



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 21/03/2016

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 SCHEDE 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

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		12	5

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;
- in data 14.09.2015 con deliberazione del C.C. n.66 è stata adottata la Variante (n.21) finalizzata alla definizione di nuove schede norma che consentano 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;

Dato atto che:

- dell'avvenuto deposito degli atti di adozione costituenti la Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico del 2010 è stata data notizia al pubblico mediante affissione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune e in altri luoghi di pubblica affissione, oltre che consultabile sul sito del Comune;
- l'avviso dell'avvenuto deposito degli atti di adozione suddetti è stato pubblicato sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale Regionale Toscana) bollettino n.39 del 30.09.2015;
- alla data del 30.10.2015 sono pervenute n.3 osservazioni, di cui n.1 non esaminata poiché non sottoscritta, per un totale quindi di n.2 quesiti;
- per ognuno dei quesiti sopra detti è stata predisposta una scheda contenente:
 - *la sintesi dell'osservazione;*
 - *la controdeduzione formulata in sede di Conferenza dei servizi;*
 - *il parere sintetico della C.A.T. e LL.PP.;*
 - *la proposta di deliberazione al Consiglio Comunale;*
 - *la votazione del Consiglio Comunale;*
 - *la deliberazione del Consiglio Comunale;*

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

Ritenuto, pertanto, di procedere ai sensi della L.R.65/2014 e s.m.i. alla approvazione della Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico, adottata con Del.C.C.n.66 del 14.09.2015, costituita dai seguenti elaborati così come modificati dalle determinazioni assunte in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute:

- *Estratto delle NTA:*
 - *art.5. verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediamenti, funzioni e servizi*
 - *art.37. il parco del promontorio di Levane (PN_3)*
 - *co.60.1.17bis. area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47)*
 - *co.60.1.17ter. area di trasformazione "VIA SIENA" (AT_R48)*
 - *co.63.1.15ter. area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36);*
 - *co.57.12. Dell'art.57. le condizioni generali e le schede norma – ABROGATO*
 - *co.62.1.17. area di trasf. "VERDE PUBBL.CO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – ABROGATO*
 - *co.62.1.19. area di trasf. "RIQUALIF. DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – ABROGATO*
- *Estratto delle tavole:*
 - *Tav. P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema insed. (scala 1:2.000);*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
 - *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urban. (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. C9 – C11. Capac. edif. delle aree di trasf. e la pereq. urb. (scala 1:2.000);*

Ritenuto, conseguentemente, di procedere alla approvazione delle 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* delle NTA del Regolamento Urbanistico tenuto conto delle modifiche apportate;

Considerato che, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, trattasi 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;

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;

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

Acquisito il parere favorevole del Dirigente 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 illustra l'argomento riportando il parere della commissione.

Interviene Bucci e successivamente Bindi.

Esce il consigliere Bucciarelli e rientra il cons.Mania.

Bucci chiede una breve sospensione e il Presidente dichiara che per motivi personali non prenderà parte al voto.

Sospensione dalle ore 12.45 alle ore 12.47.

Alla ripresa lavori l'arch. Scrascia, invitato a parlare dalla Presidenza, risponde ad alcune domande di carattere tecnico.

Il Presidente pone in votazione le osservazioni il cui esito è riportato nell'allegato **03_oss_var21_ATS421**;

Si allega trascrizione della registrazione audio degli interventi in aula.

Presenti 12 (assenti Bucciarelli, Andries, Caporaso, Nardi e Camiciottoli) Votanti 11 (non vota Taddeucci);

Visto l'esito della votazione sulla proposta espressa per alzata di mano: favorevoli 9, contrari 2 (Bucci e Bindi) astenuti 0;

DELIBERA

Di dare atto che è stata effettuata la regolare pubblicazione e deposito degli atti amministrativi e tecnici costituenti la Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico finalizzata alla definizione di nuove schede norma che consentano 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;

Di prendere atto che nei termini previsti dalla L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni sono pervenute n.3 osservazioni, di cui n.1 non esaminata poiché non sottoscritta, per un totale quindi di n.2 quesiti;

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

Di approvare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni per le motivazioni espresse in narrativa, la **Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati così come modificati dalle determinazioni assunte in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute:

- *Estratto delle NTA:*
 - *art.5. verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediamenti, funzioni e servizi*
 - *art.37 il parco del promontorio di Levane (PN_3)*
 - *co.60.1.17bis. area di trasformazione “STADIO DI LEVANE” (AT_R47)*
 - *co.60.1.17ter. area di trasformazione “VIA SIENA” (AT_R48)*
 - *co.63.1.15ter area di trasformazione “VIA XIV LUGLIO” (AR36);*
 - *co.57.12. Dell'art.57. le condizioni generali e le schede norma – ABROGATO*
 - *co.62.1.17. area di trasf. “VERDE PUBBL.CO E SCUOLE DI LEVANE” (AT_S4) – ABROGATO*
 - *co.62.1.19. area di trasf. “RIQUALIF. DEL CENTRO DI LEVANE” (AT_S21) – ABROGATO*
- *Estratto delle tavole:*
 - *Tav. P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema insed. (scala 1:2.000);*
 - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. F9 – F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000);*
 - *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urban. (scala 1:2.000);*
 - *Tavv. C9 – C11. Capac. edif. delle aree di trasf. e la pereq. urb. (scala 1:2.000);*

Di approvare, conseguentemente, 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 delle NTA del Regolamento Urbanistico tenuto conto delle modifiche suddette, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che la Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico, acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.);

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

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, con separata votazione resa per alzata di mano, dal seguente Esito: favorevoli 9, contrari 2 (Bucci e Bindi) astenuti 0;

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.

richiedente: **Morandini Antonio e altri**
localizzazione: **AT_S21 => AR36 "VIA XIV LUGLIO"**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Si richiede che la porzione di terreno prospiciente la parte retrostante del proprio edificio venga scorporata dall'area prevista a parcheggi pubblici in modo che, previo acquisto, diventi area di pertinenza dell'edificio stesso. Si tratta di una fascia di terreno della stessa profondità di quella esistente.

CONTRODEDUZIONE del progettista approvata dalla Conferenza dei Servizi del 23.02.2016 come modificata dal RUP:

Trattasi di una porzione di terreno di dimensioni contenute, posto ai margini dell'ampia area dedicata al parcheggio e alla sosta "di pertinenza" del centro di Levane, obiettivo, questo, posto alla base della scheda norma. Tenuto conto che la deperimetrazione di tale porzione di terreno non comprometterebbe la realizzabilità e la funzionalità del suddetto parcheggio, e tenuto conto che in questa parte della scheda gli edifici esistenti confinano direttamente con la proprietà pubblica senza soluzione di continuità non presentando alcun "filtro" che consenta la rimozione di possibili criticità che tali tipologie di confini normalmente presentano, si ritiene l'osservazione accoglibile allungando tale fascia per l'intero fronte degli edifici così come riportato nell'estratto allegato alla presente osservazione con l'obbligo del mantenimento di tale fascia a prato senza la messa in opera di alcun tipo di manufatto o di recinzione anche amovibile. L'accoglimento, inoltre, incide sui parametri della scheda norma, pertanto l'*area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36)* disciplinata al co.63.1.15ter. delle NTA del Regolamento Urbanistico viene modificata così come riportato nell'estratto allegato alla presente osservazione.

PARERE SINTETICO DELLA COMMISSIONE A.T.LL.PP. – SEDUTA DEL 08.03.2016:

presenti: Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Iraci
assenti: Bucci, Camiciottoli, Magini
VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:
Favorevoli: n.4 (Becattini, Bencini, Botti, Iraci)
Contrari: n.1 (Bindi)
Astenuti: n.0 (-)

Pertanto, l'osservazione, si ritiene accoglibile
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.C.

Si accoglie l'osservazione con la motivazione riportata nella controdeduzione che ne contempla e ne indica i limiti e le modalità

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – SEDUTA DEL 21.03.2016:

presenti: Grasso, Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Buffoni, Capoccia, Iraci, Magini, Mania
assenti: Bucciarelli, Camiciottoli, Caporaso, A.C. Mihai, Nardi, Taddeucci
VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:
Favorevoli: n.9 (Grasso, Becattini, Bencini, Botti, Buffoni, Capoccia, Iraci, Magini, Mania)
Contrari: n.1 (Bindi)
Astenuti: n.1 (Bucci)

PERTANTO, SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE CON LA MOTIVAZIONE RIPORTATA NELLA CONTRODEDUZIONE CHE NE CONTEMPLA E NE INDICA I LIMITI E LE MODALITÀ

richiedente: **Vestri Irade**
localizzazione: **AT_S21 => AR36 "VIA XIV LUGLIO"**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

[...] *In primo luogo tengo a precisare quanto il sottoscritto viene a perdere sulla base della Vs. previsione:*

- *Fondo ad uso rimessa per l'attività di n.c.c. per circa mq.80 con il frazionamento dell'intero locale di circa mq.105 non più utilizzabile per l'attività [...];*
- *Perdita di circa mq.60 di resede esclusivo situato sul retro del fabbricato in linea con il passaggio sotto casa [...];*
- *Perdita della strada ad uso esclusivo che congiunge l'accesso sul retro della propria attività a via XIV Luglio per circa mq.250 [...].*

In secondo luogo, a compensazione della perdita del fondo ad uso parcheggio, la Vs. variante, ha previsto la realizzazione di un nuovo locale sulla parte residua del mio resede esclusivo.

Detto ciò, ritengo che tale proposta non sia ammissibile in quanto per raggiungere il solo obiettivo di creare un passaggio che congiunga via Leona con il parcheggio retrostante con accesso da via XIV Luglio, si debba "infiere" su tutta la mia proprietà sottoponendo il mio complesso abitativo ed attività commerciale ad una svalutazione con danni incalcolabili non solo per la mia attività che da sempre svolgo per un servizio d'interesse collettivo, ma anche per i beni di famiglia."

"Rigetto totalmente questa Variante e richiedo di venir salvaguardato sia come cittadino di questo comune sia come imprenditore, alla stregua degli altri, invitando codesta Amministrazione a ripensare ad un intervento meno invasivo

In aggiunta vorrei precisare che a circa 50 metri verso le scuole (stesso lato), vi è un passaggio pedonale di uso pubblico che adduce al verde pubblico di questa variante.

Considerato che è venuto a mancare [...] il progetto in cui le opere sarebbero servite per una nuova viabilità che avrebbe unito via Perugia con via XIV Luglio, non ravviso la necessità che via Leona abbia due accessi pubblici per raggiungere un unico parcheggio".

CONTRODEDUZIONE della Conferenza dei Servizi del 23.02.2016:

Si ritiene parzialmente accoglibile precisando che il passaggio pubblico da realizzare al livello stradale tra via Leona ed il previsto parcheggio è di esclusivo utilizzo pedonale; inoltre si accoglie parzialmente la richiesta di accesso al resede tergo rispetto a via Leona, consentendo l'accessibilità carrabile a tale resede privato con passo carrabile dalla viabilità del parcheggio pubblico previsto.

Si precisa che la capacità edificatoria derivante dall'utilizzo della porzione del piano terra da destinare a passaggio pubblico pedonale dovrà essere ricostruita nel resede di pertinenza, anche in adiacenza con l'edificio esistente sino al limite del confine pubblico e che sulla base della normativa vigente la realizzazione di garage interrati non partecipa al conteggio della Slu ricostruita.

PARERE SINTETICO DELLA COMMISSIONE A.T.LL.PP. – SEDUTA DEL 08.03.2016:

presenti: Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Iraci

assenti: Bucci, Camiciottoli, Magini

VIENE VOTATA L'OSSERVAZIONE:

Favorevoli: n.0 (-)

Contrari: n.4 (Becattini, Bencini, Botti, Iraci)

Astenuti: n.1 (Bindi)

VIENE VOTATA LA CONTRODEDUZIONE:

Favorevoli: n.4 (Becattini, Bencini, Botti, Iraci)

Contrari: n.0 (-)

Astenuti: n.1 (Bindi)

Pertanto, l'osservazione, è parzialmente accoglibile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL C.C.

Si accoglie parzialmente l'osservazione nei limiti e con le modalità disposte nella controdeduzione.

VOTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE – SEDUTA DEL 21.03.2016:

presenti: Grasso, Becattini, Bencini, Bindi, Botti, Bucci, Buffoni, Capoccia, Iraci, Magini, Mania

assenti: Bucciarelli, Camiciottoli, Caporaso, A.C. Mihai, Nardi, Taddeucci

VIENE VOTATA LA CONTRODEDUZIONE COME DETERMINAZIONE MOTIVATA PROPOSTA DAL SINDACO:

Favorevoli: n.9 (Grasso, Becattini, Bencini, Botti, Buffoni, Capoccia, Iraci, Magini, Mania)

Contrari: n.0 (-)

Astenuti: n.2 (Bindi, Bucci)

PERTANTO, SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE NEI LIMITI E CON LE MODALITÀ DISPOSTE NELLA DETERMINAZIONE MOTIVATA POSTA IN VOTAZIONE.

richiedente: **Picchioni Franco e altri**

localizzazione: **AT_S21 => AR36 "VIA XIV LUGLIO"**

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Documento privo di sottoscrizione.

CONTRODEDUZIONE della Conferenza dei Servizi del 23.02.2016:

L'osservazione non è stata esaminata poiché priva della sottoscrizione. Pertanto si ritiene la stessa non ricevibile.

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

VARIANTE (N.21) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA APPROVAZIONE DI NUOVE SCHEDE NORMA CHE DISPONGONO L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI CONTENUTI NELLE SCHEDE 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

ADOZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 14.09.2015

APPROVAZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n..... del

ai sensi della L.R.65/2014

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- ***art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, funzioni e servizi***
- ***art.37. il parco del promontorio di Levane (PN_3)***
- ***co.60.1.17bis. area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47)***
- ***co.60.1.17ter. area di trasformazione "VIA SIENA" (AT_R48)***
- ***co.63.1.15ter. area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36)***

- ***co.57.12. dell'art.57. le condizioni generali e le schede norma – ABROGATO***
- ***co.62.1.17. area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – ABROGATO***
- ***co.62.1.19. area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – ABROGATO***

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

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

Per la relazione e il sovrapposto tra lo stato di fatto e quello di progetto sulle norme e sugli elaborati vedi gli allegati alla delibera di adozione della Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico in oggetto.

Di seguito le norme e gli elaborati definitivi.

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

... omissis ...

5.2.2.1. UTOE LEVANE

... omissis
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
... omissis
AT_R47	STADIO DI LEVANE	1.527
AT_R48	VIA SIENA	855
... omissis
Aree per servizi		
PQL1	VIA DI LEVANE ALTA	1.125
... omissis
Totale complessivo R.U. mq		14.469
PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE		
		Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali		14.733
Totale previsione P.S. mq		14.733
RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq	264	

Estratto delle NTA del RU – art.37 il parco del promontorio di Levane (PN_3)

... omissis ...

37.5.4. Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane (PN_3-P3) comprendono le aree di margine del parco che hanno una stretta relazione con le aree urbanizzate limitrofe e che, pertanto, sono destinate alla localizzazione di verde pubblico attrezzato che oltre ad assumere un ruolo di collegamento fra tutti gli edifici scolastici della frazione, determini una "fascia di rispetto" tra il nucleo storico di Levane Alta e i tessuti urbani del fondovalle. A queste aree, individuate negli elaborati grafici del presente Regolamento e di seguito riportate, è attribuito un indice territoriale (it) pari a 0,03 mq/mq. L'indice potrà essere utilizzato nelle schede norma e con le modalità specificatamente indicate nei **"i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento**.

co.37.5.4.1. verde pubblico attrezzato del parco di Levane "VIA DI LEVANE ALTA" (PQL1)

1. superficie territoriale (St): mq 37.512
2. superficie utile lorda (Slu): mq 1.125 - [it: mq/mq 0,03]
3. note: -
4. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 dovranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
5. fattibilità idraulica: *Nell'area di intervento sussiste una piccola area a nord in cui l'Autorità di bacino del fiume Arno, individua un'area a pericolosità idraulica P.1.3 (esondazioni con $T_r=100$ anni oppure con $T_r=30$ anni e battente inferiore ai 30 cm). Tale area non è stata analizzata nello specifico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e pertanto, in sede di Regolamento Urbanistico, ne è stata*

attribuita la fattibilità sulla base delle risultanze dell'AdB (FI4). Poiché però tale area risulta perimetrata su base storico-inventariale, si prescrive in fase di redazione dei progetti di eseguire uno specifico studio idrologico-idraulico sui fossetti limitrofi all'area di intervento. In caso di edificazione o realizzazione di qualsiasi manufatto saranno da predisporre progetti di sistemazione idraulica per la messa in sicurezza dagli eventi con $T_r=200$ anni. Nel caso in cui non sia effettuato alcun studio idraulico, l'area è vincolata a verde pubblico non attrezzato. Devono essere seguite le norme dell'art 7 delle NTA del P.A.I. Per la restante porzione dell'area di intervento che ricade in classe di fattibilità FI2 non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere eseguita una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato). In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative al litotipo presente e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

... omissis ...

Estratto delle NTA del RU – co.57.12. dell'art.57. le condizioni generali e le schede norma – ABROGATO

Estratto delle NTA del RU – co.60.1.17bis. area di trasformazione “STADIO DI LEVANE” (AT_R47)

U.T.O.E. – MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 15.270
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.302
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.527 - [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 8.886
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.649
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq 433
 - 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: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di un'ampia fascia di verde pubblico a completamento del più ampio sistema golenale lungo il Torrente Dogana. Realizzazione di parcheggi a supporto del verde pubblico lungo il Torrente Dogana e delle attrezzature sportive legate allo Stadio di Levane. Realizzazione di parcheggi lungo via Perugia.
13. note: L'area di trasformazione dovrà accogliere la capacità edificatoria esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto all'interno dell'area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36).
14. infrastrutture a rete: 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. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
16. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni,*

manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

17. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

Estratto delle NTA del RU – co.60.1.17ter. area di trasformazione “VIA SIENA” (AT_R48)

U.T.O.E. – MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 8.550
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.230
3. superficie utile lorda (Slu): mq 855 - [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 2.925
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 90
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq 1.305
- 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: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Realizzazione del tratto di strada di collegamento tra via Siena e via Gandhi al fine di eliminare il *cul de sac* esistente. Realizzazione di una fascia di verde pubblico tra via Gandhi e lo Stadio di Levane quale fascia di rispetto dell'attrezzatura sportiva.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: 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. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
16. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Estratto delle NTA del RU – co.62.1.17. area di trasf.ione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – ABROGATO

Estratto delle NTA del RU – co.62.1.19. area di trasf. "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – ABROGATO

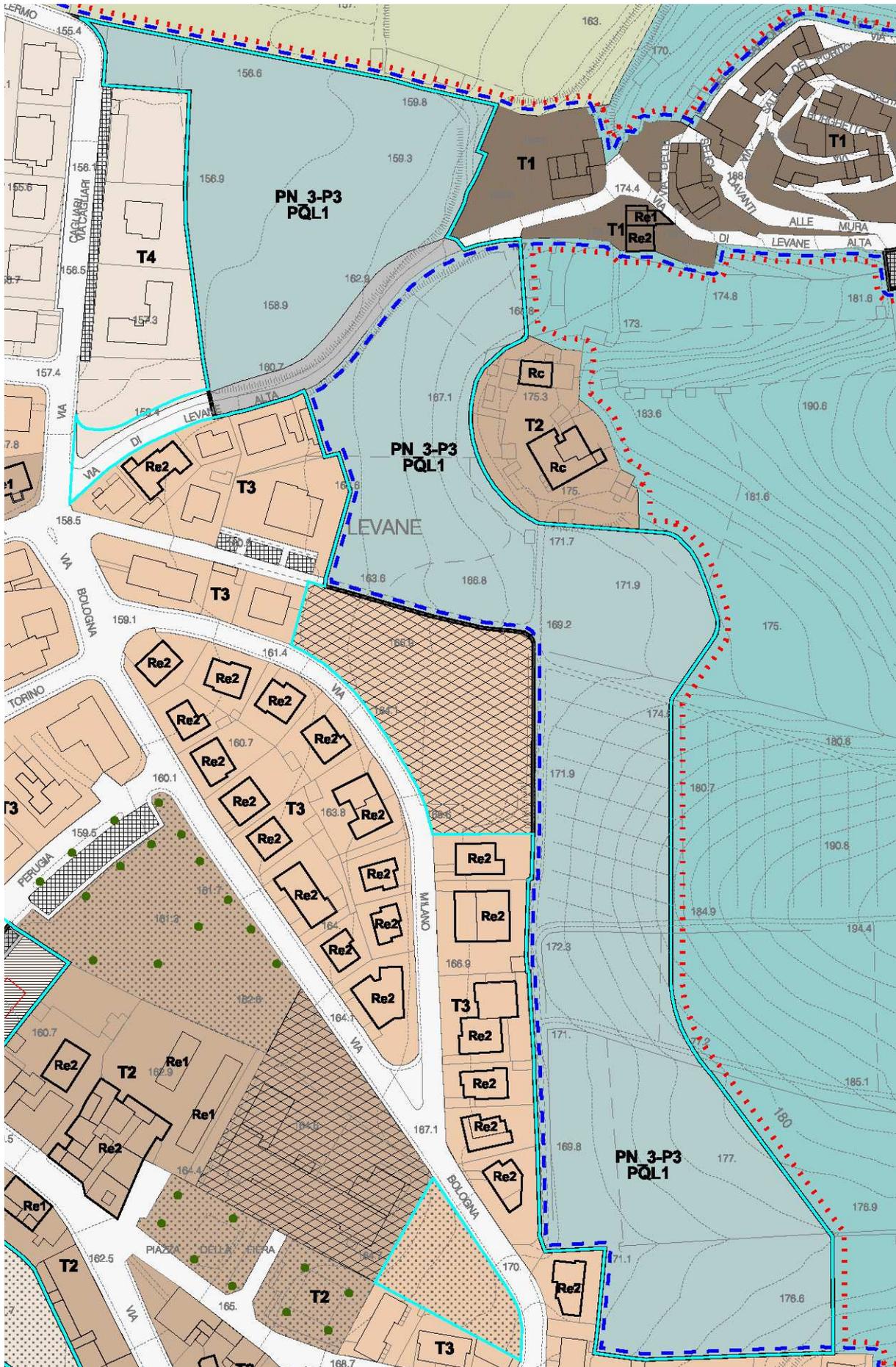
Estratto delle NTA del RU – co.63.1.15ter area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36)

U.T.O.E. - LEVANE

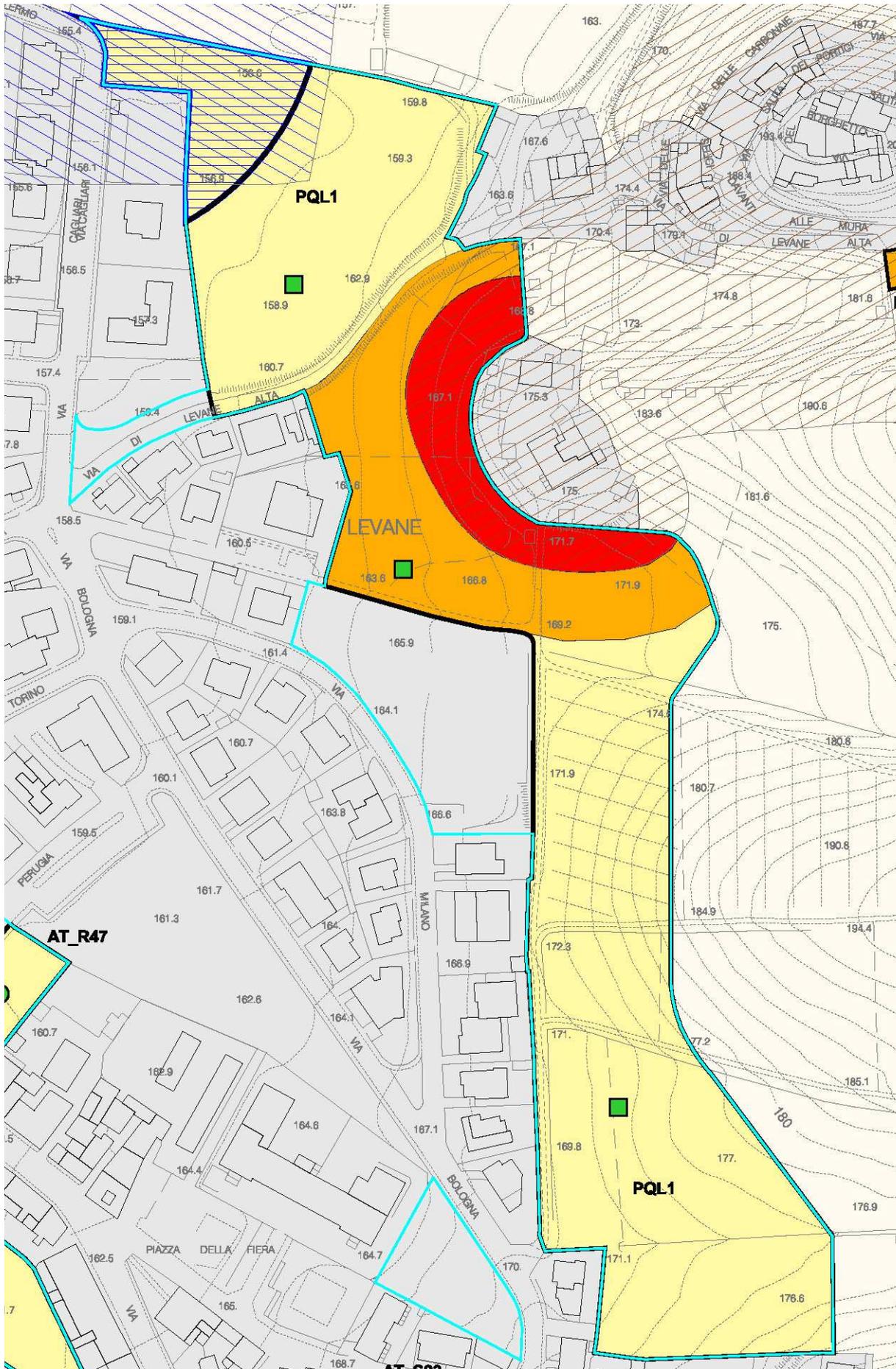
1. superficie territoriale (St): mq ~~6.497*~~ [6.191*](#)
2. superficie fondiaria (Sf): mq 399
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv

4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq -
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~5.594~~ [5.495](#)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq -
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.3. del presente regolamento
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di restituire vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico della frazione di Levane anche attraverso la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e dei residenti. [Il passaggio pubblico da realizzare al livello stradale tra via Leona ed il previsto parcheggio è di esclusivo utilizzo pedonale.](#)
13. note: *La superficie territoriale comprende anche i 207 mq che derivano dall'edificio posto lungo via Leona. La capacità edificatoria, esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto all'interno dell'area di trasformazione, dovrà essere trasferita all'interno dell'area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47). La capacità edificatoria, che proviene dal volume dell'autorimessa con accesso su via Leona n.98 potrà essere realizzata nella superficie fondiaria posta all'interno della presente area di trasformazione. Tale operazione permetterà la realizzazione di un passaggio pubblico tra via Leona e il parcheggio pubblico di progetto.
14. infrastrutture a rete: -
15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
16. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

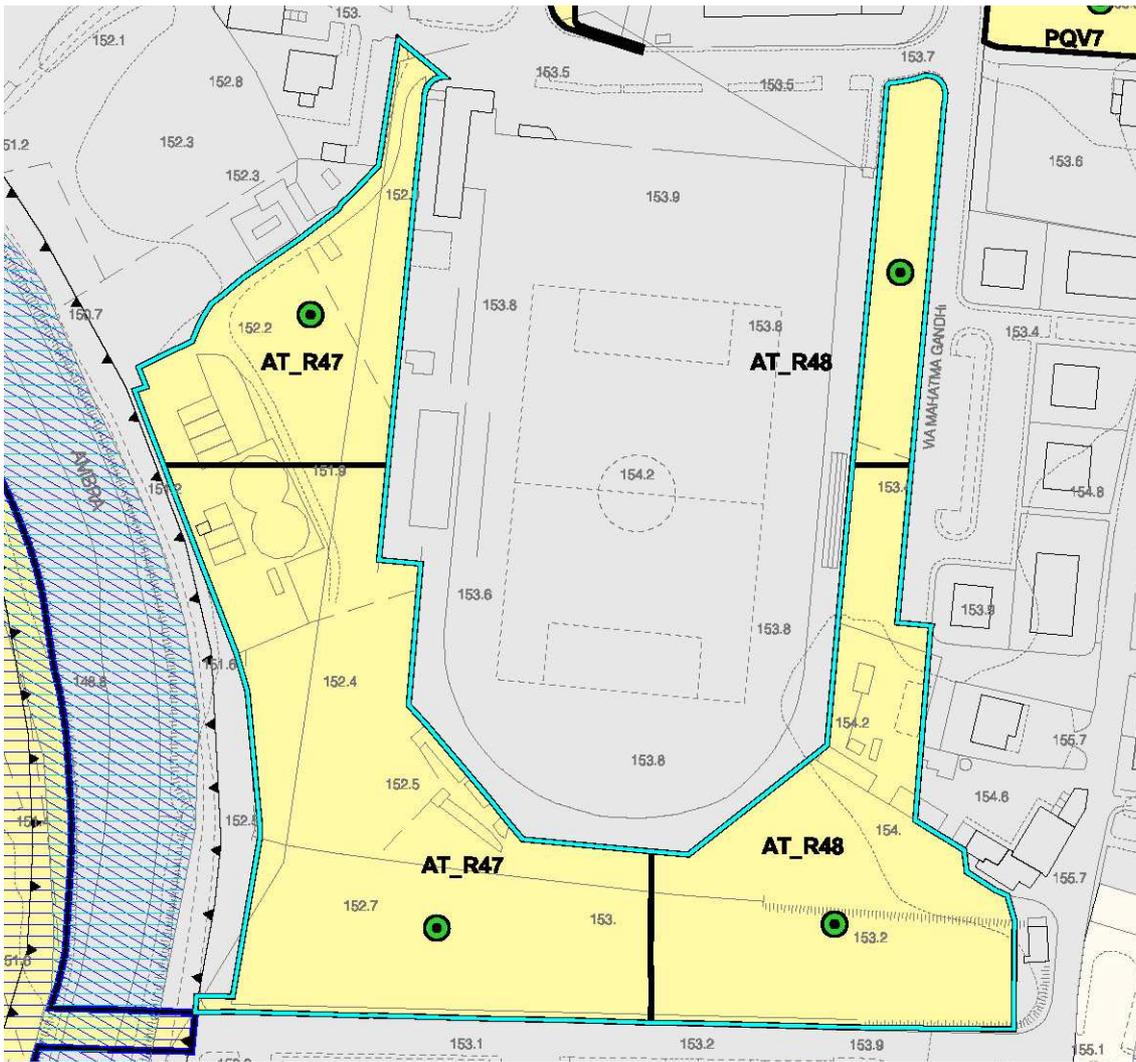
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000)



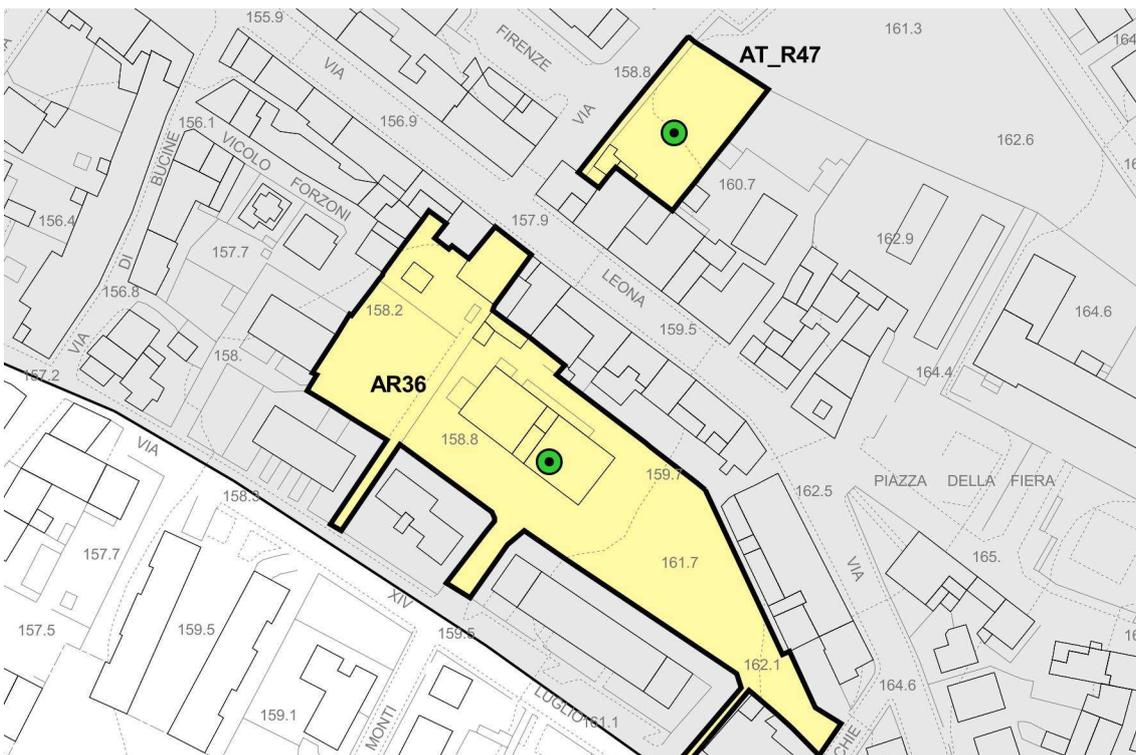
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)



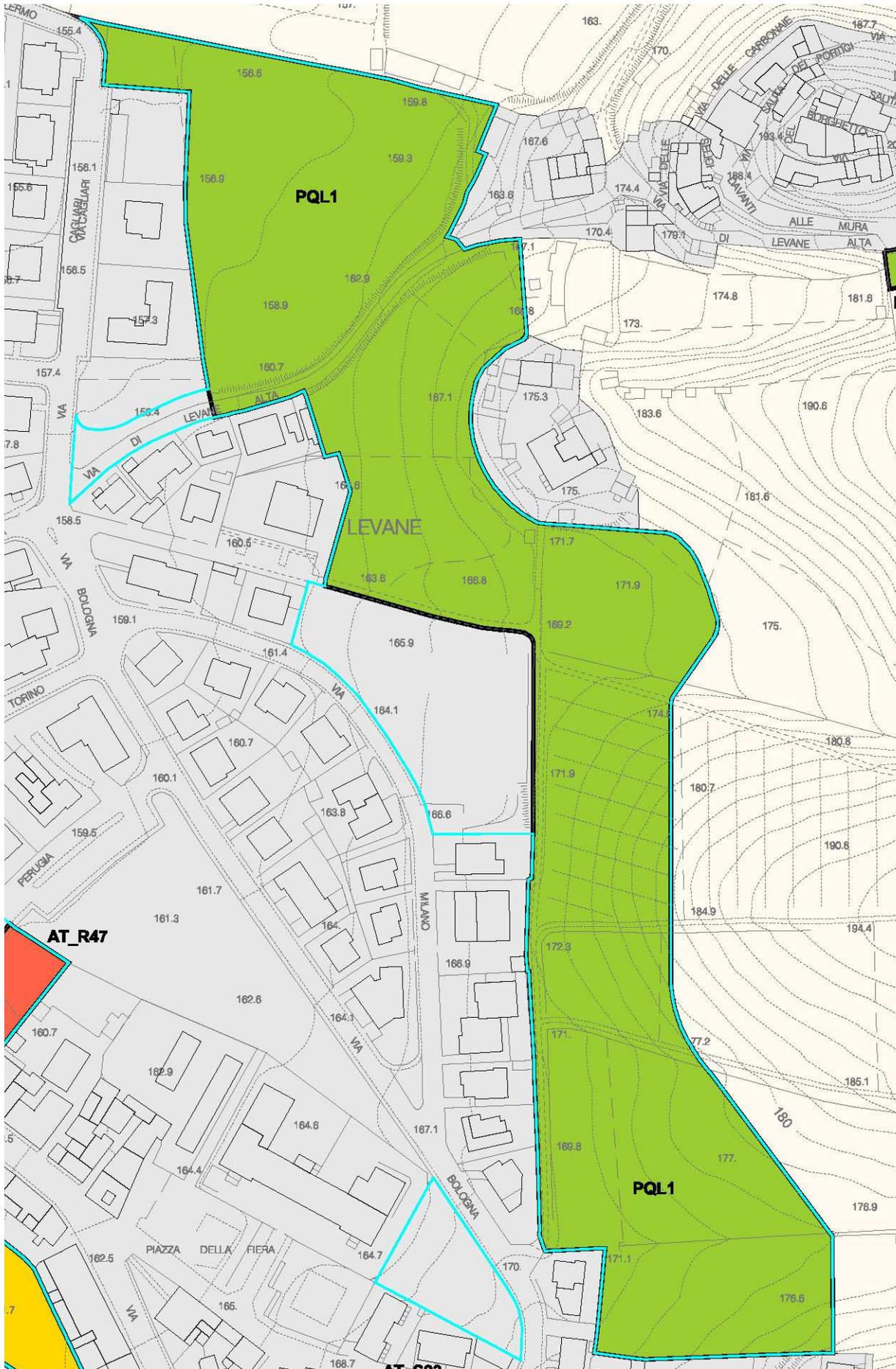
Tav. F9 - F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)



Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000)



Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000)



Montevarchi, 29.02.2016

Il progettista arch. Domenico Scrascia

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

U.T.O.E.		Istruzione		Attrezzature		Verde pubblico e Piazze		Parcheggi	
		Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
Montevarchi	mq	33.541	-	111.480	22.135	192.378	234.488	96.730	83.160
Levane	mq	12.495 <u>10.922</u>	26.729 -	8.675	5.910	28.552	64.713 <u>55.279</u>	13.008	15.359 <u>16.155</u>
Levanella	mq	739	2.414	13.053	-	35.879	63.020	17.653	6.946
Ricasoli	mq	-	-	1.363	-	2.565	-	321	-
Caposelvi	mq	-	-	182	-	-	5.254	853	1.540
Ventena	mq	-	-	418	-	-	2.080	-	933
Rendola	mq	-	-	629	-	-	3.836	92	225
Mercatale	mq	1.821	-	-	-	2.347	-	2.796	-
Moncioni	mq	763	-	414	-	2.067	6.043	250	413
Ortoflorovivaismo	mq	-	-	-	604	-	-	-	-
Aree Agricole di Pianura	mq	-	-	3.971	3.372	33.154	-	-	-
Aree Agricole di Collina	mq	3.200	1.099	17.106	-	14.732	-	863	-
Totale	mq		82.801 <u>54.499</u>		189.312		672.684 <u>663.250</u>		240.689 <u>241.485</u>

5.3.1.2. Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente residenziali

U.T.O.E.	Abitanti			Standard per abitante (previsione RU)							
	residenti dicembre 2009	interventi in fase attuazione settembre 2010	interventi previsti dal R.U.	Istruzione (4,5 mq/ab)		Attrezzature (2 mq/ab)		Verde pubblico e Piazze (9 mq/ab)		Parcheggi (2,5 mq/ab)	
				mq	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq	mq/ab.
Montevarchi	18.250	963	4.083	33.541	1,4	133.615	5,7	408.442	17,5	179.923	7,7
Levane	2.796	-	569	39.224 <u>10.922</u>	11,7 <u>3,2</u>	14.585	4,3	93.265 <u>83.831</u>	27,7 <u>25,0</u>	27.914 <u>29.163</u>	8,3 <u>8,6</u>
Levanella	1.514	750	496	3.153	1,1	13.053	4,7	98.899	26,3	24.599	8,9
Ricasoli	275	12	0	-	-	1.363	4,7	2.565	8,8	321	1,1
Caposelvi	149	8	12	-	-	182	1,0	5.254	31,0	2.393	14,1
Ventena	204	-	7	-	-	418	1,9	2.080	9,8	933	4,4
Rendola	204	-	6	-	-	629	3,0	3.836	18,3	317	1,5
Mercatale	380	69	-	1.821	4,1	-	-	2.347	5,2	2.796	6,2
Moncioni	274	-	49	763	2,4	414	1,3	8.110	25,1	663	2,1
Ortoflorovivaismo*	-	-	-	-	-	604	-	-	-	-	-
A. Agricole di Pianura	-	-	167	-	-	7.343	44,0	33.154	198,5	-	-
A. Agricole di Collina	-	-	167	4.299	25,7	17.106	102,4	14.732	88,2	863	5,2
Totale	24.046	1.803	5.556	82.801 <u>54.499</u>	2,6 <u>1,7</u>	189.312	6,0	672.684 <u>663.250</u>	21,4 <u>21,1</u>	240.689 <u>241.938</u>	7,7
Totale abitanti 31.405**				Tot. standard [mq] 1.186.756 <u>1.150.269</u>				Tot. standard [mq/ab] 37,8 <u>36,6</u>			

*Non sono previsti interventi di trasformazione.

** Il totale degli abitanti è comprensivo dei residenti, degli abitanti virtuali derivanti dagli interventi in corso di attuazione al settembre 2010 e di quelli previsti dal presente Regolamento Urbanistico.