



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 24/07/2018

OGGETTO: VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONSISTENTE NELLA MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL RU SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018) E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA LR65/2014 E SMI

L'anno 2018, il giorno ventiquattro del mese di Luglio alle ore 09:00 nella Palazzo del Podestà si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Sindaco	X	
ROSSI CLAUDIO	Presidente		X
ALLEGRUCCI LORENZO	Consigliere	X	
BECATTINI LORENZO	Consigliere	X	
VELOTTO ARTURO	Consigliere	X	
BENCINI ALESSANDRA	Consigliere		X
LUCCHESINI FRANCESCA	Consigliere	X	
RENZI FRANCESCO	Consigliere	X	
GHEZZI MARIO	Consigliere	X	
LOMBARDI TIZIANA	Consigliere	X	
PESUCCI ANDREA	Consigliere		X
RICCI PAOLO ANTONIO	Consigliere	X	
GRASSO FRANCESCO MARIA	Consigliere		X
NORCI CARLO	Consigliere	X	
BERTINI ELISA	Consigliere		X
NERI FRANCESCA	Consigliere	X	
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere	X	
TOTALE		12	5

Presiede il Vicepresidente del Consiglio, Francesco Renzi;

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dott.ssa Milaneschi Rita.

Partecipa alla seduta il Segretario della Presidenza del Consiglio Comunale.

Presiede il Vicepresidente del Consiglio, Francesco Renzi. Partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott.ssa Milaneschi Rita. Partecipa alla seduta il Segretario della Presidenza del Consiglio Comunale. Spiega il c.re Becattini che aggiorna il Consiglio sugli esiti della commissione 2. Interviene il sindaco che comunica la risposta degli uffici alla richiesta di diffida Romiti arrivata il giorno prima del precedente Consiglio, che si deposita in atti scheda ATP7. Ieri alle 19 è arrivata una seconda diffida fuori termini, ad arte sempre prima del consiglio, di cui diamo contezza e che i consiglieri hanno ricevuto. La diffida non è idonea a bloccare il consiglio. Risponde il dirigente Scrascia, che spiega la procedura di adozione osservazione approvazione. Le richieste di variante devono essere contemplate nel regolamento urbanistico. La amministrazione rimane libera nelle scelte sulla pianificazione. Entra poi nel dettaglio della II diffida. Rileva la mancanza di osservazioni in atti pregressi. **Rientra il c.re Grasso presenti 13.** Il c.re Camiciottoli condivide quanto detto da Scrascia. Sono rapporti fra le parti. Ci deve essere però la possibilità di dibattere in consiglio comunale. Entra poi nel merito della diffida. Da quindi inizio al suo intervento generale sulla variante. Si riallaccia agli interventi fatti nel precedente consiglio. Entra nel merito del parere della Regione toscana. Contesta la esclusione da Vas, anche se non su tutto. Lamenta i ritardi su provvedimenti di carattere generale che portano a fare questi atti. Sulle schede norma, in particolare, parlerò della scheda ATR14 via di Terranuova e ATR11 Pestello. La c.re Neri comunica che interverrà sulle singole schede. Sulla scheda Atp7 parla il sindaco che illustra i chiarimenti e i documenti forniti. Interviene la c.re Neri. Replica il dirigente sull'intervento del c.re Camiciottoli, su come si procede tecnicamente nelle varianti e sulla questione della Vas. Il c.re Ricci ricorda come procedere alle votazioni.

- **Scheda APT7. Spiega il vicepresidente: su ATP7 non ci sono emendamenti per cui si può votare la scheda previa dichiarazione di voto.** Il c.re Norci non voto per protesta alla mancanza del piano regolatore. Il c.re Camiciottoli voto contrario alla scheda Atp7. Il c.re Renzi è d'accordo su come hanno lavorato gli uffici e contesta il modo di procedere delle diffide presentate praticamente in sede di Consiglio. Esce il c.re Norci (presenti 12) che comunica che in seguito rientrerà e riuscirà alle successive votazioni. **Il vicepresidente mette in votazione la scheda ATP7**

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Grasso Neri, Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)
contrari 2 (Ricci e Camiciottoli)

astenuiti 0

-**Scheda ATR 8.** Spiega il c.re Becattini i lavori della commissione, che hanno accolto l'emendamento Grasso alla unanimità. Il c.re Ricci voto a favore. Interviene l'arch Scrascia. Interviene la c.re Neri sulla osservazione dell'ufficio. **Il vicepresidente mette in votazione l'emendamento su ATR 8**

presenti 12

votanti 12

a favore unanimi 12

contrari 0

astenuiti 0

Il vicepresidente mette in votazione la scheda **ATR8 emendata**

presenti 12

votanti 12

a favore unanimi 12

contrari 0

astenuiti 0

-**Scheda ATR 11.** Interviene il c.re Camiciottoli nel merito della scheda. Interviene il c.re Grasso. Il sindaco presenta un emendamento. Interviene l'arch Scrascia sull'emendamento per il parere. Intervengono i c.re Ricci e la c.re Neri. Replica il sindaco. Ribatte la c.re Neri. **Il vicepresidente mette in votazione l'emendamento alla scheda ATR11 di cui dà lettura.**

presenti 12

votanti 12

a favore 9 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi e Grasso)

contra 2 (Ricci e Camiciottoli)

astenuiti 1 (Neri)

Il vicepresidente mette ora in votazione la scheda ATR11 emendata. Esce il c.re Camiciottoli presenti 11. Il c.re Ricci si astiene

presenti 11

votanti 11

a favore 9 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi e Grasso)

contrari 0

astenuti 2 (Neri e Ricci)

-Scheda ATR14. Il c.re Ricci: si costruisce accanto ai giardini Spinelli. Evidenziamo che il verde pubblico nella zona sparisce. Presentiamo un atto di indirizzo di cui do lettura. **Rientra il c.re Camiciottoli presenti 12. Esce c.re Grasso presenti 11.** Interviene la c.re Neri. Lamenta questo procedere a colpi di variante che non consente valutazioni di carattere generale . Replica il sindaco alle osservazioni dei consiglieri. La città deve ripartire subito. Stiamo facendo questo. Motiva e spiega come si è intervenuti. Il c.re Camiciottoli non concorda con le dichiarazioni del sindaco relativamente al verde pubblico. **Il vicepresidente mette in votazione l'atto di indirizzo Ricci, collegato alla scheda ATR14**

presenti 11

votanti 11

a favore 3 (Neri Ricci Camiciottoli)

contro 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)

astenuti 0

Il vicepresidente mette ora in votazione la scheda ATR 14

presenti 11

votanti 11

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi Camiciottoli e Ricci)

contrari 0

astenuti 1 (Neri)

-Scheda ATP10. Il c.re Ricci chiede chiarimenti al dirigente che risponde. Interviene il sindaco sull'accordo col comune di Bucine. **Rientra il c.re Grasso presenti 12 . Il vicepresidente mette i votazione la scheda ATP10**

presenti 12

votanti 12

a favore 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)

contro 0

astenuti 4 (Neri Ricci Camiciottoli Grasso)

- Scheda ATS8 . Il vicepresidente mette in votazione la scheda ATS8

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi Grasso e Neri)

contrari 0

astenuti 2 (Ricci Camiciottoli)

- Si passa ad esaminare **l'atto nel suo complesso.** Ci sono due atti di indirizzi. La c.re Neri dunque presenta e legge **un atto di indirizzo** sull'atto in generale. Anche il c.re Camiciottoli presenta **un atto di indirizzo** sull'atto in generale che legge. Il c.re Ricci ci asteniamo su l'atto di indirizzo della c.re Neri e ne spiega i motivi. Interviene il consigliere Norci che comunica che rimane per la votazione, presenti 13. Entra Bencini presenti 14. Interviene la c.re Neri. Il sindaco integra l'atto di indirizzo Neri e legge la integrazione.

-Il vicepresidente mette in votazione l'atto di indirizzo della c.re Neri integrato dal sindaco . Esce Lucchesini

presenti 13

votanti 13

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Grasso e Neri)

contro 0

astenuti 3 (Ricci Camiciottoli e Norci)

Si vota ora l'atto di indirizzo del c.re Camiciottoli

presenti 13

votanti 13

a favore 4 (Norci Grasso Camiciottoli Ricci)

contro 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi)

astenuti 1 (Neri)

-Il vicepresidente mette **ora in votazione la delibera nel suo complesso.** Interviene il c.re Ricci che riepiloga la posizione del gruppo. Ci asteniamo. **Esce il c.re Norci presenti 12.** La c.re Neri a favore. Il c.re Becattini a favore.

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Neri e Grasso)

contrari 0

astenuiti 2 (Ricci e Camiciottoli)

- Il vicepresidente mette in votazione la **immediata esecutività** presenti 12 votanti 12: a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Neri e Grasso), contrari 0, astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

Rientra il c.re Norci presenti 13

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;
- il Piano Strutturale, quale strumento di *pianificazione territoriale* e il Regolamento Urbanistico, quale *atto di governo del territorio*, secondo quanto disposto dagli artt.9 e 10 della L.R.1/2005 e s.m.i., sono stati approvati ai sensi della medesima legge regionale;
- l'art.55, commi 5 e 6 della L.R.1/2005 stabiliva che *“5. Le previsioni di cui al comma 4 ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o alla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. 6. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.”*;
- per effetto delle disposizioni sopra citate, le *Aree di trasformazione individuate nel Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi soggette a piano attuativo di iniziativa privata*, hanno perso efficacia il 10.11.2015, decorsi cioè i cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, che tuttavia rimane valido per tutta la restante *Disciplina del suolo* prevista nelle NTA ad esso allegate;
- in data 27.11.2014 la legge regionale di cui sopra (L.R.1/2005 e s.m.i.) è stata sostituita dalla nuova Legge Regionale Toscana la n.65 del 2014;
- l'art.222 della suddetta L.R.65/2014 e s.m.i. *“Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014”* testualmente recita: *“2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. 2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. 2 ter. Per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2.”*;
- l'art.224 della L.R.65/2014 e s.m.i. *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* testualmente recita: *“1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, 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 presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.”*;
- in data 20.05.2015 (B.U.R.T.n.28) è entrato in vigore il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015;

- l'Amministrazione comunale sta predisponendo le procedure volte ad individuare le figure tecniche necessarie per l'avvio del procedimento ai sensi della L.R.65/2014 e s.m.i. e della L.R.10/2010 e s.m.i. per la redazione della Variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo;
- l'operazione di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico e l'adeguamento alla normativa regionale, fortemente innovativa, risulta piuttosto complessa;
- nelle more dell'entrata in vigore dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Montevarchi, l'Amministrazione comunale ha avviato un percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento per la suddivisione in sub comparti, ai sensi delle NTA del Regolamento Urbanistico, delle schede norma denominate AT_R (aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale) e AT_P (aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva) previste nel vigente Regolamento Urbanistico - siano esse decadute che attualmente in vigore - ad oggi non ancora attivate, da parte di soggetti proprietari interessati;
- in data 02.02.2018, con P.D.n.122 (quale integrazione del P.D.n.106 del 29.01.2018) è stata avviata la procedura per la pubblicazione di un Avviso Pubblico al quale i soggetti interessati in possesso dei requisiti avrebbero potuto partecipare;

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale ha ritenuto di introdurre una condizione fondamentale alla possibilità di realizzare la suddivisioni in sub comparti di ciascuna scheda norma AT_R e AT_P, oggetto della manifestazione di interesse, da inserire poi nella specifica Variante al Regolamento Urbanistico ossia nelle singole schede norma: cioè quella della loro decadenza, qualora entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento Urbanistico non sia stata sottoscritta la convenzione urbanistica che disciplina la realizzazione dell'intervento nelle schede norma AT_R e AT_P suddivise in sub comparti;
- in data 28.02.2018 sono scaduti i termini della presentazione delle domande di manifestazione di interesse;
- che sono pervenute n.9 manifestazioni di interesse riportate di seguito:
- prot. n.09472 del 21.02.2018; prot. n.10374 del 27.02.2018; prot. n.10387 del 27.02.2018; prot. n.10415 del 27.02.2018; prot. n.10422 del 27.02.2018; prot. n.10564 del 28.02.2018; prot. n.10654 del 28.02.2018; prot. n.10734 del 28.02.2018; prot. n.13775 del 17.03.2018;
- in data 20.03.2018 si è svolta una Conferenza dei Servizi interna che ha valutato le proposte presentate redigendo un verbale da cui si evince che n. 2 di esse risultano non procedibili, n.1 pervenuta oltre i termini, mentre le altre n.6 sono risultate meritevoli di essere prese in considerazione in base alle direttive dell'Avviso pubblico e a quanto disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico;
- in data 09.04.2018 sono stati convocati i diretti interessati per discutere delle loro proposte e per illustrare le condizioni poste dall'Amministrazione e la sua intenzione di riservarsi la progettazione delle schede norma e le modeste modifiche cartografiche, anticipando poi a ciascuno dei proponenti la necessità di presentare della documentazione integrativa necessaria per dar corso alla Variante;
- in data 23.04.2018 è stata inoltra la lettera di integrazione ai fini del completamento della documentazione necessaria per la predisposizione del progetto di Variante al Regolamento Urbanistico;

Dato atto che per quanto attiene, invece, al trasferimento di capacità edificatoria dalla scheda norma AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTÀ ad un edificio del tessuto T4:

- in data 10.11.2014, con deliberazione del C.C. n.88, è stata approvata la Variante (n.10) al Regolamento Urbanistico con la quale, tra le altre cose, è stata attivata la procedura per incrementare la capacità edificatoria di edifici o unità immobiliari a destinazione d'uso produttiva inglobati nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, già individuati come tessuto T3 e T4, la dove i soggetti proprietari erano intenzionati ad ampliare tali edifici, i quali, per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, erano in grado di accogliere capacità edificatoria, nel rispetto dei parametri edilizi dei tessuti suddetti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico;
- in data 07.02.2018, con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.6, è entrata in vigore la Variante (n.26) al Regolamento Urbanistico (adottata in data 12.12.2017, con Del.C.C.n.117) finalizzata ad effettuare il trasferimento di capacità edificatoria di 60 mq, che attualmente si trova nell'area di trasformazione

AT_S8 “PALAZZO DEL PODESTÀ”, nel lotto n.8 individuato catastalmente al Fg.7 part.2100 a destinazione residenziale attraverso le modalità della perequazione urbanistica ovvero a stabilire che il processo di sperimentazione avviato con la Variante (n. 10) al Regolamento Urbanistico per gli edifici produttivi, sarebbe proseguito anche per gli edifici residenziali collocati sempre nei tessuti T3 e T4, consentendone l'ampliamento mediante l'acquisto della capacità edificatoria, dando così concreta attuazione al meccanismo della perequazione urbanistica;

- in data 01.02.2018, atti prot.n.5696, il Comune ha ricevuto una richiesta di ampliamento di un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub.3 a destinazione direzionale di 77 mq attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria derivante dalla scheda norma AT_S8 “PALAZZO DEL PODESTÀ”;

Ritenuto pertanto opportuno, per tutto quanto sopra esposto, procedere con la presente proposta di Variante, al fine:

- di suddividere in sub-comparti così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico le seguenti schede norma AT_R8 “CASE ROMOLE” - SUB COMPARTO A, AT_R11 “PESTELLO CHIESA”, AT_R14 “VIA DI TERRANUOVA”, AT_P7 “BURESTA” - SUB COMPARTO C (due interventi), AT_P10 “CASA ROTTA”;
- di eseguire lo spostamento di capacità edificatoria di 77 mq, attualmente presente nell'area di trasformazione AT_S8 “PALAZZO DEL PODESTÀ”, verso un edificio ricadente nel Tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub.3 a destinazione direzionale;

Precisato che tale operazione non muta il dimensionamento del Regolamento Urbanistico ovvero non comporta un superamento del dimensionamento del Piano Strutturale;

Considerato, inoltre, che:

- 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;
- le modifiche effettuate 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 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;
- le modifiche in oggetto non comprendono aree in cui siano presenti “Beni Paesaggistici” ovvero che non contrastano con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28) e che pertanto non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt.20 e 21 dello stesso Piano e dell'art.31, co.3 della L.R.65/2014;
- l'art.7 co.2 della L.R.10/2010 recita: *“I provvedimenti amministrativi di approvazione assunti senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge”* ovvero che l'art.22, co.4 bis. della stessa legge regionale riporta: *“Per gli atti di governo del*

territorio [...], il provvedimento di verifica di [assoggettabilità] è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.”;

Considerato che ai sensi dell'art.5, co.3 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali qualora *“le modifiche ai piani e programmi di cui al co.2 [dello stesso articolo, siano minori ovvero] che determinano l'uso di piccole aree a livello locale [...] che definiscano [...] il quadro di riferimento per la realizzazione di progetti”;*

Ritenuto pertanto ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e della L.R.10/2010 e s.m.i. di ottemperare a quanto ivi disposto ovvero di effettuare la procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS relativamente alla presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art.5, co.3 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica per la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico in oggetto è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali;
- in data 26.04.2018, con deliberazione del G.C. n.101 è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, della Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico suddetta e che contestualmente:
 - sono state individuate le *autorità* coinvolte nel procedimento;
 - si è preso atto del *Documento Preliminare* redatto dal proponente;
 - sono state aperte le consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale;
- in data 26.04.2018 la delibera di cui sopra contenente il *Documento Preliminare* è stata trasmessa, mediante PEC (atti prot.n.20384), ai soggetti competenti in materia ambientale;
- in data 09.05.2018, atti prot.n.22112, è pervenuto il contributo della Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- in data 25.05.2018, atti prot.n.25229, è pervenuto il contributo della Regione Toscana - Settore VIA - VAS - OO.PP. di interesse strategico regionale;
- in data 12.06.2018, con deliberazione del G.C. n.139. è stato emesso il provvedimento di non assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, della Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico in oggetto e approvata la Relazione tecnica conclusiva, redatta dal Servizio Territorio, Infrastrutture e Valutazione Ambientale in qualità di autorità competente, nella quale, tra l'altro, si riteneva di non precedere all'attivazione della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/1990 e successive modificazioni e integrazioni per l'acquisizione dei pareri non pervenuti;
- in data 14.06.2018, ai fini dell'espletamento di quanto disciplinato dell'art.22 della L.R.10/2010 e successive modificazioni ed integrazioni, le delibere suddette, comprensive degli allegati, sono state rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web del portale SIT del Comune;

Considerato che la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico in oggetto è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica come sopra riportato;

Ritenuto, pertanto, di non assoggettare la Variante sopra illustrata alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L.R.10/2010 per le motivazioni sopra espresse;

Dato atto, inoltre, che tale Variante non pregiudica l'avvio del procedimento volto all'adeguamento del Piano Strutturale e alla formazione del nuovo Piano Operativo alla L.R.65/2014 e al PIT con valenza di Piano Paesaggistico;

Ritenuto pertanto:

- di attivare la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico selezionate a seguito dell'espletamento della manifestazione di interesse di cui alla Del.G.C.n.9 del 16.01.2018 e al trasferimento di 77 mq all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica;

- che la Variante (n.27) 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.27) 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.27) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- *Estratto delle NTA:*
 - *art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi – stato sovrapposto;*
 - *art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14) – stato sovrapposto;*
 - *co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10) – stato sovrapposto;*
 - *co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7) – stato sovrapposto;*
 - *co.62.1.3. area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto;*
- *Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:*
 - *Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
 - *Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato attuale;*

- *Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (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;
- 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*, trattandosi di tabelle riepilogative, saranno modificate in sede di approvazione della variante ovvero nel momento in cui saranno eventualmente confermate tutte le modifiche apportate;
- in data 04/07/2018 atti prot.n 347664. sono stati inoltrati, per il n.deposito 3657 del 04/07/2018 presso il Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo, gli atti relativi alle indagini Geologico-tecniche ai sensi della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni e delle certificazioni previste dal Regolamento di attuazione n.53/R/2011;
- il rispetto dell'art.13.2.2. del Regolamento Urbanistico sulla quantità di standard ed infrastrutture pubbliche relative agli interventi, secondo i calcoli di cui alla tabella allegata alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011), trattandosi di interventi edilizi convenzionati, sarà verificato in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi;

Considerato, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e smi ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L.213/2012, **che** trattandosi solo di modifiche di previsioni già contenute nello strumento urbanistico 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 Del.G.C.n.101 del 26.04.2018;

Vista la Del.G.C.n.139 del 12.06.2018;

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) della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 04 e 20 luglio 2018;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente del Urbanistica – Lavori Pubblici - Ambiente 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 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;

Visti gli esiti delle votazioni espressi in modo palese con modalità elettronica di seguito riportati

-scheda ATP7. Entra il c.re Grasso. Esce il c.re Norci

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Grasso Neri, Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)
contrari 2 (Ricci e Camiciottoli)

astenuti 0

-emendamento su scheda ATR 8

presenti 12

votanti 12

a favore unanimi

contrari 0

astenuti 0

- scheda ATR8 emendata

presenti 12

votanti 12

a favore unanimi

contrari 0

astenuti 0

-emendamento alla scheda ATR11

presenti 12

votanti 12

a favore 9 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi e Grasso)

contrari 2 (Ricci e Camiciottoli)

astenuti 1 (Neri)

- scheda ATR11 emendata. Esce il c.re Camiciottoli

presenti 11

votanti 11

a favore 9 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi e Grasso)

contrari 0

astenuti 2 (Neri e Ricci)

-atto di indirizzo Ricci collegato alla scheda ATR14. Entra il c.re Camiciottoli esce il c.re Grasso

presenti 11

votanti 11

a favore 3 (Neri Ricci Camiciottoli)

contro 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)

astenuti 0

Il vicepresidente mette ora in votazione la scheda ATR 14 .

presenti 11

votanti 11

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi Camiciottoli e Ricci)

contrari 0

astenuti 1 (Neri)

--Scheda ATP10. Rientra il c.re Grasso presenti 12

presenti 12

votanti 12

a favore 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi)

contro 0

astenuti 4 (Neri Ricci Camiciottoli Grasso)

- Scheda ATS8

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Lucchesini Renzi Lombardi Grasso e Neri)

contrari 0

astenuti 2 (Ricci Camiciottoli)

-Atto di indirizzo della c.re Neri così come integrato dal sindaco . Esce Lucchesini entra Bencini e Norci

presenti 13

votanti 13

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Grasso e Neri)

contrari 0

astenuti 3 (Ricci Camiciottoli e Norci)

- Atto di indirizzo del c.re Camiciottoli

presenti 13

votanti 13

a favore 4 (Norci Grasso Camiciottoli Ricci)

contro 8 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi)

astenuiti 1 (Neri)

- Proposta di delibera nel suo complesso così come emendata. Esce il c.re Norci

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Neri e Grasso)

contrari 0

astenuiti 2 (Ricci e Camiciottoli)

DELIBERA

Di dare mandato al Dirigente di predisporre una osservazione affinché, nel sub comparto C della variante relativa alla scheda ATR_8 nella tav. P3-P5 stato di progetto, vengano previsti dei parcheggi pubblici lungo via Vespucci od in alternativa al posto di verde pubblico già esistente nella scheda attuale a pag. 7, il tutto al fine di migliorare l'esistente necessità di parcheggi pubblici in quella parte specifica di via Vespucci;

Di prendere atto, per quanto espresso in narrativa, della non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico selezionate a seguito dell'espletamento della manifestazione di interesse di cui alla Del.G.C.n.9 del 16.01.2018 e al trasferimento di 77 mq all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica;

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
 - *art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi – stato sovrapposto;*
 - *art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) – stato sovrapposto;*
 - *co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14) – stato sovrapposto;*
 - *co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10) – stato sovrapposto;*
 - *co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7) – stato sovrapposto;*
 - *co.62.1.3. area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto;*
- *Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:*
 - *Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*
 - *Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
 - *Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;*

- Tavv. P9-P11. *La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;*
- Tavv. F1-F2. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. F1-F2. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. F3-F5. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. F3-F5. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. F8-F9. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. F8-F9. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. F9-F11. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. F9-F11. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. C1-C2. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. C1-C2. *Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. C3-C5. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. C3-C5. *Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. C8-C9. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. C8-C9. *Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- Tavv. C9-C11. *Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- Tavv. C9-C11. *Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;*

Di dare atto, che la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico verrà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) e che da tale momento potrà essere visionata 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 della L.R.65/2014: “[...] *Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell’avviso che ne dà atto. [...]*”;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile (I.E.), ai sensi dell’art.134, co.4, D.Lgs.267/2000, con la seguente votazione palese espressa in modalità elettronica:

presenti 12

votanti 12

a favore 10 (Chiassai Martini, Allegrucci Velotto Becattini Ghezzi Bencini Renzi Lombardi Neri e Grasso)

contrari 0

astenuti 2 (Ricci e Camiciottoli)

Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica – Lavori Pubblici - Ambiente per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Milaneschi Rita

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Francesco Renzi

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° 58 del 18/06/2018

OGGETTO: VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONSISTENTE NELLA MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL RU SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018) E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA LR65/2014 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, 19/06/2018

IL RESPONSABILE
Scrascia Domenico Bartolo / 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° 58 del 18/06/2018

OGGETTO: VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONSISTENTE NELLA MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL RU SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018) E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA LR65/2014 E SMI

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, 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 degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, 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, 19/06/2018

Per il Responsabile del Servizio Finanziario
MAURIZI PAOLO / ArubaPEC S.p.A.

COMUNE di MONTEVARCHI - Provincia di Arezzo

Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente

(ALLEGATO n.1)

Oggetto: VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLE MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI CUI ALLA DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018 E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

- all'art.30 co.2 definisce Varianti semplificate *“le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato”*;
- 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.27) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- l'area di trasformazione “LE CASE ROMOLE” (AT_R8) – SUB COMPARTO C, disciplinata dal co.60.1.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico; l'area di trasformazione “PESTELLO CHIESA” (AT_R11) SUB COMPARTO A, disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico; l'area di trasformazione “VIA DI TERRANUOVA” (AT_R14) SUB COMPARTO A, disciplinata dal co.60.1.9. delle NTA del Regolamento Urbanistico oggetto della presente Variante al Regolamento Urbanistico, fanno parte dell'*ambito della città da consolidare*, a norma dell'art.31 delle NTA del Piano Strutturale, pertanto, non ricadono 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 riguardano previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;
- l'area di trasformazione “CASA ROTTA” (AT_P10) SUB COMPARTO A, disciplinata dal co.61.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico e l'area di trasformazione “BURESTA” (AT_P7) SUB COMPARTO E e SUB COMPARTO F, disciplinata dal co.61.1.11 delle NTA del Regolamento Urbanistico oggetto della presente Variante al Regolamento Urbanistico, fanno parte dell'*ambito della città della produzione*, a norma dell'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, pertanto, non ricadono 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 riguardano previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;
- l'edificio individuato catastalmente al Fig.6 part.1964 SUB 3 su cui saranno trasferiti 77 mq previa acquisizione di capacità edificatoria derivante dalla scheda norma AT_S8 “PALAZZO DEL PODESTÀ” attraverso le modalità della perequazione urbanistica oggetto della presente Variante 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;
- la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico, non comprende aree in cui siano presenti “Beni

Paesaggistici” ovvero che tale Variante non contrasta con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28) e che quindi non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt.20 e 21 dello stesso Piano e dell'art.31, co.3 della L.R.65/2014;

- pertanto, la Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico è da considerarsi Variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento nella formazione della **Variante (n.27) al Regolamento Urbanistico del 2010** finalizzata alla modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico selezionate a seguito dell'espletamento della manifestazione di interesse di cui alla Del.G.C.n.9 del 16.01.2018 e al trasferimento di 77 mq all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica, consentendone l'ampliamento mediante l'acquisto della capacità edificatoria, dando così concreta attuazione al meccanismo della perequazione urbanistica è il sottoscritto dirigente del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente.

Montevarchi, 18.06.2018

Il Responsabile del Procedimento
arch. Domenico Bartolo Scrascia

ATTO INDIRIZZO

IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTEVARCHI RIUNITO IN DATA 24 LUGLIO 2018

Oggetto: Variante al regolamento urbanistico consistente nella modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art. 57.8.4.2 dell'NTA del Ru per la definizione di Sub-Comparti a seguito di manifestazione di interesse.

VISTA la proposta di Deliberazione di C.C. n. 58 del 18/06/2018 "VARIANTE N. 27 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONSISTENTE NELLA MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2 DELLE NTA DEL RU SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (DEL G.C. N.9 DEL 16.01.2018) E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG 6 PART. 1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITA' DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA LR 65/2014 E SMI.

RILEVATO che alla manifestazione di interesse hanno manifestato adesione alcuni imprenditori e che hanno presentato richiesta di variante al fine di realizzare sub - comparti alle ATR.

CONSIDERATO CHE si ritiene che tale variante si propone come obiettivo l'incentivazione della ripresa dell'attività edilizia

CONSIDERATO INOLTRE CHE riteniamo che la richiesta di sub - comparti ricalca la pianificazione della città avvenuta con programmazione e progettazione organica e complessiva tanto da non inficiare l'obiettivo del RU

CONSIDERATO ALTRESI' che tali sub - comparti avranno legati ad essi le obbligatorietà di legge e le opere di urbanizzazione a scomputo proporzionate alla nuova ATR stessa.

IMPEGNA IL SINDACO E L'ASSESSORE COMPETENTE

A ripetere l'iter tenutosi per l'approvazione della variante in oggetto per dare opportunità per la realizzazione di altri sub - comparti

A DARE MANDATO AGLI UFFICI COMPETENTI DI VALUTARE LA

FATTIBILITÀ DI

Francesca Neri

APPROVATO

EMENDAMENTO RELATIVO A SCHEDA
NORMA "ATR - 11"

"DI ELIMINARE L'USO PUBBLICO DELLA STRADA DAL 13^o QUARTIERE
E DI ~~ELIMINARE~~ INSERIRE LA DISPOSIZIONE CHE, NELLA
CONVENZIONE, ~~VENGA~~ NON VENGA CEDUTA ^{AL COMUNE} L'AREA SU
CUI INSISTE LA SUDDETTA STRADA FINO A CHE
NON VENGA REALIZZATA LA STRADA DEL SUBCOMARTE
"B"."

[Handwritten signature]

APPROVATO

EMENDAMENTO
APPROVATO

Oggetto: Fwd:

Mittente: Lorenzo Becattini <becattini56@gmail.com>

Data: 23/07/2018 19:25

A: Info@becattinipianta.it

----- Forwarded message -----

From: Francesco Maria Grasso <francescomariagrasso@virgilio.it>

Date: lun 23 lug 2018, 11:12

Subject:

To: <Becattini56@gmail.com>

----- Messaggio Inoltrato -----

Data: Mon, 23 Jul 2018 10:38:41 +0200

Mittente: Francesco Maria Grasso <francescomariagrasso@virgilio.it>

A: Becattini56@gmail.com

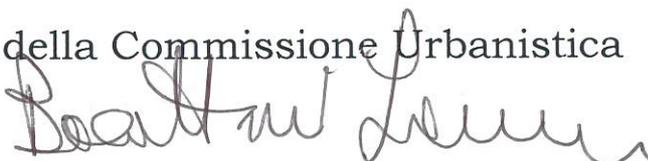
Emendamento alla proposta di deliberazione nr. 58/2018 da inserire nrel deliberato a pag. 9 secondo comma:

La commissione urbanistica, dopo lunga ed approfondita discussione, con voto unanime, delibera di dare mandato al dirigente di predisporre specifica osservazione avente i contenuti del sotto indicato obbiettivo:

"Elaborare una specifica osservazione affinché, nel sub. comparto C della variante relativo all'AT R 8 a pag. 8 nella Tav. P3-P5 Stato di progetto, vengano previsti dei parcheggi pubblici lungo via vespucci od in alternativa al posto del verde pubblico già esistente nella scheda Stato Attuale a pag. 7. Il tutto al fine di migliorare l'esistente necessità di parcheggio pubblico in quella parte specifica di via vespucci"

Il Vice Presidente della Commissione Urbanistica

Lorenzo Becattini





ATTO INDIRIZZO

IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTEVARCHI RIUNITO IN DATA 24 LUGLIO 2018

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 18/06/2018 VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO CONSISTENTE NELLA MODIFICHE DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL RU SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE (DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018) E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA - ADOZIONE AI SENSI DELLA LR65/2014 E SMI

VISTA la Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'oggetto

RICORDATO CHE i Sistemi Informativi Territoriali – meglio conosciuti con l'acronimo di SIT – rappresentano un importante strumento di condivisione del dato territoriale e di dialogo con il cittadino utente e i tecnici del nostro territorio.

RAVVISATA LA NECESSITA' CHE si possano consultare in modo on-line le informazioni territoriali degli strumenti di Governo del Territorio sovrapposte all'informazione cartografica catastale

tutto ciò premesso il Consiglio Comunale

IMPEGNA IL SINDACO

Ad impartire specifici indirizzi all'ufficio SIT del Comune di Montevarchi affinché venga implementata la possibilità di consultazione del dato geografico on-line al fine di permettere la visualizzazione e la sovrapposizione degli strati informativi di Governo del Territorio ed in particolare "La disciplina del suolo. La città e il sistema degli insediamenti" con la cartografia catastale.

Fabio Camiciottoli
Paolo Antonio Ricci

RESPINTO

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente

Servizio Urbanistica

VARIANTE (N.27) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DI ALCUNE SCHEDE NORMA PER LA DEFINIZIONE DI SUB-COMPARTI AI SENSI DELL'ART.57.8.4.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SELEZIONATE A SEGUITO DELL'ESPLETAMENTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI CUI ALLA DEL.G.C.N.9 DEL 16.01.2018 E TRASFERIMENTO DI 77 MQ ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RICADENTE NEL TESSUTO T4 INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG.6 PART.1964 SUB 3 ATTRAVERSO LE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

ADOZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n..... del
ai sensi della L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni

BREVE RELAZIONE

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi – stato sovrapposto;
- art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto;
- co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8) – stato sovrapposto;
- co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) – stato sovrapposto;
- co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14) – stato sovrapposto;
- co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10) – stato sovrapposto;
- co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7) – stato sovrapposto;
- co.62.1.3. area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto;

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

- Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale;
- Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto;
- Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale;
- Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto;
- Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale;
- Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto;
- Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale;
- Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto;
- Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale;
- Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto;
- Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione la perequaz.ne 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 presente valutazione riguarda due aspetti.

Il primo è relativo alla suddivisione in sub-comparti di alcune schede norma del Regolamento Urbanistico definite a seguito di esperimento di una procedura di manifestazione di interesse. Il secondo aspetto è relativo al trasferimento di 77 mq di capacità edificatoria all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg. 6, part. 1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica.

Per quanto riguarda il primo aspetto, come sopra anticipato, in data 30.09.2010, è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi e quella al Regolamento Urbanistico e tali strumenti sono entrati in vigore il 10.11.2010 con la pubblicazione sul B.U.R.T.n.45. Essi sono stati approvati ai sensi degli artt.9 e 10 della L.R.1/2005 e s.m.i.. Tale legge, all'art.55, al comma 6 stabiliva che nei casi in cui il Regolamento Urbanistico avesse previsto la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la loro perdita di efficacia si sarebbe verificata allorché entro cinque anni non fosse stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non avessero formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Dunque per effetto delle disposizioni sopra citate, le aree di trasformazione individuate nel Regolamento Urbanistico di Montevarchi soggette a piano attuativo di iniziativa privata, hanno perso efficacia l'11.11.2015, decorsi i cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico. Quest'ultimo, tuttavia, rimane valido per tutta la restante disciplina del suolo prevista nelle NTA ad esso allegate.

Nel frattempo, in data 27.11.2014, è intervenuta la nuova legge regionale Toscana la n.65/2014 che, tra le altre cose, all'art. 222 ha previsto delle disposizioni transitorie per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici e per le approvazioni delle Varianti agli strumenti in vigore e in data 20.05.2015 (B.U.R.T.n.28). Inoltre è entrato in vigore il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015.

Dunque il Comune di Montevarchi si trova nella condizione di dover procedere all'adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico (oggi Piano Operativo) alla nuova disciplina urbanistica regionale e di conformare il primo, al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico tenuto conto degli indirizzi, direttive e prescrizioni in esso contenuti.

Le operazioni di conformazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico e l'adeguamento alla normativa regionale fortemente innovativa, risultano innegabilmente piuttosto complesse e tale da richiedere tempi per arrivare all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici sicuramente non brevi, per cui nelle more di tale approvazione l'Amministrazione comunale ha ritenuto di avviare un percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento all'interno delle AT_R e delle AT_P previste nel Regolamento Urbanistico - sia decadute che attualmente in vigore - da parte di soggetti proprietari che intendano attivarsi, mediante la suddivisione in sub comparti, secondo la disciplina attualmente in vigore nelle NTA dello stesso Regolamento Urbanistico al fine di un loro inserimento in una specifica Variante allo stesso strumento urbanistico.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.9 del 16.01.2018 è stato dunque avviato tale percorso e con Determinazione n.106 del 29.01.2018 e n.122 del 02.02.2018 si è approvato l'Avviso Pubblico volto a consentire le manifestazioni di interesse per la selezione di eventuali proposte di suddivisione in sub comparti delle schede norme denominate AT_R e AT_P previste nel vigente Regolamento Urbanistico da parte dei soggetti proprietari intenzionati ad attivarsi.

Occorre precisare che fin dall'inizio si è evidenziato che uno dei requisiti essenziali per poter prendere in considerazione le varie manifestazioni di interesse era che le proposte di attivazione e suddivisione in sub comparti fossero soggette unicamente alla procedura di assoggettabilità a VAS, ad esclusione, quindi di quelle che avrebbero comportato l'applicazione della procedura di VAS.

Inoltre, si è stabilito che all'interno delle schede norma dovesse essere contenuta una specifica disposizione che vincolasse gli attori a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento Urbanistico, pena la decadenza dalla possibilità di attivare il sub comparto.

Entro la data stabilita nell'Avviso Pubblico, sono pervenute n.9 manifestazioni di interesse che sono state esaminate in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi il giorno 20 marzo 2018. Di queste nove, tre sono state ritenute improcedibili.

Dall'esame delle varie pratiche è emersa la necessità di richiedere alcune integrazioni documentali. In data 09.04.2018 si è svolto un incontro con ciascuno di coloro che ha inoltrato la propria manifestazione di interesse ed in quella sede si sono discussi i vari aspetti di ciascuna proposta anticipando la necessità di far pervenire la seguente documentazione integrativa:

- una relazione geologica che illustrasse la fattibilità dell'intervento da un punto di vista geologico;
- la dimostrazione di aver provveduto ad eseguire tutte le procedure necessarie per attivare la suddivisione in sub comparti, inoltrando le relative raccomandate con ricevuta di ritorno a tutti i proprietari presenti nella scheda norma originaria.

Ad ognuno degli interessati intervenuto all'incontro è stato specificato che la progettazione delle singole schede norma sarebbe comunque avvenuta ad opera dell'Amministrazione Comunale e in sede di adozione si sarebbero potute apportare delle modeste modifiche cartografiche alle stesse schede norma. A tal fine, rispetto a quanto presentato, sono state fornite specifiche indicazioni (inviate anche per iscritto il 23.04.2018) ad ognuna delle manifestazioni di interesse.

Nel complesso gli interventi volti alla suddivisione in sub comparti, prevedono l'insediamento di edifici, infrastrutture lineari e standard il cui carico urbanistico non varia rispetto a quello già ipotizzato e programmato fin dall'origine nelle schede norma preesistenti, inoltre in sede di conferenza dei Servizi, l'Amministrazione ha formulato indicazioni agli interessati in modo da preservare la qualità degli insediamenti e il loro inserimento nel tessuto.

Ai fini della comprensione di quanto sopra riportato di seguito si allegano gli estratti delle norme modificate e delle tavole sulla "disciplina del suolo" (tavole P), sulla "fattibilità" (tavole F) e sulla "capacità edificatoria" (tavole C) del Regolamento Urbanistico vigente.

Per quanto riguarda, invece, il secondo aspetto oggetto della presente valutazione, cioè quello del trasferimento di capacità edificatoria, occorre fare una premessa.

Il Regolamento Urbanistico del 2004 ha introdotto nel Comune di Montevarchi la perequazione urbanistica, ossia una serie organica di norme che consente di aumentare la dotazione degli standard e delle infrastrutture pubbliche, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione comunale, quale effetto del trasferimento nelle "aree di trasformazione" deputate ad accogliere la capacità edificatoria assegnata dal Regolamento Urbanistico a queste aree.

Con la Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con Del.C.C.n.62 il 30.09.2010, si è perfezionato quanto già previsto nello strumento vigente del 2004 istituendo un'ulteriore tipologia di capacità edificatoria che può essere trasferita nelle "aree di trasformazione" deputate ad accogliere Slu, cioè il Credito Edilizio.

In quella sede, sempre in occasione dell'iter di approvazione della Variante del 2010, fu avviato un dibattito per cercare di dare una risposta coerente e organica a quegli edifici presenti nei tessuti urbani T3 e T4 "ossia prevalentemente residenziali" che, per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante, erano in grado di accogliere capacità edificatoria attraverso le modalità della perequazione urbanistica. In quella occasione non fu trovata la modalità operativa.

Tuttavia, si è continuato a ragionare sulla possibilità di intervenire in questa direzione e in data 23.05.2013, con Del.G.C.n. 92 è stato avviato il percorso volto a selezionare le eventuali proposte d'intervento da parte di soggetti proprietari di edifici o unità immobiliari a destinazione d'uso produttiva inglobati nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, già individuati come tessuto T3 e T4, che intendessero ampliare i suddetti edifici o unità immobiliari che per caratteristiche intrinseche o per rapporto con il tessuto urbano circostante erano in grado di accogliere capacità edificatoria, nel rispetto dei parametri edilizi dei tessuti suddetti disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'Amministrazione comunale ha messo a disposizione di tali soggetti la capacità edificatoria derivante dal Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art.59 bis delle NTA del Regolamento Urbanistico suddivisa in tre lotti oltre a quella derivante dall'area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) suddivisibile in lotti variabili. Con la Variante n.10 al Regolamento Urbanistico approvata in Consiglio Comunale in data 10.11.2014 con delibera n.88 quindi, si è attivato il relativo procedimento e conseguentemente è stato pubblicato un Avviso Pubblico al quale hanno aderito quattro soggetti privati proprietari di immobili produttivi.

Questa operazione ha dato esiti molto positivi per cui si è pensato di proseguire continuando il processo di sperimentazione anche per gli edifici residenziali collocati sempre nei medesimi tessuti, dando loro la possibilità di ampliarli mediante l'acquisto della capacità edificatoria e dando concreta attuazione al meccanismo della perequazione urbanistica. Infatti, con Del.C.C.n.117 del 12.12.2017, è stata adottata la Variante (n.26) avente ad oggetto "*Variante al Regolamento Urbanistico consistente nella modifiche puntuali e circoscritte alle NTA del RU per effettuare il trasferimento di 60 mq all'interno del lotto n.8 individuato al fg.7 part.2100 attraverso le modalità della perequazione urbanistica ovvero favorire l'ampliamento degli edifici o unità immobiliari a dest. residenziale inglobati nei tessuti urbani T3 e T4 che intendano ampliare i suddetti edifici*".

Fin da allora si stabiliva che successivamente a questa prima sperimentazione per gli edifici residenziali si sarebbero accolte future richieste da parte dei cittadini che si fossero trovati in analoghe condizioni di fatto e di diritto, per poi arrivare a disciplinare compiutamente la fattispecie nei nuovi strumenti di Governo del territorio per i quali l'Amministrazione sta avviando il procedimento di adeguamento alla nuova L.R.65/2014 e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28).

Dunque la presente proposta di Variante ha ad oggetto anche una specifica richiesta di **trasferimento della capacità edificatoria in un tessuto T4, ed in particolare 77 mq di superficie, sempre acquisendoli dall'area "PALAZZO DEL PODESTA" AT_S8.**

Nel complesso le modifiche effettuate nella Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia 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 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.

Concludendo, quindi, la presente Variante è finalizzata alla modifica di alcune schede norma per la definizione di sub-comparti ai sensi dell'art.57.8.4.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico selezionate a seguito dell'espletamento della manifestazione di interesse di cui alla Del.G.C.n.9 del 16.01.2018 e al trasferimento di 77 mq all'interno di un edificio ricadente nel tessuto T4 individuato catastalmente al Fg.6 part.1964 sub 3 attraverso le modalità della perequazione urbanistica.

co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8) – stato sovrapposto

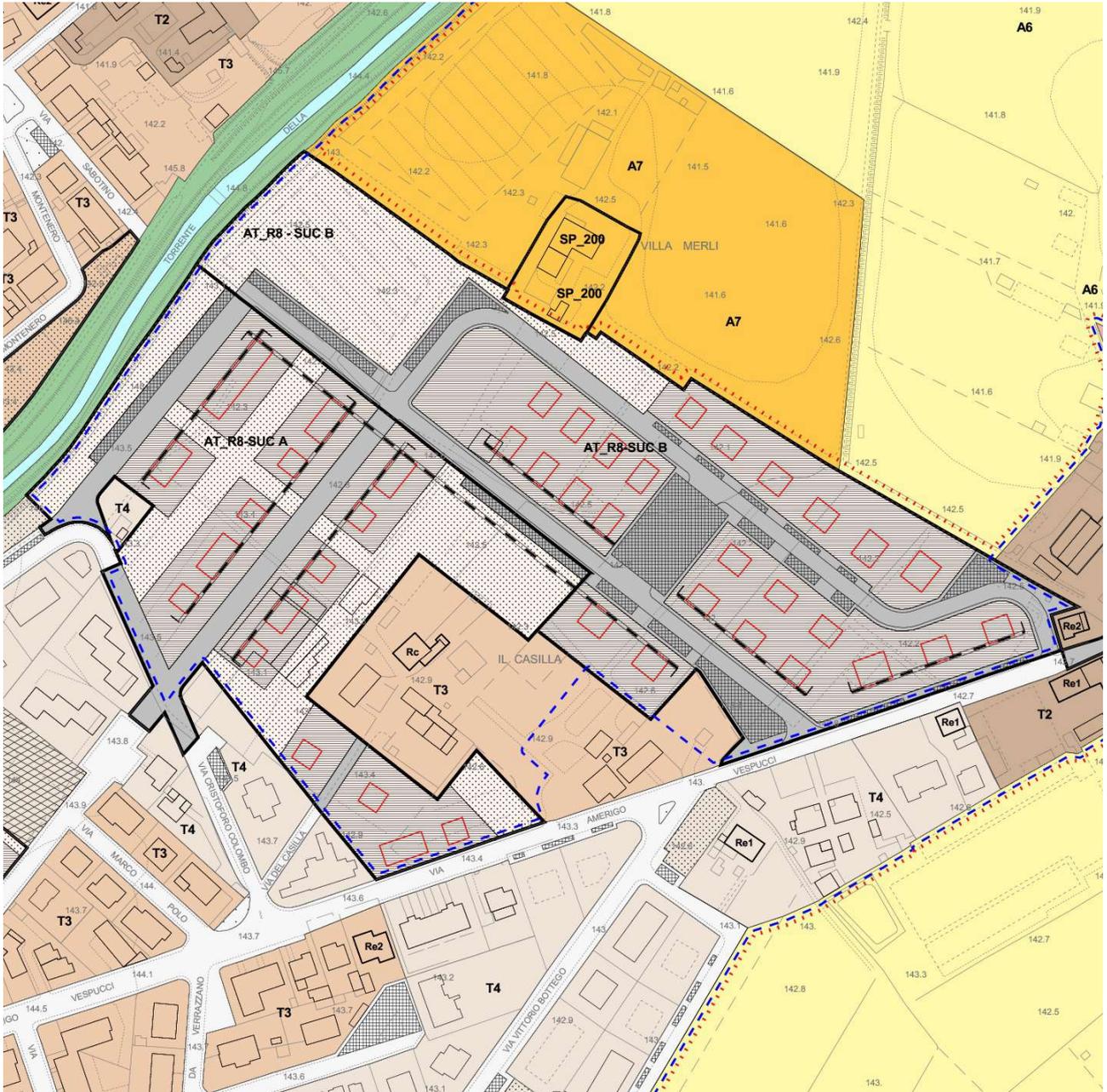
U.T.O.E. - MONTEVARCHI

Sub Comparto A: area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i.

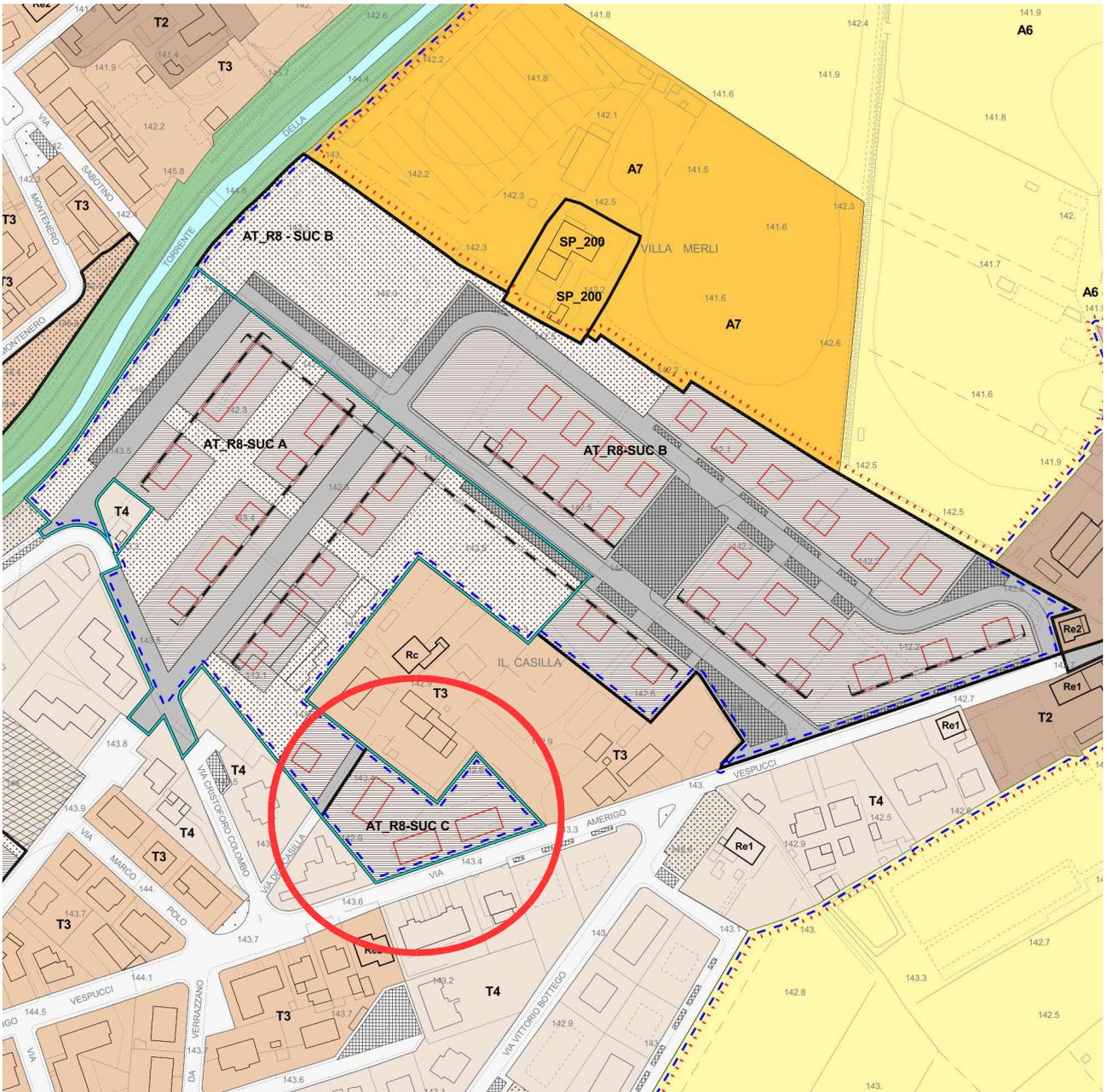
Sub Comparto B: attuato ovvero in fase di attuazione per effetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo del Rep..... Racc..... registrata a Monteverchi n..... serie 1T notaio Pisapia Roberto.

1. superficie territoriale (St): mq 69.493 (sub comparto A = ~~30.309~~ 27.021 mq - sub comparto B = 39.094 mq - sub comparto C = 3.378 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~33.404~~ 34.197 (sub comparto A = ~~14.069~~ 11.484 mq - sub comparto B = 19.335 mq - sub comparto C = 3.378 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq 6.949 (sub comparto A = ~~3.040~~ 2.702 mq - sub comparto B = 3.909 mq - sub comparto C = 338 mq) - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): per la determinazione della slu del sub comparto A vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento; per la determinazione della slu del sub comparto B, fermo restando le disposizioni dei co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento, vedi note: per la determinazione della slu del sub comparto C vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq ~~18.189~~ 17.396 (sub comparto A = ~~11.194~~ 10.401 mq - sub comparto B = 6.995 mq)
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 4.706 (sub comparto A = 864 mq - sub comparto B = 3.842 mq)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq 13.194 (sub comparto A = 4.272 mq - sub comparto B = 8.922 mq)
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° fino a 4
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: ~~piano attuativo~~ (sub comparto A = area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i. - sub comparto B = piano attuativo - sub comparto C = intervento edilizio diretto convenzionato)
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di aree per il verde pubblico attrezzato. Realizzazione di una maglia viaria che completi la viabilità esistente.
13. note: Il Sub Comparto B dovrà accogliere una capacità edificatoria pari a mq 2.200 derivante dalla volumetria del "Cinema Teatro Impero" al fine del suo trasferimento all'Amministrazione comunale (vedi scheda norma "TEATRO IMPERO" AR33).
- 13bis. note aggiuntive: Le aree destinate a verde pubblico lungo il torrente dogana sono compatibili con il progetto di adeguamento arginale redatto dall'Amministrazione provinciale. Qualora si intenda modificare tali previsioni la variante conseguente dovrà essere sottoposta al parere dell'Amministrazione provinciale.
- 13ter. obblighi: La variante n.27 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del) non modifica la disciplina del sub comparto A che, a partire dal 10.11.2015, risulta essere "area non pianificata" ai sensi dell'ex art.63 della L.R.1/2005 per effetto della decadenza di cui all'ex art.55 commi 5 e 6 e s.m.i. della stessa legge regionale. Nel caso in cui il sub-comparto C non sottoscriva la convenzione contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione (in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione) e quella relativa agli impegni di cui al co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento (per la determinazione della slu) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del) la separazione del sub-comparto C dal sub comparto A decade ipso-facto rientrando, pertanto, tra le "aree non pianificate" come sopra specificate.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 300 metri. Dovranno essere inoltre realizzati due nuovi armadi in vetroresina. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
15. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito (n..... del) presso Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo.

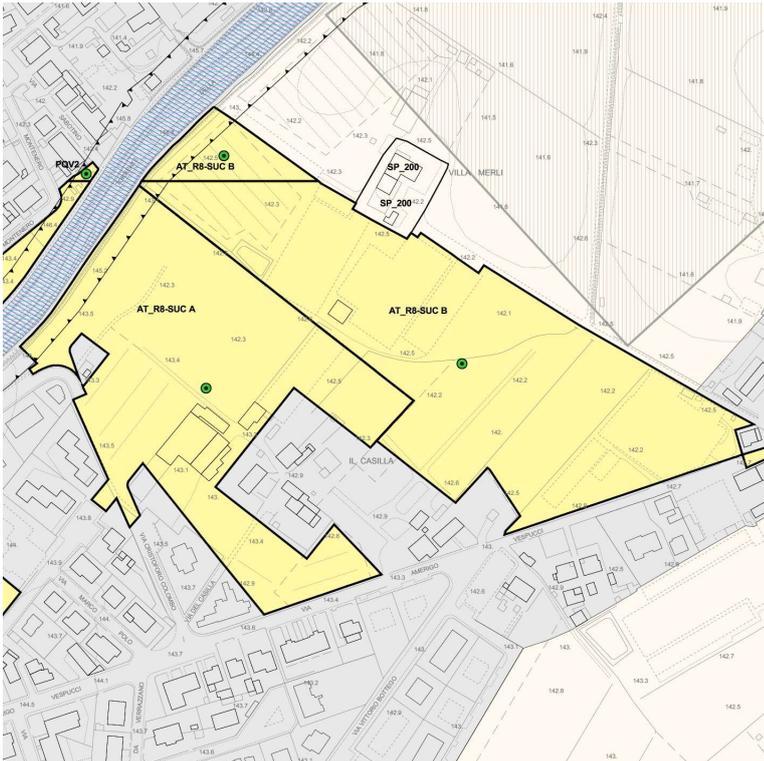
Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale



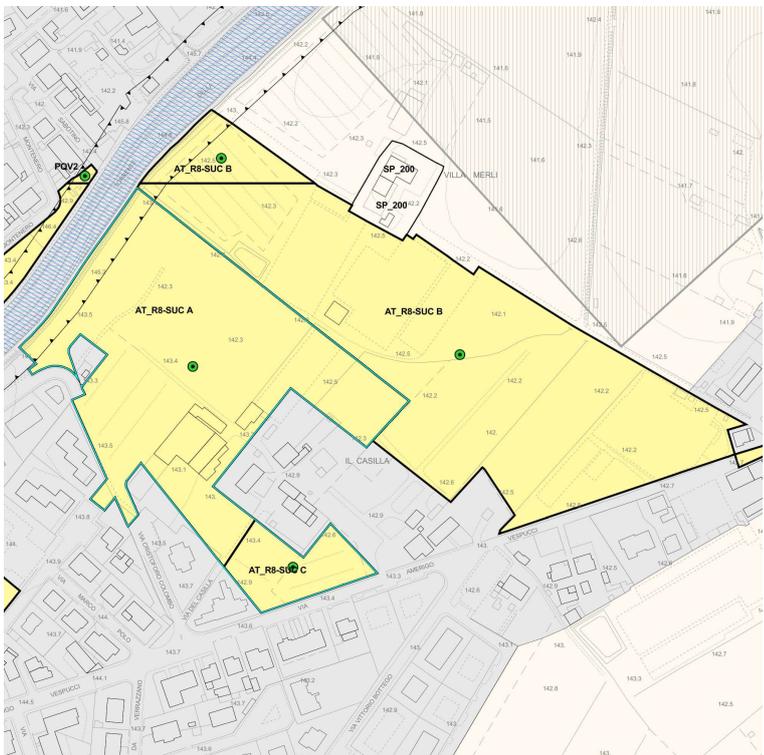
Tavv. P3-P5. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto



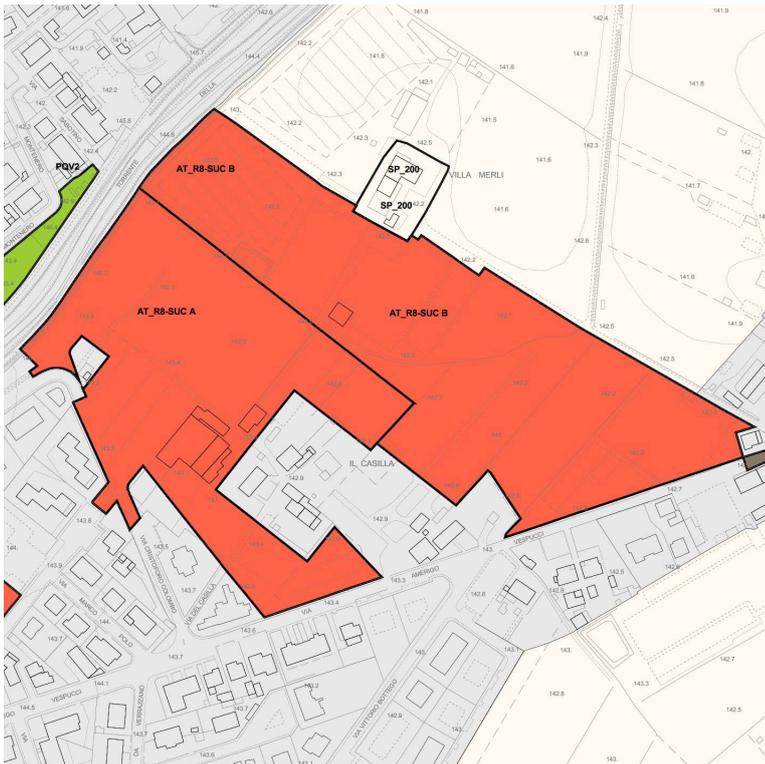
Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato attuale**



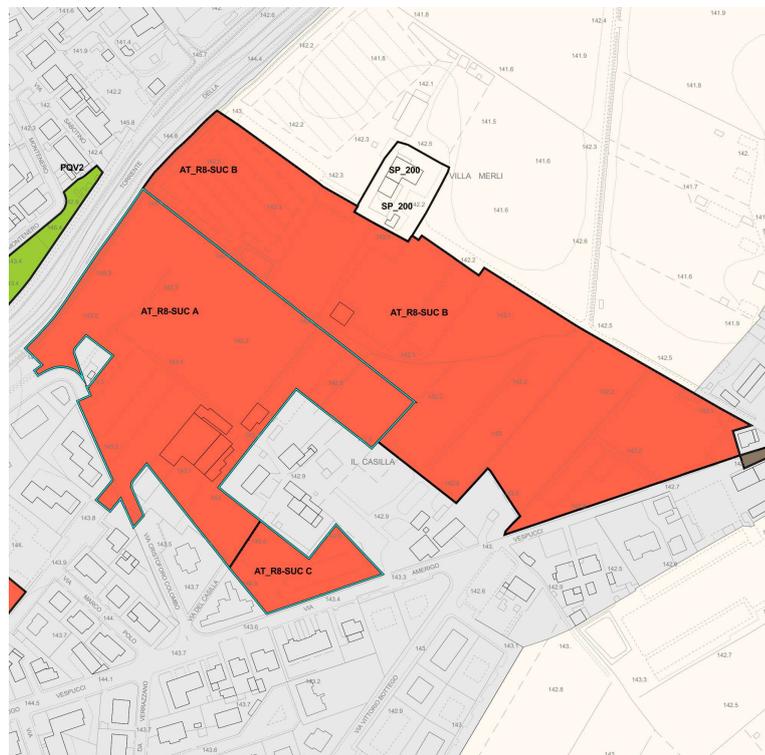
Tavv. F3-F5. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tavv. C3-C5. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica dimensioni massime amm. degli insediamenti, funzioni e servizi – [stato sovrapposto](#);

... omissis ...

5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

... omissis
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
... omissis
AT_R11	PESTELLO CHIESA	4.666 1.637
AT_R14	VIA DI TERRANUOVA	4.584 1.567
... omissis
Art.59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi		4.220 1.266
Totale complessivo R.U. mq		53.805

... omissis ...

Estratto delle NTA del RU – art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – [stato sovrapposto](#)

... omissis...

21.4.4bis. Sui terreni identificati al Fg.14 particelle 571, 574 e 575 sono consentiti esclusivamente interventi privi di rilevanza edilizia così come identificati dalla L.R.65/2014 e smi. Qualora su tali terreni si intendano realizzare interventi di nuova costruzione, i proprietari sono tenuti alla realizzazione del prolungamento del tratto stradale previsto ~~nel Piano Attuativo di cui all'area~~ [nell'area](#) di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) fino al suo congiungimento con via Senio (tratto strada dei Cappuccini) [così come definita in occasione dell'approvazione del presente regolamento \(Del.C.C.n.62 del 30.09.2010\)](#). Tali interventi sono consentiti previa variante al presente strumento urbanistico che, oltre a contenere la disciplina sul tratto di strada da realizzare, dovrà prevedere l'assegnazione della capacità edificatoria ai terreni in oggetto già presente all'atto della loro deperimetrazione dall'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) avvenuta in occasione dell'approvazione ~~del Piano Attuativo~~ [della variante n.15 al Regolamento Urbanistico \(Del.C.C.n.63 del 14.09.2015\)](#).

... omissis...

Estratto delle NTA del RU – co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) – [stato sovrapposto](#)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

[Sub Comparto B: area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i.](#)

1. superficie territoriale (St): mq ~~47.590*~~ [17.298*](#) (sub comparto A = 7.373 mq - sub comparto B = 9.925 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~7.336~~ [7.044](#) (sub comparto A = 2.167 mq - sub comparto B = 4.877 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~4.666~~ [1.637](#) (sub comparto A = 737 mq - sub comparto B = 900 mq) - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): per la determinazione della slu vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq ~~5.684~~ [5.679](#) (sub comparto A = 2.463 mq - sub comparto B = 3.216 mq)
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.868 ([sub comparto A = 1.666 mq - sub comparto B = 202 mq](#))
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq ~~2.705~~ [2.707](#) (sub comparto A = 1.077 mq - sub comparto B = 1.630 mq)
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° fino a 2
9. altezza massima (Hmax): mt -

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: ~~piano attuativo~~ [\(sub comparto A = intervento edilizio diretto convenzionato - sub comparto B = area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i.\)](#)
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di parcheggi a servizio della chiesa del Pestello e del circolo ricreativo, oltre che di una viabilità di collegamento con via Mincio. Sistemazione a verde attrezzato delle aree confinanti con il parco dei Cappuccini e la chiesa del Pestello. La realizzazione di un'eventuale vasca volano dovrà essere prevista nella parte di verde pubblico nei pressi della viabilità di collegamento con il parcheggio del circolo ricreativo.
13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 923 mq di terreno posto nella parte retrostante dei lotti previsti a nord dell'area di trasformazione [del sub comparto B](#), il quale, sebbene all'interno del perimetro dell'*ambito della città da consolidare* di cui all'art.31 del Piano Strutturale, non esprime capacità edificatoria.
- [13bis. obblighi: La variante n.27 del Regolamento Urbanistico \(Del.C.C.n..... del\) non modifica la disciplina del sub comparto B che, a partire dal 10.11.2015, risulta essere "area non pianificata" ai sensi dell'ex art.63 della L.R.1/2005 per effetto della decadenza di cui all'ex art.55 commi 5 e 6 e s.m.i. della stessa legge regionale. Nel caso in cui il sub-comparto A non sottoscriva la convenzione contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione \(in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensive delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione\) e quella relativa agli impegni di cui al co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento \(per la determinazione della slu\) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico \(Del.C.C.n..... del\) la separazione del sub-comparto A dal sub comparto B decade ipso-facto rientrando, pertanto, tra le "aree non pianificate" come sopra specificate.](#)
- [13quater. prescrizioni per la convenzione urbanistica: la convenzione urbanistica dovrà contenere la seguente disciplina specifica: fino al momento in cui non sarà realizzato il tronco di strada del sub-comparto B la strada di ingresso all'area di trasformazione che insiste nel sub-comparto A dovrà essere privata di uso pubblico e potrà essere realizzata senza tener conto dei parcheggi laterali e dei marciapiedi, i quali dovranno essere realizzati e collaudati preventivamente alla realizzazione del tratto di strada che insiste nel sub-comparto B.](#)
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 200 metri. Realizzazione di una nuova rete dell'acquedotto comprensiva di un'opera che garantisca sufficienti disponibilità della risorsa acqua nell'area di trasformazione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
- [15. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito \(n..... del\) presso Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo.](#)

co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14) – stato sovrapposto

U.T.O.E. – MONTEVARCHI

[Sub Comparto B: area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i.](#)

1. superficie territoriale (St): mq ~~15.843*~~ [15.671*](#) (sub comparto A = ~~40.866~~ [10.694](#) mq - sub comparto B = 4.977 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~8.670~~ [8.853](#) (sub comparto A = ~~5.980~~ [6.163](#) mq - sub comparto B = 2.690 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~4.584~~ [1.567](#) mq (sub comparto A = ~~4.086~~ [1.069](#) mq - sub comparto B = 498 mq) - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): per la determinazione della slu vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq ~~2.543~~ [2.188](#) (sub comparto A = ~~4.900~~ [1.545](#) mq - sub comparto B = 643 mq)
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~956~~ [990](#) (sub comparto A = ~~546~~ [580](#) mq - sub comparto B = 410 mq)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq ~~3.533~~ [3.499](#) (sub comparto A = ~~2.347~~ [2.313](#) mq - sub comparto B = 1.186 mq)
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° fino a 4
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.

11. modalità di attuazione: (sub comparto A = ~~piano attuativo intervento edilizio diretto convenzionato~~ - sub comparto B = ~~intervento edilizio diretto convenzionato~~ area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i)

12. obiettivi di progetto: Realizzazione di una maglia viaria che colleghi i tracciati dell'area P.I.P. esistente e via di Terranuova. Realizzazione di parcheggi pubblici lungo strada utilizzando il modello delle aree produttive adiacenti. Realizzazione di spazi a verde pubblico lungo il canale Battagli. Realizzazione di percorso ciclopedonale su via Fleming fino all'innesto con via di Terranuova.

13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 142 mq (sub comparto A = 93 mq - sub comparto B = 49 mq) corrispondente al canale Battagli.

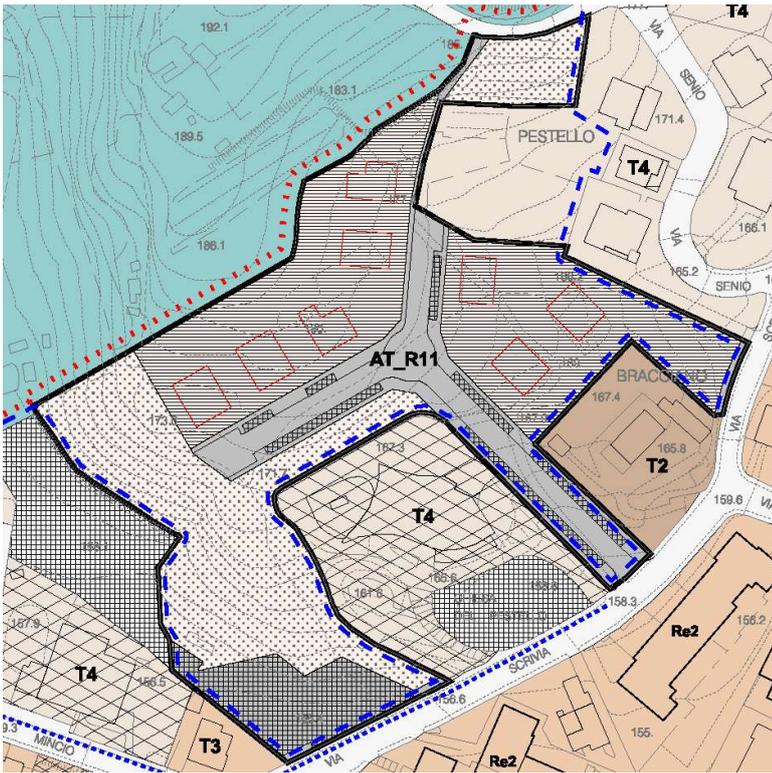
13bis obblighi: La variante n.27 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del) non modifica la disciplina del sub comparto B che, a partire dal 10.11.2015, risulta essere "area non pianificata" ai sensi dell'ex art.63 della L.R.1/2005 per effetto della decadenza di cui all'ex art.55 commi 5 e 6 e s.m.i. della stessa legge regionale. Nel caso in cui il sub-comparto A non sottoscriva la convenzione contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione (in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione) e quella relativa agli impegni di cui al co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento (per la determinazione della slu) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del) la presente disciplina del sub-comparto A decade ipso-facto rientrando, pertanto, tra le "aree non pianificate" come sopra specificate.

13quater. prescrizioni: In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovranno essere adottate misure di mitigazione acustica e per la qualità dell'aria secondo quanto esplicitato in sede di provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (Del.G.C.n.139 del 12.06.2018).

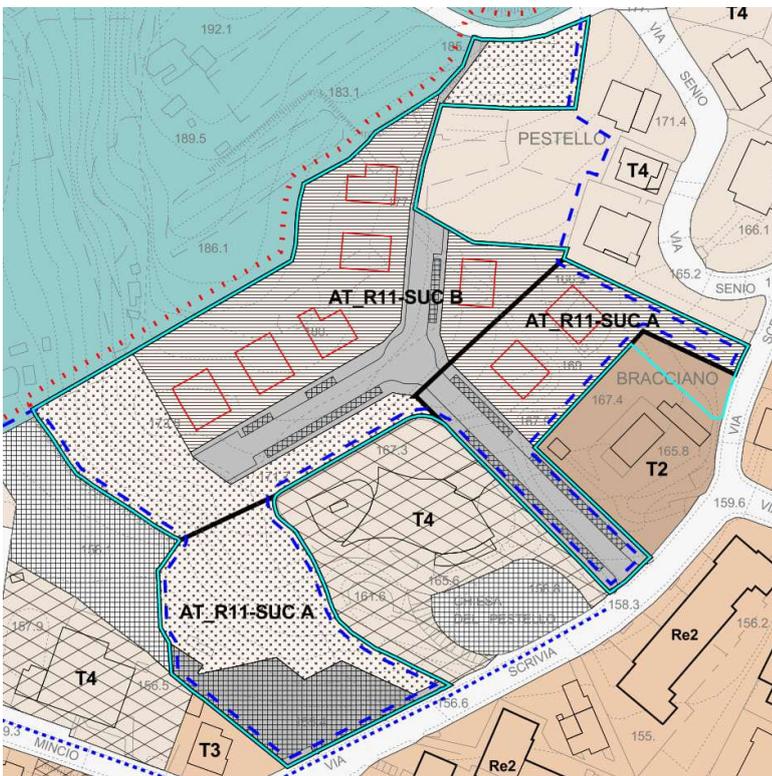
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

15. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito (n..... del) presso Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo.

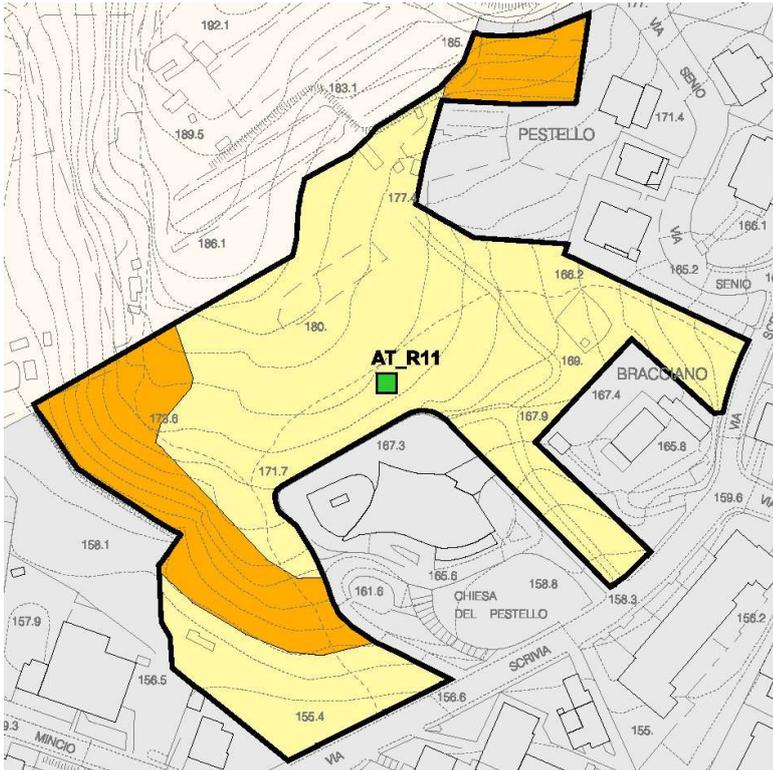
Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato attuale**



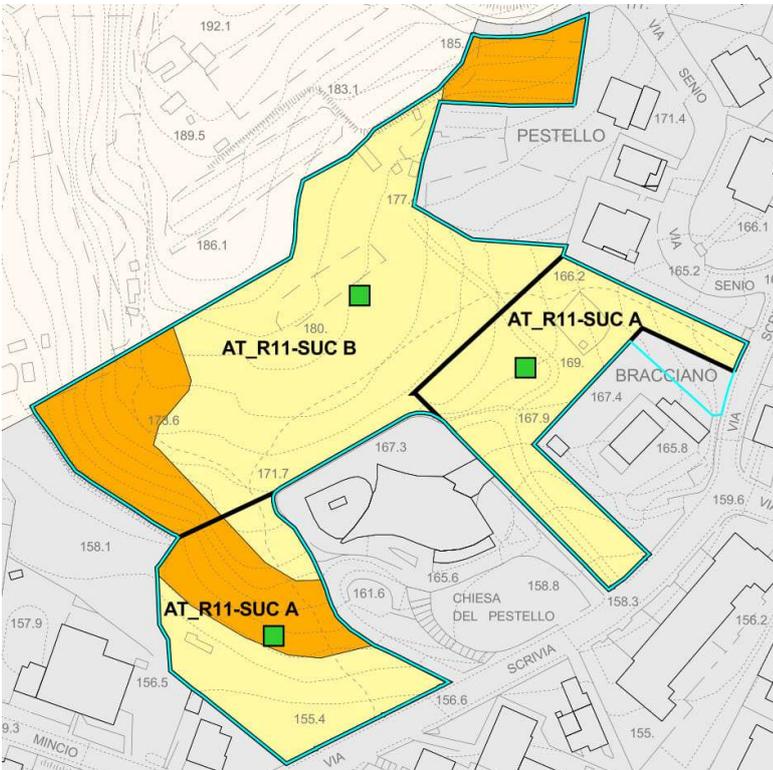
Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato di progetto**



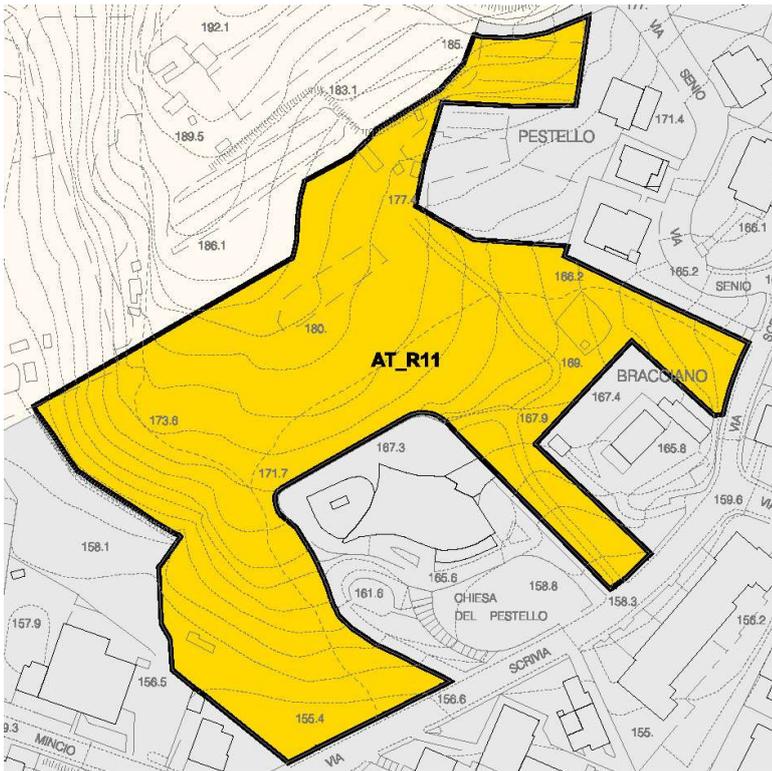
Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



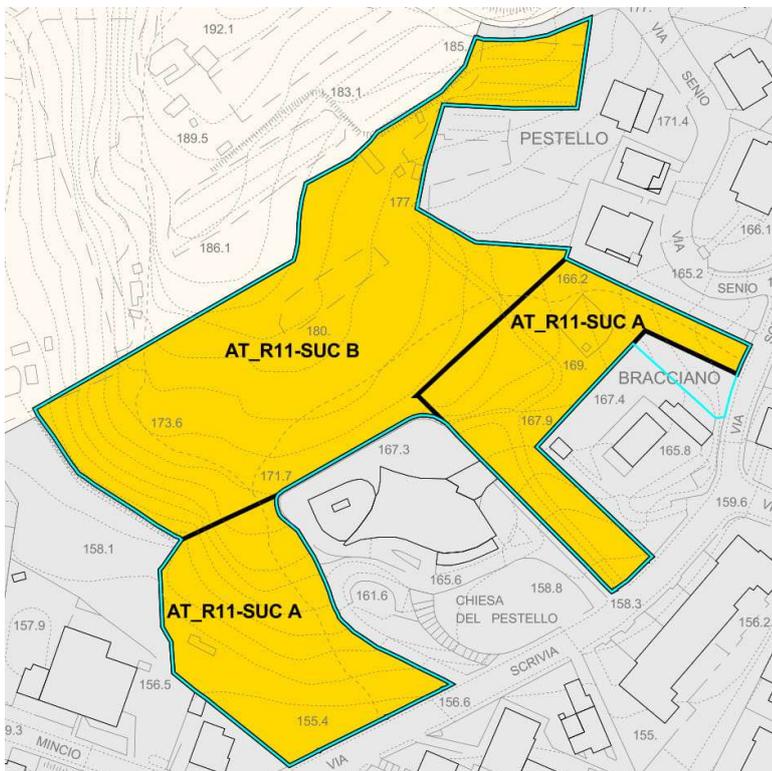
Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



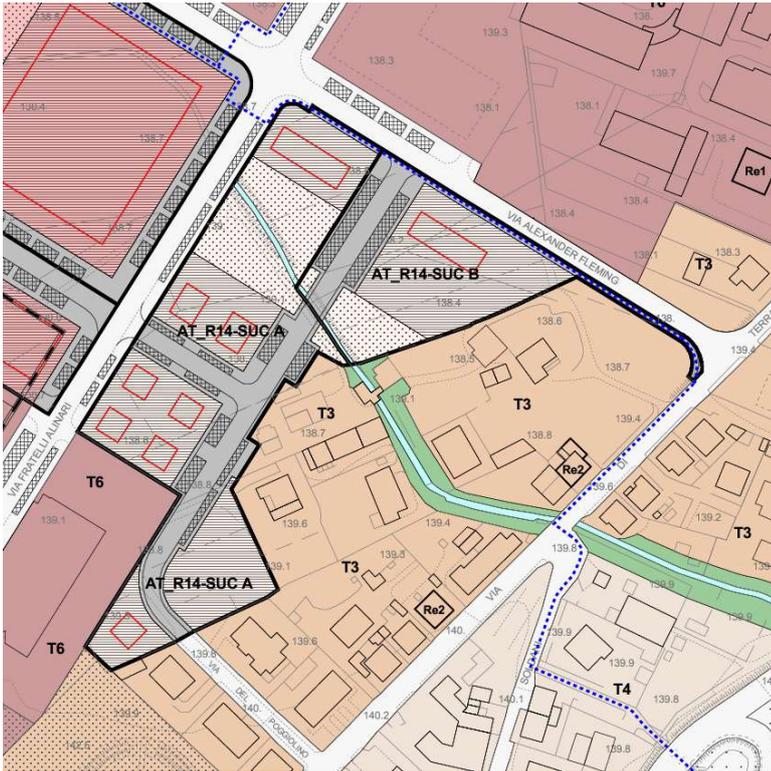
Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – **stato attuale**



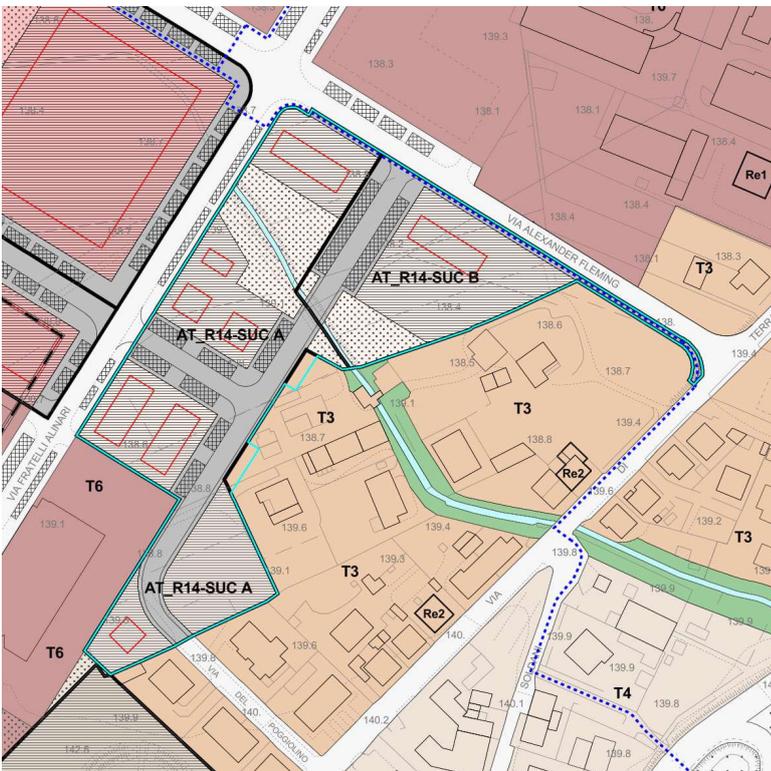
Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



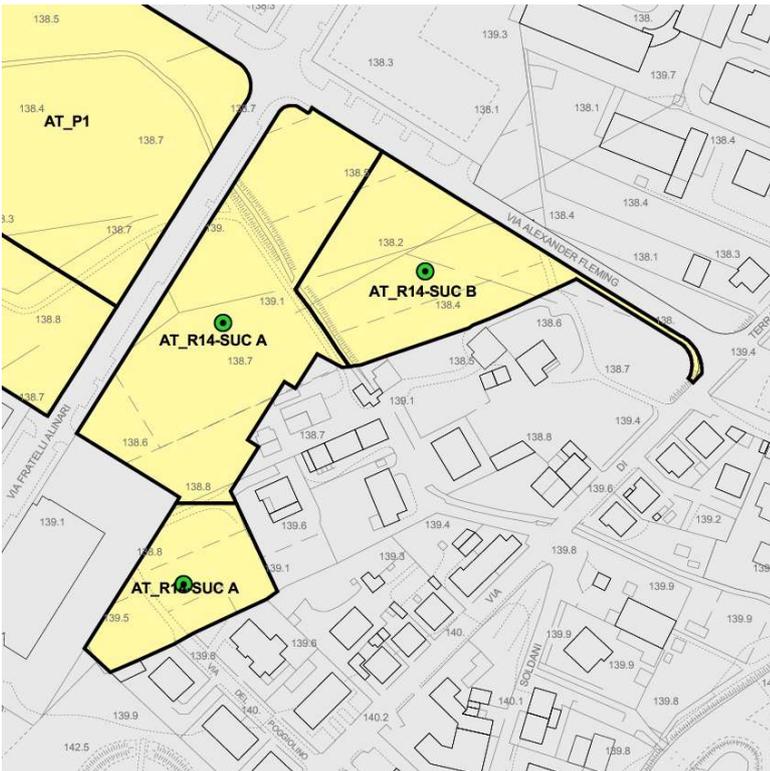
Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato attuale**



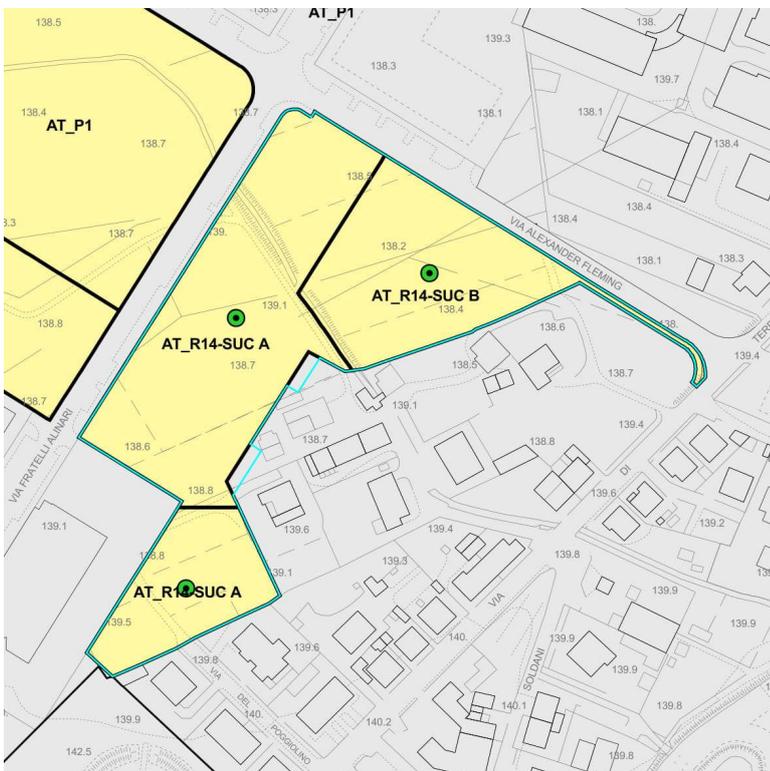
Tavv. P1-P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato di progetto**



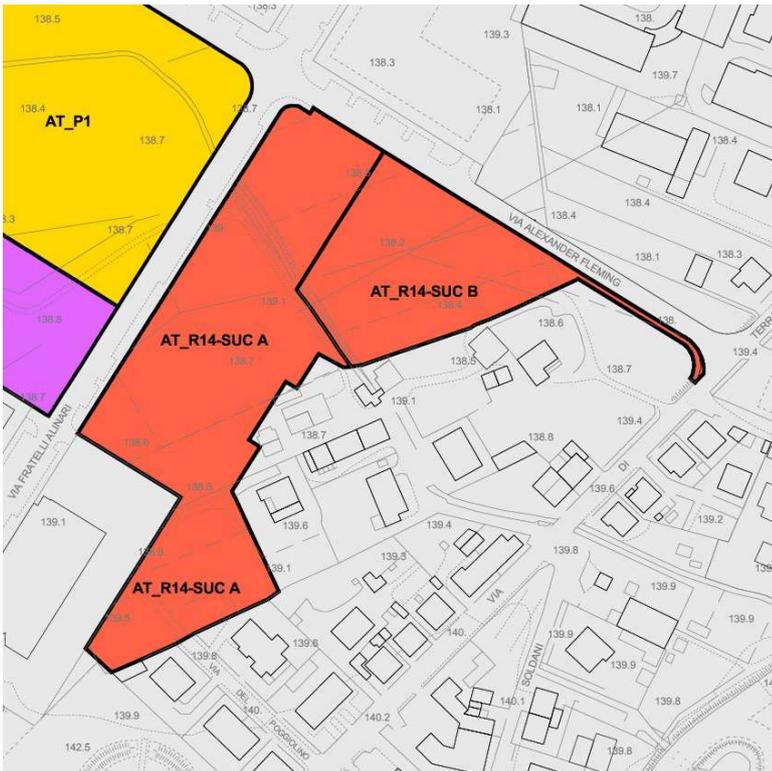
Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato attuale**



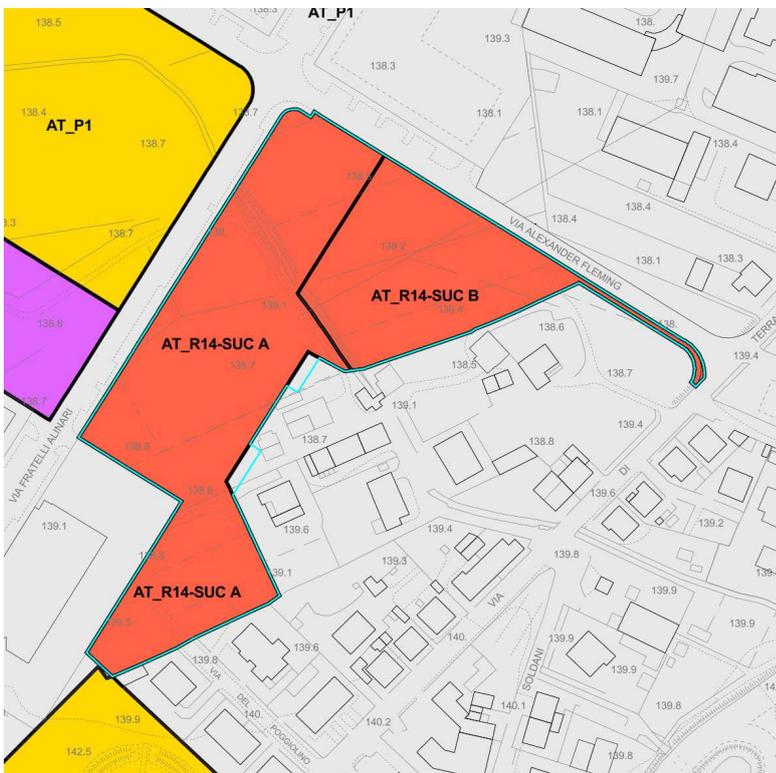
Tavv. F1-F2. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tavv. C1-C2. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



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

... omissis ...

5.2.2.2. UTOE LEVANE

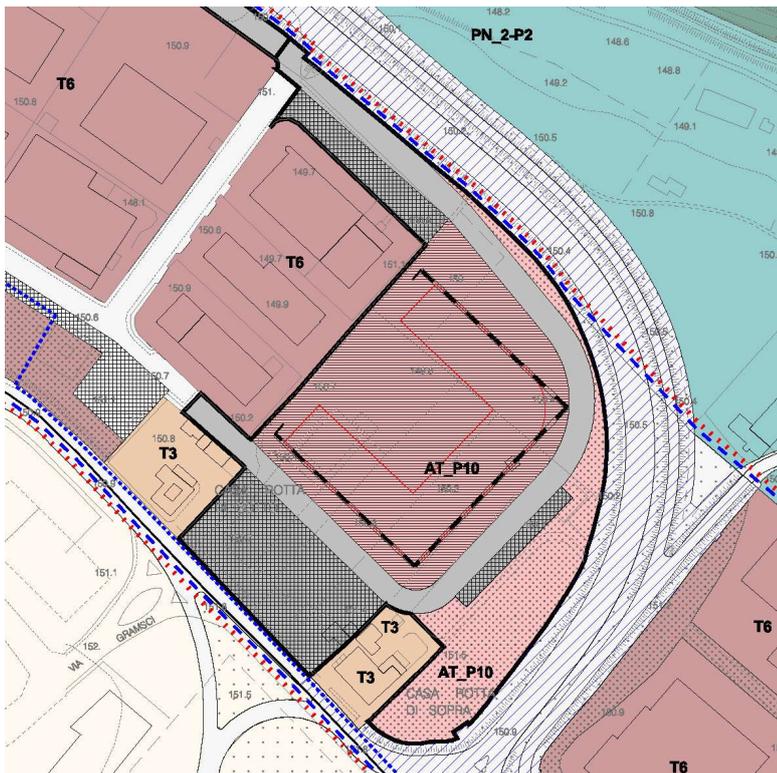
Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P10	CASA ROTTA	7.650 <u>7.040</u>
Totale complessivo R.U. mq		7.650 <u>7.040</u>
PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE		
		Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi		11.586
Totale previsione P.S. mq		11.586
RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq		3.936 <u>4.546</u>

co.61.1.7 area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10) – stato sovrapposto

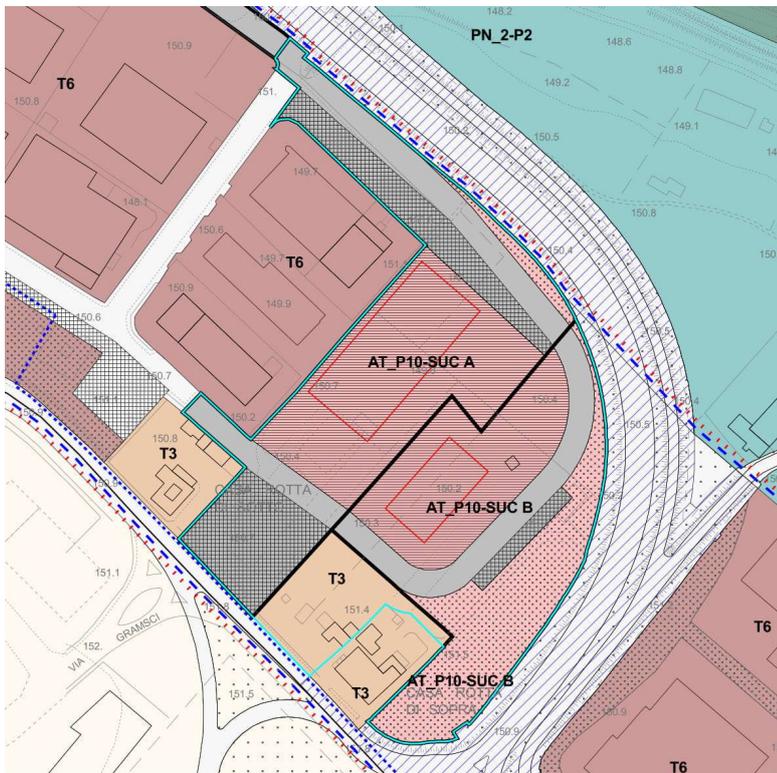
U.T.O.E. - LEVANE

- superficie territoriale (St): mq ~~24.856~~ 20.115 (sub comparto A = 11.164 mq - sub comparto B = 8.951 mq)
- superficie fondiaria (Sf): mq ~~9.773~~ 8.658 (sub comparto A = 5.217 mq - sub comparto B = 3.441 mq)
- superficie utile lorda (Slu): mq ~~7.650~~ 7.040 (sub comparto A = 3.907 mq - sub comparto B = 3.133 mq) - [it: mq/mq 0,35]
- superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
- superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - verde pubblico: mq ~~3.830~~ 3.892 (sub comparto A = 341 mq - sub comparto B = 3.551 mq)
 - piazza pavimentata: mq -
- superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~4.243~~ 3.551 (sub comparto A = 3.248 mq - sub comparto B = 303 mq)
- superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - strada: mq ~~4.040~~ 4.014 (sub comparto A = 2.358 mq - sub comparto B = 1.656 mq)
 - verde di arredo stradale: mq -
- numero di piani (Np): n° 2
- altezza massima (Hmax): mt 8
- destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento.
- modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
- 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 ampie fasce di verde pubblico e parcheggi.
- 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 contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione (in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del) la separazione del sub-comparto A dal sub comparto B decade ipso-facto.
- Obblighi del Comune: L'eventuale 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 rotonda 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.
- infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.
15. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito (n..... del) presso RT – Direzione Difesa del Suolo e Prot.Civile – Settore Genio Civile Valdarno Sup. – Sede di Ar.

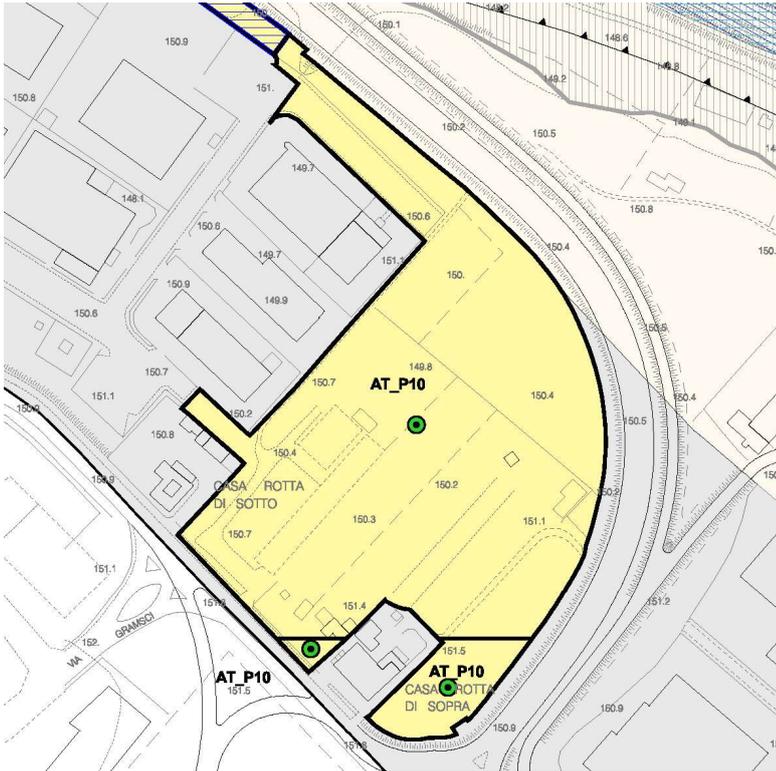
Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato attuale**



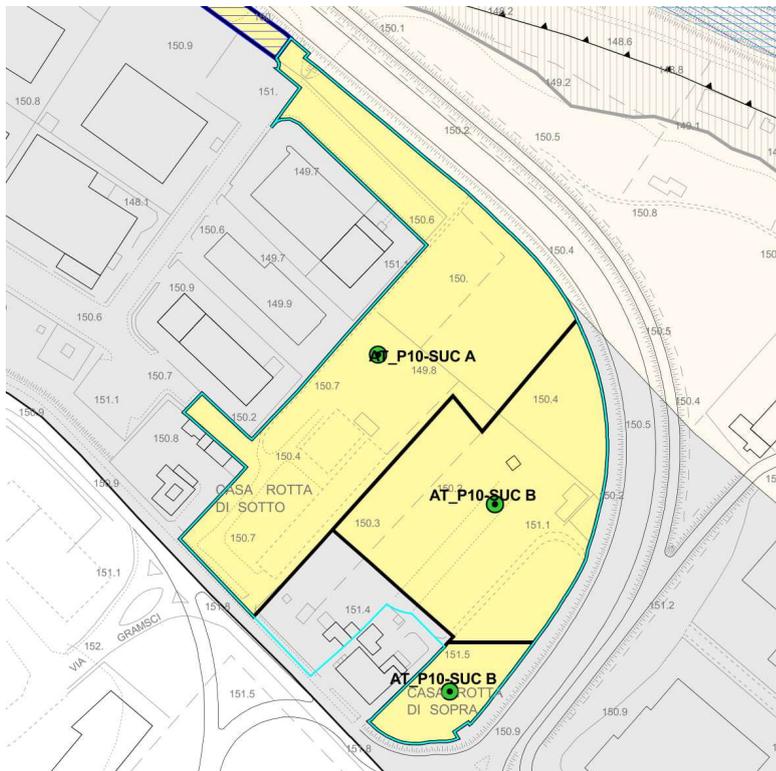
Tavv. P9-P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - **stato di progetto**



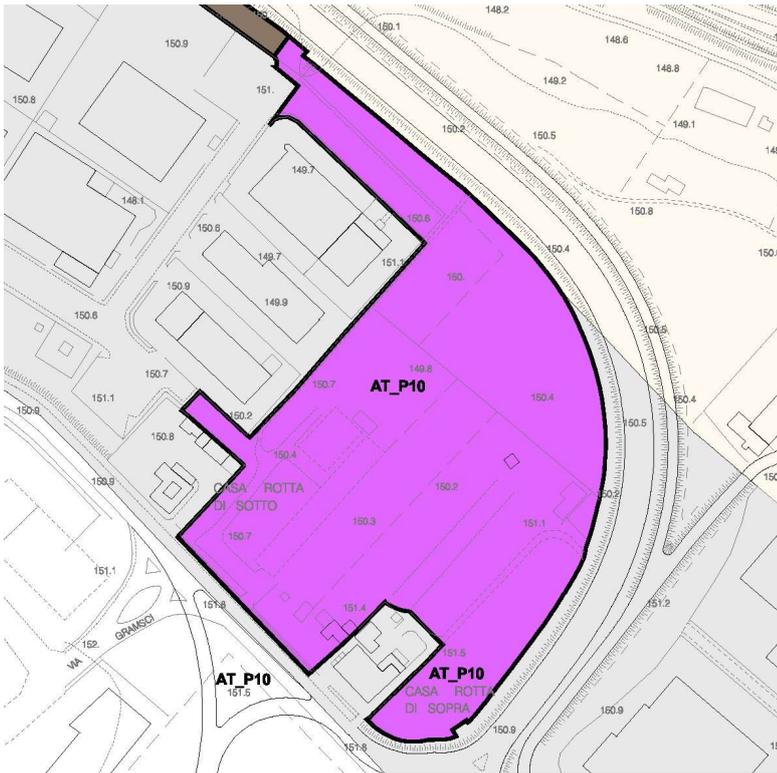
Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato attuale**



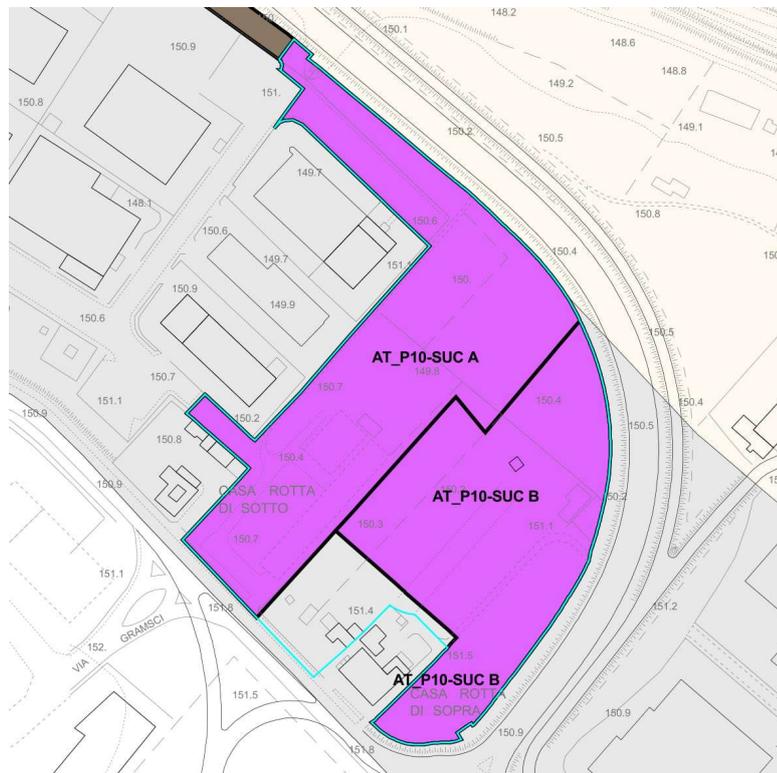
Tavv. F9-F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perezquaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tavv. C9-C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perezquaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



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

... omissis ...

5.2.3.2. UTOE LEVANELLA

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P7	BURESTA	30.923 <u>30.321</u>
... omissis...		...
Totale complessivo R.U. mq		80.684 <u>80.019</u>
PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA		
		Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi		85.065
Totale previsione P.S. mq		85.065
RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq		4.384 <u>4.986</u>

co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - LEVANELLA

Sub Comparto A: attuato ovvero in fase di attuazione per effetto della Convenzione Urbanistica del 26.10.2012 Rep.57865 Racc.28109 registrata a Montevarchi il 07.11.2012 n.2040 serie 1T notaio Roberto Pisapia.

Sub Comparto B: attuato ovvero in fase di attuazione per effetto della Convenzione Urbanistica del 17.12.2014 Rep.5095 Racc.3873 registrata a Montevarchi 19.12.2014 n.2249 serie 1T notaio Molinari Piero.

Sub Comparto C: area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i.

1. superficie territoriale (St): mq ~~89.925*~~ 88.206* (sub comparto A = 14.816 mq - sub comparto B = 27.962* mq - sub comparto C = ~~45.579~~ 17.620 mq - sub comparto D = 1.575 mq - sub comparto E = 12.566 mq - sub comparto F = 13.665 mq)

2. superficie fondiaria (Sf): mq 35.252 (sub comparto A = 7.756 mq - sub comparto B = 12.461 mq - sub comparto C = mq ~~15.035~~ 7.975 mq - sub comparto E = 8.980 mq - sub comparto F = 6.984 mq)

3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~30.923~~ 30.321 (sub comparto A = 5.186 mq - sub comparto B = 9.787 mq - sub comparto C = ~~15.950~~ 6.167 mq - sub comparto E = 4.398 mq - sub comparto F = 4.783 mq) - [it: 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 ~~23.636~~ 13.011 (sub comparto A = 604 mq - sub comparto B = 5.393 mq - sub comparto C = ~~17.638~~ 5.267 mq - sub comparto E = 1.747 mq)

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 18.340 (sub comparto A = 1.806 mq - sub comparto B = 6.078 mq - sub comparto C = ~~10.456~~ 3.255 mq - sub comparto E = 1.839 mq - sub comparto F = 5.362 mq)

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq 10.311 (sub comparto A = 3.716 mq - sub comparto B = 2.578 mq - sub comparto C = ~~2.442~~ 1.123 mq - sub comparto D = 1.575 mq - sub comparto F = 1.319 mq)

7.2. verde di arredo stradale: mq 2.316 (sub comparto A = 934 mq - sub comparto B = 1.382 mq)

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, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.

11. modalità di attuazione: (sub comparto A = intervento edilizio diretto convenzionato - sub comparto B = intervento edilizio diretto convenzionato - sub comparto C = area sottoposta alla disciplina di cui all'ex art.63 della L.R.1/2005 ai sensi e per gli effetti dell'ex art.55 commi 5 e 6 della L.R.1/2005 e s.m.i. - sub comparto D = intervento edilizio diretto convenzionato - sub comparto E = intervento edilizio diretto convenzionato - sub comparto F = intervento edilizio diretto convenzionato)

12. obiettivi di progetto: Completamento del margine a est del nucleo urbano di Levanella. Completamento e consolidamento del margine lungo la ex S.S.69 del nucleo urbano di Levanella. Realizzazione e cessione gratuita del prolungamento della via di Becorpi da parte degli attuatori del sub comparto D,. Realizzazione di un nuovo sistema della viabilità creando una alternativa alla SR69 che consenta di servire l'area produttiva e ne stabilisca il limite fisico rispetto all'abitato di Becorpi. Realizzazione di un'area per il parcheggio pubblico lungo via di Becorpi. Realizzazione di aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti produttivi. Realizzazione di un'ampia area dedicata a verde pubblico e parcheggi al fine di creare delle aree di "filtro" tra le parti a destinazione prevalentemente produttiva e le parti esistenti residenziali.

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. È ammessa la realizzazione degli edifici lungo il confine con gli spazi pubblici (ovvero ad una qualsivoglia distanza), a condizione che questi non siano destinati a strade e verde di arredo stradale. *La superficie territoriale è comprensiva di 71 mq corrispondente a strada esistente.

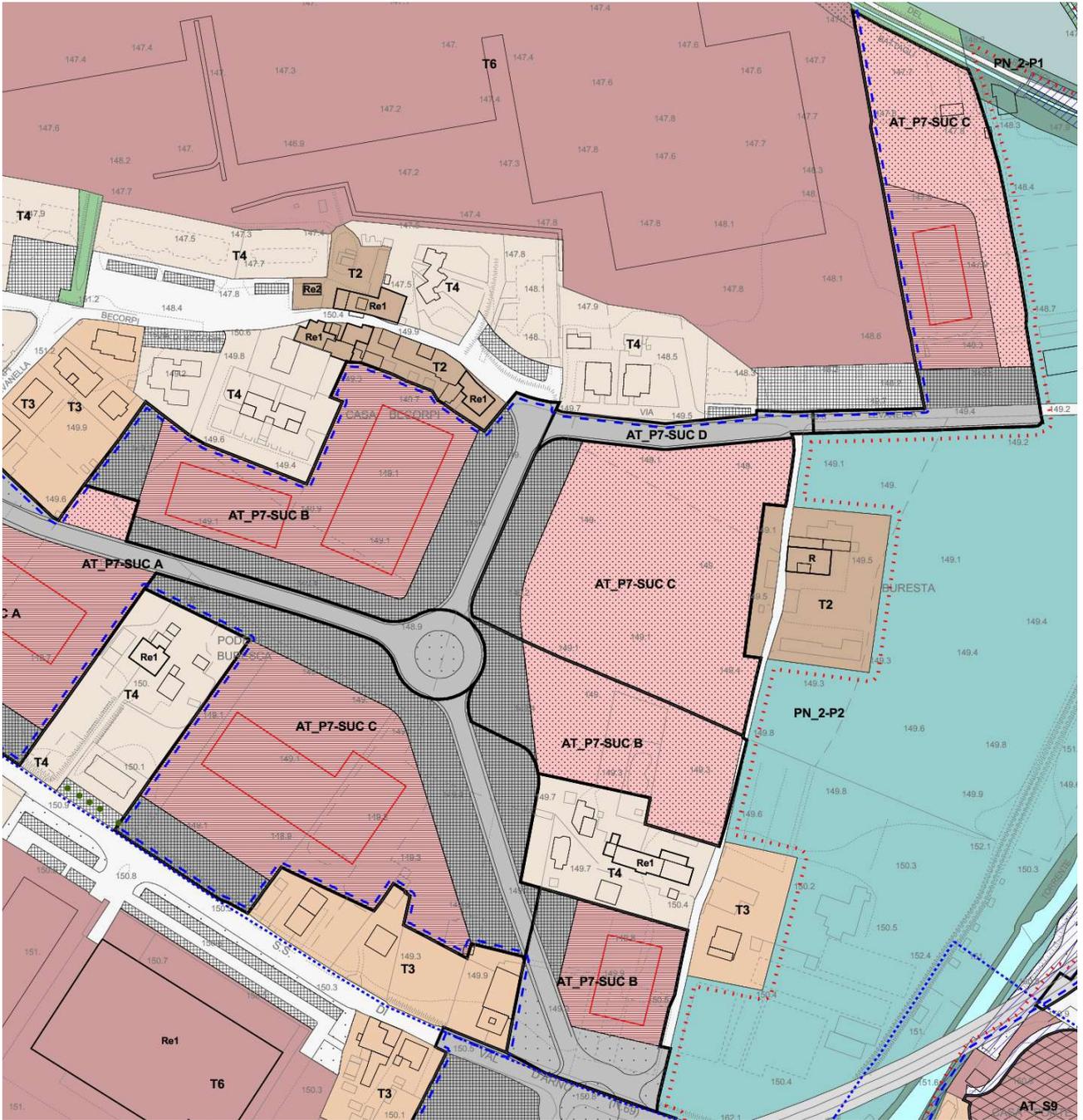
13bis. obblighi: La variante n.24 del Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n.57 del 08.06.2017) non modifica la disciplina del sub comparto C che, a partire dal 10.11.2015, risulta essere "area non pianificata" ai sensi dell'ex art.63 della L.R.1/2005 per effetto della decadenza di cui all'ex art.55 commi 5 e 6 e s.m.i. della stessa legge regionale. [Nel caso in cui il sub-comparto E non sottoscriva la convenzione contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione \(in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione\) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico \(Del.C.C.n..... del \) la separazione del sub-comparto E dal sub comparto C decade ipso-facto rientrando, pertanto, tra le "aree non pianificate" come sopra specificate. Nel caso in cui il sub-comparto F non sottoscriva la convenzione contenente la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione \(in cui si preveda la cessione immediata delle aree su cui insistono le stesse opere comprensiva delle garanzie fideiussorie – a prima richiesta – per la loro realizzazione\) entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della variante n.27 del Regolamento Urbanistico \(Del.C.C.n..... del \) la separazione del sub-comparto F dal sub comparto C decade ipso-facto rientrando, pertanto, tra le "aree non pianificate" come sopra specificate.](#)

[13ter. prescrizioni: In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovranno essere adottate misure di mitigazione acustica e per la qualità dell'aria secondo quanto esplicitato in sede di provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS \(Del.G.C.n.139 del 12.06.2018\).](#)

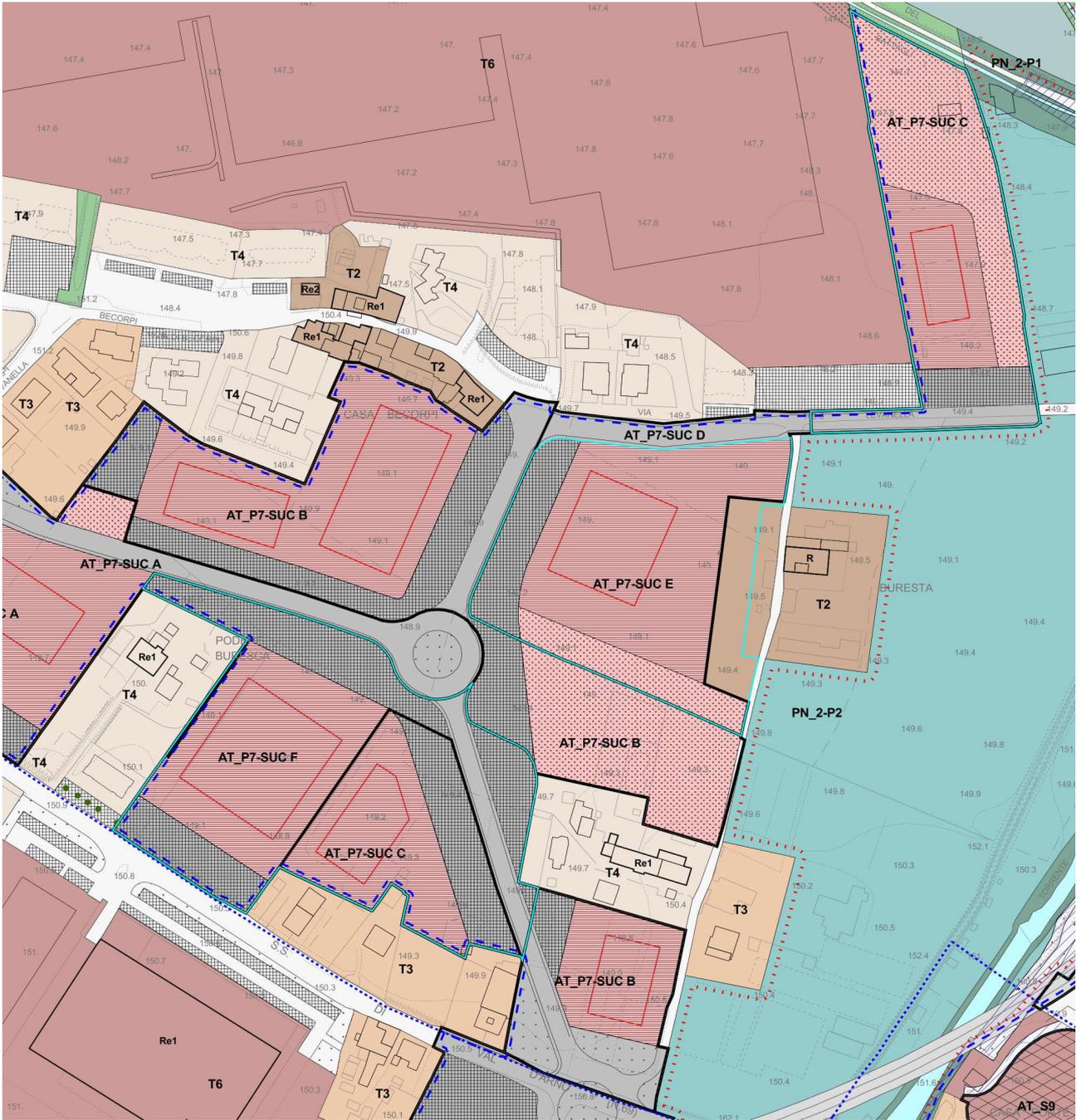
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.

[15. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito \(n..... del \) presso Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo.](#)

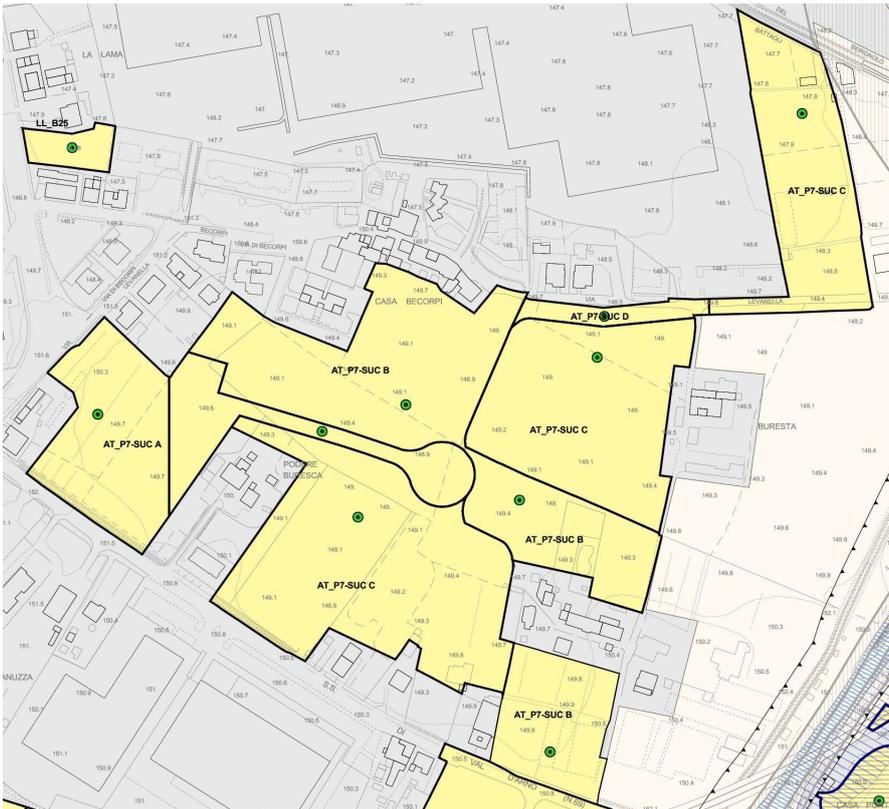
Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato attuale



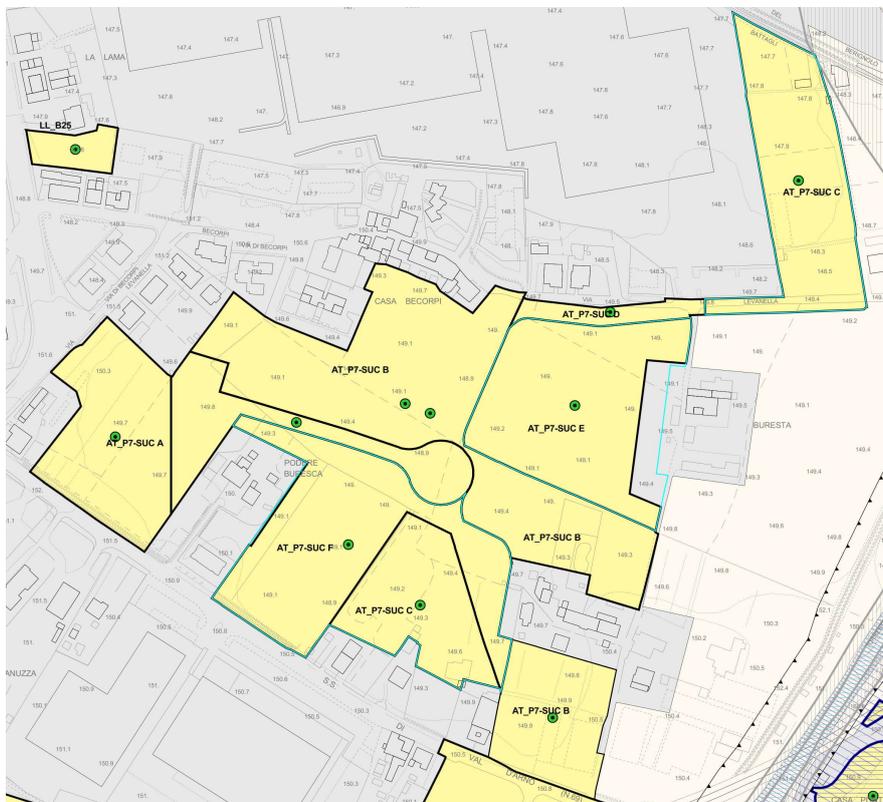
Tavv. P8-P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) - stato di progetto



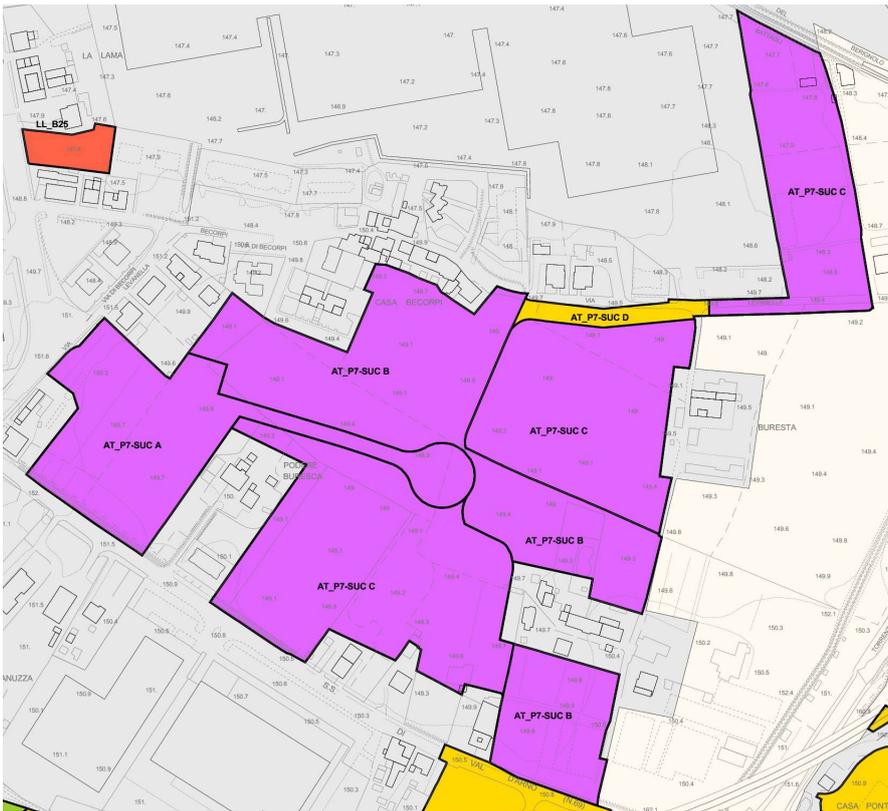
Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato attuale**



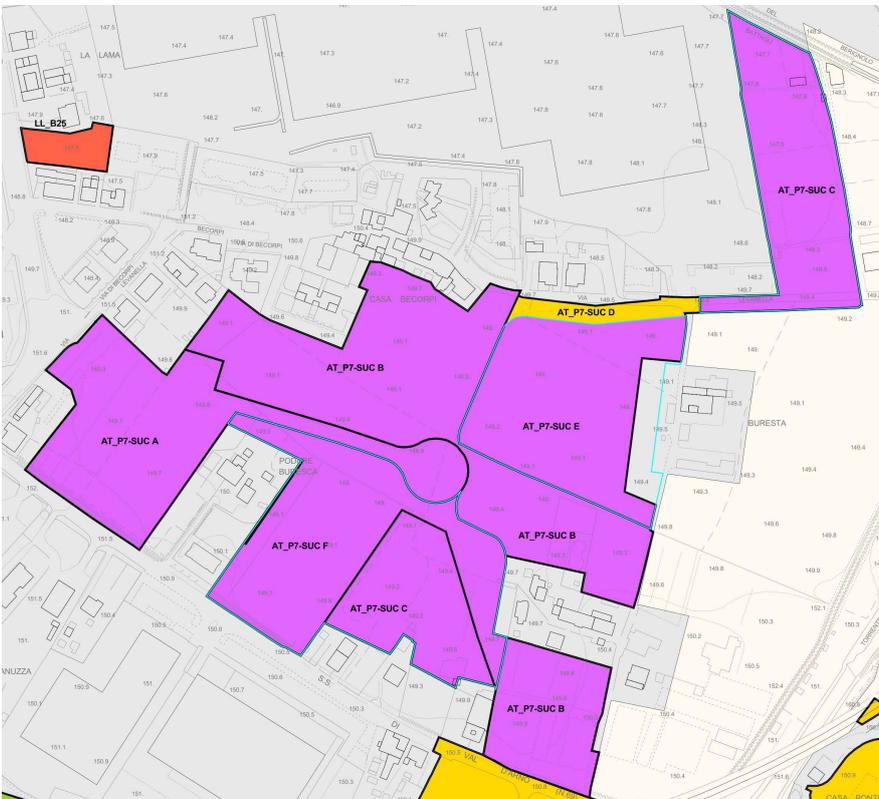
Tavv. F8-F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – **stato di progetto**



Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tavv. C8-C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz.ne urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)	
... omissis ...	
AT_S8	PALAZZO DEL PODESTA' 167 90
... omissis ...	
Capacità edificatoria trasferita nell'edificio identificato al Fg.3 part.1171 sub 2	28
Capacità edificatoria trasferita nell'edificio identificato al Fg.7 part.2100	60
Capacità edificatoria trasferita nell'edificio identificato al Fg.6 part.1964 sub 3	77
Totale complessivo R.U. mq	53.805

Art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto

... omissis...

21.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

21.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

... omissis...

21.4. Parametri urbanistici:

... omissis...

[21.4.2sexties. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici identificati al Fg.6 part.1964 sub.3 del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 \(Re2\) sono consentiti incrementi di superficie utile lorda \(Slu\) fino ad un massimo di 77 mq assegnata per effetto dell'acquisizione attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Montevarchi \(vedi P.D.n.436 del 05.06.2014\). Tale superficie utile lorda deriva della capacità edificatoria assegnata alla AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTA" ed è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi.](#)

co.62.1.3 area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... omissis...

2. superficie utile lorda (Slu): mq 167* 90*

... omissis...

Montevarchi, Giugno 2018

Il progettista
arch. Domenico Screscia