



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 19/06/2015

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) E CONTESTUALE VARIANTE (N.18) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.16. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE LA DEPERIMETRAZIONE DI UNA PARTE DI ESSA ED UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DI QUELLE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

L'anno 2015, il giorno diciannove del mese di giugno alle ore 16:00 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		13	4

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;
- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale approvate nel 2010 sono state sottoposte al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n.4/R/2007 e al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Variante al Regolamento Urbanistico suddetta ha individuato l'Area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) disciplinandola al co.60.1.16. delle NTA;
- in data 27.04.2015, atti prot.n.16808 il Sig. Sauro Brogi e altri hanno presentato richiesta di attivazione delle procedure di approvazione del Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione suddetta con la trasmissione di parte degli elaborati che costituiscono il piano stesso;
- in data 08.05.2015, atti prot.n.18730, è stato comunicato al Sig. Brogi e altri il parere della Conferenza dei Servizi del 06.05.2015;
- in data 25.05.2015, atti prot.n.20906, in data 27.05.2015, atti prot.n.21383 e in data 03.06.2015, atti prot.n.22179 sono stati inoltrati dagli aventi titolo gli elaborati del Piano Attuativo contenenti le integrazioni richieste dalla Conferenza dei Servizi;
- in data 05.06.2015, atti prot.n.22753 sono state inoltrate, tra l'altro, le integrazioni della Relazione Geologica;

Considerato che:

- la richiesta di attivazione del Piano Attuativo contiene, rispetto all'originale previsione, una diversa ripartizione tra gli spazi pubblici e quelli privati all'interno della scheda norma;
- la modifica dei parametri contenuti nelle schede norma è consentita previa Variante delle stesse schede così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico per cui, in concomitanza con l'attivazione del Piano Attuativo, occorre procedere all'approvazione della contestuale Variante alla scheda norma;

Dato atto che:

- all'art.13.2.1. del Regolamento Urbanistico si prescrive che: *"Nel caso di interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale la dotazione minima inderogabile degli standard di urbanizzazione primaria dovrà essere ripartita secondo le quantità riportate nella tabella 5.3.1. dell'art.5 del presente Regolamento."*;
- la verifica del rispetto della dotazione minima degli standard viene effettuata durante l'iter di approvazione del Piano Attuativo allorché siano definite le quantità in termini di mq e di costi degli standard e delle infrastrutture pubbliche utilizzando le tabelle di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011);
- ai sensi dell'art.107 co.3 della L.R.65/2014 le previsioni soggette a Piano Attuativo possono essere adottate e approvate contestualmente allo strumento urbanistico generale attraverso una Variante allo stesso;

Considerato, inoltre, che:

- le modifiche effettuate dall'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio* (sulla base del Piano Attuativo presentato) all'Area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34), oggetto della presente Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico in oggetto 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 influenti 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 non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera;
- le modifiche 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;
- ai sensi dell'art.14 della L.R.65/2014 *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R.10/2010 e dal D.Lgs.152/2006”* ovvero *“Non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla L.R.65/2014 e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006”*;
- la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico in oggetto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;

Considerato, altresì, che:

- all'art.224 della L.R.65/2014 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* è riportato: *“[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...]”*;
- la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricade l'Area di trasformazione *“VIA DELLA COSTA 2”* (AT_R34), disciplinata dal co.60.1.16. delle NTA del Regolamento Urbanistico fa parte dell'*ambito della città da consolidare* di cui all'art.31 delle NTA del Piano Strutturale e che, pertanto, non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014;

Ritenuto pertanto:

- di attivare la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma *“VIA DELLA COSTA 2”* (AT_R34), disciplinata dal co.60.1.16. delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di operare al suo interno la deperimetrazione di un terreno e una diversa ripartizione delle superfici fondiari e di quelle destinate a parcheggi pubblici;
- di non assoggettare la suddetta Variante alla Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità, per quanto sopra specificato, di cui alla L.R.10/2010 e al D.Lgs.152/2006 secondo le modifiche introdotte dalla normativa regionale attualmente vigente;
- che la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguardi previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;

Considerato, infine, che:

- ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 sono definite Varianti semplificate *“le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale”*;
- la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;

Ritenuto, pertanto, di procedere ai sensi dell'art.32 della L.R.65/2014;

Dato atto, inoltre, che:

- la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- *Estratto delle NTA:*
 - art.5. *verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediam., delle funzioni e servizi – stato sovrapposto;*
 - co.60.1.16. *area di trasformazione “VIA DELLA COSTA 2” (AT_R34) – stato sovrapposto;*
- Estratto delle tavole:
 - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediam. (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. C11. Capacità edifi. delle aree di trasform. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. C11. Capacità edifi. delle aree di trasform. e la perequaz. urban. (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- le tabelle di cui al co.5.3.1.1. *Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico* e al co.5.3.1.2. *Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente residenziali*, trattandosi di tabelle riepilogative, saranno modificate in sede di approvazione della variante ovvero nel momento in cui saranno eventualmente confermate tutte le modifiche apportate;

Considerato che:

- all'art.107 co.3 della L.R.65/2014 si dispone che: *“Le varianti al Piano Strutturale o al Piano Operativo [Regolamento Urbanistico], correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo”;*
- il procedimento di adozione e approvazione dei Piani Attuativi è quello dell'art.111 della L.R.65/2014;
- tale procedimento coincide con quello di adozione e approvazione della Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico;

Dato atto, infine, che:

- il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:
 - *Tav. A – relazione tecnica – verifica art. 28 L.1150/1942;*
 - *Tav. B – Norme tecniche di attuazione;*
 - *Tav. C – Documentazione Fotografica;*
 - *Tav. D – pareri enti competenti;*
 - *Tav. G – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
 - *Tav. 1. Rilievo area di intervento – Mappa Catastale - Aerofotogrammetrico;*
 - *Tav. 2. Planivolumetrico – sezioni territoriali – di rilievo e di progetto;*
 - *Tav. 3. Rete adduzione energia elettrica;*
 - *Tav. 4. Smaltimento rifiuti;*
 - *Tav. 5. Rete adduzione gas metano;*
 - *Tav. 6. Adduzione acqua – rete smaltimento;*
 - *Tav. 7. Linea telecom;*
 - *Relazione geologica;*
 - *Relazione geologica integrazioni;*
- in data 28.05.2015, atti prot.n.126657/N.060.060, sono stati inoltrati, per il deposito (n.3412 del 28.05.2015) presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo, gli atti relativi alle indagini Geologico-tecniche ai sensi dell'art.62 della L.R.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e delle certificazioni previste dal Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005 n.53/R del 25.10.2011;
- il rispetto dell'art.13.2.2. del Regolamento Urbanistico sulla quantità di standard ed infrastrutture pubbliche relative al Piano Attuativo, secondo i calcoli di cui alla tabella allegata alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011) risulta verificato ovvero garantito dalla corresponsione dell'importo dalla stessa determinato;

Preso atto dello schema di Convenzione urbanistica del Piano Attuativo in oggetto allegato alla presente delibera;

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:

- la quantità della opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo in oggetto sono pari 407 mq di cui 195 mq di strade, 212 mq e di parcheggi pubblici;
- tali opere di urbanizzazione primaria passeranno al patrimonio dell'Amministrazione comunale secondo le procedure e la disciplina di cui alla Convenzione urbanistica allegata;
- la quantità di capacità edificatoria con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ovvero residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettive e produttive compatibili con la residenza insediabile nel Piano Attuativo in oggetto è pari a 229 mq su cui saranno corrisposti, da parte degli attuatori dello stesso Piano attuativo, gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi;
- trattandosi di Piano Attuativo non sono determinabili i tempi in cui la disciplina in essa contenuta, comprensiva degli interventi di "riqualificazione *“riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti TI”* avrà riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria ovvero avrà riflessi diretti o indiretti solo quando gli attuatori del Piano Attuativo in oggetto riterranno di attivarsi per la realizzazione degli interventi;

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;

Acquisita la relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R.65/2014, allegato alla presente deliberazione (allegato n.1);

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 Sindaco illustra la proposta.

Il consigliere Bucci evidenzia una serie di criticità e solleva eccezioni riguardo al punto in esame con particolare riguardo alla questione della monetizzazione delle aree verdi.

Il Cons. Bindi critica la ripermimetrazione del lotto dalla quale consegue l'esclusione dal comparto di una particella che diventa di fatto il resede naturale del fabbricato attiguo, con indubbio vantaggio per tale fondo. A parere di Bindi va mantenuto il verde a servizio dell'atr al fine di salvaguardare il pubblico interesse.

Esce prima della votazione il cons. Camiciottoli.

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano: Presenti e votanti 12 - favorevoli 9, contrari 3 Bindi, Bucci e Bucciarelli), astenuti 0;

DELIBERA

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
 - art.5. verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediam., delle funzioni e servizi – stato sovrapposto;
 - co.60.1.16. area di trasformazione *“VIA DELLA COSTA 2” (AT_R34)* – stato sovrapposto;

- Estratto delle tavole:
 - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediam. (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. C11. Capacità edifi. delle aree di trasform. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. C11. Capacità edifi. delle aree di trasform. e la perequaz. urban. (scala 1:2.000) – stato di progetto;*

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **il Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34)** costituito dai seguenti elaborati:

- *Tav. A – relazione tecnica – verifica art. 28 L.1150/1942;*
- *Tav. B – Norme tecniche di attuazione;*
- *Tav. C – Documentazione Fotografica;*
- *Tav. D – pareri enti competenti;*
- *Tav. G – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;*
- *Tav. 1. Rilievo area di intervento – Mappa Catastale - Aerofotogrammetrico;*
- *Tav. 2. Planivolumetrico – sezioni territoriali – di rilievo e di progetto;*
- *Tav. 3. Rete adduzione energia elettrica;*
- *Tav. 4. Smaltimento rifiuti;*
- *Tav. 5. Rete adduzione gas metano;*
- *Tav. 6. Adduzione acqua – rete smaltimento;*
- *Tav. 7. Linea telecom;*
- *Relazione geologica;*
- *Relazione geologica integrazioni;*

Di dare atto, che la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico e il Piano Attuativo relativo all'Area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34), verranno pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) e che da tale momento potranno essere visionate e chiunque ne abbia interesse potrà presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi a detta pubblicazione precisando che, così come riportato al co.3 dell'art.32, ovvero al co.5 dell'art.111 della L.R.65/2014: "[...] Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante [e il Piano Attuativo] diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. [...]";

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: favorevoli 9, contrari 3 (Bindì, Bucci e Bucciarelli), astenuti 0;

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° 42 del 28/05/2015

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) E CONTESTUALE VARIANTE (N.18) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.16. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE LA DEPERIMETRAZIONE DI UNA PARTE DI ESSA ED UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DI QUELLE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

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, 03/06/2015

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° 42 del 28/05/2015

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) E CONTESTUALE VARIANTE (N.18) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.16. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE LA DEPERIMETRAZIONE DI UNA PARTE DI ESSA ED UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DI QUELLE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

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, 03/06/2015

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

(ALLEGATO n.1)

Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) E CONTESTUALE VARIANTE (N.18) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.16. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE LA DEPERIMETRAZIONE DI UNA PARTE DI ESSA ED UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DI QUELLE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:

- l'art. 33, co.2 della L.R.65/2014 dispone che il Responsabile del Procedimento deve dare *"motivatamente atto della coerenza del Piano Attuativo al Piano Strutturale e della conformità al Piano Operativo [Regolamento Urbanistico]"*;
- ai sensi dell'art.107 co.3 della stessa legge regionale le previsioni soggette a Piano Attuativo possono essere adottate e approvate contestualmente allo strumento urbanistico generale attraverso una Variante al Piano Operativo [Regolamento Urbanistico].

Considerato che:

- il Piano Attuativo presentato, relativo all'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34), richiede la contestuale modifica della relativa scheda norma disciplinata dal co.60.1.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico (Variante n.18) al fine di renderlo conforme al Regolamento Urbanistico stesso poiché contiene una diversa ripartizione delle superfici fondiarie e delle superfici destinate a strade e parcheggi pubblici;
- tale modifica della scheda norma è consentita dalle NTA del Regolamento Urbanistico stesso ed inoltre risulta coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
- l'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) è stata prevista nel Regolamento Urbanistico coerentemente con gli indirizzi, le strategie e le prescrizioni di cui all'art.31 delle NTA del Piano Strutturale che disciplina l'*ambito della città da consolidare*;

Preso atto che, la L.R.65/2014:

- all'art.30 co.1 definisce Varianti semplificate *"le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale"*;
- all'art. 32, co.1 dispone che il Responsabile del Procedimento *"allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art.30 [...]"*;
- all'art.224 *"Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato"* dispone: *"[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...]"*;

Dato atto che:

- la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- l'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34), disciplinata dal co.60.1.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico oggetto della presente Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico, fa parte dell'*ambito della città da consolidare*, a norma dell'art.31 delle NTA del Piano Strutturale, pertanto, non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014 e quindi non riguarda previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;
- pertanto, la Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico è da considerarsi Variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento, sia nella formazione del **Piano attuativo** relativo alla scheda norma disciplinata dal co.60.1.16. delle NTA denominata area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34), che della formazione della relativa **Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico del 2010** che ne contempla la modifica, è la sottoscritta dirigente del Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio.

Montevarchi, 27.05.2015

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Francesca Barucci

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

VARIANTE (N.18) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R32) DISCIPLINATA DAL CO.60.1.16. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE LA DEPERIMETRAZIONE DI UNA PARTE DI ESSA ED UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DI QUELLE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

ADOZIONE – 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 – stato sovrapposto;*
- co.60.1.16. *area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) – stato sovrapposto;*

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

- Tav. P11. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tav. P11. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tav. F11. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tav. F11. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tav. C11. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tav. C11. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;*

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)

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 "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) disciplinata dal co.60.1.16. 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 e di deperimetrare una parte del terreno ricadente all'interno della scheda poiché contenente una prescrizione di fattibilità molto elevata.

Nel complesso le modifiche effettuate all'area di trasformazione riportate nella Variante (n.18) al Regolamento Urbanistico in oggetto 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 "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) disciplinata dal co.60.1.16. delle NTA del Regolamento Urbanistico e alla deperimetrazione di una parte di essa.**

... omissis ...

5.2.2.1. UTOE LEVANE

... omissis ...		...
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
... omissis ...		...
AT_R34	VIA DELLA COSTA 2	275 229
... omissis ...		...
Totale complessivo R.U. mq		14.608

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	14.733
Totale previsione P.S. mq	14.733

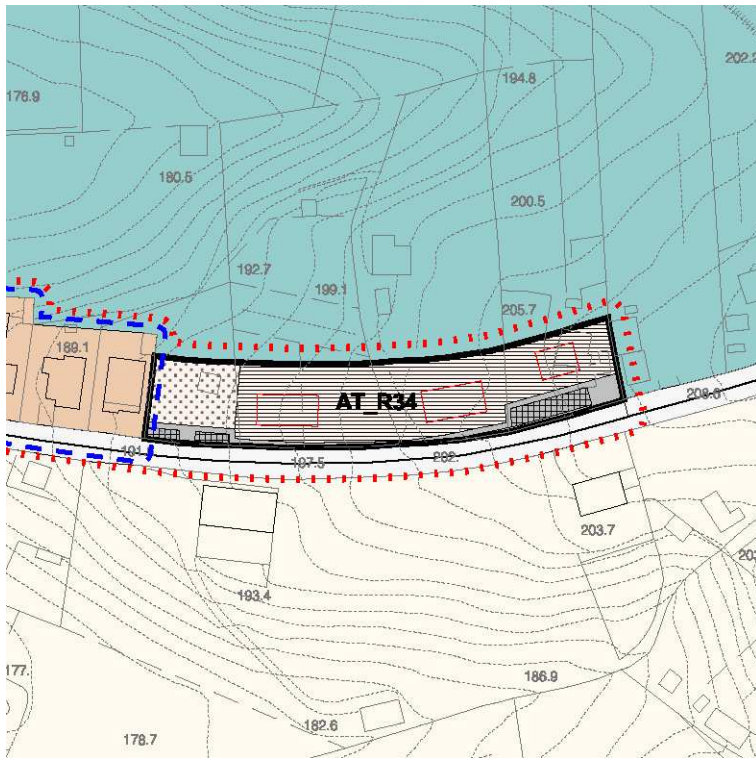
RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq	125 171
------------------------------	--------------------

co.60.1.5. area di trasformazione " VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) – **stato sovrapposto**

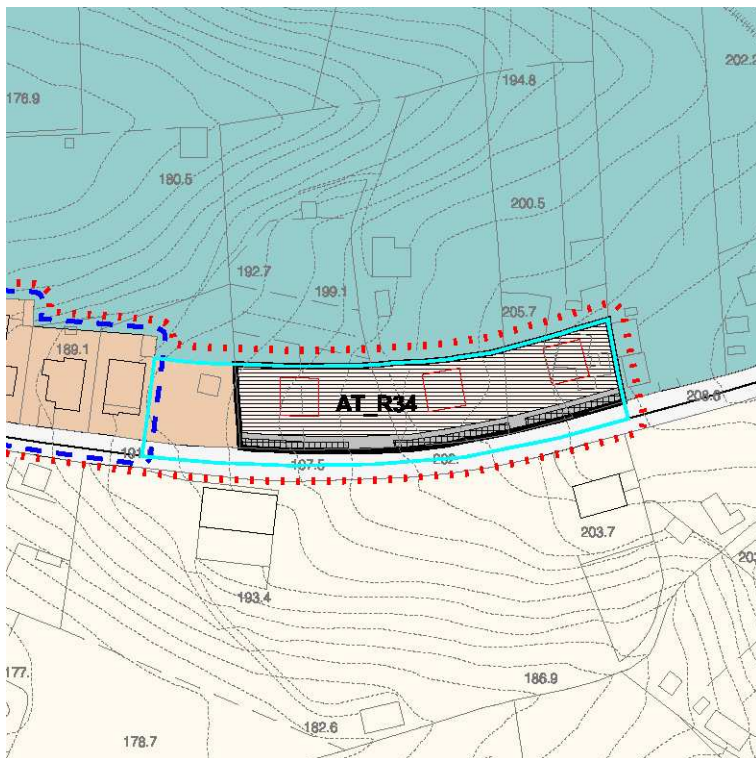
U.T.O.E. - LEVANE

- superficie territoriale (St): mq ~~2.746~~ 2.292
 - superficie fondiaria (Sf): mq 1.885
 - superficie utile lorda (Slu): mq ~~275~~ 229 - [it: mq/mq 0,10]
 - superficie utile lorda incrementata (Slu): per la determinazione della slu vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
 - superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - verde pubblico: mq ~~403~~ -
 - piazza pavimentata: mq -
 - superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~148~~ 212
 - superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - strada: mq ~~310~~ 195
 - verde di arredo stradale: mq -
 - numero di piani (Np): n° fino a 3
 - altezza massima (Hmax): mt -
 - destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
 - modalità di attuazione: piano attuativo
 - obiettivi di progetto: Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del parco del promontorio di Levane.
 - note: -
 - infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
 - fattibilità geomorfologica: ~~Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 dovranno essere desitinate a verde pubblico non attrezzato.~~ Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
 - fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.
 - fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.
- ... omissis ...

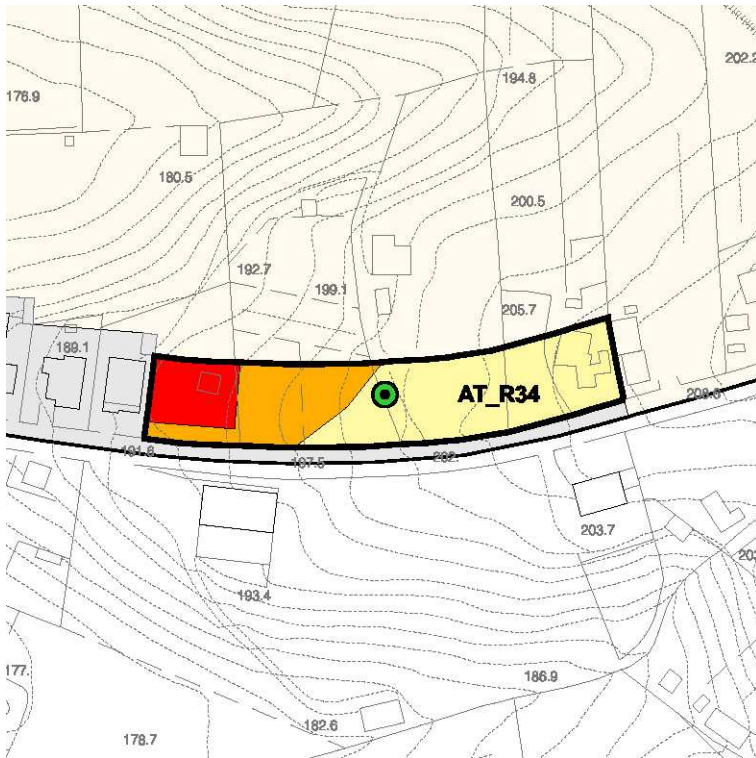
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



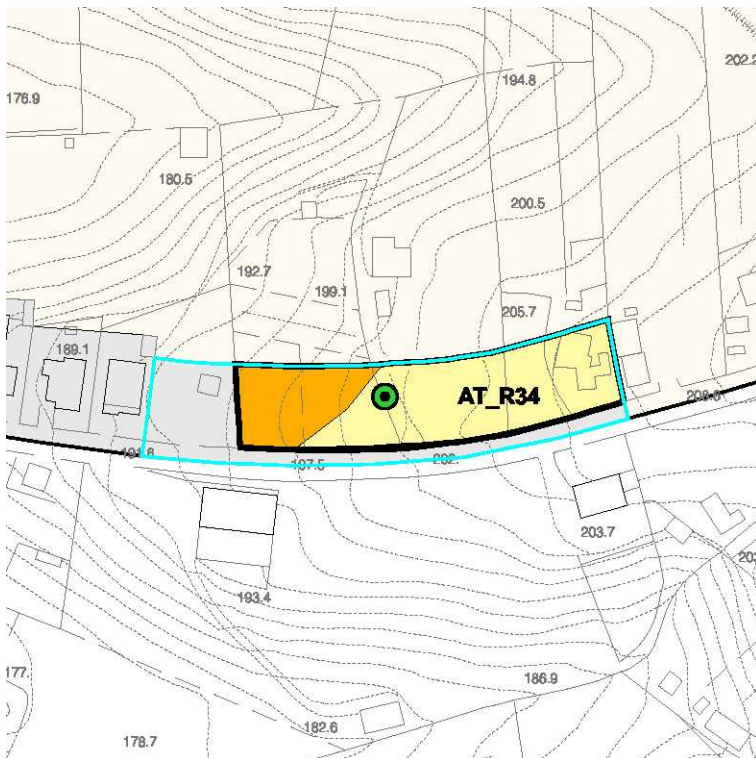
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



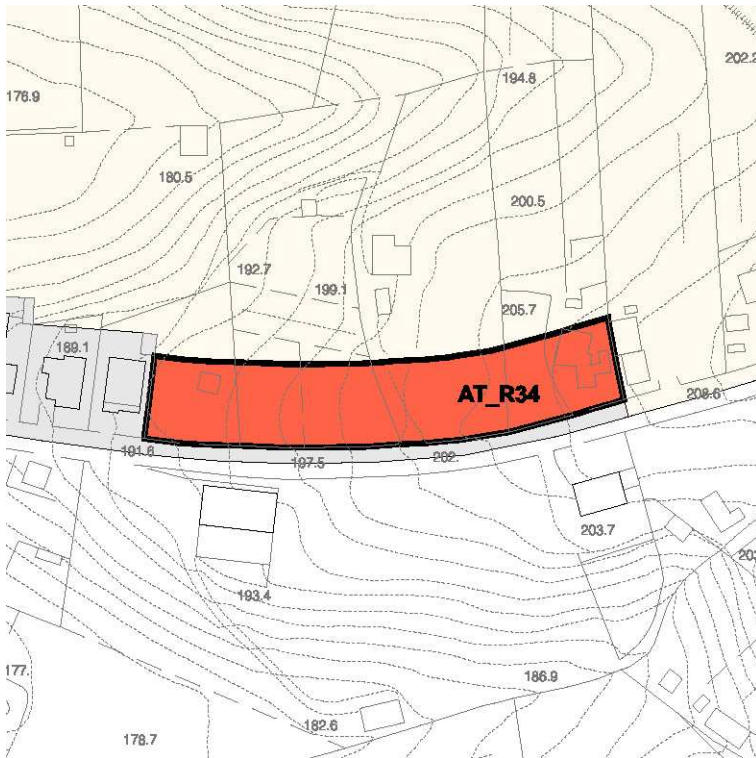
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato attuale**



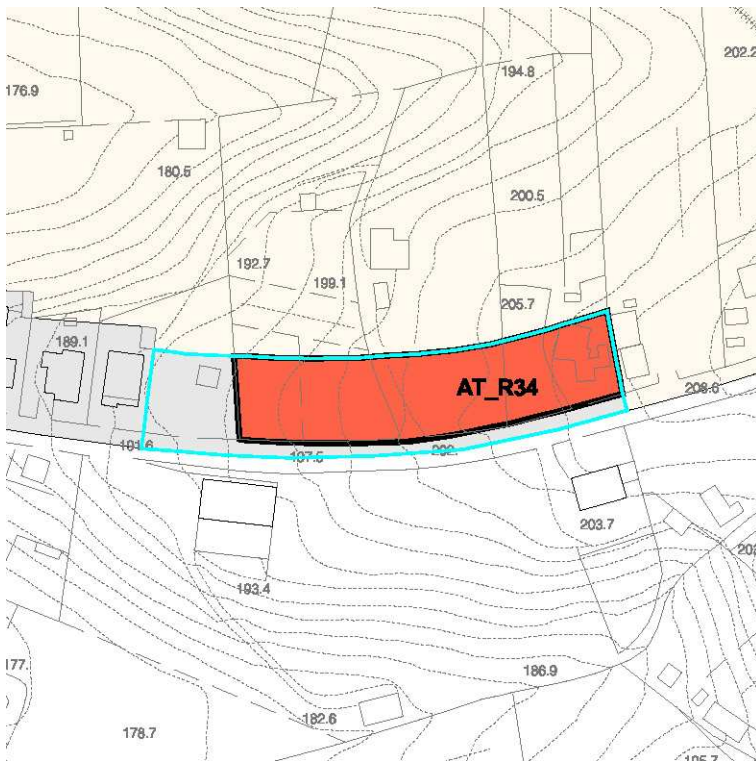
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



Montevarchi, 27.05.2015

Il progettista arch. Domenico Scarscia