



COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

(Provincia di Arezzo)

SETTORE IV: URBANISTICA – EDILIZIA – S.U.A.P. – LAVORI PUBBLICI – MANUTENZIONI – AMBIENTE

SERVIZIO URBANISTICA

Corso Sangallo, 38 – 52048 Monte San Savino (AR)

Tel. 0575/81771 – 0575/8177216 – Web: www.citymonte.it - e-mail: ilaria.deandreis@citymonte.it

C.F. e P.I. 00272160516

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE CON MODIFICA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE “F4MON03”

SITA IN MONTE SAN SAVINO

LOC. MONTAGNANO, VIA GIACOMO MATTEOTTI.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

(art 17 lr 65/14)

GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ED
IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

Provincia di Arezzo

SINDACO *Gianni Bennati*

ASSESSORE ALL'URBANISTICA *Gianni Bennati*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO *arch. Ilenia De Andreis*

GARANTE DELLA INFORMAZIONE PARTECIPAZIONE *dott.ssa Macchiarelli Cinzia*

VARIANTE AL R.U. COMPARTO EDIFICABILE DENOMINATO “F4 MON 03” – AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (Sottozone F4)
Relazione programmatica di avvio del procedimento ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014.

A) OBIETTIVI DELLA VARIANTE, AZIONI CONSEGUENTI ED EFFETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI ATTESI.

La presente variante si rende necessaria in relazione:

- alla necessità di variare l’indice territoriale e l’altezza utile del piano terra.

Si segnala come le destinazioni di cui alla zona F ed i servizi proposti nella zona di progetto siano altresì conformi al regolamento urbanistico.

La presente Variante ha l’obiettivo di rendere realizzabile l’intervento all’interno dell’area sottoposta alla disciplina della perequazione – Ambiti di trasformazione - “*Aree per attrezzature private di interesse pubblico*” una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) sita in Monte San Savino – Loc. Montagnano, Via Giacomo Matteotti, nel rispetto di quanto riportato all’interno della scheda di comparto così come modificata a seguito della proposta di variante stessa.

Secondo quanto previsto nelle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del R.U. in rapporto alla Disciplina della perequazione relativa al comparto edificabile denominato “F4 MON 03” – *Aree per attrezzature private di interesse pubblico* (Sottozone F4), l’art. 58 statuisce che “*Tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività di pubblico interesse da realizzarsi, prevalentemente, da parte di privati. Le zone “F4” sono contraddistinte da apposita dicitura di riferimento in ragione del luogo e del tipo di intervento previsto. Esse possono essere o meno ricomprese in un comparto, in tal caso le norme della scheda prevalgono su quelle del presente articolo.*”.

L’area che viene candidata per la proposta di realizzazione della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) ricade in quella che, come sopra riportato e secondo la disciplina della perequazione è la “*Zona F4 MON 03 – Area assoggettata a piano attuativo.*”

Pertanto in tale Area “*sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nella scheda di perequazione*”, che all’interno della stessa si possono effettuare tramite piano attuativo.

Come da prescrizione di scheda, nel comparto edificatorio dovrà inoltre essere reperito lo spazio per la realizzazione di un parcheggio pubblico esterno al perimetro della struttura. Esso è indicato nelle tavole di proposta progettuale (come riportato nella TAV. 7) e così come riportato nell’ “*Aggiornamento e revisione del R.U. - Regolamento urbanistico. L.R. 65/2014 – Norme Tecniche di Attuazione, Luglio 2019*”, art. 10 – *Disposizioni sulla realizzazione di parcheggi pubblici e privati: Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggi sia privati sia pubblici, non può essere inferiore a un posto auto ogni 25mq di superficie di parcheggio.*

La richiesta di variante non agisce sullo schema progettuale della scheda di trasformazione, quanto su due parametri dimensionali quali l’altezza del piano terra e l’indice territoriale.

Il primo parametro è proposto in riduzione in quanto la destinazione specifica del progetto (RSA) comporta una importante incidenza tecnologica che obbliga ad avere a piano terra, a soffitto, una intercapedine impianti di deciso ingombro. L’indice territoriale è proposto, invece, con un modesto incremento da 0,20 a 0,35 al fine di consentire un corretto

dimensionamento della struttura RSA in merito al numero dei posti letto, bilanciato con i servizi obbligatori per ciascun ospite alla luce delle dotazioni minime richieste dalla normativa regionale, per questo tipo di attività.

Con l'indice territoriale originariamente previsto dalla scheda di trasformazione non sarebbe possibile realizzare il minimo dei posti letto e servizi che Regione Toscana richiede per l'accreditamento della struttura RSA.

Il dimensionamento proposto all'interno del comparto edificatorio è quello riportato nella scheda del comparto stesso sotto allegata, che subisce proposta di variazione rispetto all'attuale nell'indice territoriale (IT) e nell'altezza utile del piano terra.

AREA DI TRASFORMAZIONE "F4 MON 04"

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Area posta lungo la S.R. 327 in aderenza agli sviluppi recenti della frazione. Il comparto prevede la realizzazione di un parcheggio.

DATI GENERALI

Indice territoriale "It"	0.20mq/mq 0.35mq/mq
Modalità d'intervento	Piano attuativo

STANDARD ED ATTREZZATURE

Parcheggi pubblici	Previsti nel comparto
Verde pubblico attrezzato	Non previsto
Nota: dovranno comunque essere cedute e realizzate tutte le opere di interesse pubblico comprese all'interno del comparto ed individuate negli elaborati grafici di zonizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.) ancorché eccedenti le quantità sopra indicate.	

AREE DELLA PEREQUAZIONE- ZONE P.E.E.P.

Perequazione	Non prevista
P.E.E.P	Non previsto

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

N. Piani	2
Altezza massima	8.00
Rapporto massimo di copertura (nei lotti edificabili)	30%
Superficie permeabile minima	35% in ciascun lotto edificabile
Destinazioni ammesse	Come da NTA zone F4
Ubicazione del P.T. rispetto alla viabilità	Nessuna prescrizione
h minima del PT	Mt. 4.00 Mt. 3.70
Allineamenti stradali	Si
Altre prescrizioni	----

- Premesso quanto sopra esplicitato, anche a mezzo della relazione di proposta di variante allegata al progetto, ove vengono individuate gli indici da sottoporre a variante;
- al fine di perseguire in modo più efficace gli obiettivi di equilibrio dello strumento operativo;

si relaziona

1. la proposte di variante al R.U.. è coerente con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C.P della provincia di Arezzo;
2. la proposta di variante al R.U. ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato ed è quindi conforme con il vigente Piano Strutturale e non ne costituisce variante se non per il dimensionamento della UTOE Montagnano;

3. la proposta di variante agente sull'indice territoriale aumenta la capacità edificatoria del comparto di trasformazione F4_mon-03 dai previsti 1718 mq (rapporto If 0,20) ai proposti 2975 mq (rapporto If 0,35) per la destinazione *Attrezzature di interesse pubblico*, senza alterare lo schema di trasformazione;
4. in particolare la proposta di variante al R.U.. rispetta gli obiettivi generali del vigente Piano Strutturale, delle NTA del PO e alle schede di valutazione dell'UTOE Montagnano, con particolare attenzione alla Scheda di comparto – Disciplina della perequazione - Montagnano nella quale è identificata l'area in esame;
5. la proposta di approvazione di piano attuativo comporta le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti;
6. la proposta di variante al R.U.. per le "*Aree per le attrezzature private con interesse pubblico*" essendo di tipo numerico ovvero riguardante i soli indici, contiene tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Tale documento è allegato al piano attuativo inoltrato dai proponenti;
7. La proposta di piano attuativo e contestuale variante sarà accompagnata dalle necessarie indagini di fattibilità geologica idraulica e sismica.

B) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO COMPRENSIVO DELLA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 2 E DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE, NONCHE' LA PROGRAMMAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI.

La richiesta di variante al R.U.. riguardante le aree per attrezzature private di interesse pubblico pervenuta è la seguente:

1. Richiesta pervenuta in data 30.05.23, prot. gen. 9519, presentata dal signor Basagni Ruggero, nella sua qualità di proprietario del terreno compreso nel comparto **F4 MON 03** – *Aree per attrezzature private di interesse pubblico (Sottozona F4)*, posto in frazione Montagnano, Via Giacomo Matteotti e censito al comune di Monte San Savino al Foglio 71, particelle 60, 614, 617, con cui si segnala l'intenzione di realizzare una nuova Residenza Sanitaria Assistita (RSA) per almeno 60 posti letto, in un'area con tutte le idonee caratteristiche a tale realizzazione.

In rapporto ai criteri che dovranno essere nella presente richiesta al fine di essere ritenuta accoglibile NON necessita di adeguato approfondimento con particolare riferimento alla coerenza con il piano paesaggistico regionale e con la disciplina delle aree soggette a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in quanto area al di fuori del vincolo paesaggistico.

Nell'estratto del RU (D.C.C. n. 55 del 25/09/2019), "*Zonizzazione – Attrezzature territoriali F*", è identificata la zona territoriale nella quale ricade l'area di intervento, dettagliata nella Scheda di comparto facente parte della disciplina della perequazione, comparto edificatorio denominato "*Area di trasformazione F4 MON 03*".

L'area oggetto delle suddette richieste è riportata nell'*estratto degli ambiti di trasformazione - Zona F attrezzature territoriali – Sottozona F4 "Aree per attrezzature private di interesse pubblico"*, ed è, ai fini di una migliore comprensione, perimetrata in rosso.

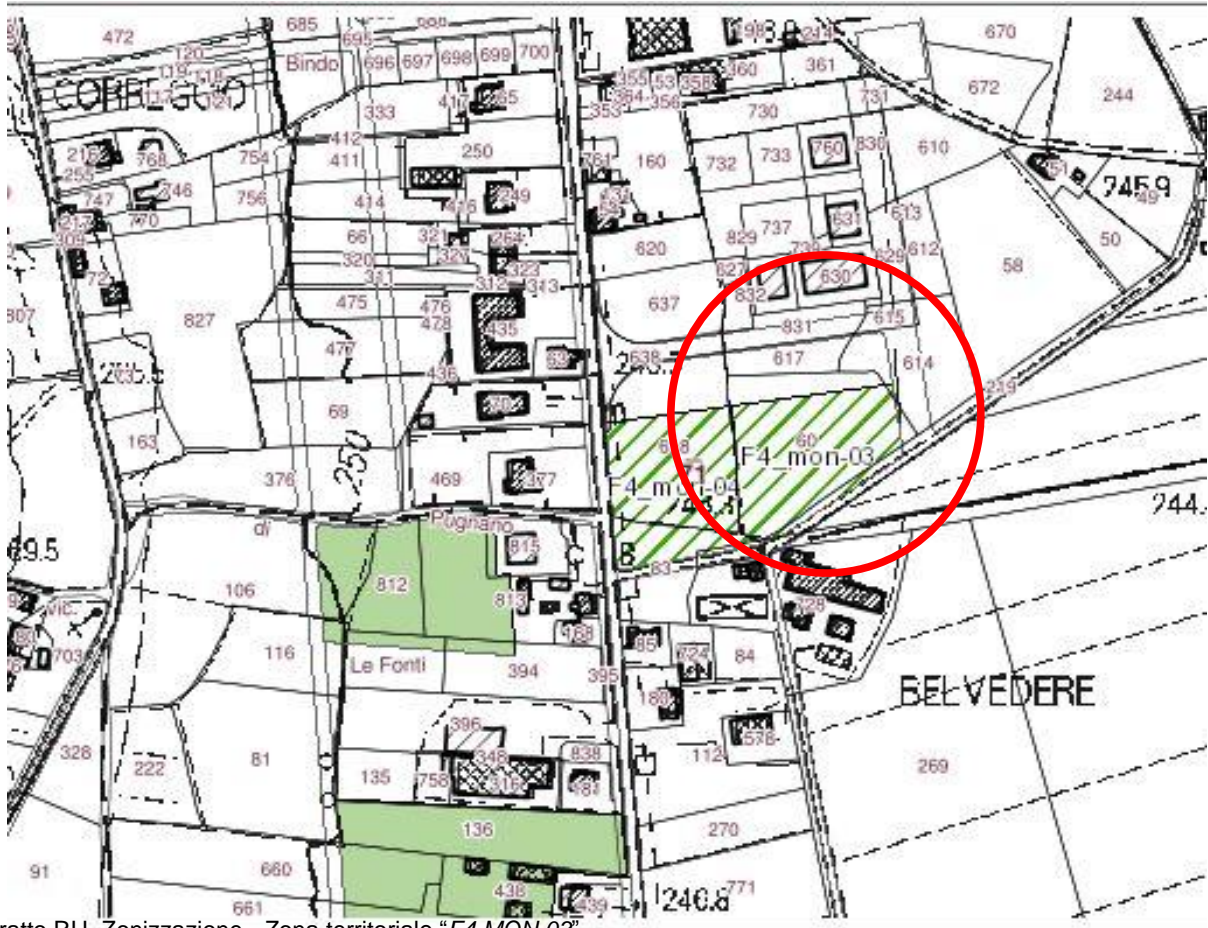
La zona in esame risulta localizzata su un'area pianeggiante e defilata rispetto all'asse viario principale (SP. 327), posta sul margine del perimetro del centro abitato (indicato in blu nella carta), nell'area agricola della Val di Chiana; confinante con agro-ecosistemi di

pianura e agro-sistemi inclusi nella matrice urbana con presenza di superfici destinate a seminativi e colture specializzate.

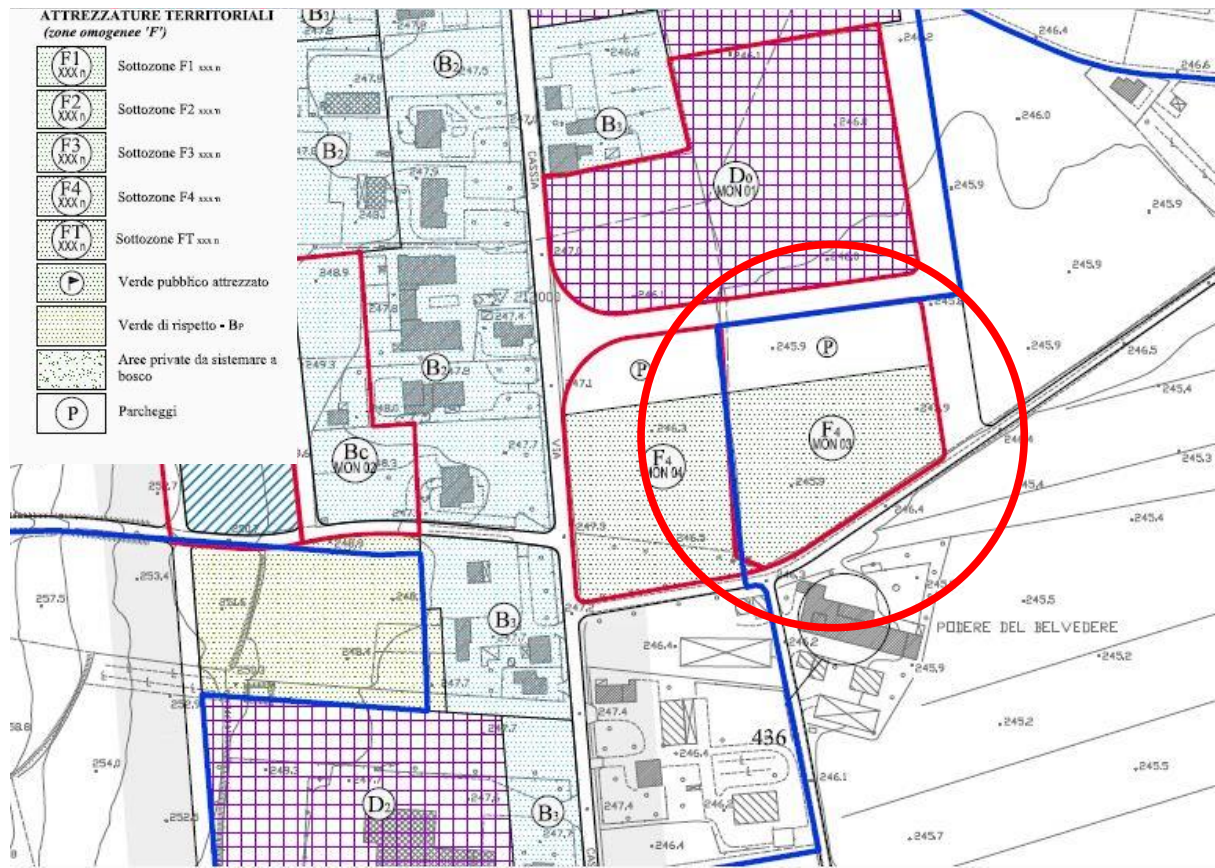
In particolare l'area oggetto delle richieste è posta in Via Giacomo Matteotti, strada leggermente defilata rispetto all'asse viario SR. 327, arteria che attraversa la frazione di Montagnano, conducendo alle frazioni limitrofe e proseguendo a nord fino alla vicina città di Arezzo.

L'area in questione è urbanizzata in funzione degli insediamenti già realizzati.

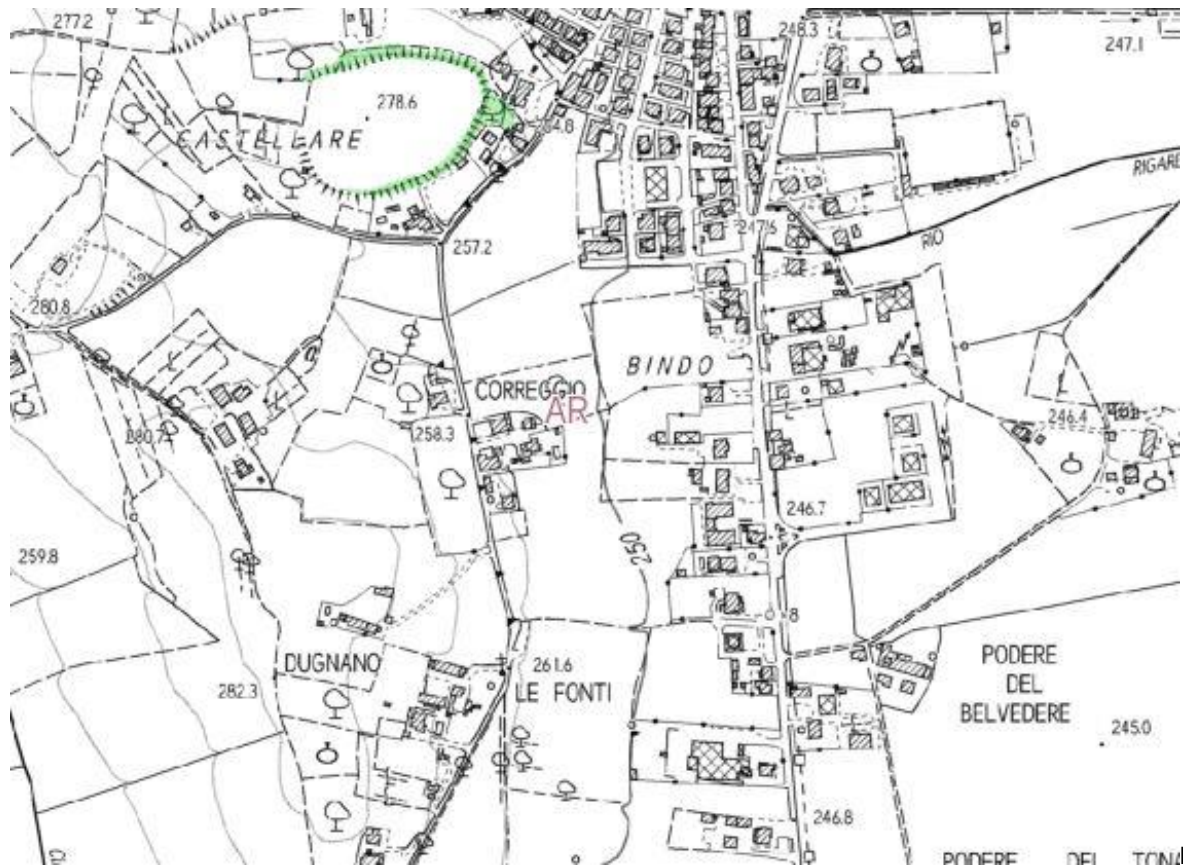
Il progetto che verrà realizzato avrà le urbanizzazioni a raccordarsi con quelle già esistenti nella zona.



Estratto RU_Zonizzazione - Zona territoriale "F4 MON 03"



Estratto RU Ambiti di trasformazione - Zona F attrezzature territoriali - Sottozona F4 "Aree per attrezzature private di interesse pubblico"



to Vincolo idrogeologico_Fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/idrogeol.html>

Nell'ambito del R.U., come desumibile dalle NTA le aree in questione ricadono nell'Ambito di trasformazione - "Aree per attrezzature private di interesse pubblico", la richiesta effettuata risulta quindi compatibile con i sistemi funzionali urbani individuati dal R.U.. Per ciò che riguarda il rapporto con le invarianti strutturali e con aree soggette a vincolo ovvero con i principali elementi del patrimonio territoriale si evidenzia che l'area oggetto di interesse **NON** ricade in nessun vincolo paesaggistico.

Per ciò che riguarda le dotazioni infrastrutturali l'area oggetto delle richieste sopra descritte sono accessibili dalla viabilità esistente (Via Giacomo Matteotti) e presentano già le opere di urbanizzazione primaria.

C) PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

Ai fini della definizione delle previsioni della presente variante verrà utilizzato il quadro conoscitivo che sarà veicolato con opportuni mezzi, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014 (L'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio. Regolamento), con pubblicazione dello stesso sul sito web del Comune per 20 giorni.

D) ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO.

Gli enti e gli organismi pubblici a cui sarà trasmesso il presente avvio del procedimento per il contributo tecnico sono i seguenti:

- Regione Toscana per il rapporto con la L.R. 65/2014 e i suoi Regolamenti di attuazione, con il P.I.T. e il quale soggetto competente in materia ambientale ai sensi della L.R. 10/2010;
- Provincia di Arezzo, per il rapporto con il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) con i piani di settore che interessano il nostro territorio comunale e quale soggetto competente in materia ambientale ai sensi della L.R. 10/2010;

Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, considerando che la variante è di tipo redazionale, potrà essere attivata la procedura di valutazione di assoggettabilità semplificata di cui all'art 5 comma 3ter: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa."*

E) INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.

Il garante dell'informazione e della partecipazione nella procedura di approvazione della presente variante è individuato nella figura della dott.ssa Cinzia Macchiarelli, segretario generale comunale.

Monte San Savino, 27 giugno 23

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Ilaria de Andreis

