



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 10/06/2015**

**OGGETTO: VARIANTE (N.12) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE “CASA ROTTA” (AT\_P10) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.7 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE AL SUO INTERNO DELLE SUPERFICI DESTINATE A SUPERFICIE FONDIARIA E A SUPERFICIE PER STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014 E SMI**

L'anno 2015, il giorno dieci del mese di giugno alle ore 08:30 nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano

		Pres.	Ass.
GRASSO FRANCESCO MARIA	Sindaco	X	
TADDEUCCI LUCIANO	Presidente	X	
BENCINI ALESSANDRO	Consigliere	X	
CAPOCCIA SUSI	Consigliere	X	
CAPORASO SARA	Consigliere	X	
BECATTINI MORENO	Consigliere		X
ANDRIES CORNEL MIHAI	Consigliere	X	
MANIA MORENA	Consigliere	X	
IRACI SARERI SANTINO PIETRO	Consigliere	X	
MAGINI GIANLUCA	Consigliere		X
BOTTI CARLO	Consigliere	X	
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere		X
BUFFONI MAURO	Consigliere		X
NARDI FLAVIO	Consigliere		X
BUCCI LUCIANO	Consigliere	X	
BINDI MAURO	Consigliere	X	
BUCCIARELLI CRISTINA	Consigliere	X	
TOTALE		12	5

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Taddeucci Luciano;

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dott.ssa Di Gisi Elena.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- in data 03.03.2015 con deliberazione del C.C. n.14 è stata adottata la Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma “CASA ROTTA” (AT\_P10) disciplinata dal co.61.1.7 delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di operare al suo interno una diversa ripartizione delle superfici fondiarie e di quelle destinate a strade, parcheggi e verde pubblici;

### **Dato atto che:**

- dell’avvenuto deposito degli atti di adozione costituenti la Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico del 2010 è stata data notizia al pubblico mediante affissione dell’avviso all’Albo Pretorio del Comune e in altri luoghi di pubblica affissione, oltre che consultabile sul sito del Comune;
- l’avviso dell’avvenuto deposito degli atti di adozione suddetti è stato pubblicato sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale Regionale Toscana) bollettino n.14 del 08.04.2015;
- alla data del 08.05.2015 è pervenuta n.1 osservazione, per un totale di n.2 quesiti;
- per ognuno dei quesiti sopra detti è stata predisposta una scheda contenente:
  - *la sintesi dell’osservazione;*
  - *la controdeduzione;*
  - *il parere sintetico della C.A.T. e LL.PP.;*
  - *la proposta di deliberazione al Consiglio Comunale;*
  - *la votazione del Consiglio Comunale;*
  - *la deliberazione del Consiglio Comunale;*

**Considerato che** è necessario decidere puntualmente in merito ai n.2 quesiti relativi alla osservazione pervenuta come da schede allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto, pertanto, di** procedere ai sensi della L.R.65/2014 e s.m.i. alla approvazione della Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico, adottata con Del.C.C.n.55 del 30.07.2014 costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
  - *art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi;*
  - *co.61.1.7. area di trasformazione “CASA ROTTA” (AT\_P10);*
- *Estratto delle tavole:*
  - *Tavv. P9 – P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000);*
  - *Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
  - *Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000);*

**Ritenuto, conseguentemente, di** procedere alla approvazione delle tabelle di cui al *co.5.3.2.1. Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico* e al *co.5.3.2.2. Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente produttivi* delle NTA del Regolamento Urbanistico tenuto conto delle modifiche apportate;

**Considerato che**, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell’art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall’art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, trattandosi di variante ad uno strumento di pianificazione urbanistica che non modifica quanto già previsto ovvero non sono determinabili i tempi in cui la disciplina in oggetto (riguardanti esclusivamente interventi di iniziativa privata) avrà riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria, o meglio avrà riflessi diretti o indiretti (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – parte attiva, manutenzione delle opere di urbanizzazione prese in carico dopo il collaudo – parte passiva) solo

quando gli attuatori degli interventi previsti nella Variante in oggetto riterranno di attivarsi per la loro realizzazione;

**Ritenuto, pertanto, di** rimandare agli atti relativi agli interventi stessi la definizione dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio del comune;

**Vista** la L.R.65/2014;

**Vista** la L.R.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni;

**Visto** il Piano Strutturale approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010;

**Visto** il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010 e il Reg.Edilizio;

**Visto** il D.Lgs.152/2006 e successive modificazioni e integrazioni;

**Vista** la relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.32, co.1 della L.R.65/2014, allegato alla delibera di C.C. di adozione n.14 del 03.03.2015;

**Acquisito** il parere della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 27.05.2015;

**Acquisito** il parere favorevole del Dirigente Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visto** il parere del Dirigente Settore Affari generali ed Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;

Il consigliere Bencini illustra la proposta.

Successivamente il Presidente pone in votazione le osservazioni (vedi allegato).

Dopo la votazione il Presidente pone in votazione la proposta.

**Visto** l'esito della votazione, espressa per alzata di mano: voti unanimi;

## **DELIBERA**

**Di dare atto che** è stata effettuata la regolare pubblicazione e deposito degli atti amministrativi e tecnici costituenti la Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma "CASA ROTTA" (AT\_P10) disciplinata dal co.61.1.7 delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di operare al suo interno una diversa ripartizione delle superfici fondiari e di quelle destinate a strade, parcheggi e verde pubblici;

**Di prendere atto che** nei termini previsti dalla L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni è pervenuta n.1 osservazione per un totale di n.2 quesiti;

**Di decidere** puntualmente in merito ai n.2 quesiti relativi alla osservazione pervenuta, come da schede allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

**Di approvare**, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni per le motivazioni espresse in narrativa, la **Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
  - *art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi;*
  - *co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10);*
- *Estratto delle tavole:*
  - *Tavv. P9 – P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000);*
  - *Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
  - *Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000);*

**Di approvare** conseguentemente le tabelle di cui al *co.5.3.2.1. Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico* e al *co.5.3.2.2. Verifica degli standards urbanistici per*

*gli insediamenti prevalentemente produttivi tenuto conto delle modifiche suddette, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale;*

**Di dare atto che** il la Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico, acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);

**Di disporre che** il presente provvedimento venga affisso all'Albo Pretorio secondo le vigenti disposizioni di legge e pubblicato sul sito web del Comune;

**Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, con separata votazione resa per alzata di mano, dal seguente Esito: unanimi;

Di inoltrare copia della presente deliberazione al Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio, al Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio e al Settore Affari generali ed Economico finanziario per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Di Gisi Elena

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Taddeucci Luciano

*Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.*



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 35 del 25/05/2015

**OGGETTO:** VARIANTE (N.12) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE “CASA ROTTA” (AT\_P10) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.7 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE AL SUO INTERNO DELLE SUPERFICI DESTINATE A SUPERFICIE FONDIARIA E A SUPERFICIE PER STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014 E SMI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Montevarchi, 26/05/2015

IL RESPONSABILE  
Barucci Francesca / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 35 del 25/05/2015

**OGGETTO:** VARIANTE (N.12) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CASA ROTTA" (AT\_P10) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.7 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE AL SUO INTERNO DELLE SUPERFICI DESTINATE A SUPERFICIE FONDIARIA E A SUPERFICIE PER STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014 E SMI

Si attesta la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, per l'importo complessivo di , risultante nel sottoscritto prospetto. Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

*Entrata*

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

*Spesa*

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 26/05/2015

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
Deventi Gabriele / ArubaPEC S.p.A.

# COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

*U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio*

VARIANTE (N.12) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CASA ROTTA" (AT\_P10) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.7 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE AL SUO INTERNO DELLE SUPERFICI DESTINATE A SUPERFICIE FONDIARIA E A SUPERFICIE PER STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

ADOZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 03.03.2015

APPROVAZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n..... del .....  
ai sensi della L.R.65/2014

## **BREVE RELAZIONE**

### ***Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:***

- ***art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi***
- ***co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10)***

### ***Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:***

- ***Tavv. P9 – P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)***
- ***Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)***
- ***Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000)***

## BREVE RELAZIONE

Prima di entrare nello specifico contenuto della presente proposta di Variante occorre precisare che le Varianti generali al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale sono state approvate in data 30.09.2010 con Del.C.C.n.62.

Tali strumenti, contestualmente alla loro redazione, sono stati sottoposti a processo di Valutazione integrata e a Valutazione Ambientale Strategica (consultabile al seguente indirizzo: [http://mapserver3.ldpgis.it/montevarchi/approvazione\\_ru\\_ps/index.cfm](http://mapserver3.ldpgis.it/montevarchi/approvazione_ru_ps/index.cfm))

La disciplina delle NTA Regolamento Urbanistico all'art.57 consente, previa Variante allo stesso strumento, la modifica delle prescrizioni riportate nelle schede norma (ossia è possibile effettuare una diversa ripartizione delle superfici destinate a superficie fondiaria e a superficie per strade, parcheggi e verde pubblico all'interno dell'area di trasformazione) a condizione che la nuova scheda rispetti le disposizioni di cui all'art.13 *"norme specifiche sulle opere di urbanizzazione"* e all'art.14 *"norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi"* delle stesse NTA.

In merito alla scheda norma in oggetto, cioè l'area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10) disciplinata dal co.61.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico, i proprietari degli immobili ricadenti nell'area di trasformazione suddetta hanno richiesto di poter ripartire in modo diverso le superfici fondiarie e le superfici per strade, parcheggi e verde pubblico ivi disciplinate. Alle proposte di Variante formulate dalla parte privata sono state apportate alcune modifiche da questo ufficio anche in considerazione degli art.13 e 14 sopra citati.

Nel complesso le modifiche effettuate all'area di trasformazione riportate nella Variante (n.12) al Regolamento Urbanistico in oggetto non alterano nella sostanza le previsioni urbanistiche già disciplinate ovvero non comportano modifiche sostanziali alle previsioni già approvate. Infatti, costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana.

Le modifiche effettuate, infine, non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo.

Concludendo, quindi, **la presente Variante**, rispettando le procedure previste dall'art. 57 sopra richiamato, **è finalizzata alla definizione degli spazi dedicati alle superfici fondiarie e a quelle relative agli spazi pubblici nella scheda norma denominata area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10) disciplinata dal co.61.1.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico.**

**Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica dimensioni massime amm. degli insediamenti, funzioni e servizi**

... omissis ...

**5.2.2.2. UTOE LEVANE**

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P10	CASA ROTTA	7.040
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>7.040</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	11.586
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>11.586</b>

<b>RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq</b>	<b>4.546</b>
-------------------------------------	--------------

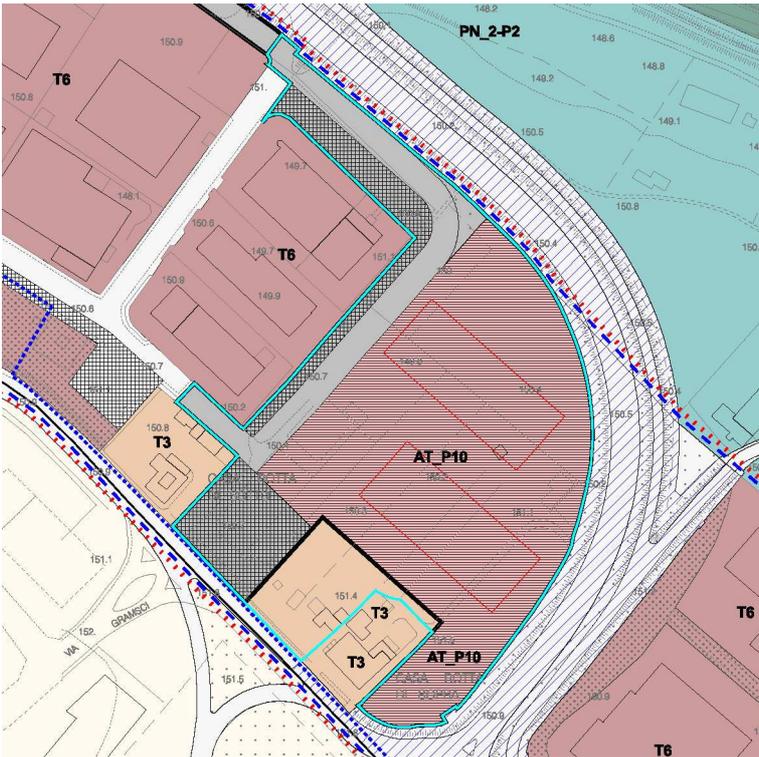
**co.61.1.7 area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10)**

U.T.O.E. - LEVANE

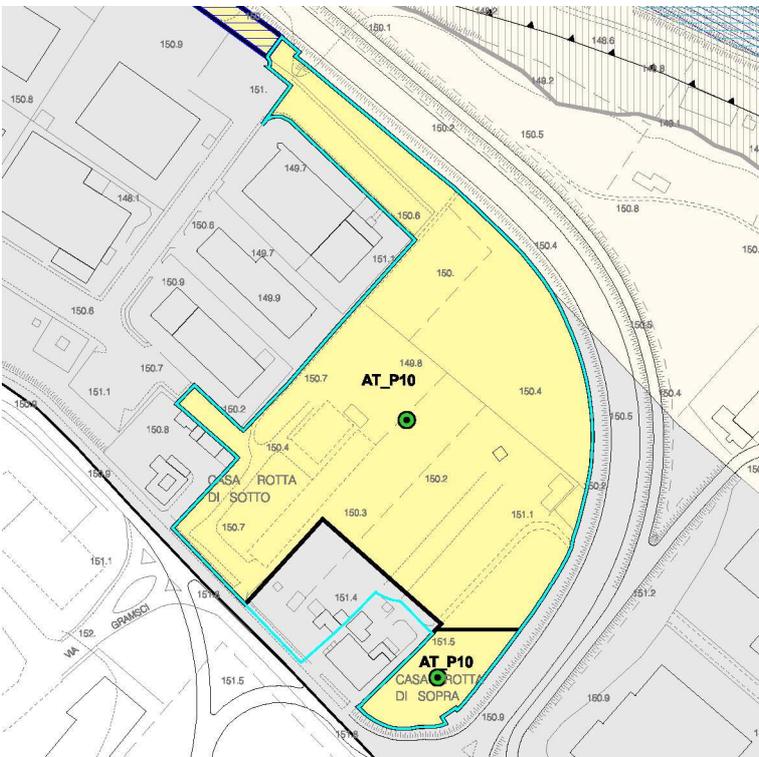
1. superficie territoriale (St): mq 20.115
2. superficie fondiaria (Sf): mq 14.097
3. superficie utile lorda (Slu): mq 7.040 - [jit: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu ): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq -
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 3.064
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 2.750
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 204
8. numero di piani (Np): n° 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine a est dell'area P.I.P. esistente lungo la SR 69. Realizzazione di un tratto di strada necessaria per il collegamento con la viabilità di confine. Realizzazione di parcheggi.
13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso.
- 13bis. obblighi: In corrispondenza del confine dell'area di trasformazione lato S.R.69, gli edifici dovranno essere collocati ad una distanza di 30 m da tale confine. In questa fascia dovranno essere piantumati alberi di alto fusto. Nel caso in cui non venga sottoscritta la convenzione relativa alle opere di urbanizzazione (in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie per la loro realizzazione) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo alla approvazione della variante n.12 del Regolamento Urbanistico del 2010 che modifica l'area di trasformazione, la stessa decade *ipso-facto* e l'area di trasformazione dovrà essere attuata così come prevista nel Regolamento Urbanistico del 2010.
- 13ter. Obblighi del Comune: Il corrispettivo derivante dall'applicazione della Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 così come modificata dalla Del.C.C.n.68 del 29.07.2011 riguardante i "Criteri per l'attuazione dell'art. 28 della legge 1150/42" in applicazione dell'art.13 del presente regolamento dovrà essere utilizzato dal Comune per la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via Aretina, Via dei Pianeti e Via Leo Valiani e per la realizzazione di un'area destinata a parcheggi pubblici in prossimità del Cimitero di Levane nel territorio del Comune di Bucine.

... omissis ...

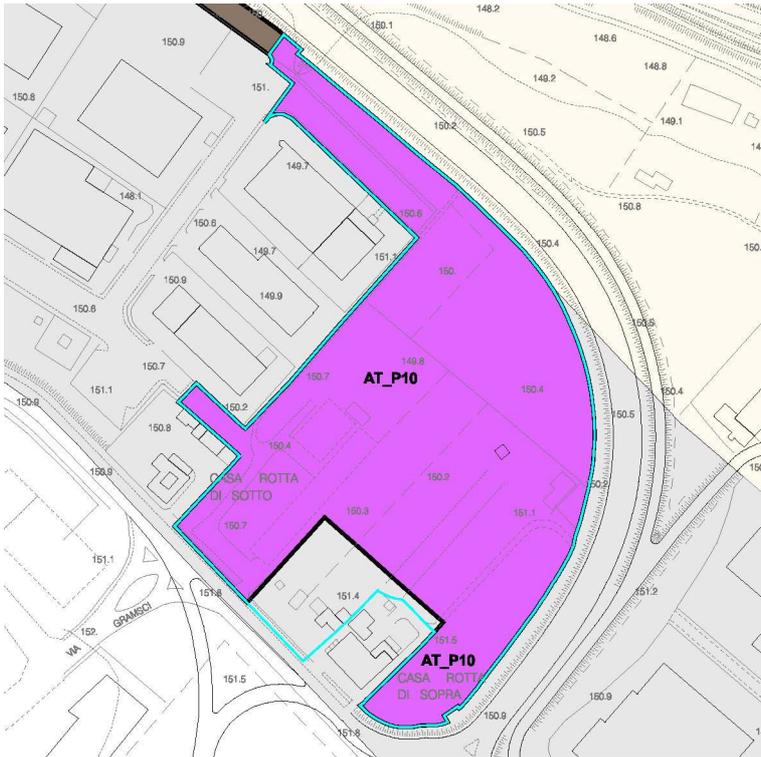
Tavv. P9 – P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)



**Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000)**



Montevarchi, 18.05.2015

*Il progettista*  
arch. Domenico Scrascia

richiedente: **Dedalo Unipersonale S.r.l. – Carla Paggini**

localizzazione: **AT\_P10 “CASA ROTTA”**

***SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:***

*“[...] l'obbligo di rispetto del limite di inedificabilità di 30 metri dal confine del comparto in corrispondenza della Strada regionale 69 appare eccessivamente vincolante per lo sviluppo futuro dell'area, tenendo soprattutto in considerazione la natura produttiva e commerciale della stessa e le possibili ripercussioni sulla ripartizione delle volumetrie ammesse all'interno del lotto, e che tale prescrizione non era presente nella scheda norma vigente prima dell'approvazione della variante di cui all'oggetto. [...]”*

Pertanto si chiede la riduzione della fascia di inedificabilità di 30 metri.

***CONTRODEDUZIONE:***

L'inserimento nella scheda norma del *“rispetto del limite di inedificabilità di 30 metri dal confine del comparto in corrispondenza della Strada regionale 69”* è frutto delle determinazioni assunte in sede di dibattito del Consiglio Comunale e di quanto è previsto, per questo tipo di strade, dal *“Codice della strada”*, dal suo Regolamento di attuazione e dall'art.15 delle NTA del Regolamento Urbanistico essendo la stessa fuori dal centro abitato così come definito dalla Del.G.C.n.204 del 20.10.2014.

Si tiene a precisare, altresì, che tale fascia di rispetto non è stata prevista nella scheda norma AT\_P10 *“CASA ROTTA”*, poiché, a partire dal Regolamento Urbanistico del 2004, ossia da quando è stata approvata la prima volta, essa di fatto ha sempre presentato vicino al confine del comparto una *“fascia di rispetto”* di fatto, rappresentata dalla previsione di una strada complanare e da un'ampia zona destinata a verde.

Pertanto, l'osservazione non è accoglibile.

***PARERE SINTETICO DELLA COMMISSIONE A.T.LL.PP. – SEDUTA DEL 27.05.2015:***

presenti: Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Camiciottoli, Iraci, Magini

assenti: Bucci

VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:

Favorevoli: n. 0 (-)

Contrari: n. 7 (Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Camiciottoli, Iraci, Magini)

Astenuti: n. 0 (-)

Pertanto, l'osservazione non è accoglibile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.C.

*Si respinge l'osservazione con la motivazione riportata nella controdeduzione*

***VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – SEDUTA DEL 10.06.2015:***

presenti: Grasso, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Bucciarelli, Capoccia, Caporaso, Iraci, Mania, A.C. Mihai, Taddeucci

assenti: Becattini, Buffoni, Camiciottoli, Magini, Nardi

VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:

Favorevoli: n. 0 (-)

Contrari: n. 12 (Grasso, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Bucciarelli, Capoccia, Caporaso, Iraci, Mania, A.C. Mihai, Taddeucci)

Astenuti: n. 0 (-)

***PERTANTO, SI RESPINGE L'OSSERVAZIONE CON LA MOTIVAZIONE RIPORTATA NELLA CONTRODEDUZIONE***

richiedente: **Dedalo Unipersonale S.r.l. – Carla Paggini**

localizzazione: **AT\_P10 “CASA ROTTA”**

***SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:***

*“[...] non sembra giustificata l'eliminazione dell'accesso diretto all'area di trasformazione dalla strada con senso unico sulla destra in uscita dalla nuova rotatoria all'incrocio delle due strade principali extra-comparto, per come questo era stato proposto in sede di richiesta di variante, essendo l'accesso previsto posizionato a più di 90 metri dall'uscita della rotatoria, nella sua conformazione reale (che è notevolmente diversa rispetto a quella presente nella cartografia attuale), e non comportando, pertanto, ostacoli al flusso veicolare e alla fruizione sicura della strada. [...]”*

Pertanto si chiede l'inserimento della possibilità di realizzare l'accesso diretto all'area di trasformazione dalla Strada regionale 69.

***CONTRODEDUZIONE:***

Fin dal primo Regolamento Urbanistico approvato nel 2004 si è pensato di accedere all'area di trasformazione non direttamente, ma attraverso un tracciato viario che garantisse l'ingresso in sicurezza.

La stessa previsione è stata poi confermata anche nel secondo Regolamento Urbanistico approvato nel 2010, per cui si tratta di un orientamento decennale che non ha avuto ripensamenti.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

***PARERE SINTETICO DELLA COMMISSIONE A.T.LL.PP. – SEDUTA DEL 27.05.2015:***

presenti: Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Camiciottoli, Iraci, Magini

assenti: Bucci

**VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:**

Favorevoli: n. 0 (-)

Contrari: n. 7 (Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Camiciottoli, Iraci, Magini)

Astenuti: n. 0 (-)

Pertanto, l'osservazione non è accoglibile

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.C.**

*Si respinge l'osservazione con la motivazione riportata nella controdeduzione*

***VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – SEDUTA DEL 10.06.2015:***

presenti: Grasso, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Bucciarelli, Capoccia, Caporaso, Iraci, Mania, A.C. Mihai, Taddeucci

assenti: Becattini, Buffoni, Camiciottoli, Magini, Nardi

**VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:**

Favorevoli: n. 0 (-)

Contrari: n. 12 (Grasso, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Bucciarelli, Capoccia, Caporaso, Iraci, Mania, A.C. Mihai, Taddeucci)

Astenuti: n. 0 (-)

***PERTANTO, SI RESPINGE L'OSSERVAZIONE CON LA MOTIVAZIONE RIPORTATA NELLA CONTRODEDUZIONE***

### 5.3.2.1. Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico

U.T.O.E.		Verde pubblico e Parcheggi	
		Esistente	Progetto
Montevarchi	mq	14.701	22.774
Levane	mq	13.605	<del>8.073</del> <u>3.064</u>
Levanella	mq	7.047	138.821
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>35.353</b>	<del><b>169.668</b></del> <u><b>164.659</b></u>

### 5.3.2.2. Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente produttivi

U.T.O.E.		Slu	Verde pubblico e Parcheggi		
Montevarchi	mq	31.745	22.774	72	mq per ogni 100 mq di slu
Levane	mq	<del>7.650</del> <u>7.040</u>	<del>8.073</del> <u>3.064</u>	<del>106</del> <u>44</u>	mq per ogni 100 mq di slu
Levanella	mq	130.235	138.821	108	mq per ogni 100 mq di slu
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<del><b>169.630</b></del> <u><b>169.020</b></u>	<del><b>169.668</b></del> <u><b>164.659</b></u>	<del><b>101</b></del> <u><b>98</b></u>	<b>mq per ogni 100 mq di slu</b>