

ORIGINALE



COMUNE DI MONTERIGGIONI
PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE N. 62 DEL 31/07/2017

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ("VARIANTE NORMATIVA") ADOZIONE

L'anno duemiladiciassette addì trentuno del mese di luglio alle ore 17:30 nella sala delle adunanze del Comune, convocata d'iniziativa del Sindaco, il Consiglio Comunale si è riunito con la presenza dei Signori:

	NOME	RUOLO	Presenti	Assenti
1	SENESI RAFFAELLA	Sindaco	X	
2	BUTI PAOLA	Consigliere	X	
3	CRESTI SANDRO	Consigliere	X	
4	MANSHOLT PERLE	Presidente del Consiglio Comunale	X	
5	RICCUCCI CHRISTIAN	Consigliere	X	
6	GIANNETTI SAMUELE	Consigliere		X
7	PISTOLESI FRANCESCO	Consigliere	X	
8	PATTARO SARA	Consigliere	X	
9	NISI DIANA	Consigliere	X	
10	PAPEI CLAUDIO	Consigliere	X	
11	CIACCI GIANNI	Consigliere		X
12	CASALETTI LEONARDO	Consigliere		X
13	MONTIGIANI MAURIZIO	Consigliere	X	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Il Segretario Comunale Dott. Michele D'Avino (art. 97 c. 4 lett. A del d. lgs. 267/2000).

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra Perle Mansholt, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale del Comune suddetto, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 2017/45

UNITA' ORGANIZZATIVA PROPONENTE: AREA ASSETTO DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ("VARIANTE NORMATIVA") ADOZIONE

Il Presidente, Perle Mansholt, introduce l'argomento iscritto al N. 8 dell'o.d.g. inerente la Variante semplificata ai sensi art. 30, comma 2, L.R. Toscana e succ. integrazioni per la modifica agli articoli delle NTA al regolamento urbanistico vigente, relative al territorio urbanizzato e relative alla disciplina paesaggistica, degli strumenti di pianificazione territoriale. Quindi chiede all'assessore Frosini di illustrare i contenuti della proposta.

L'Assessore Frosini afferma: Grazie presidente, buonasera a tutti. La proposta di delibera che è sottoposta alla vostra attenzione, riguarda una variante che seppur normativa e non pianificatoria, è comunque molto importante e significativa.

Sia dal punto di vista tecnico, perché risponde all'interesse di dotare la amministrazione di strumenti urbanistici efficienti e aggiornati per assicurare una adeguata gestione della attività urbanistica sul territorio con tutto ciò che questo implica, dalla garanzia dei diritti, all'ingresso degli oneri per le questioni a cui ha accennato prima il Sindaco, quando ha presentato il piano delle opere pubbliche.

Sia dal punto di vista politico, perché tra le varie modifica delle norme che purtroppo sono state fonte di gravissimi problemi per i cittadini e per lo stesso Comune.

Ora, proprio per la sua rilevanza e anche perché in commissione non era presente alcun consigliere di minoranza, abbiamo ritenuto opportuno, per garantire il massimo della chiarezza, organizzarne l'illustrazione avvalendoci della presenza dell'ingegner Giuliani che l'ha predisposta e che è a disposizione per spiegarne al meglio i contenuti.

Tra l'altro voglio cogliere l'occasione per ringraziare pubblicamente l'ing. Giuliani e naturalmente il ringraziamento è esteso anche a tutto il suo staff, per il lavoro che ha svolto e che continua a svolgere con grande senso di responsabilità per risolvere i gravi problemi che abbiamo ereditato.

Per quanto riguarda l'oggetto, come ho già detto, si tratta di una variante normativa, e aggiungo anche, semplificata.

Che significa? Normativa significa che prevede la sola modifica delle NTA, del regolamento urbanistico, senza incidere sull'assetto urbanistico del territorio, ovvero senza alcuna modifica al dimensionamento previsto nel piano strutturale, in questo senso non è una variante pianificatoria.

Semplificata, perché riguarda esclusivamente il territorio urbanizzato.

La proposta trae origine da diverse motivazioni, che l'ingegner Giuliani ha precisato nella relazione che trovate allegata agli atti e precisamente deriva principalmente dalla necessità di recepire le indicazioni regionali e provinciali in materia di paesaggio e di governo del territorio, introducendo nella fase attuativa delle previsioni, laddove necessario, gli strumenti del piano attuativo, del piano di recupero, del progetto unitario convenzionato e dell'intervento diretto convenzionato, derivanti dalla valutazione di coerenza delle stesse con la disciplina paesaggistica contenuta nel PPR Toscana e nel PTCP di Siena, in modo da limitare le previsioni urbanistiche ricomprese in tutte quelle aree sensibili dal punto di vista paesaggistico, ovvero ad adeguare le stesse previsioni dal punto di vista dei contenuti de PPR e del PTCP.

Quindi volendo sintetizzare, le aree di intervento di questa variante, sono sostanzialmente 5.

La prima riguarda l'introduzione nella disciplina comunale delle nuove discipline urbanistiche ed edilizie contenute nel regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici e indirizzi per il governo del territorio, DPGR 64/R/13.

La seconda riguarda la sostituzione dell'intervento diretto con lo strumento del piano attuativo, del piano di recupero, del progetto unitario convenzionato, dell'intervento diretto convenzionato per le previsioni non ancora attuate e interne al perimetro del territorio urbanizzato.

La terza riguarda la valutazione di coerenza dei comparti oggetto di previsioni, con le previsioni strategiche contenute nel PTCP di Siena.

La quarta riguarda la rettifica delle previsioni non ancora attuate, al fine di consentire il miglioramento degli standard.

La quinta riguarda la valutazione della rilevanza del vincolo cimiteriale per le previsioni di nuova edificazione.

Queste sono le 5 aree di intervento previste da questa variante.

Io mi fermerei qui, se il presidente concorda, e lo richiede per le motivazioni che ho detto nelle mie premesse. L'ing. Giuliani è disponibile per una illustrazione di dettaglio della proposta.

Il Sindaco, Raffaella Senesi, afferma: Prendo la parola per aggiungere solo un pensiero, come ha già detto il nostro vicesindaco, sull'importanza di questa variante.

Credo che è difficile spiegare quanto è importante, perché il lavoro che c'è dietro, anche se sono tante pagine, come vedete, non è per 4 volte queste pagine, ma per 50 volte.

Ed è stato un lavoro incredibile, perché si sono dovuti fare dei confronti e delle analisi, per arrivare a una soluzione certa e che potesse essere anche non contraria agli interessi già precostituiti.

Si tratta di un documento che avete già votato, in Consiglio comunale, nel 2009 e andare a riprendere e ripercorrere questo percorso è veramente un lavoro immane. Ringrazio il vicesindaco, per avere seguito da vicino questa problematica che per noi, non come Giunta, ma come Comune, è una cosa importantissima, soprattutto per quello che andrà a produrre in termini di chiarezza.

Non si è potuto andare incontro ai desiderata dei nostri cittadini o di imprese che avevano interessi sul nostro Comune e vi chiedo di analizzare bene questo punto, per capire, anche dalle parole dell'ingegner Giuliani, che cosa siamo andati a toccare.

Volevo solo aggiungere queste poche parole e questo pensiero.

Il Presidente, rilevata l'assenza dell'ing. Giuliani, propone al Consiglio di votare la discussione congiunta dei punti n. 8 e n. 9 all'o.d.g., stante la stretta correlazione tra i due.

Il Consiglio Comunale all'unanimità dei voti favorevoli, delibera la discussione congiunta dei punti n. 8 e n. 9 all'o.d.g.

Il Presidente chiede all'assessore Frosini di illustrare i contenuti della proposta iscritta al punto 9 dell'o.d.g..

L'Assessore Frosini afferma: La proposta di delibera ha per oggetto un insediamento produttivo in un comparto edificatorio situato a Badesse, area L appunto, la cui realizzazione ha come fondamento giuridico l'art. 37 delle NTA del regolamento urbanistico.

Ora, il problema qui sta proprio nella previsione contenuta nell'art. 37, che secondo la sentenza della corte di Cassazione, richiamata al punto 4 della proposta di delibera, è illegittima.

Afferma la Cassazione " per macroscopica violazione delle norme che richiedono il piano attuativo". Il tema è un po' quello di cui si è parlato nel punto precedente, della modifica delle norme che contengono come previsione di attuazione l'intervento diretto al posto del piano attuativo.

Questa è una di quelle previsioni già attuate e la Cassazione, in merito a questa attuazione, ha ravvisato appunto la illegittimità dell'art. 37, perché c'è una macroscopica violazione delle norme che richiedono il piano attuativo.

Immagino che sappiate che l'intervento diretto è ammissibile solo laddove si verificano determinate tassative condizioni previste dalla legge, può valere per le zone di completamento, ma certamente non può valere per le zone di espansione, come poi vi mostrerò in dettaglio l'ingegner Giuliani.

Detto questo quale è la posizione dell'ufficio? Il responsabile ritiene che esistano ragionevoli motivi per avviare un procedimento rivolto all'eventuale annullamento in autotutela dell'articolo 37, che ho citato prima, nella parte in cui dispone come modalità attuativa l'intervento diretto, ma anche della delibera del Consiglio comunale del 2008, che aveva approvato il progetto di insieme che in base alla previsione dell'art. 37 era il presupposto per l'attuazione dell'intervento.

Ora perché viene presentata in Consiglio questa proposta? Anche questo lo trovate ben spiegato nel considerato della proposta stessa. L'ingegner Giuliani ritiene di non poter contestare la lottizzazione abusiva, per un intervento che è conforme al disposto del regolamento urbanistico, perché questi signori che hanno realizzato l'immobile hanno dato attuazione correttamente alla previsione, il problema è che ci dice la Cassazione, questa previsione è illegittima.

Il responsabile dell'ufficio non ha il potere di disapplicare lo strumento urbanistico e quindi compete al Consiglio comunale valutare se intervenire in autotutela, nei confronti sia dell'art. 37, come ho detto prima, che della delibera consiliare che ha approvato il progetto di insieme.

Questi sono i presupposti e le motivazioni per cui è stata presentata questa proposta di deliberazione che ha per oggetto questo intervento, ripeto, già realizzato.

Il Presidente, nell'attesa dell'intervento dell'ing. Giuliani, dispone la sospensione del Consiglio Comunale.

Il Presidente, constatato l'arrivo dell'ing. Giuliani, dispone la ripresa dei lavori del Consiglio Comunale.

L'ing. Giuliani, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune, su invito del Presidente procede ad illustrare i contenuti della proposta e afferma: vorrei fare una premessa. La variante tocca più punti, ma secondo me l'essenza sta in due aspetti, che questa slide coniuga e assembla.

Uno è il ricondurre le previsioni urbanistiche delle NTA del regolamento urbanistico vigente del Comune di Monteriggioni, riportarle a una versione più corretta, conforme dal punto di vista normativo, riferendosi chiaramente alla legge urbanistica. Previsioni che avevano subito nel tempo una modifica, che appunto è stata poi oggetto di interesse e delle attività della autorità giudiziaria, cioè quella di introdurre la maggior parte, il 90% se non di più, degli interventi di nuova edificazione, di trasformazione urbanistica, quindi anche con interventi sul patrimonio esistente, con l'utilizzo dell'intervento diretto.

Senza entrare nello specifico, vi posso garantire che questa era una previsione altamente errata, fallace.

Noi abbiamo ricondotto la previsione, in termini più conformi alla normativa nazionale e regionale, ma soprattutto ai principi fondamentali su cui si basa l'urbanistica. E quindi laddove c'è un intervento di nuova edificazione, specialmente laddove si parla e si identifica questi interventi come aree di espansione, quindi quello che viene classificato come zona C, occorre passare attraverso una pianificazione attuativa, cioè un piano attuativo. Tale previsione un tempo era presente, ma poi fu cassata.

Noi abbiamo reintrodotta questa previsione, chiaramente non in maniera generalizzata, perché alcuni interventi possono essere ancora soggetti a interventi diretti perché rientrano più in un ambito di previsione di aree di completamento, ma nella maggior parte dei casi ci sono interventi con piano attuativo.

Prendo ad esempio il comparto TU25 che è emblematico, perché è oggetto di interesse da parte della magistratura. E' in prossimità dei comparti T11 e T12 che sono stati sotto sequestro e ora c'è un procedimento penale in corso con molti rinvii a giudizio. La fortuna qui è che non abbiamo rilasciato il titolo, per cui a mio avviso si è evitato un un sequestro garantito.

Questo è emblematico perché questo che inizialmente era così descritto: “ Area di edificazione in area periurbana, adiacente a importanti urbanizzazioni” lo abbiamo sostituito con “edificazione in area di espansione”, e ciò è talmente vero che nello stesso intervento si presuppone la realizzazione ante intervento edificatorio, di strada e di opere tecnologiche, quali le fognature!

Laddove non c'è la strada, laddove non ci sono le fogne, voglio sapere come si fa a parlare di intervento di completamento, quindi questo è emblematico. Occorre una lottizzazione, una preventiva progettazione, che vada a trovare tutti gli elementi e gli aspetti di standard, di opere di urbanizzazione primaria e anche una progettazione e una approvazione da parte di organi sovraordinati, quali la Provincia, la Regione la Sovrintendenza, siccome siamo in ambito paesaggistico.

Noi cosa abbiamo fatto in questo comparto? Abbiamo sostituito “ intervento diretto” con “ intervento mediante piano attuativo” e così abbiamo fatto per molti altri.

Questo è uno degli aspetti fondamentali di questa variante.

Il secondo aspetto, fondamentale per la salvaguardia e tutela di una corretta progettazione e attuazione di questi interventi, è stato rendere coerenti le previsioni del nostro strumento urbanistico con quelle del PTCP, piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena.

E' successo che fra i vari documenti che compongono la delibera di approvazione del regolamento urbanistico del 2014, che l'elaborato denominato matrice di ricognizione, di cui proponiamo la modifica, in accordo con l'area assetto del territorio della amministrazione provinciale, non fu adottato. L'elaborato fu inserito in fase di approvazione, introdotto dal progettista dello strumento urbanistico.

La matrice mostra gli articoli del PTCP e indica se il nostro strumento urbanistico è coerente, o in contrasto o indifferente.

Nella maggior parte siamo incoerenti, in contrasto specialmente laddove interessa a noi, cioè per interventi di nuova edificazione, per interventi di trasformazione, per esempio. Ad esempio in tema di policentrismo abitativo e infrastrutture: siamo in contrasto. In tema di calo insediativo: siamo in contrasto. In tema di criteri morfologici: in contrasto. E così via.

La disciplina del PTCP prescrive che laddove il disposto del RU è in contrasto con quello del PTCP non si possono rilasciare titoli, fatto salvo che si corregga questa anomalia: o il PTCP viene variato in funzione del RU cosa che non succederà mai oppure il RU prende atto di questi contrasti e li corregge. E noi siamo andati a fare proprio questo.

Una piccola parentesi, queste anomalie, questi contrasti non venivano specificati, si diceva che in generale si era in contrasto, ma non si diceva dove.

Ora vi farò vedere la nuova matrice che abbiamo fatto noi. Abbiamo studiato caso per caso e siamo andati a definire e a dichiarare le coerenze. Abbiamo reso coerente tutto perché non è possibile approvare uno strumento urbanistico dove non c'è coerenza, ma laddove non c'è abbiamo trovato rimedi.

Abbiamo proposto quali sono le disposizioni descrittive per rendere coerente la previsione urbanistica del RU con quella del PTCP.

Questo lo abbiamo fatto in accordo con la Provincia, che in fase di osservazioni ci dirà se è d'accordo in toto o meno.

Se torniamo sul TU25 chiaramente, quando si va a guardare le NTA si deve accendere la lampadina sulle eventuali prescrizioni e infatti si legge “ intervento mediante piano attuativo, con le prescrizioni di cui all'elaborato di coerenza con il PTCP di Siena secondo i contenuti richiamati da art. 13 e 14, comma 6 della disciplina del PTCP”.

Laddove si dovesse andare ad analizzare questa previsione, per intervenire qui il disposto richiama la necessità, affinché ci sia coerenza e si possa costruire, di rispettare le prescrizioni.

I documenti fondamentali per questa coerenza sono il primo allegato, 1A e 1B.

Vi faccio notare che qui è ancora tutto campo e la strada la deve fare il TU25.

Qui c'è un fortissimo contrasto, se non andiamo a lavorarci, perché metà di questo comparto è il perimetro della BSA, Beni Storici Architettonici, per il quale il PTCP prescrive la non edificabilità. Non è assoluta, questa è una inedificabilità che si può superare andando a condividere alcune metodologie anche costruttive o ubicative, ma se non c'è questo è inedificabile.

In questo comparto era giusto dire che eravamo in contrasto ma poi bisogna introdurre quegli elementi, in accordo con la Provincia, per superare questa prescrizione.

Nell'area TU25 sarà possibile edificare in coerenza con il PTCP e si prescrive l'attuazione attraverso un piano attuativo.

Quindi occorre un progetto generale, che dovrà essere valutato dalla Provincia, dalla Regione, dalla Sovrintendenza, attraverso una conferenza dei servizi regionale. Una volta ottenuto il parere favorevole, il piano attuativo sarà valutato da questa assemblea, dal Consiglio comunale, come se fosse una vera e propria variante, perché sarà adottato, si presenterà in una fase di pubblicazione, sottoposto alle osservazioni e poi alla fase di attuazione.

Con l'intervento diretto, tutto questo non è possibile, si va direttamente con un permesso di costruire. Quindi si prescrive la attuazione tramite un piano attuativo, che dovrà contenere un apposito elaborato finalizzato alla verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione alla tipologia e alla visibilità del bene generatore la BSA, che in questo caso è il complesso di Montarioso, il seminario.

L'intervento dovrà essere conformato alle prescrizioni contenute nella sezione 4, disciplina d'uso della scheda di vincolo, perché insiste vincolo paesaggistico in base al decreto del '66.

“L'edificazione dovrà attestarsi lungo la viabilità di previsione, concentrando nell'area ricompresa all'interno delle BSA le sole dotazioni funzionali di verde o parcheggio”. Chi vuole costruire qui dovrà costruire dal punto di vista di edificato, all'esterno della BSA.

Vi posso dire che è stato già presentato un progetto per il quale io non ho rilasciato titolo, in cui questa prescrizione non era tenuta in considerazione. All'interno della BSA si possono fare parcheggi e giardini, ma non l'edificazione.

Da un punto di vista di coerenza del PTCP o di coerenza di una pianificazione attuativa, non abbiamo stralciato nulla, abbiamo confermato tutte le previsioni.

Se vogliamo vedere altri aspetti, uno molto particolare e l'articolo art. 42 “aree di rispetto cimiteriali”, che prevede in tutto il territorio del Comune che la nuova edificazione debba stare a non meno di 200 metri dalle cinte murarie del cimitero, nel rispetto della normativa, fatta eccezione per Castellina Scalo e Uopini.

Questo noi lo abbiamo cassato, perché, come confermato anche dalla legge 66 del 2002, entro 200 metri non ci può essere nuova edificazione, se non di interesse di proprietà pubblica.

Ora devo dire che la legge si può superare eventualmente con pareri favorevoli della ASL e con l'approvazione del Consiglio comunale, ma io ritengo importante ribadire questo disposto: intorno ai cimiteri è istituita un'area di rispetto per cui valgono le disposizioni normative di tutela di cui all'art. 28 legge 166/2002.

Vi posso dire che sono 200 metri, io ho avviato un preavviso di diniego a chi ha presentato il progetto per un comparto, senza rispettare il vincolo. Ho fatto un preavviso di diniego, questi hanno presentato le loro memorie e osservazioni ma non hanno richiamato nessuna sentenza a favore.

Quello che c'è già rimane... Vi faccio vedere cosa abbiamo previsto per il TU23: “trattasi di area che pur collocandosi nel centro urbano di Uopini risulta inedificabile in quanto compresa entro il perimetro del vincolo cimiteriale di cui all'articolo 28 della legge 166/2002 “quindi non è più possibile fare nuova edificazione e la destinazione possibile sono orti periurbani, o verde privato di pertinenza.

Invece, in un altro caso, il TU5bis a Gabricce, non capisco come si poteva fare un intervento diretto, non esistono fognature o strade, una cosa assurda. In questo comparto c'era una prescrizione per la

quale i proprietari dovevano cedere all'amministrazione comunale un'area a verde nella zona di Castellina, "di gradimento della amministrazione comunale". Io l'ho cassata.

Mediante piano attuativo, per l'intero comparto TU5bis, occorre presentare un unico piano attuativo per tutti questi lotti A, B, C, D, E, che dovrà inglobare anche il comparto TU5, perché accanto c'è un altro comparto. Io propongo che il piano attuativo debba riguardare il TU5 e il TU5 bis.

Il piano attuativo sarà articolato sulla base della tabella sotto riportata, dove si vedono le superfici, prescrivendo che l'attuazione potrà avvenire esclusivamente al di fuori dell'area interessata da vincolo cimiteriale. Questo è un caso in cui solo una parte dell'area edificabile cade dentro il vincolo cimiteriale, e come avevamo visto prima nel TU25, che si doveva costruire all'esterno dell'area dentro il perimetro della BSA, anche qui si potrà fare all'esterno dell'area del vincolo cimiteriale.

In conclusione sono due gli aspetti fondamentali: l'introduzione della previsione del piano attuativo e la coerenza tra RU e TPCP.

Però ci sono anche altri aspetti importanti: abbiamo introdotto le nuove definizioni per i parametri urbanistici, definite e richiamate dal DPRG 64R, per la SUL o la definizione di edificio.

Io non ho scritto nient'altro, ho richiamato il DPGR 64R. "Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato da parametri urbanistici contenuti nel DPGR 64R, regolamento di attuazione art. 144 L.R 1". Si fa riferimento alla vecchia L.R, la n. 1, ma questo era entrato in vigore ancora prima e ci dobbiamo attenere.

Un'altra cosa che abbiamo fatto, per venire incontro alle esigenze di molti, è in materia di distanze. Il nostro regolamento non contemplava purtroppo deroghe sulle distanze.

Anche il codice consente di costruire a distanza inferiore, se c'è accordo tra confinanti, il nostro regolamento non lo contemplava. Allora, solo per il territorio urbanizzato, le distanze tra fabbricati potranno essere derogate. Art. 9 DM 1994, è previsto per legge, abbiamo introdotto la deroga, solo per il territorio urbanizzato. Quindi se c'è accordo tra i confinanti, legittimato attraverso un atto sottoscritto e registrato, potremo andare in deroga, fatto salvo una cosa inderogabile, che è la distanza tra fronti contrapposti finestrati, che deve essere di 10 metri.

Il Presidente ringrazia l'ing. Giuliani per l'illustrazione e dichiara aperta la discussione.

Il consigliere Montigiani afferma: E' difficile. E' giusto proporre a questa assemblea di concordare con la Provincia tutti quei passaggi, per un percorso volto alla tutela di questa stessa assemblea. Ed è un vantaggio per questa assemblea essere coinvolta in nuovi piani urbanistici, cosa che negli interventi diretti forse non era stata fatta in passato. E' anche giusto intraprendere questo percorso dove sono coinvolti non solo insediamenti abitativi, ma si è detto attività produttive già avviate che garantiscono posti di lavoro.

E qui si fa difficile il ruolo della opposizione.

Cosa si dovrebbe dire, quando si veste la casacca di chi allora si era opposto pur non avendo i numeri per impedirlo, ma aveva portato avanti una battaglia non personale, ma di schieramento?

Oggi io non sono in quella commissione, non c'ero allora, ma probabilmente se avessi conosciuto la irregolarità di questi provvedimenti mi sarei opposto.

E' ovvio che era difficile per tutti capire cosa si stava decidendo, perché si vede oggi che non erano decisioni condivise. Forse non si dovrebbe dire, ma lo si può immaginare che qualche privato poteva essere più interessato della collettività, usiamo un termine elegante, a decisioni di quel tipo.

Comprendo il gravoso compito che oggi spetta alla maggioranza, ma mettetevi anche nei panni di chi sta dall'altra parte: non si può leggere domani mattina nei giornali che l'opposizione permette di sanare ciò che era illegittimo. Si presterebbe a una facile malversazione da chi vuole comunque rendere oscuro questo percorso, che è invece un percorso da ambo le parti indirizzato verso la chiarezza, la migliore soluzione possibile.

E' chiaro che in questo momento il voto contrario non è certo contrario a questa amministrazione o alle parole dei professionisti o degli amministratori che stanno facendo lo sforzo, tanto meno del vicesindaco Frosini che prima ci ha spiegato molto chiaramente quello che si intende fare.

Però concedetemi, poiché in questo momento non dovrebbero mancarvi i voti per farlo, concedetemi di non doverlo fare con il voto della opposizione, almeno in questo un po' di autotutela giuridica, ma un po' è anche autotutela politica.

Concedetemi di non dover mettere a fattor comune i voti della opposizione per sanare tutto questo, quindi il voto non è contrario all'indirizzo, alle intenzioni, alla volontà comune di questa assemblea di fare chiarezza, ma è contrario al fatto di non essersi opposti allora.

Non è pretestuoso, ma è il ruolo politico della opposizione quando c'è una così evidente, illecita previsione. Fermo restando che apprendiamo compiutamente il fatto che l'attuale amministrazione si è costituita parte civile nei procedimenti penali a carico degli ex amministratori, quindi in un certo senso non mancheremo certo di dare il nostro voto quando ci sarà da fare emergere, perseguire, quelle varianti che ci stiamo promettendo in questo momento, in modo da sanare nel miglior modo possibile errori che però sono politicamente gravi e che meritano la massima persecuzione. Grazie.

Il consigliere Pepei afferma: io non riesco a parlare bene come Montigiani, ha fatto tutto un giro. Io apprezzo il lavoro svolto, ma devo mantenere una certa coerenza anche io da questo punto di vista e mi dispiace perché ho visto un lavoro fatto bene e spiegato bene. Capisco le vostre difficoltà, forse è l'unica volta che ho piacere a essere alla opposizione, quasi un atto di vigliaccheria.

E' una cosa imbarazzante, muoversi in una maniera, muoversi in quell'altra. Quello che si è detto anche la prima volta che si presentò il problema, con le nostre mozioni, dove si disse che noi si sarebbe fatto lo zero, non so se ricordate. Anche io ho le mani legate, da questo punto di vista non ho margine di movimento.

Comunque ringrazio sia chi lo ha spiegato che chi ha presentato la variante, ma voteremo contro, grazie.

Il consigliere Pattaro afferma: Io volevo solo aggiungere una piccola cosa, ovvero ringraziare da parte di tutti il lavoro che è stato fatto dall'ing. Giuliani e dall'ufficio tutto, perché è palese che è stato veramente un lavoro certosino. E vorrei dire che era veramente un dovere della nostra amministrazione prendere atto delle pecche che aveva questo strumento e doverci mettere le mani soprattutto per quanto riguarda delle modifiche importanti e il recepimento delle norme sovraordinate, che sono comunque alla base della costruzione di uno strumento urbanistico.

Il consigliere Cresti afferma: voglio intervenire perché mi sento parecchio chiamato in causa nell'argomento del regolamento urbanistico.

Questo è uno strumento che spesso ha portato a lunghe code davanti all'ufficio dell'ing. Giuliani perché portava a fraintendimenti nella interpretazione, e spesso ha portato a un lavoro non solo dell'ufficio urbanistica, ma di tutti i tecnici che operano nel territorio comunale, sovradimensionato per quello che era l'intervento che andavano a proporre.

Infatti io penso che l'ing. Giuliani non può smentirmi, proprio per cercare di dare una interpretazione allo strumento urbanistico, sono stati fatti molti incontri, che hanno tolto forze e tempo all'ufficio e gli hanno impedito forse di fare questa operazione in tempi più brevi.

Quando si è detto che bisognava vedere prima certe cose, era difficile vederle prima perché spesso una parola scritta in un modo faceva interpretare tutto l'intervento in modo diverso, e solo nel tempo l'ufficio ha capito puntualmente dove aveva necessità di intervenire e dove si rendeva necessario intervenire.

Questa è una variante che è nata dal confronto con i tecnici e dalla verifica delle esigenze concrete. Pertanto è una variante nata con tanti puntini messi in fila, che hanno dato origine a questo strumento.

Nel racconto è forse sfuggito che qui dentro c'è un'altra modifica secondo me molto importante che è quella della monetizzazione. Infatti per le attività commerciali e direzionali non era possibile procedere a cambi d'uso in aree tipo il castello di Monteriggioni, mentre in tutte le realtà dei centri storici delle province d'Italia è possibile procedere a cambi d'uso, monetizzando gli standard da parcheggio. Cioè se non ho delle superfici da destinare a parcheggio di pertinenza, quantifico questa mia mancanza dando dei soldi al Comune, che deve investire nel creare parcheggi a servizio di quella attività.

Come è facile capire in un centro storico difficilmente si troverà uno che ha un fondo con delle superfici da destinare a parcheggio, deve essere l'amministrazione che crea questi servizi per la comunità e li attività per dare vita al centro storico e permettere che questo abbia vita.

Secondo me qui il lavoro dell'ufficio è appena iniziato, perché ora ci sarà la variante nel territorio aperto, e soprattutto ora inizia il lavoro di rilascio di tutti quei permessi che temporaneamente sono stati mesi lì o sospesi o tenuti fermi o non rilasciati o denegati come nel caso di Uopini.

Chiudo il mio discorso, ovviamente ringraziando l'ufficio e facendo una riflessione sull'IMU, che tutti questi terreni sono stati chiamati in questi anni a pagare, in base a previsioni di edificazione che nella realtà non potevano essere realizzate se non dopo l'approvazione di questa variante, quindi magari chiamo l'amministrazione a fare una riflessione sull'aspetto IMU che in certi casi dal 2014 a oggi ha richiesto un esborso importante, pur senza poter fruire di quel diritto.

Il consigliere Buti afferma: Intanto come già stato detto dall'assessore Frosini e dall'ing. Giuliani, la cosa importante è che con questa variante i dimensionamenti non si modificano, tutto resta come era stato previsto, non ci sono aumenti di volumetrie, e finalmente dico finalmente, dopo un lungo lavoro arriviamo a sistemare questi aspetti normativi che non andavano bene.

E' stato detto "averlo saputo prima" diceva il consigliere Montigiani, "ci saremmo opposti a questa cosa".

Fondamentalmente tutti i consiglieri che sono qui dentro, non so se qualcuno ha competenze più dirette, non hanno competenze sulle norme disciplinate nei regolamenti urbanistici. L'urbanistica, in generale, è un argomento ostico e complesso. Poi il compito fondamentale del consigliere è di indirizzare, non è quello di andare a sviscerare le norme. Se uno ha competenza può farlo, ma non è quello il compito principale. Quindi io credo che deve passare il messaggio che questa cosa è stata vista solamente nel momento in cui qualcuno ci ha messo gli occhi sopra e l'ha studiata ed è emersa questa realtà.

Penso che non faccia piacere a nessuno essere qui oggi a fare questa cosa, ma deve essere un momento importante per dare una svolta, anche perché dobbiamo rendere a questo Comune un regolamento che possa essere utilizzato per lo scopo che ha, senza creare problemi. Il compito del Comune non è questo, è di dare possibilità a chi ne ha necessità di usufruire di questi strumenti.

Mi ripeto, ma lo voglio dire perché l'ufficio urbanistica ha fatto un lavoro eccezionale, in questo studio, perché sono stati fatti una serie di confronti tra le norme sovraordinate e il nostro regolamento comunale per vedere se tutto era lineare e non c'erano contraddizioni, quindi è stato fatto un lavoro immenso.

E devo dire che l'ing. Giuliani ha affrontato le tante difficoltà con grande responsabilità. Questo lo devo dire e gliene devo dare atto, insieme allo staff che lo ha seguito e aiutato insieme all'arch. Mera, arch. Banchetti e gli altri che sono stati di supporto, e quindi un grazie di cuore a tutti, veramente.

Riconoscendo la bontà del lavoro che è stato svolto, noi valutiamo positivamente questa variante perché come ha evidenziato l'assessore consente di superare alcuni problemi derivanti dalle passate gestioni urbanistiche, che purtroppo sono state fonte di disagio per i cittadini e anche per noi e perché permette di restituire ai cittadini di questo Comune la giusta aspettativa e di vedere i propri diritti garantiti.

Il Sindaco chiede di intervenire e afferma: Devo fare una precisazione, perché l'arch. Banchetti non si è occupata di questa cosa, ringraziando tutti hai detto anche lei, ma lei è stata presa per gli abusi che abbiamo trovato a suo tempo quando siamo entrati, che erano solo 52.

Il Presidente, chiusa la discussione, apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il consigliere Buti afferma: Riguardo alla votazione, ho capito che quando si parla di regolamento urbanistico, sembra che si parli di peste, tutti si staccano e si allontanano, hanno paura anche a toccare l'argomento.

Come ha detto Papei, sembrerebbe un atto di vigliaccheria non votare la sistemazione delle norme, sembra abbia detto questo.

Effettivamente una sensazione c'è su questo argomento, ma va bene, ognuno deve essere consapevole dei propri passi, di dove vuole arrivare.

Capisco anche che da parte della minoranza non c'è responsabilità di governo di questo Comune, per cui anche stare a guardare può andare bene, però quando viene fatto un lavoro ricognitivo importante come questo, penso che non sarebbe male se venisse riconosciuto, alla fine si va a sistemare qualcosa.

Quindi votare contro vuole dire non essere d'accordo con la sistemazione di queste norme, cioè essere a favore della illegittimità. Questo ricordatelo, giratela come vi pare, ma il succo dell'argomento è questo.

Quindi quando abbiamo votato sul regolamento urbanistico avete votato contro, oggi sistemiamo le norme e votate contro, siete "contro al contro", basta andare contro. Alla fine la sintesi è questa.

Chi c'era nei mandati scorsi? Le minoranze c'erano. Non c'era un Comune governato soltanto da gruppi di maggioranza! Parlo di anni indietro, prima del 2012, eppure si vede che queste minoranze sono state a guardare, forse hanno fatto come voi, perché non si sono accorte di queste illegittimità, probabilmente.

Io ribadisco il grandissimo lavoro che è stato fatto e per questo noi riconosciamo una svolta, una novità, un cambiamento per andare verso una situazione di chiarezza e trasparenza, e siamo a favore di questa variante.

Il consigliere Montigiani afferma: avevo cercato di spiegare che non si tratta di non volere partecipare, anzi ho sottolineato e dato merito del coinvolgimento di tutta l'assemblea e del cambiamento di passo che vi si riconosce.

E' ovvio che se dall'altro lato è difficile, è ancora più difficile partecipare al momento in cui a questo processo si dà inizio. Questo ovviamente spetta alla maggioranza.

Poi come ho detto, lo sottolineo, è ovvio che tutta l'opposizione sarà presente, parteciperà e ben lieta di votare insieme tutte quelle varianti che si renderanno necessarie, laddove ci fosse l'annullamento di titoli o tutto il resto, caso per caso.

E' ovvio che l'inizio di un tale processo spetta alla maggioranza in Consiglio.

Forse sul controllo tutti si poteva fare di più, ma non spetta solo al Consiglio e di questo vi si dà atto. Resta il fatto che dovete concedere all'opposizione di votare contro.

Il Presidente, ultimate le dichiarazioni di voto, chiede al Segretario di procedere alle operazioni di voto sul punto n. 8 all'o.d.g., mediante appello nominale.

PREMESSO che il Comune di Monteriggioni è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 53 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 69 del 30.10.2013 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 09.04.2014;
- Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 70 del 30.10.2013 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 09.04.2014;
- Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 22.09.2005;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 07.04.2015 “*Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. 9 Aprile 2014, n. 14 - Rettifica di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014*”.

DATO ATTO che a:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n° 125 del 04.07.2017 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., per la *Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. per le modifiche agli articoli delle N.T.A. del R.U. vigente relative al territorio urbanizzato e per l'adeguamento alla disciplina paesaggistica degli strumenti della pianificazione territoriale (“Variante normativa”)*;
- con Determinazione n° 878 del 26.07.2017 l'Autorità Competente (individuata ai sensi della Del. G.C. n°139 del 06.09.2012) provvedeva a concludere il procedimento di verifica da assoggettabilità a V.A.S. per la *Variante normativa* determinando la sua esclusione dal procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i.;

DATO INOLTRE ATTO che la *Variante normativa* non è oggetto di deposito delle indagini geologiche e che con prot. n° 11384 del 20.07.2017 è stata trasmessa al Genio Civile Valdarno Superiore la certificazione delle esenzioni dalla effettuazione di nuove indagini geologiche;

CONSIDERATO che

- l'Ing. Paolo Giuliani, in qualità di Responsabile dell'Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive del Comune di Monteriggioni è il Responsabile del Procedimento della *Variante normativa*, ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

- il Geom. Mirko Tigli Istruttore Tecnico dell'Ufficio Urbanistica Edilizia e Paesaggio del Comune di Monteriggioni è il Garante dell'informazione e della partecipazione per il presente procedimento, ai sensi dell'art. 36 comma 2 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.

RICHIAMATO che la *Variante normativa*:

- viene redatta in conformità a quanto previsto dagli artt. 30, 31 e 32 della L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i. sia per i suoi contenuti programmatici, sia per le metodologie utilizzate;
- è relativa ad un area ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

VISTI gli elaborati tecnici progettuali, depositati in atti presso l'Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive, della *Variante normativa*, quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione, così denominati:

- 1) Elaborato di coerenza con il PTCP Siena
 - 1a. documento
 - 1b. estratti cartografici
- 2) N.T.A.
 - 2a. stato attuale
 - 2b. stato modificato
 - 2c. stato sovrapposto
- 3) Relazione tecnica del progettista

VISTA INOLTRE la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta in coerenza alle disposizioni di cui all'art.18 comma 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale sub “**All. lettera A**”;

VISTA ALTRESI':

- la L.R.T. 10/2010 e s.m.i. “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di Autorizzazione Unica ambientale(AUA)*”;
- la L.R.T. 65/2014 e s.m.i. “*Norme per il Governo del Territorio*”;
- la *Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico Regionale*, in particolare l'art. 21;
- la Delibera di G.R. n° 1006 del 17.10.2016 “*ACCORDO ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R.T. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo*”;

Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana”

- il Decreto Deliberativo del Presidente della Provincia di Siena n° 36 del 28.03.2017 “*Indirizzi per l’estensione delle attività della Commissione B.S.A. per interventi e trasformazioni non sottoposte a piano attuativo ricadenti su beni storico architettonici e/o loro aree di pertinenza paesistica*”
- il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 “*testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*”;

Con Consiglieri

Presenti: 10.

Votanti: 10

Favorevoli: 8;

Contrari: 2 (i Consiglieri Montigiani e Papei)

Astenuti: 0.

A maggioranza dei voti resi nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

- di **PRENDERE ATTO** della Determinazione n° 878 del 26.07.2017 con la quale l’Autorità Competente concludeva il procedimento di verifica da assoggettabilità a V.A.S. per la *Variante normativa* determinandone l’esclusione dalla procedura di V.A.S.;
- di **ADOTTARE** la proposta di *Variante normativa* costituita dai seguenti elaborati progettuali depositati in atti presso l’Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive:
 - 1) Elaborato di coerenza con il PTCP Siena
 - 1a. Documento
 - 1b. Estratti cartografici
 - 2) N.T.A.
 - 2a. Stato attuale
 - 2b. Stato modificato
 - 2c. Stato sovrapposto
 - 3) Relazione tecnica del progettista
- di **PRENDERE ATTO** di quanto contenuto nella Relazione del Responsabile del Procedimento redatta in coerenza alle disposizioni di cui all’art.18 comma 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale sub “**All. lettera A**”;
- di **DARE MANDATO** al Responsabile dell’Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive, Ing. Paolo Giuliani, all’espletamento delle procedure di cui all’art. 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nello specifico:

1. pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione;
2. comunicazione dell'avvenuta adozione della variante alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena;
3. pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione della variante all'albo pretorio e sul sito web istituzionale del Comune di Monteriggioni;
4. deposito della variante presso l'Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive.

Successivamente **il Presidente** invita il Consiglio Comunale a dichiarare la presente proposta immediatamente eseguibile.

Con Consiglieri

Presenti: 10.

Votanti: 10

Favorevoli: 10;

Contrari: 0

Astenuti: 0.

Il Consiglio Comunale, all'unanimità dei voti favorevoli,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
Perle Mansholt

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Michele D'Avino