



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 21/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.23) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA RELATIVA AL LOTTO LIBERO DENOMINATO "VIA EINAUDI" (LL_B32) DISCIPLINATA DAL COMMA 24BIS.1.12TER DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DEL TRASFERIMENTO, NEL MEDESIMO LOTTO, DI CAPACITÀ EDIFICATORIA DERIVANTE DALL'ATTIVAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA DISCIPLINATE DALL'ART.59 DELLE STESSE NTA. - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

L'anno 2016, il giorno ventuno del mese di marzo alle ore 08:30 nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano

		Pres.	Ass.
GRASSO FRANCESCO MARIA	Sindaco	X	
TADDEUCCI LUCIANO	Presidente	X	
BENCINI ALESSANDRO	Consigliere	X	
CAPOCCIA SUSI	Consigliere	X	
CAPORASO SARA	Consigliere		X
BECATTINI MORENO	Consigliere	X	
ANDRIES CORNEL MIHAI	Consigliere		X
MANIA MORENA	Consigliere	X	
IRACI SARERI SANTINO PIETRO	Consigliere	X	
MAGINI GIANLUCA	Consigliere		X
BOTTI CARLO	Consigliere	X	
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere		X
BUFFONI MAURO	Consigliere	X	
NARDI FLAVIO	Consigliere	X	
BUCCI LUCIANO	Consigliere	X	
BINDI MAURO	Consigliere	X	
BUCCIARELLI CRISTINA	Consigliere	X	
TOTALE		13	4

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Taddeucci Luciano;

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

Partecipa il Segr. della Presidenza del Consiglio C.le;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale approvate nel 2010 sono state sottoposte al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n.4/R/2007 e al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Variante al Regolamento Urbanistico suddetta ha individuato il lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) disciplinandolo al co.24bis.1.12ter delle NTA;
- in data 24.06.2015, atti prot.n.25910, integrata in data 25.08.2015, atti prot.n.34613, ed in data 14.12.2015, atti prot.n.51333, la Sig.ra Assuntina Frasi in qualità di proprietaria del lotto libero suddetto ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico al fine di poter incrementare la capacità edificatoria dello stesso lotto libero con le modalità della perequazione urbanistica disciplinate dall'art.59 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

Considerato che tale richiesta è consentita dall'art.59 sopra richiamato previa Variante della scheda norma relativa al lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) disciplinato dal co.24bis.1.12ter;

Dato atto che:

- all'art.13.2.2. del Regolamento Urbanistico si prescrive che: *“Nel caso di interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale la dotazione minima inderogabile degli standard di urbanizzazione primaria dovrà essere ripartita secondo le quantità riportate nella tabella 5.3.1. dell'art.5 del presente Regolamento.”*;
- la verifica del rispetto della dotazione minima degli standard viene effettuata durante l'iter di approvazione del progetto dell'intervento edilizio diretto convenzionato allorché siano definite le quantità in termini di mq e di costi degli standard e delle infrastrutture pubbliche utilizzando le tabelle di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011);

Considerato, inoltre, che:

- le modifiche effettuate dall'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio* (sulla base delle richieste degli attori e delle disposizioni normative contenute nel Regolamento Urbanistico) oggetto della presente Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico 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;
- ai sensi dell'art.14 della L.R.65/2014 *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R.10/2010 e dal D.Lgs.152/2006”* ovvero *“Non sono sottoposte a VAS né a*

verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla L.R.65/2014 e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006";

- la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico in oggetto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;
- la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico in oggetto 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 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;

Considerato, altresì, che:

- all'art.224 della L.R.65/2014 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" è riportato: "*[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...];*
- la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricade il lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32), disciplinato dal co.24bis.1.12ter. delle NTA del Regolamento Urbanistico fa parte dell'*ambito della città da consolidare* di cui all'art.31 delle NTA del Piano Strutturale e quindi non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014;

Ritenuto pertanto:

- di attivare la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32), disciplinato dal co.24bis.1.12ter. delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di incrementare la capacità edificatoria dello stesso lotto libero con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- di non assoggettare la suddetta Variante alla Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità, per quanto sopra specificato, di cui alla L.R.10/2010 e al D.Lgs.152/2006 secondo le modifiche introdotte dalla normativa regionale attualmente vigente;
- che la Variante (n.23) 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.23) 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;

Vista la Relazione Tecnica redatta dal progettista della presente variante, Responsabile dell'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio*;

Dato atto, inoltre, che:

- la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- *Estratto delle NTA:*
 - *art.5. verifica delle dimensioni max ammissibili degli insediamenti, funzioni e servizi – stato sovrapposto*

- *co.24bis.1.12ter lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) – stato sovrapposto*
- *co.44.6.3ter. verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15) – stato sovrapposto*
- *co.62.1.3 area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto*
- Estratto delle tavole:
 - *Tav. C3. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la perequazione urb.ca (scala 1:2.000) – stato attuale;*
 - *Tav. C3. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la perequaz. urb.ca (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- in data 25.02.2016, atti prot.n.58620/N.060.030, sono stati inoltrati, per il deposito (n.3466 del 25.02.2016) 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 all'intervento, 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 successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, **che** trattandosi solo di una modifica di una previsione già contenuta 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;

Acquisito il parere della della Conferenza dei Servizi interna tenuta il 23.02.2016 che si è espressa con parere favorevole;

Vista la L.R.65/2014;

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

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

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

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

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

Acquisito il parere favorevole della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 08.03.2016;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

Il consigliere Becattini espone. Durante la discussione esce il consigliere Mania.

Interviene Bindi.

Si allega trascrizione della registrazione degli interventi.

Presenti e votanti 12.

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano: favorevoli 8, contrari 0 e astenuti 4 (Bucci, Bucciarelli, Bindi e Nardi);

DELIBERA

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **la Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- Estratto delle NTA:
 - art.5. verifica delle dimensioni max ammissibili degli insediamenti, funzioni e servizi – stato sovrapposto
 - co.24bis.1.12ter lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) – stato sovrapposto
 - co.44.6.3ter. verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15) – stato sovrapposto
 - co.62.1.3 area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto
- Estratto delle tavole:
 - Tav. C3. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la perequazione urb.ca (scala 1:2.000) – stato attuale;
 - Tav. C3. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la perequaz. urb.ca (scala 1:2.000) – stato di progetto;

Di allegare alla Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico la Relazione Tecnica redatta dal progettista della presente variante, Responsabile dell'U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio;

Di dare atto, che la Variante (n.23) 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. [...]”;

Con separata votazione resa per alzata di mano, dal seguente Esito: favorevoli 8, contrari 0 e astenuti 4 (Bucci, Bucciarelli, Bindi e Nardi) il consiglio si esprime sull'immediata eseguibilità che non viene conseguita stante il mancato raggiungimento del quorum necessario ai sensi dell'art. 81.5 regolamento sul funzionamento del consiglio comunale.

Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio e al Settore Affari generali ed Economico finanziario per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Di Gisi Elena

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Taddeucci Luciano

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



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 24 del 01/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.21) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA APPROVAZIONE DI SCHEDE NORMA CHE PREDISPONGONO L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI CONTENUTI NELLE SCHEDA NORMA AREA DI TRASFORMAZIONE "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4), DI CUI AL CO.62.1.17, E AREA DI TRASFORMAZIONE "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21), DI CUI AL CO.62.1.19 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.32 DELLA L.R.65/14

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, 21/03/2016

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° 24 del 01/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.21) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA APPROVAZIONE DI SCHEDE NORMA CHE PREDISPONGONO L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI CONTENUTI NELLE SCHEDA NORMA AREA DI TRASFORMAZIONE "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4), DI CUI AL CO.62.1.17, E AREA DI TRASFORMAZIONE "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21), DI CUI AL CO.62.1.19 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.32 DELLA L.R.65/14

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, 21/03/2016

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

COMUNE di MONTEVARCHI - Provincia di Arezzo

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

(ALLEGATO n.1)

Oggetto: VARIANTE (N.23) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA RELATIVA AL LOTTO LIBERO DENOMINATO "VIA EINAUDI" (LL_B32) DISCIPLINATA DAL COMMA 24BIS.1.12TER DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DEL TRASFERIMENTO, NEL MEDESIMO LOTTO, DI CAPACITÀ EDIFICATORIA DERIVANTE DALL'ATTIVAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA DISCIPLINATE DALL'ART.59 DELLE STESSE NTA - 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.1 definisce Varianti semplificate *“le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale”*;
- all'art.31 co.3 riporta la seguente ipotesi: *“Qualora le varianti agli strumenti [...], costituiscano mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, alle stesse si applica il procedimento di cui all'articolo 32”*.
- 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 e 31, comma 3”*;
- 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.23) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- il lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) disciplinato al co.24bis.1.12ter delle NTA del Regolamento Urbanistico oggetto della presente Variante (n.23) 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.23) 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.23) al Regolamento Urbanistico è da considerarsi Variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento nella formazione della **Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico del 2010** relativa alla scheda norma disciplinata dal co.24bis.1.12ter delle NTA denominato lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) è la sottoscritto dirigente del Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio.

Montevarchi, 24.02.2016

Il Responsabile del Procedimento
arch. Maurizio Silvetti

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

VARIANTE (N.23) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA RELATIVA AL LOTTO LIBERO DENOMINATO "VIA EINAUDI" (LL_B32) DISCIPLINATA DAL COMMA 24BIS.1.12TER DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DEL TRASFERIMENTO, NEL MEDESIMO LOTTO, DI CAPACITÀ EDIFICATORIA DERIVANTE DALL'ATTIVAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA DISCIPLINATE DALL'ART.59 DELLE STESSE NTA.

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

BREVE RELAZIONE

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- ***art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, funzioni e servizi – stato sovrapposto***
- ***co.24bis.1.12ter lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) – stato sovrapposto***
- ***co.44.6.3ter. verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15) – stato sovrapposto***
- ***co.62.1.3 area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto***

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

- ***Tav. C3. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;***
- ***Tav. C3. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;***

BREVE RELAZIONE

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

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

La possibilità di poter incrementare la capacità edificatoria dei lotti liberi fino al raggiungimento di un indice territoriale pari al doppio di quello assegnato al suolo (si sta parlando di edifici uni-bifamiliari che possono al massimo trasformarsi in quadrifamiliari) è stato ampiamente dibattuto in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico durante la fase delle determinazioni sulle osservazioni. Tale opportunità fu considerata un ottimo metodo per poter ampliare, a "costo zero" per l'Amministrazione comunale, la dotazione delle aree per gli standard e/o reperire risorse per le infrastrutture e i servizi sempre più necessarie al fine migliorare la qualità e l'utilizzazione degli spazi pubblici tenuto conto anche del deficit pregresso. In altre parole si è voluto estendere, con modalità diverse, quello che era stato concepito per le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

Pertanto, così come riportato nell'art.59 al comma 1 delle NTA del Regolamento Urbanistico, fu consentita a tutti i lotti liberi la facoltà dell'attivazione della perequazione urbanistica.

La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico utilizzando, quindi, la disciplina dall'art.59 sopra richiamato riguarda le modifiche della scheda norma disciplinata dal co.24bis.1.12ter denominata lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) (e dell'art.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico) al fine di incrementare, con le modalità della perequazione urbanistica, la capacità edificatoria dello stesso lotto libero di 100 mq fino al raggiungimento complessivo di 200 mq di Slu così come consentito.

La capacità edificatoria che verrà trasferita nel lotto libero deriva in parte (10 mq) dal terreno ricadente nel verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15) disciplinato dal co.44.6.3ter. degli stessi proprietari del lotto libero mentre per l'altra parte (90 mq) dalla richiesta di acquisizione da parte degli stessi proprietari della capacità edificatoria di proprietà dell'Amministrazione posta all'interno dell'area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) disciplinata dal co.62.1.3.

Nel complesso le modifiche effettuate nel lotto libero riportate nella Variante (n.23) al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

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

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

Concludendo, quindi, **la presente Variante**, rispettando le procedure previste dall'art.59 sopra richiamato, **è finalizzata al trasferimento della capacità edificatoria derivante dal verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15) disciplinato dal co.44.6.3ter. e dall'area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) disciplinata dal co.62.1.3 nel lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) disciplinato dal co.24bis.1.12ter delle NTA del Regolamento Urbanistico.**

Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica delle dimens. mass. ammiss.li degli insediam., funzioni e servizi – **stato sovrapposto**

5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B32	VIA EINAUDI	100 200

... omissis
Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)		
AT_S8	PALAZZO DEL PODESTA'	347 <u>227</u>
... omissis
Aree per servizi		
PQV15	PODERE VIGNOLI	30 <u>20</u>
... omissis
Totale complessivo R.U. mq		53.805

Estratto delle NTA del RU – co.24bis.1.12ter lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.000
 2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.000
 3. superficie utile lorda (Slu): mq 100 + 100* [it: mq/mq 0,10]
- ... omissis ...
7. numero di piani (Np): n° fino a 3
 8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.
 9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto
 10. indirizzi di progetto: è consentito l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.
 11. note: * L'incremento della Slu deriva, per 90 mq, dall'acquisizione della capacità edificatoria assegnata alla scheda norma AT_S8 "PALAZZO DEL PODESTA" attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Montevarchi in data 17.06.2014 (vedi P.D.n.464 del 19.06.2014 ovvero P.D.n..... del) e, per i restanti 10 mq, dal trasferimento di parte della capacità edificatoria assegnata al terreno identificato catastalmente con foglio 7 part.n.1808 di proprietà privata ricadente nell'area destinata a verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15).
 12. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
 13. fattibilità idraulica: *Prescrizione per le esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: la quota di imposta dei piani terra delle nuove edificazioni in classe FI4 andrà posta a quota minima pari a 140.81 (livello Arno corrispondente a un evento con $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore) $0.7=141.51$ m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate dolce, che non interferisca con i livelli di falda. Il calcolo del recupero dei volumi sottratti all'esondazione dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.*
 14. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Estratto delle NTA del RU – art.44 le aree per il verde pubblico attrezzato – stato sovrapposto

... omissis ...

co.44.6.3ter. verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

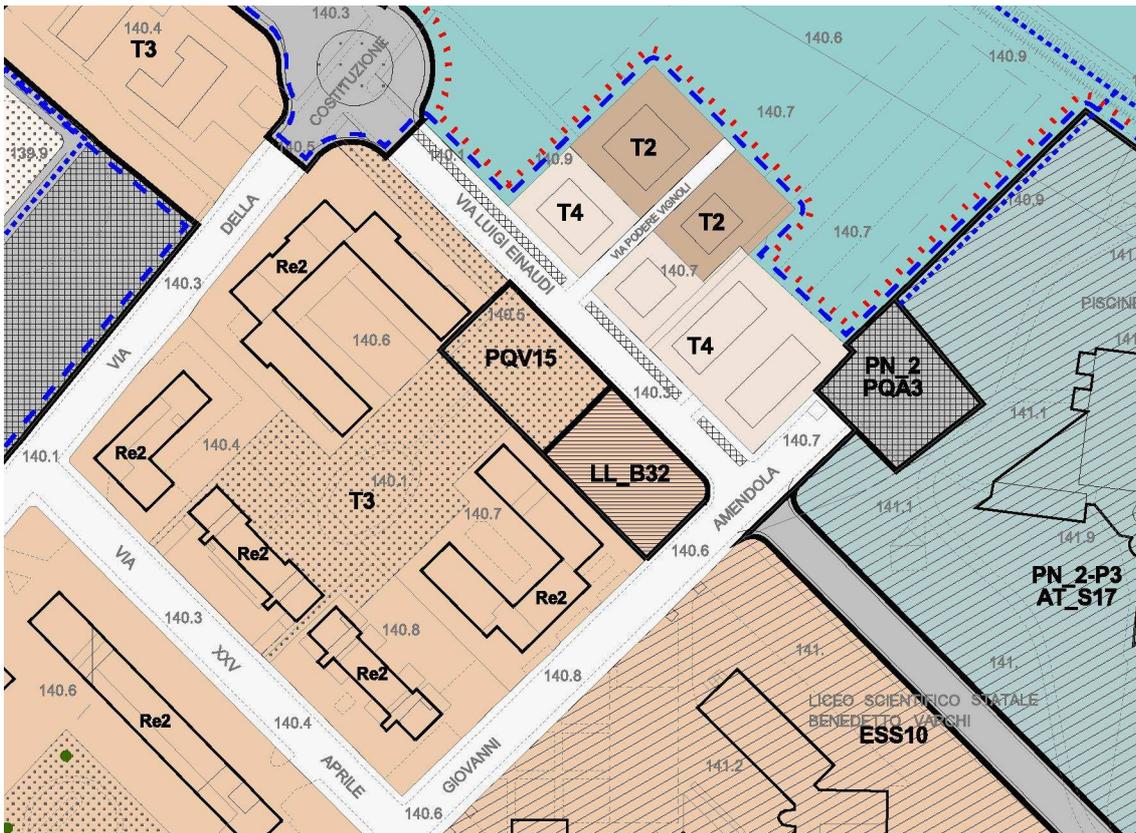
1. superficie territoriale (St): mq 990
 2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~30~~ 20 - [it: mq/mq ~~0,03~~ assegnata]
- ... omissis ...

Estratto delle NTA del RU – co.62.1.3 area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTÀ" (AT_S8) – stato sovrapposto

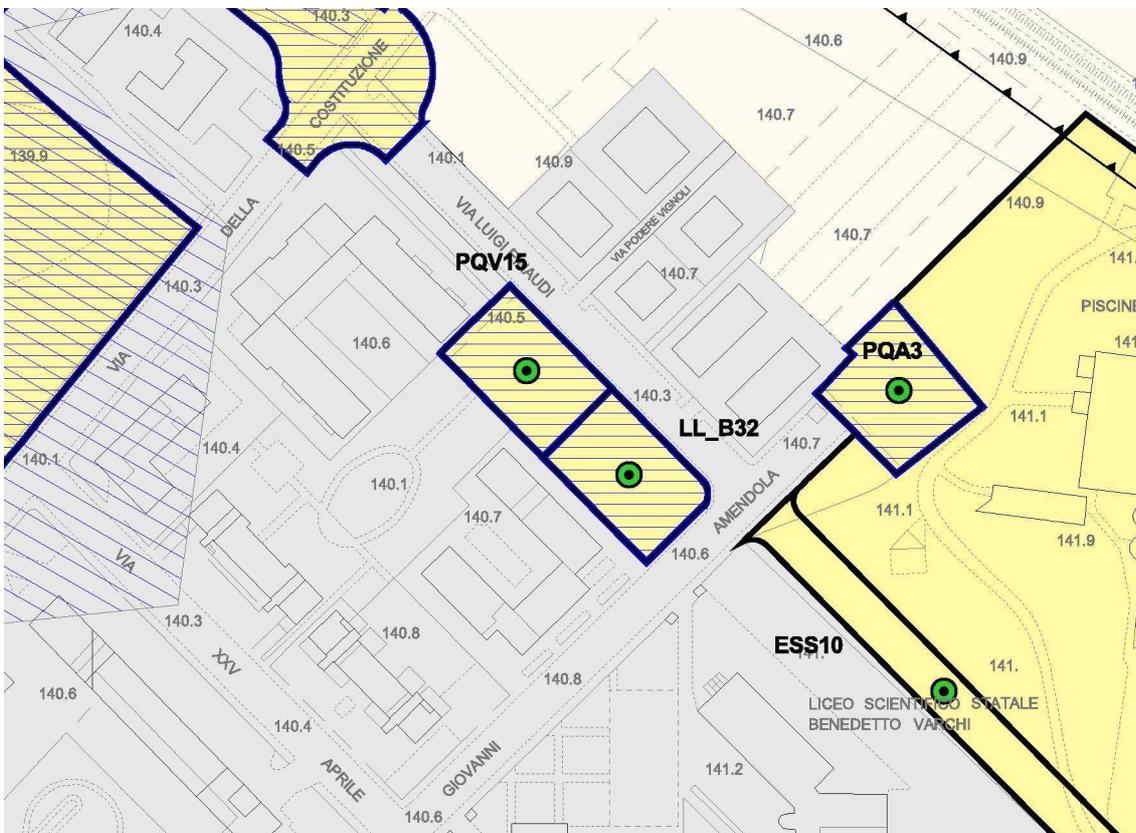
U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 439
 2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~347*~~ 227*
- ... omissis ...

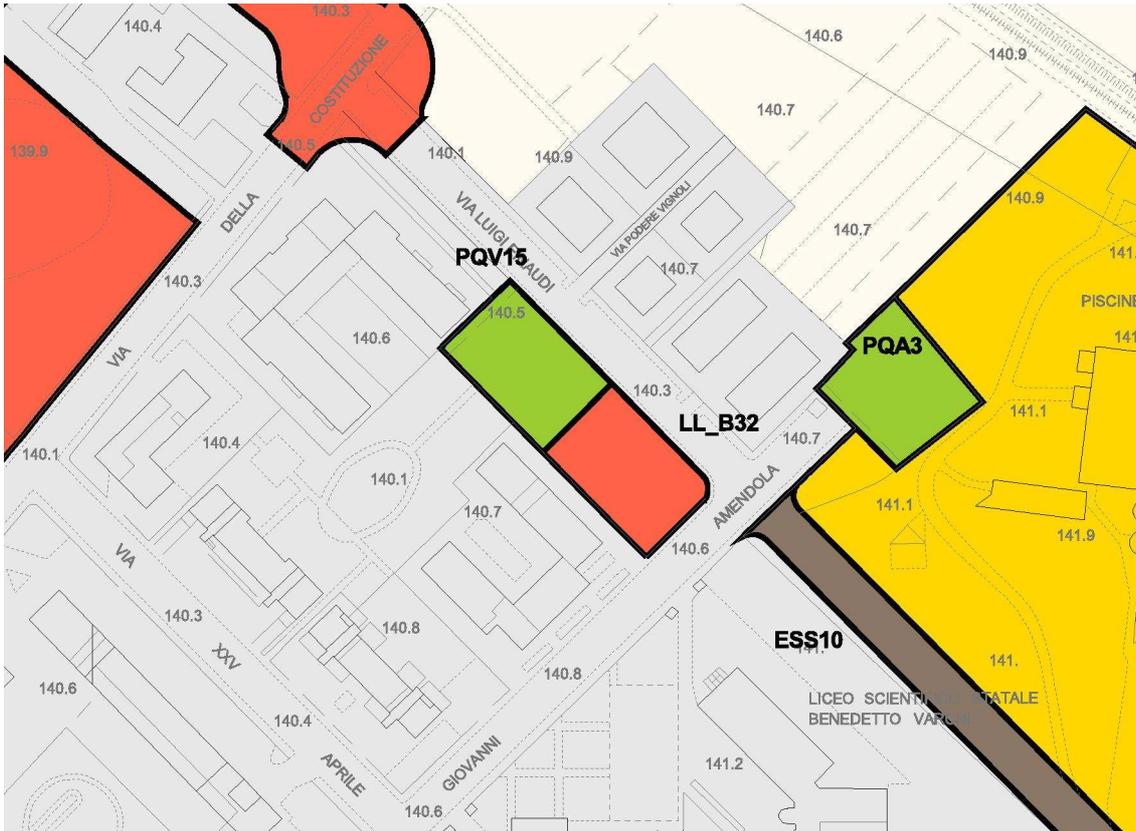
Tav. P3. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



Tav. F3. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)



Tav. C3. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C3. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto

