformazione compresi nell'atto di governo del territorio ad un unico periodo di efficacia.

Nella sostanza la variante suddetta non introduce nuove previsioni rispetto all'originario Regolamento urbanistico ma rinnova tutte Unità Insediative già considerate, sia che per esse sia decorso il quinquennio dall'approvazione ("trascinamenti"), sia che conservino la propria efficacia in ragione di varianti intervenute durante il quinquennio suddetto.

Oltre a ciò attraverso la suddetta variante sono state introdotte Unità Insediative le quali, seppur già considerate per l'originale approvazione dell'atto di governo del territorio, avevano subito la sospensione dell'attuazione delle relative previsioni nel primo quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda le aree per le quali sono stati evidenziati possibili profili di incongruenza con il P.I.T. e profili di contrasto con gli obiettivi di qualità della disciplina paesaggistica dello stesso Piano di Indirizzo Territoriale, fatte salve quelle la cui efficacia non risulta ancora decaduta e che sono state comprese nella variante n° 8 al solo scopo di "riallineare" il loro periodo di validità, le valutazioni svolte alla luce della suddetta osservazione hanno portato a considerare l'ipotesi di sospensione quinquennale dell'efficacia di alcune Unità Insediative Residenziali.

Dette sospensioni, assieme ad alcune soppressioni delle previsioni di edificabilità richieste da parte di proprietari di aree comprese all'interno di Unità Insediative, possono portare ad una significativa riduzione del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, anch'esso oggetto di osservazione da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana. Riguardo a tale aspetto viene anche proposto di intervenire a correggere le previsioni quantitative di alcune U.I.R. poste in Ca'di Buffa poiché nel loro inserimento (una fin dalla approvazione del R.U. e l'altra attraverso la sua variante n° 3) sono state indicate potenzialità edificatorie indubbiamente eccessive, se non errate, tali che nel complesso il dimensionamento dell'UTOE è venuto a risultare superiore a quello previsto per la stessa dal Piano Strutturale.

In particolare, rispetto agli interventi per i quali sono stati segnalati possibili profili di incoerenza rispetto agli art. 21, 22 e 23 del P.I.T. la loro riconsiderazione alla luce dell'osservazione presentata ha portato alle determinazioni che seguono.

U.I.R. 1.1.3 località Ca' di Buffa:

Le valutazioni svolte riguardo a tale Unità insediativa hanno portato a proporre una significativa riduzione della sua potenzialità (- 726 mq; - 2.250 mc) .anche attraverso la modifica dell'ambito destinato all'edificazione e l'identificazione di un ambito di tutela agropaesistica. In più, la verifica del dimensionamento in coincidenza della UTOE 1S.1 Ca' di Buffa ha portato proporre di apportare correzione alle previsioni edificatorie della U.I.R. 1.1.5 con riduzione della sua potenzialità (- 484 mq.; - 1.550 mc.);

U.I.R. 1.2.1 località Chiaveretto:

Le valutazioni svolte riguardo a tale Unità Insediativa hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle relative previsioni, con conseguente riduzione di mq. 968 nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.1 Centro Urbano:

L'Unità Insediativa Residenziale in oggetto costituisce una previsione unitaria la quale, data la sua consistenza complessiva, venne suddivisa in quattro comparti (2.1B.1A, 2.1B.1B, 2.1B.1C e 2.1B.1D), per due dei quali (B e C) l'attuazione aveva subito la sospensione quinquennale.

La variante n° 8 al Regolamento urbanistico, considerato che l'utilizzazione della U.I.R. 2.1B1A ha preso avvio ha ritenuto di dover reintrodurre le previsioni relative alle U.I.R. 2.1B.1B e 2.1B.1C per offrire la possibilità di un appropriato proseguimento dell'intervento avviato.

Ciò nonostante, preso atto dell'osservazione pervenuta si propone di reiterare la sospensione quinquennale dell'attuazione delle due suddette Unità Insediative Residenziali, con conseguente riduzione di mq. 11.858 (mq. 5.808 + mq. 6.050) nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.5 Centro Urbano:

le valutazioni svolte in conseguenza dell'osservazione pervenuta hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle previsioni relative all'Unità Insediativa Residenziale in oggetto, con conseguente riduzione di mq. 726 nel dimensionamento del R.U.;

U.I.R. 2.1B.6 Centro Urbano:

l'Unità Insediativa in trattazione non è assoggettata a preventiva approvazione di piano attuativo (ne, pertanto, alla sottoscrizione di convenzione), poiché la sua utilizzazione è prevista attraverso intervento diretto. Per tale motivo è da ritenere che, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non abbiano perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, tanto più che per tale area risulta già rilasciato il permesso di costruire, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.1B.7 Centro Urbano:

l'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 7bis al Regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.2.7 località Ponte Caliano:

l'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 3 al Regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione;

U.I.R. 2.4.1A località Spedaletto:

per l'Unità Insediativa in trattazione, oltre a quanto osservato da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, è pervenuta richiesta da parte della proprietà per la soppressione delle relative previsioni. Per tale motivo ed in accoglimento

anche della osservazioni qui trattata, si propone di identificare l'area corrispondente alla U.I.R. in trattazione quale zona di tutela agropaesistica, con conseguente riduzione di mq. 968 nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico. L'identificazione dell'area con la campitura dell'are di tutela sopra detta si rende necessaria poiché altrimenti occorrerebbe modificare il perimetro dell'UTOE, ma ciò porrebbe la necessità di una variante al Piano Strutturale che non riguarda la procedura in atto,;

U.I.R. 3.4.1 località Le Greti:

l'unità Insediativa in trattazione è stata oggetto di modifica in occasione della variante n° 7 bis al Regolamento Urbanistico attraverso la quale ne è stata ridotta in maniera significativa la potenzialità edificatoria (da mq. 3.600 a mq. 968).

Per la variante che l'ha riguardata, stante quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia e, pertanto, non trattandosi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

Ciò nonostante si ritiene appropriato proporre l'inserimento nella relativa scheda norma di una prescrizione per la quale i nuovi edifici debbano porsi in coerenza con il nucleo storicizzato posto in immediata prossimità con l'Unità Insediativa in trattazione.

U.I.R. 4.1.2A località Falciano:

l'Unità Insediativa in trattazione costituisce l'unica area posta in continuità con l'abitato esistente che possa esse destinata alla sua potenziale espansione, anche perché risulta priva delle colture e delle tessiture caratterizzanti i terreni posti nell'intorno anche immediato.

È in considerazione di tali motivazioni che si propone di non accogliere riguardo alla U.I.R. 4.1.2A l'osservazione in trattazione.

U.I.R. 4.2.5A località Giuliano:

l'Unità Insediativa in trattazione è in corso di utilizzazione per una parte della sua capacità edificatoria. In ogni caso è opportuno segnalare che, anche se non fosse stata già interessata da interventi edificatori, poiché la sua utilizzazione è disposta per intervento diretto, ovvero per essa non è prescritta la preventiva approvazione di piano attuativo (ne,

pertanto, la sottoscrizione di convenzione), per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non hanno perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, tanto più che tale area risulta già in utilizzazione attraverso il rilascio di un permesso di costruire, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

U.I.R. 4.2.6 località Giuliano:

l'Unità Insediativa in trattazione non è assoggettata a preventiva approvazione di piano attuativo (né, pertanto, alla sottoscrizione di convenzione), poiché la sua utilizzazione è prevista attraverso intervento diretto.

Per tale motivo, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le relative previsioni non hanno perso di efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

Ciò nonostante è da segnalare che la scheda norma contiene una precisa prescrizione di salvaguardia tale da vietare che l'edificazione vada ad interessare il settore olivato.

U.I.R. 4.6.1 località Cardeto:

Le valutazioni svolte in conseguenza all'osservazione pervenuta, tenuto conto che la relativa scheda norma contiene prescrizioni di tutela degli elementi paesaggistici caratterizzanti parte dell'ambito interessato dall'intervento, hanno portato a proporre una diminuzione della potenzialità edificatoria della Unità Insediativa Residenziale in trattazione con conseguente riduzione di mq. 242 nel dimensionamento del R.U. Considerato che l'intervento, così come se ne propone la modifica, riguarderà la realizzazione di una sola abitazione, si propone che l'Unità Insediativa in trattazione, in conformità con quanto previsto per altre unità equivalenti, venga assoggettata ad intervento diretto.

U.I.R. 4.7.1 località Montecchio:

le valutazioni svolte in conseguenza dell'osservazione pervenuta hanno portato a proporre la sospensione quinquennale delle previsioni relative all'Unità Insediativa Residenziale in oggetto, con conseguente riduzione di mq. 484 nel dimensionamento del R.U.;

Rispetto agli interventi per i quali l'osservazione depositata da parte del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana segnala possibili profili di contrasto rispetto alle tutele di carattere paesaggistico la loro riconsiderazione alla luce di quanto segnalato con il contributo presentato ha portato alle determinazioni che seguono.

U.I.R. 2.2.5 località Il Palazzo:

L'Unità Insediativa in questione è in corso di attuazione a seguito di approvazione del relativo progetto urbanistico e conseguente convenzionamento. Non sussistono pertanto le condizioni né per una sua revisione, o sospensione quinquennale o soppressione.

U.I.R. 2.2.6 località Il Palazzo:

L'Unità Insediativa in trattazione è stata oggetto della variante n° 7bis al regolamento Urbanistico e, pertanto, per quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005, le sue previsioni non hanno perso efficacia. Non trattandosi quindi né di un "trascinamento" di precedente previsione, né di nuovo inserimento, non risultano le condizioni per una sua sospensione quinquennale o soppressione.

**SINTESI:** il contributo istruttorio proveniente dal **Settore Produzioni Agricole vegetale facente capo alla Direzione Generale Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze – Area di Coordinamento Sviluppo Rurale**, suggerisce di evitare l'inserimento di norme prescrittive che possano determinare ingiustificate limitazioni per l'esercizio delle attività agricole poiché il mantenimento in tale settore di attività economicamente vitali costituisce garanzia per il presidio del territorio e per il mantenimento dei paesaggi agrari.

**CONTRODEDUZIONI:** riguardo a quanto segnalato con richiamo al 1° comma – terzo alinea dell'art. 16 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico si propone la soppressione del testo in quanto si tratta di una inutile reiterazione di norma sovraordinata. In merito a quanto segnalato in riferimento all'art. 3 delle NTA, occorre evidenziare che la disposizione normativa è in coerenza con l'art. 42 della L.R. 1/2005 e, in ogni caso,

l'acquisizione da parte del P.A.P.M.A.A. di valore di piano attuativo non costituisce aggravio, né a carico dell'imprenditore agricolo, né a carico dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda gli aspetti forestali si evidenzia che il contenuti dell'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico che sono stati segnalati nel contributo istruttorio costituiscono la riproposizione delle indicazioni per le aree comprese nella "carta della natura" del PTCP (Allegato J – Area 13,15,16 Alpe di Catenaia e Monti Rognosi – punto 5), fatte proprie dal regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda gli aspetti forestali, il contributo, segnala che la variante alla quale ci si riferisce non comporta problematiche per il Settore Forestazione, Promozione dell'innovazione e interventi comunitari per l'agroambiente, fatta eccezione per alcune considerazioni specifiche relative all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

### **3. MODALITA' CON CUI SI E' TENUTO CONTO DELLE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO**

A far data dalla pubblicazione sul BURT e dal deposito di tutta la documentazione sono state avviate le consultazioni di cui all'art. 25 della sopracitata Legge Regionale, finalizzate alla presentazione, da parte di chiunque, di eventuali osservazioni, entro i termini di cui all'art. 25 comma 2.

**SINTESI:** il contributo istruttorio prodotto dal **Settore strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale facente capo alla direzione Generale della Presidenza – Area di c.to programmazione e controllo**, è l'unico apporto riferito alla procedura VAS; le controdeduzioni sono state redatte dall'Autorità Competente, e riportate in allegato al Parere Motivato.

Il contributo ricorda che le "Condizioni per la sostenibilità ambientale" previste da Rapporto Ambientale per l'Allegato B demandano tutte le valutazioni d'impatto sul bilancio idrico, depurativo, energetico, sull'incremento dei rifiuti e dell'inquinamento acustico e ambientale alla fase di attuazione delle trasformazioni, a carico del soggetto Attuatore, del Comune o della Comunità Montana o del Gestore del Servizio Idrico Integrato; suggerisce dunque di

condurre, prima dell'approvazione della variante, ulteriori e specifiche stime che documentino la sostenibilità degli interventi da un punto di vista tecnico-economico. Inoltre, A ritiene che le NTA del R.U. debbano essere integrate con indicazioni sulle performance ambientali alle quali dovrà attenersi il R.U. per gli interventi su determinate aree, specificando targets e modalità per l'accumulo, il recupero e il riutilizzo della risorsa idrica.

Allo stesso modo suggerisce che dovrebbe essere verificato preventivamente il maggior carico depurativo indotto dai nuovi insediamenti.

Evidenzia inoltre che le schede redatte non evidenziano gli indirizzi e le misure conseguenti gli esiti della valutazione per impedire/ridurre/compensare gli effetti ambientali rilevanti e le condizioni di sostenibilità e compatibilità all'uso delle risorse.

Per quanto riguarda il **nuovo consumo di suolo**, ai fini della salvaguardia e tutela delle risorse naturali, agro-ambientali e paesaggistiche presenti e maggiormente sollecitate, l'osservazione propone di svolgere, per ciascuna componente, una valutazione dell'efficacia del quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione, in modo da fornire maggior tutela della sostenibilità ambientale dell'intervento proposto.

Sottolinea la possibilità di considerare la globalità degli interventi previsti, approfondendo gli aspetti riguardanti gli effetti cumulativi generati dalle previsioni, nell'ottica di operare in modo unitario e coordinato al fine della compatibilità e sostenibilità del consumo e dell'uso delle risorse presenti.

Infine, per quanto attiene il sistema di monitoraggio VAS, ricorda che questo dovrebbe trattare aspetti quali l'individuazione di una serie di indicatori certi e facilmente reperibili, di facile interpretazione, aggiornabili, associabili ad una collocazione spaziale strategica, sia qualitativi che quantitativi derivanti anche da standard di legge, in grado di misurare, ad intervalli stabiliti, gli impatti sulle componenti ambientali sulle quali l'attuazione del R.U. andrà ad incidere; chiedendo dunque l'implementazione del sistema di monitoraggio secondo quanto richiesto dalla L.R. 10/2010.

Richiede l'individuazione dei soggetti, delle responsabilità e delle risorse finanziarie messe a disposizione dell'azione di monitoraggio.

**CONTRODEDUZIONI:** È necessario evidenziare che le schede norma di cui all'allegato *Disciplina delle unità insediative di trasformazione* (Allegato B), contengono le stime degli incrementi dei fabbisogni sulla risorsa idrica, sugli impianti di depurazione, sul comparto



energetico e sulla produzione di rifiuti per tutte le Unità insediative per le quali è stato proposto uno studio progettuale da parte dell'Amministrazione Comunale, mentre nei casi in cui l'intervento si discosti da quello proposto o nel caso in cui non vi siano studi progettuali, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica di rispondenza alle prescrizioni di sostenibilità ambientale contenute nell'Allegato B; non risulta dunque necessario integrare le NTA con indicazioni riguardanti le performance ambientali.

Per quanto concerne la riduzione/compensazione degli effetti ambientali attesi e le condizioni di sostenibilità e compatibilità all'uso delle risorse, si evidenzia come dalle analisi effettuate nel Rapporto Ambientale, le azioni previste comportino effetti compatibili in relazione alle condizioni di sostenibilità del Piano Strutturale; di conseguenza non è stato ritenuto necessario indicare azioni alternative.

La variante al R.U. ripropone in maniera pedissequa le previsioni del precedente atto di governo del territorio, l'individuazione di nuove aree edificabili e quindi il consumo di nuovo suolo, risulta essere conseguenza della reiterazione di alcune delle originarie previsioni del R.U. la cui attuazione era stata rimandata al successivo atto di governo del territorio.

Per quanto riguarda la richiesta di considerare la globalità degli interventi e quindi gli effetti cumulativi generati dalle previsioni, si sottolinea che tali considerazioni sono già state effettuate per ogni Sistema Territoriale, ricordando che il Piano Strutturale articola il territorio in Sistemi Territoriali sulla base del riconoscimento dei caratteri geomorfologici, paesistici, storici, insediativi e socio economici, associando alle diverse specificità gli elementi statuari e le azioni programmatiche circa la tutela delle risorse ed i livelli compatibili di trasformabilità. La valutazione è stata dunque effettuata ripartendo l'analisi per Sistemi Territoriali, in coerenza con quella che risulta essere lo schema del Piano Strutturale.

Inoltre, essendo la variante volta a ripetere il quadro strategico previsionale per il prossimo quinquennio, è stata effettuata un'analisi sullo stato attuale riguardante sia le corrispondenze con i macro obiettivi che con quelli di piano, con rimando all'allegato *Disciplina delle unità insediative di trasformazione* (Allegato B), mentre per l'analisi degli impatti attesi dall'attuazione della variante sono stati analizzati solo gli interventi introdotti dalla variante.

Per la scelta degli indicatori, selezionati tenendo conto delle specificità del territorio in coerenza con gli obiettivi della variante al R.U., è stato fatto riferimento al set di indicatori utilizzati in ambito regionale e ai dati presenti nella relazione sull'attività di valutazione del R.U.

Si ritiene inoltre di poter implementare l'attuale set di indicatori in funzione delle esigenze riscontrabili al momento dell'attuazione (triennale) delle verifiche.

Per quanto attiene l'indicazione dei soggetti e delle responsabilità riferite all'azione di monitoraggio, l'Amministrazione Comunale li individua nella figura del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Subbiano. Mentre le risorse finanziarie necessarie saranno reperite nel bilancio ordinario comunale.

#### **4. LE MOTIVAZIONI E LE SCELTE INDIVIDUATE DAL PIANO**

la Variante n.8 al Regolamento Urbanistico, come già ampiamente descritto nei documenti precedenti a questo (Documento Preliminare e Rapporto Ambientale), è stata redatta sulla base degli indirizzi e degli obiettivi strategici del Piano Strutturale; finalità della Variante al Regolamento Urbanistico sono:

- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesistico;
- Riqualificazione della struttura urbana del Capoluogo attraverso la realizzazione di una entità urbana definita e compiuta;
- Consolidamento, sviluppo e qualificazione della struttura produttiva artigianale, industriale e commerciale;
- Valorizzazione delle produzioni agricole tipiche;
- Riorganizzazione complessiva del territorio in chiave ecologico - ambientale.

Gli obiettivi sopra elencati sono stati perseguiti attraverso la riproposizione delle previsioni iniziali del Regolamento Urbanistico, prestando particolarmente attenzione alle questioni ambientali ed allo sviluppo sostenibile, anche tramite l'ausilio di contributi provenienti da altri enti che hanno comportato la revisione dell'atto di governo del territorio.