COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 66 DEL 14/09/2015

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 - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

L'anno 2015, il giorno quattordici del mese di settembre alle ore 16:00 nella ex Bbartolea 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 segretario della Presidenza del C.C;

Assessori presenti: Francini;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale approvate nel 2010 sono state sottoposte al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n.4/R/2007 e al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Variante al Regolamento Urbanistico suddetta ha individuato l'area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) e l'area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21), disciplinandole rispettivamente al co.62.1.17 e al co.62.1.19 delle NTA;

Considerato che:

- l'art.57 delle NTA del Regolamento Urbanistico dispone al co.57.12.: *[...] Per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico contenuti nell'area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) e nell'area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" AT_S21, l'Amministrazione comunale potrà assegnare 3.600 mq di slu, da utilizzare con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. L'assegnazione avviene a seguito della ripartizione definita in apposito atto contenente lo studio di fattibilità di entrambi gli interventi al fine di evidenziare il rapporto costi-benefici e poter assegnare equamente ai soggetti interessati la capacità edificatoria a disposizione. […]*;

Dato atto che parte dei proponenti delle schede norma suddette hanno formulato alcune proposte di Variante che però si discostano dalla previsione del Regolamento Urbanistico ovvero si allontanano dall'obiettivo che la pianificazione unitaria dei vari interventi, previsti con le due schede norma AT_S21 e AT_S4, mirava a realizzare;

Considerato che:

- l'Amministrazione, in assenza di un progetto unitario così come auspicato dalle suddette schede norma, è tenuta a predisporre una disciplina che sia coerente con quanto disciplinato in sede di redazione degli strumenti di programmazione e pianificazione del 2010 ovvero si muova in analogia con quanto operato con le altre schede norma che si trovano nelle stesse condizioni di fatto e diritto;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi considera il trasferimento di capacità edificatoria su aree discontinue uno dei principi fondanti della perequazione urbanistica purché facenti parte dello stesso comparto edificatorio;

Ritenuto, pertanto, per le aree ricadenti nelle aree di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) e "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21), programmare la seguente disciplina:

- *nei pressi di via Leona individuare un'Area di Recupero (AR), come altre dello stesso tipo disciplinate dall'art.57 (indice pari alla sluv esistente, ecc.);*
- *nei pressi di via Siena ed intorno al Campo Sportivo prevedere un'Area di Trasformazione a destinazione prevalentemente Residenziale (AT_R), come altre dello stesso tipo anch'esse disciplinate dall'art.57 (indice pari a 0,10 mq/mq + perequazione + ecc.);*
- *applicare al Parco del promontorio di Levane la stessa disciplina delle Aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco, in analogia con quello dei Cappuccini (indice pari a 0,03 mq/mq);*

Considerato, inoltre, che:

- le modifiche effettuate dall'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio* (sulla base della disciplina sulle aree di trasformazione già adottata in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico nel 2010), oggetto della presente Variante (n.21), incidono unicamente sugli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia di obiettivi che nella sostanza sono già

disciplinati e comunque 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 tanto da incidere 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 alterano le valutazioni fatte al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, per cui 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 in oggetto (n.21) al Regolamento Urbanistico 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.21) 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 in oggetto (n.21) al Regolamento Urbanistico non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricadono le aree di trasformazione in oggetto fanno parte dell'*ambito della città consolidata e dell'ambito della città da consolidare* di cui agli artt.30 e 31 delle NTA del Piano Strutturale e quindi 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 ovvero per le parti riguardanti *le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane* ricadono all'interno dell'*ambito del promontorio di levane* di cui all'art.52 delle stesse NTA del Piano Strutturale;

Ritenuto pertanto:

- di attivare 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 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 in oggetto (n.21) al Regolamento Urbanistico non riguardi previsioni edificatorie 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.21) 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.21) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- *Estratto delle NTA:*
  - *art.5. verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediamenti, funzioni e servizi – stato sovr.*
  - *art.57 le condizioni generali e le schede norma – stato sovrapposto*
  - *co.62.1.17 area di trasfor. "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – stato sovr.*
  - *art.37 il parco del promontorio di Levane (PN_3) – stato sovrapposto*
  - *co.62.1.19 area di trasf. "RIQUALIFICAZ. DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – stato sovr.*
  - *co.60.1.17bis. area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47) – stato sovrapposto*
  - *co.60.1.17ter. area di trasformazione "VIA SIENA" (AT_R48) – stato sovrapposto*
  - *co.63.1.15ter area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36) – stato sovrapposto;*
- *Estratto delle tavole:*
  - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - *Tav. P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
  - *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato att.;*
  - *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema insed. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
  - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
  - *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;*
  - *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la pereq. urban. (scala 1:2.000) – stato att.;*
  - *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urban. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
  - *Tavv. C9 – C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urb. (scala 1:2.000) – stato att.;*
  - *Tavv. C9 – C11. Capac. edif. delle aree di trasf. e la pereq. urb. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
- 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;
- in data 13.08.2015, atti prot.n.179148/N.060.050, sono stati inoltrati, per il deposito (n.3432 del 13.08.2015) presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo, gli atti relativi alle indagini Geologico-tecniche ai sensi dell'art.62 della L.R.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e delle certificazioni previste dal Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005 n.53/R del 25.10.2011;
- il rispetto dell'art.13.2.2. del Regolamento Urbanistico sulla quantità di standard ed infrastrutture pubbliche relative agli interventi previsti, 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 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;

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

Non acquisito il parere della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto il parere del Dirigente Settore Affari generali ed Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;
Il Presidente apre al dibattito. La trascrizione degli interventi è riportata in allegato.
Esce l'ass. Francini.

Il presidente pone in votazione la proposta.

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano: favorevoli 10, contrari 2 Bucci e Bindi e astenuti 1 Camiciottoli;

DELIBERA

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **la Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
  - *art.5. verifica delle dimensioni mass. ammiss. degli insediamenti, funzioni e servizi – stato sovr.*
  - *art.57 le condizioni generali e le schede norma – stato sovrapposto*
  - *co.62.1.17 area di trasfor. "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – stato sovr.*
  - *art.37 il parco del promontorio di Levane (PN_3) – stato sovrapposto*
  - *co.62.1.19 area di trasf. "RIQUALIFICAZ. DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – stato sovr.*
  - *co.60.1.17bis. area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47) – stato sovrapposto*
  - *co.60.1.17ter. area di trasformazione "VIA SIENA" (AT_R48) – stato sovrapposto*
  - *co.63.1.15ter area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36) – stato sovrapposto;*
- *Estratto delle tavole:*
  - *Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - *Tav. P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
  - *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato att.;*

- *Tavv. P9 - P11. La discipl. del suolo: la città e il sistema insed. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
- *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
- *Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- *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;*
- *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasformaz. e la pereq. urban. (scala 1:2.000) – stato att.;*
- *Tav. C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urban. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*
- *Tavv. C9 – C11. Capacità edif. delle aree di trasfor. e la pereq. urb. (scala 1:2.000) – stato att.;*
- *Tavv. C9 – C11. Capac. edif. delle aree di trasf. e la pereq. urb. (scala 1:2.000) – stato di prog.;*

Di dare atto che la Variante in oggetto (n.21) al Regolamento Urbanistico, verrà pubblicata 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, 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 10, contrari 2 (Bucci e Bindi) e astenuti 1 (Camiciottoli);

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

IL SEGRETARIO GENERALE	IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Dott.ssa Di Gisi Elena	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° 75 del 25/08/2015

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 - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

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

Annotazioni:

Montevarchi, 26/08/2015

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

COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 75 del 25/08/2015

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 - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

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

Entrata

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Spesa

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 28/08/2015

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

COMUNE di MONTEVARCHI - Provincia di Arezzo

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

(ALLEGATO n.1)

Oggetto: 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 - ***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.21) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- l'area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) e l'area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" AT_S21 ovvero le nuove scheda norma "STADIO DI LEVANE" (AT_R47), "VIA SIENA" (AT_R48) e "VIA XIV LUGLIO" (AR36) oggetto della presente Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico, fa parte dell'*ambito della città consolidata* e dell'*ambito della città da consolidare*, a norma degli artt.30 e 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 riguarda previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;
- le *aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane* ricadono all'interno dell'*ambito del promontorio di levane* di cui all'art.52 delle stesse NTA del Piano Strutturale;
- la Variante (n.21) 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.21) al Regolamento Urbanistico è da considerarsi Variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento nella formazione della **Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico del 2010** che contempla le modifiche sopra sinteticamente dette, è la sottoscritta dirigente del Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio.

Montevarchi, 24.08.2015

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Francesca Barucci

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

VARIANTE (N.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 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

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
- art.57 le condizioni generali e le schede norma – stato sovrapposto
- co.62.1.17 area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) – stato sovrapposto
- art.37 il parco del promontorio di Levane (PN_3) – stato sovrapposto
- co.62.1.19 area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21) – stato sovrapposto
- co.60.1.17bis. area di trasformazione "STADIO DI LEVANE" (AT_R47) – stato sovrapposto
- co.60.1.17ter. area di trasformazione "VIA SIENA" (AT_R48) – stato sovrapposto
- co.63.1.15ter area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36) – stato sovrapposto

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:
- Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- 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;
- Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- 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;
- Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;
- Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;
- Tavv. C9 – C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;

Agosto 2015

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)

Prima di entrare nel merito della proposta presentata, occorre chiarire quali erano i principi che avevano ispirato la pianificazione delle schede norma AT_S21 “RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE” e AT_S4 “VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE” nella costruzione delle Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvati nel 2010.

L'obiettivo preminente era stato quello di incentivare la pedonalizzazione del centro della frazione di Levane restituendo vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico e conseguentemente creare le condizioni per favorire l'accesso e la sosta nelle zone contigue attraverso una serie di previsioni di demolizioni di edifici e loro ricostruzione in altre zone, mediante spostamenti di capacità edificatoria. Per ottenere tale obiettivo, l'Amministrazione aveva scelto una soluzione diversa e specifica rispetto alla procedura ordinaria utilizzata in genere per le aree di trasformazione.

La soluzione pensata dall’Amministrazione può essere meglio compresa riportando un estratto del documento di Valutazione Integrata e di VAS redatto nella fase preliminare alla costruzione delle *Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico:*

“l’obiettivo prioritario è quello di restituire vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico della frazione [poiché è] solo ora, con l’apertura della variante alla SR 69 realizzata nel territorio di Bucine, [che] è possibile ipotizzare una mobilità che consenta di pedonalizzare il centro. […]”

“L'operazione è comunque complessa visto lo stato di fatto su cui è necessario intervenire.”

“Nella sostanza per inibire anche il traffico locale nel centro storico è necessario creare le condizioni per un facile accesso ed un’agile sosta nelle aree contigue. L'idea muove dalla possibilità di trasferire la capacità edificatoria, esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto alle spalle del centro storico in via XIV luglio, in altra area, sempre a Levane, destinando l’area lasciata libera dalla demolizione a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e dei residenti. Contestualmente, al fine di creare un adeguato flusso di traffico di margine, dovrà essere operata la demolizione di due edifici esistenti prevedendo la loro ricostruzione in altra area. [...] L'area deputata ad accogliere il trasferimento è stata individuata al margine sud del campo sportivo [in via Siena], che per dimensioni, localizzazione e infrastrutturazione è stata giudicata in grado di sostenere il carico urbanistico in trasferimento [...].

[Inoltre] la sistemazione a parco attrezzato di pertinenza della scuola [oltre ad] assumere il ruolo di collegamento fra tutti gli edifici scolastici della frazione [dovrà contribuire a creare] una "fascia di rispetto" tra il nucleo storico di Levane Alta e i tessuti urbani del fondovalle [...].”

Trattandosi di un’operazione complessa l’Amministrazione, per facilitare la fattibilità dell’intera operazione, aveva addirittura operato nel Piano Strutturale uno spostamento di capacità edificatoria (pari a 3.600 mq di Slu) dall'UTOE di Montevarchi e di Levanella a quella di Levane. Nella stesura dell'art.57 co.12 delle NTA del Regolamento Urbanistico, inoltre, aveva specificato che tale capacità edificatoria avrebbe dovuto servire esclusivamente per ottenere il beneficio pubblico così come disciplinato nelle schede norma stesse.

Se invece l'Amministrazione, in sede di redazione degli strumenti di programmazione e pianificazione del 2010, non avesse intrapreso la strada sopra sintetizzata, avrebbe dovuto, in analogia con le altre schede norma:

- individuare nei pressi di via Leona un’AREA DI RECUPERO (AR), come altre dello stesso tipo disciplinate dall'art.57 (indice pari alla sluv esistente, ecc.);
- prevedere nei pressi di via Siena ed intorno al Campo Sportivo un’AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AT_R), come altre dello stesso tipo anch’esse disciplinate dall'art.57 (indice pari a 0,10 mq/mq + perequazione + ecc.);
- applicare al Parco del promontorio di Levane la stessa disciplina delle AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO INTERNE AL PARCO, in analogia con quello dei Cappuccini (indice pari a 0,03 mq/mq).

In data 29.04.2013 atti prot.n.16397 parte dei proponenti hanno formulato una proposta di Variante al Piano che però si discosta dalla previsione del Regolamento Urbanistico e si allontana dall'obiettivo che la pianificazione unitaria dei vari interventi, previsti con le due schede norma AT_S21 e AT_S4, mirava a realizzare.

Tuttavia, tale proposta di Variante al Piano ha innescato una serie di valutazioni e considerazioni anche con gli attuatori, che ha portato ad una nuova opzione che consente ai proprietari di attivarsi e all’Amministrazione di mantenere gli obiettivi prefissati fin dall’origine e ne è emerso un progetto che è identico alla soluzione che l’Amministrazione avrebbe dovuto seguire se non avesse optato

per la disciplina poi approvata nel 2010, così come sopra descritta, salvo aver diviso l'area nei pressi dello Stadio in due schede norma AT_R e legato una di queste all'area posta nei pressi di Via Perugia.

Nel complesso le modifiche effettuate riportate nella Variante (n.21) al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

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

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

Concludendo, quindi, **la presente Variante**, rispettando le procedure previste dall'art. 57 sopra richiamato, **è finalizzata alla definizione di 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.**

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

… 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_R….	STADIO DI LEVANE	1.527
AT_R…	VIA SIENA	855
Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_s)		
~~AT_S4~~	~~VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE~~	~~3.600~~
~~AT_S21~~	~~RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE~~	
… omissis …		…
Aree per servizi		
PQL1	VIA DI LEVANE ALTA	1.125
… omissis …		…
Totale complessivo R.U. mq		~~14.562~~ 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	~~***171***~~ ***264***

Estratto delle NTA del RU – art.57 le condizioni generali e le schede norma – stato sovrapposto

57.1. Le porzioni di territorio, alle quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione della città, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.

… omissis …

~~57.12. Per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico contenuti nell'area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4) e nell'area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" AT_S21, l'Amministrazione comunale potrà assegnare 3.600 mq di slu, da utilizzare con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. L'assegnazione avviene a seguito della ripartizione definita in apposito atto contenente lo studio di fattibilità di entrambi gli interventi al fine di evidenziare il rapporto costi-benefici e poter assegnare equamente ai soggetti interessati la capacità edificatoria a disposizione.~~

… omissis …

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

~~U.T.O.E. - LEVANE~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 44.535~~

~~2. superficie utile lorda (Slu): mq vedi co.57.12. del presente Regolamento*~~

~~3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato~~

~~4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la razionalizzazione dei complessi scolastici di Levane, la realizzazione di una nuova palestra e la sistemazione a parco attrezzato di un'area 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.~~

~~5. note: *La capacità edificatoria assegnata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.~~

~~6. 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.*~~

~~7. 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.I.3 (esondazioni con Tr=100 anni oppure con Tr=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). Poichè 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 Tr=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.*~~

~~8. 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 complessi 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.*~~

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

… omissis …

37.5.1. Il parco del promontorio di Levane è suddiviso nelle seguenti aree:

* aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN_3-P1);

* aree agricole interne al parco del promontorio di Levane (PN_3-P2);

* aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane (PN_3-P3).

37.5.2. Le *aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN_3-P1)* comprendono le aree boscate del parco, dove è prevalente la valenza naturalistica e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle ***"aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1) di cui all'art.26 del presente Regolamento***.

37.5.3. Le *aree agricole interne al parco del promontorio di Levane (PN_3-P2)* comprendono quelle parti a prevalente funzione agricola che costituiscono l'elemento di passaggio tra l'area urbanizzata e le parti di rilevante valore naturalistico e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle ***"aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" (A3) di cui all'art.28 del presente Regolamento***.

37.5.4. Le *aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane (PN_3-P3)* comprendono le aree ~~del parco assoggettate alla disciplina della scheda norma "Verde pubblico e scuole di Levane" (AT_S4)" di cui al co.62.1.4. del presente Regolamento.~~ 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.I.3 (esondazioni con Tr=100 anni oppure con Tr=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). Poichè 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 Tr=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 complessi 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.62.1.19 area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21)~~

~~U.T.O.E. - LEVANE~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 30.851~~

~~2. superficie utile lorda (Slu): mq vedi co.57.12. del presente Regolamento*~~

~~3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato~~

~~4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di restituire vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico della frazione di Levane. L'obiettivo potrà essere raggiunto mediante la trasformazione di una parte delle aree per attrezzature, poste nei pressi dello stadio (via Siena), in un'area a destinazione residenziale, così come rappresentato nella scheda norma e alla contestuale realizzazione delle seguenti operazioni: - trasferimento della capacità edificatoria, esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto alle spalle del centro storico in via Quattordici Luglio, nell'area individuata di via Siena, destinando l'area lasciata libera dalla demolizione a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e dei residenti; - trasferimento della capacità edificatoria, esito della demolizione di due edifici esistenti in via Leona, nell'area individuata di via Siena, destinando l'area lasciata libera dalla demolizione a strada al fine di creare un adeguato flusso di traffico di margine.~~

~~5. note: *La capacità edificatoria assegnata potrà essere utilizzata anche in altre schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.~~

~~6. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*~~

~~7. 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.*~~

~~8. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*~~

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): nº 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): nº 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.63.1.15ter area di trasformazione "VIA XIV LUGLIO" (AR36)

U.T.O.E. - LEVANE
1. superficie territoriale (St): mq 6.197*
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 5.591

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): nº 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.

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.

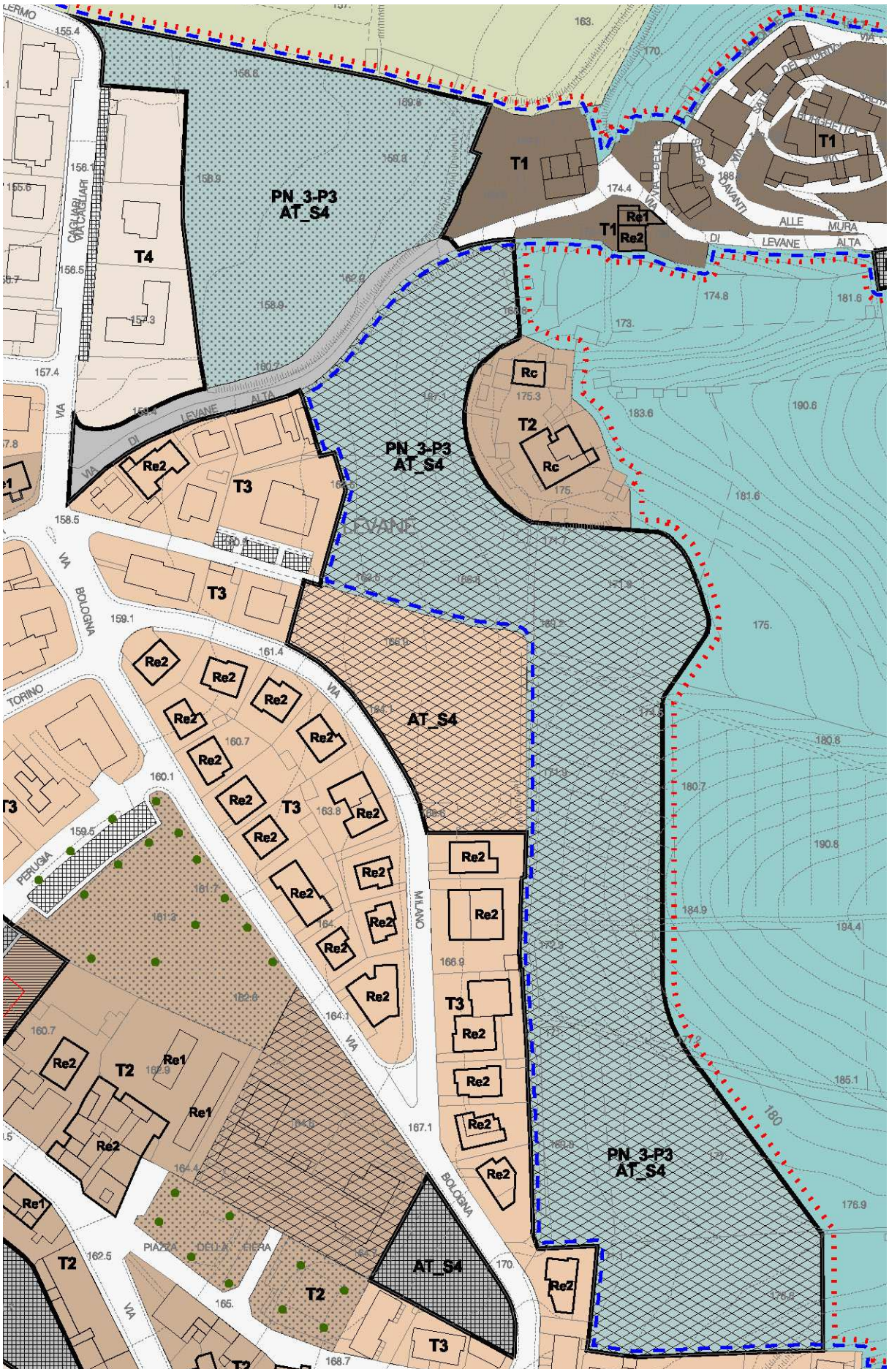
14. infrastrutture a rete: -

15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

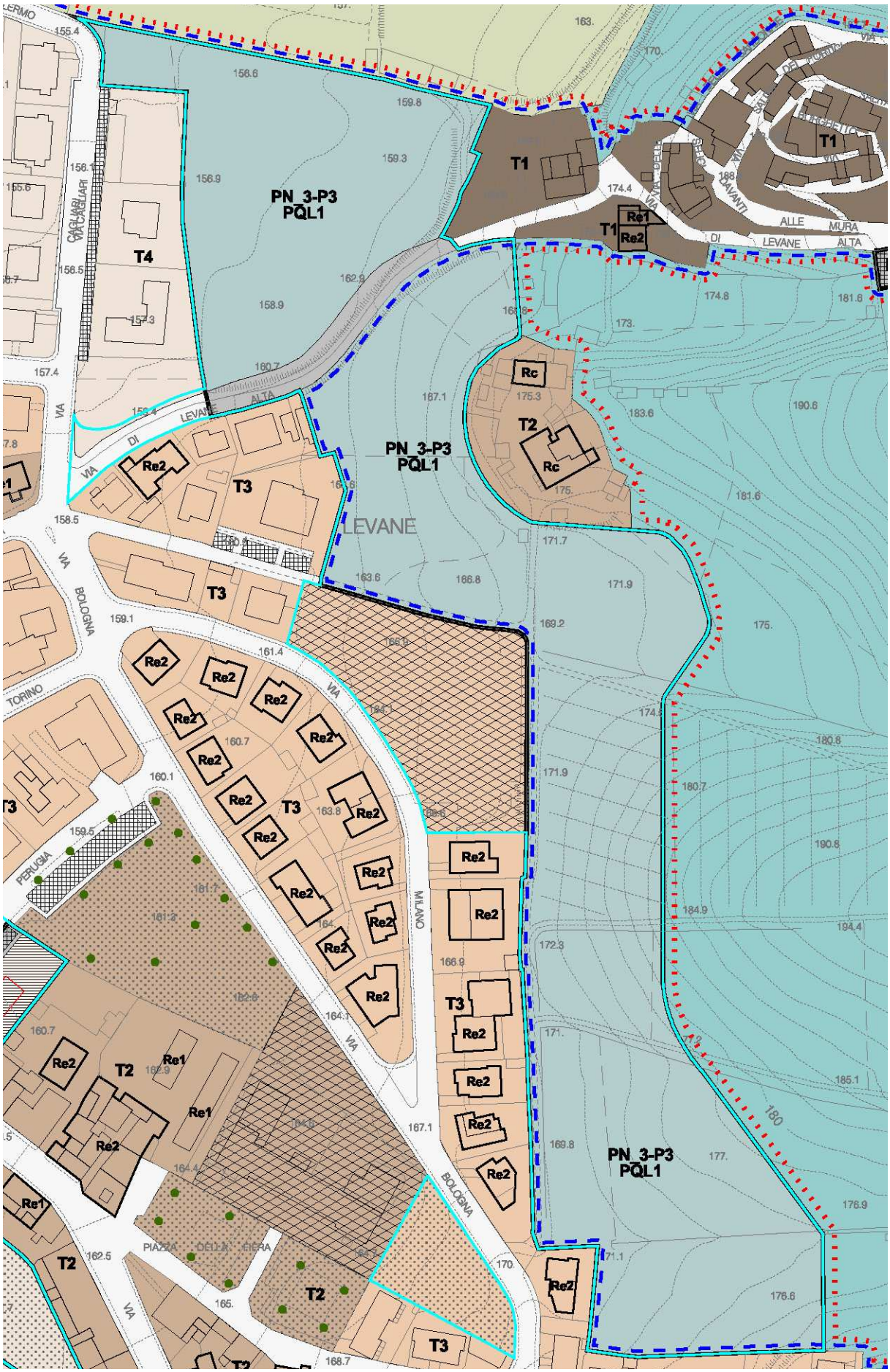
16. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*

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

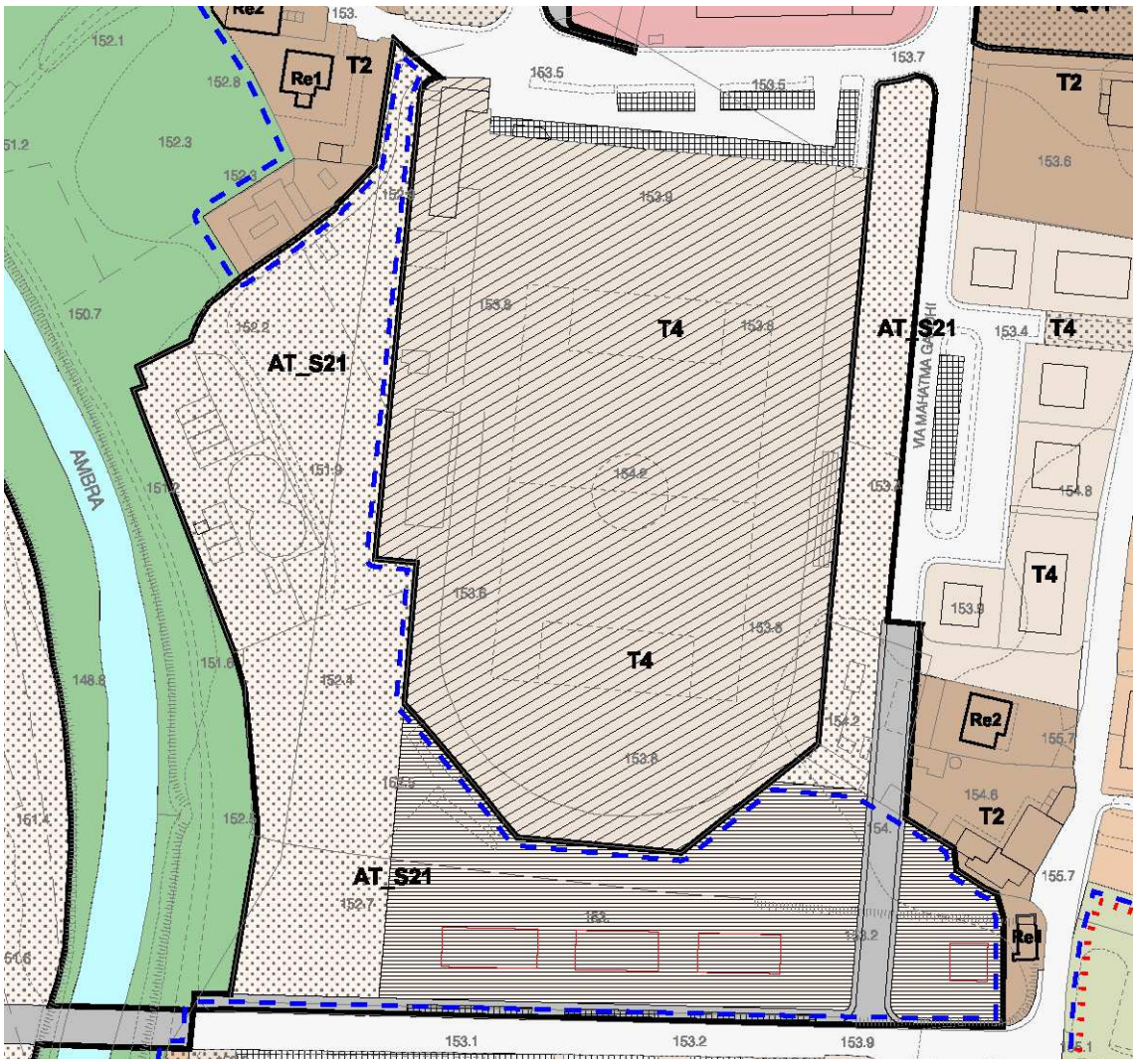
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



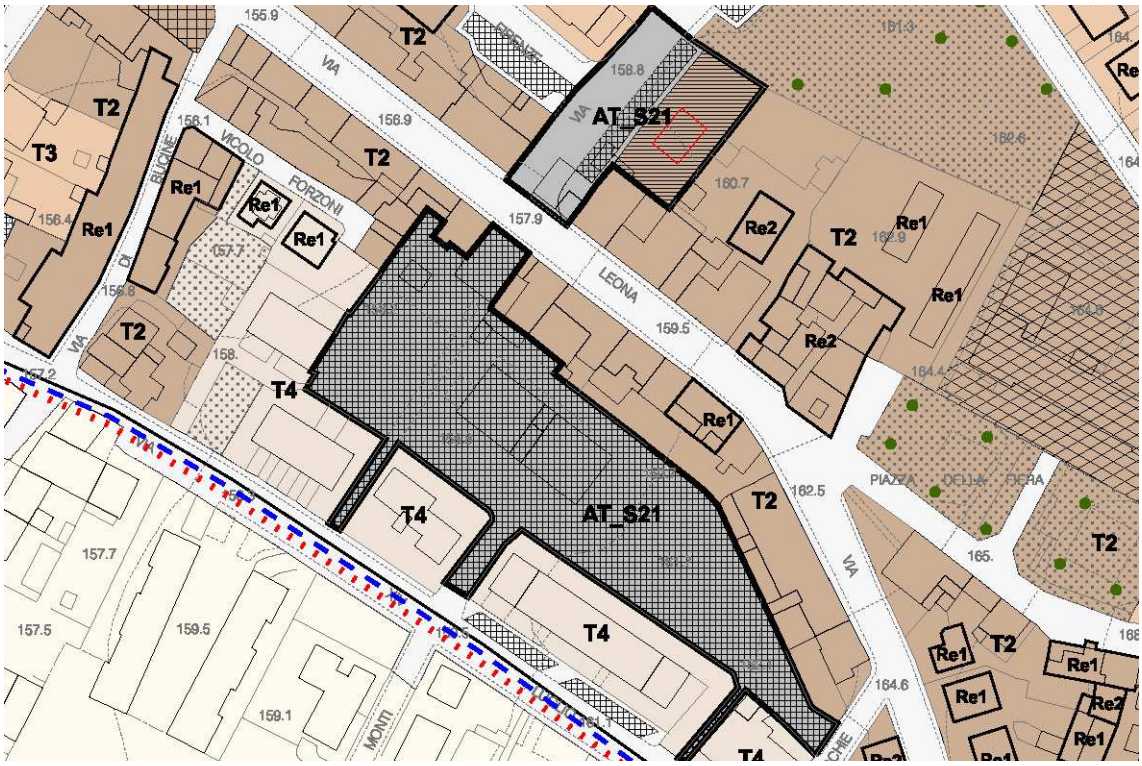
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



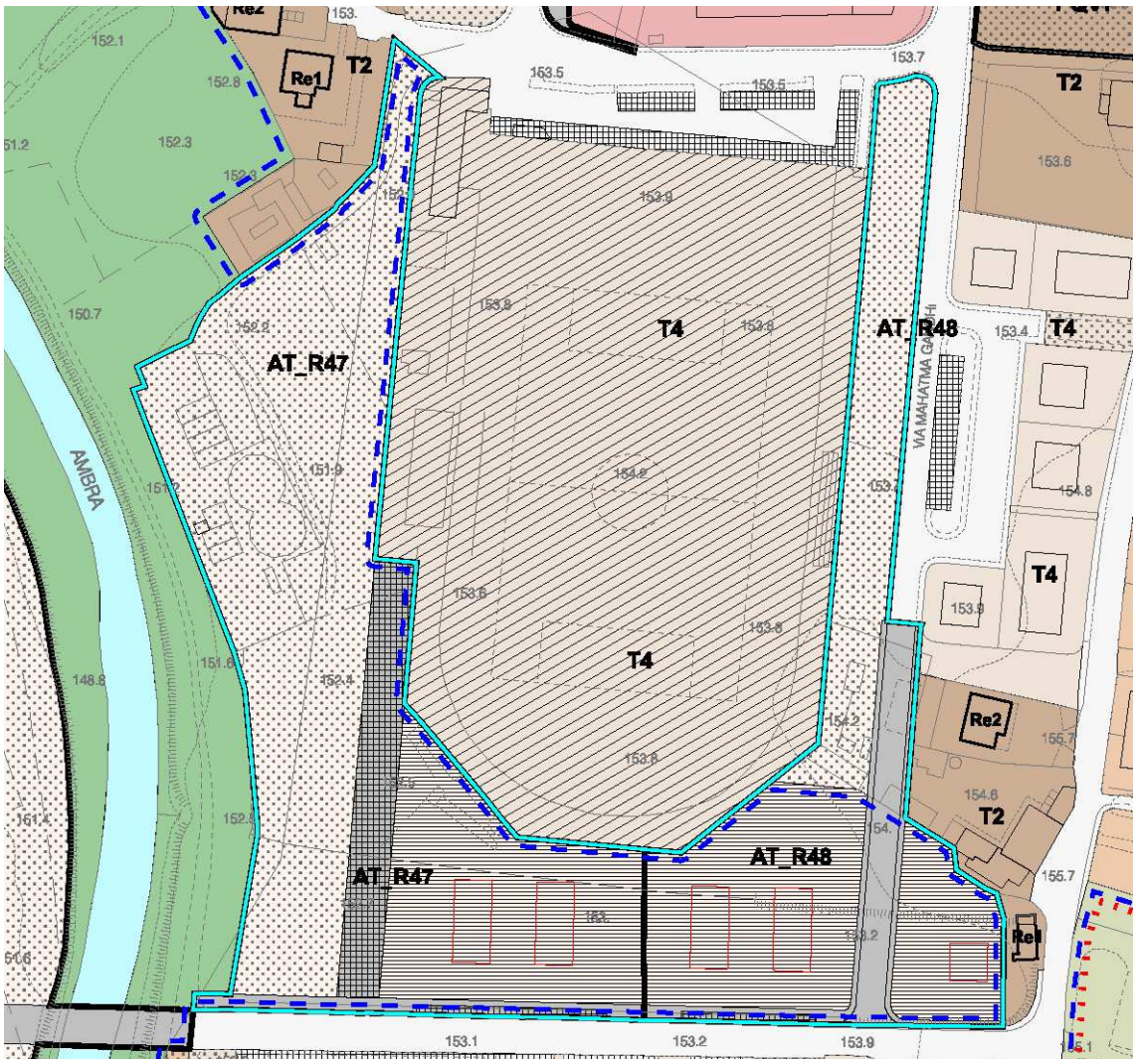
Tav. P9 - P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



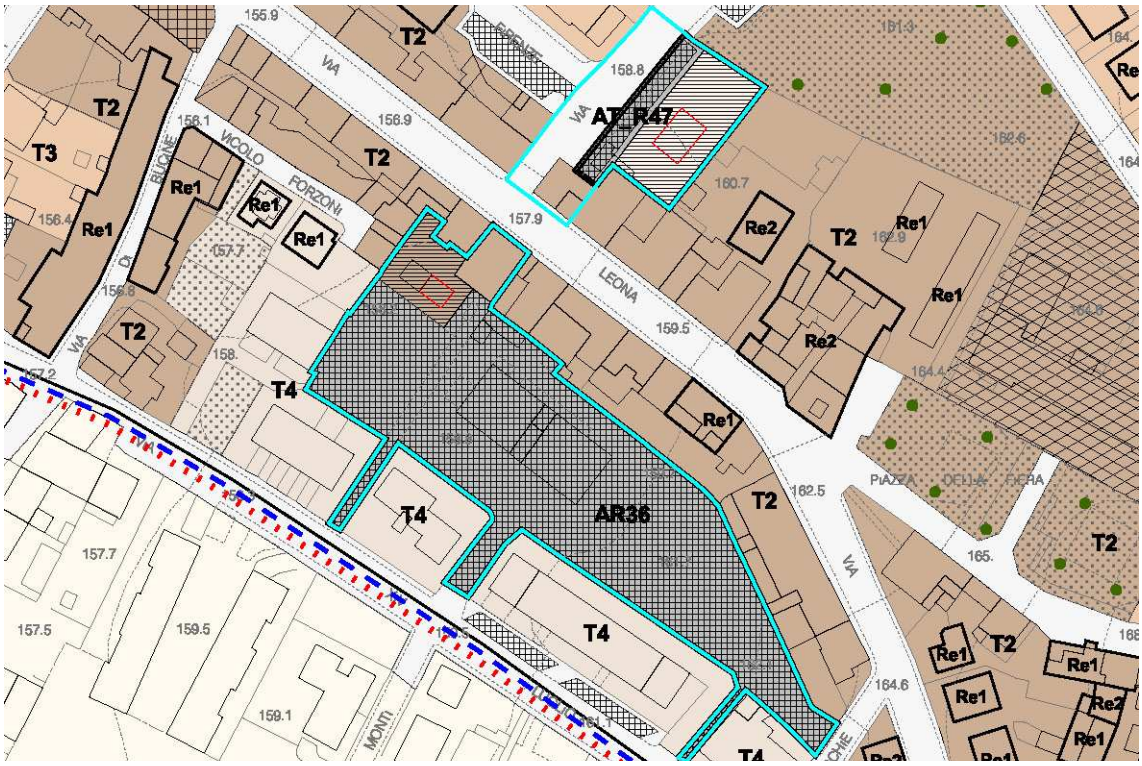
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



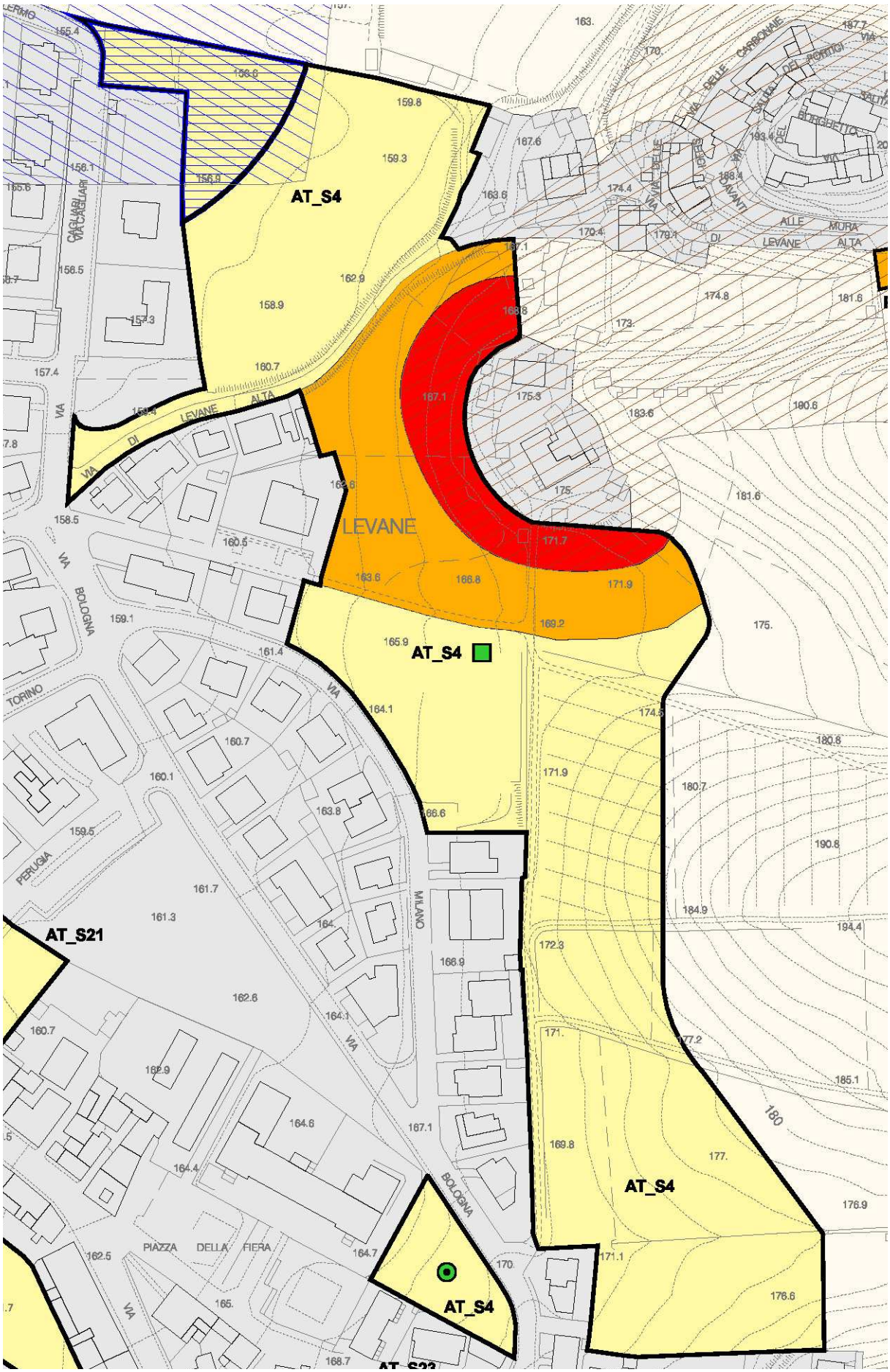
Tav. P9 - P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



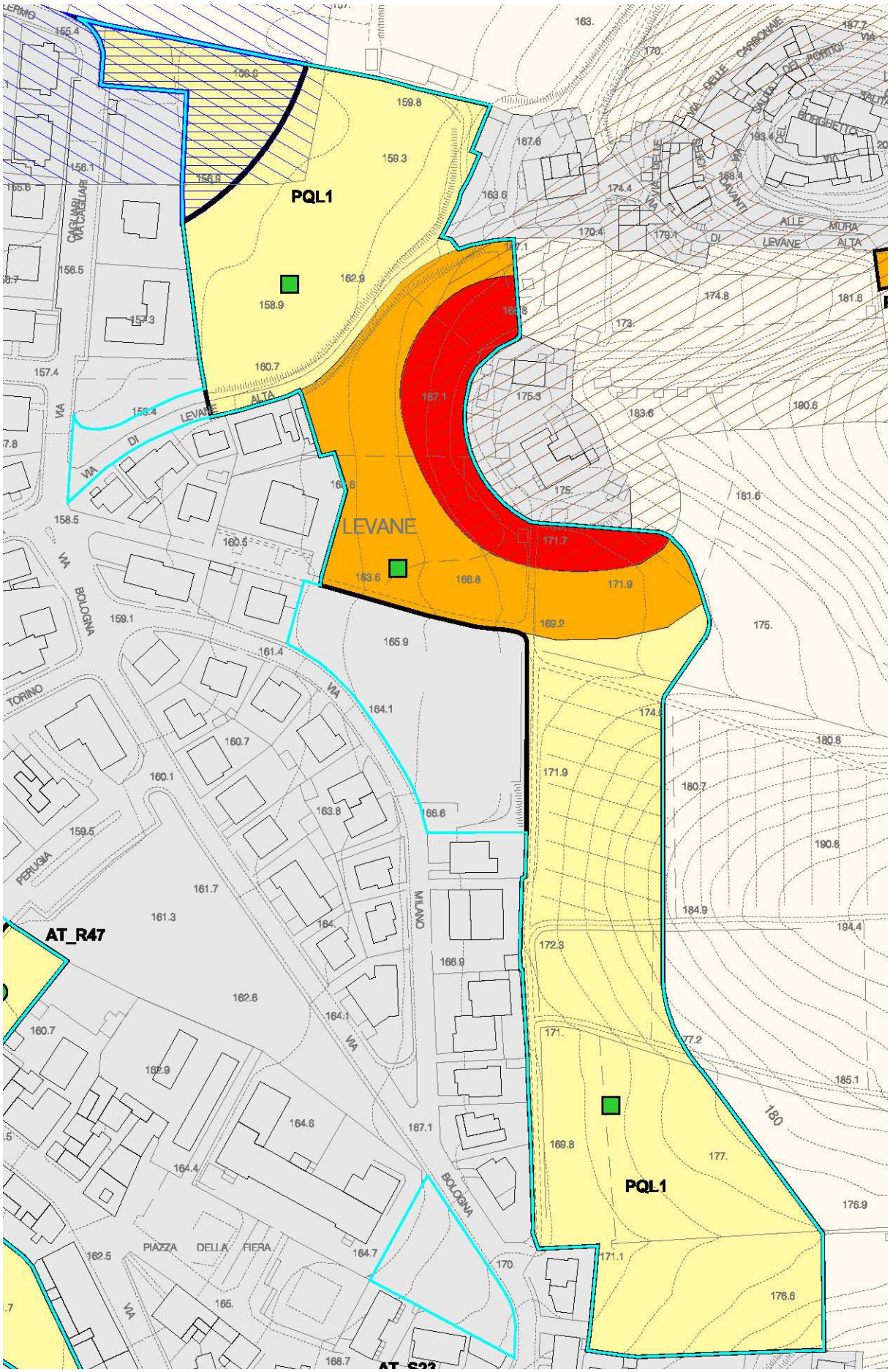
Tav. P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



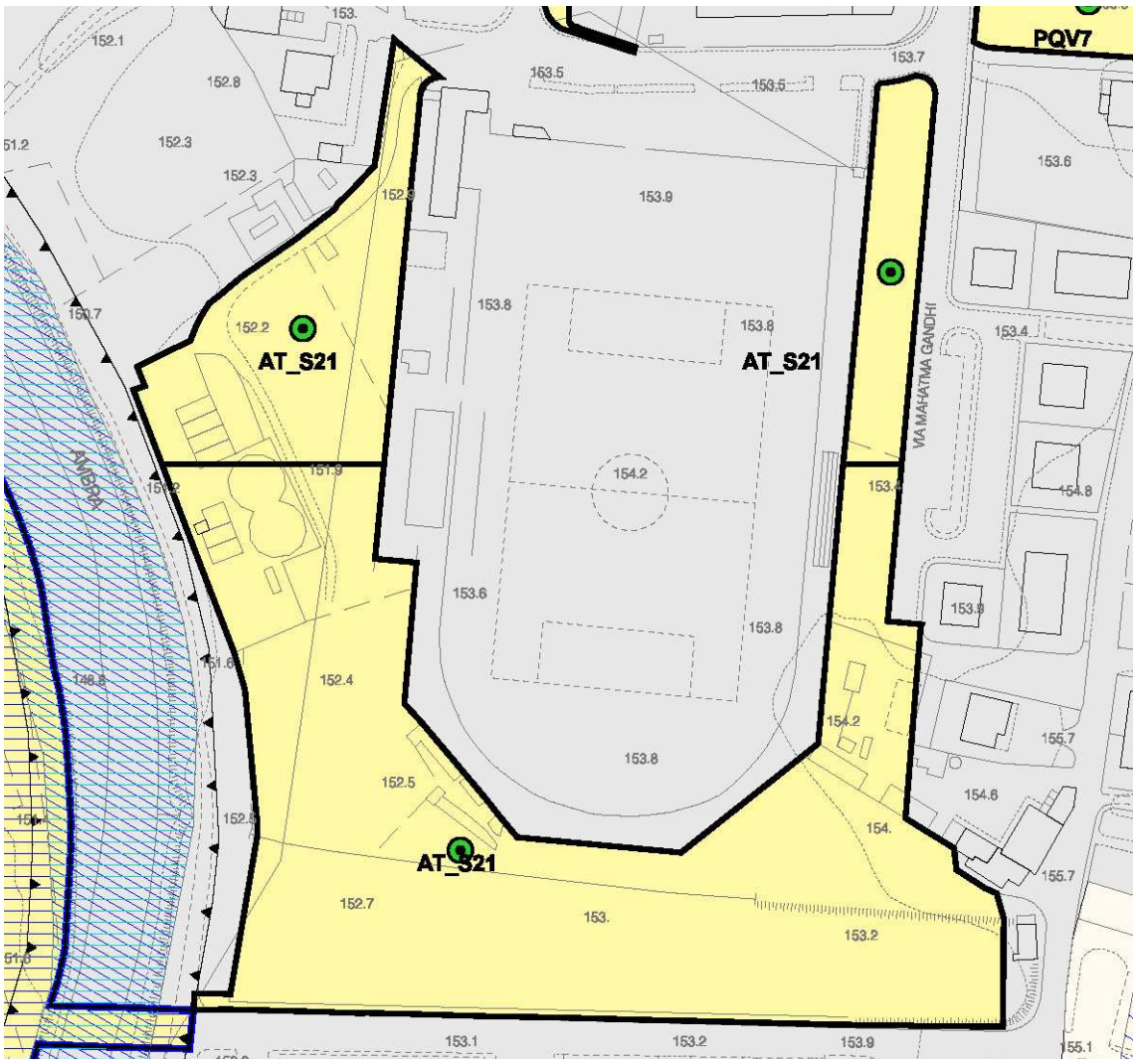
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



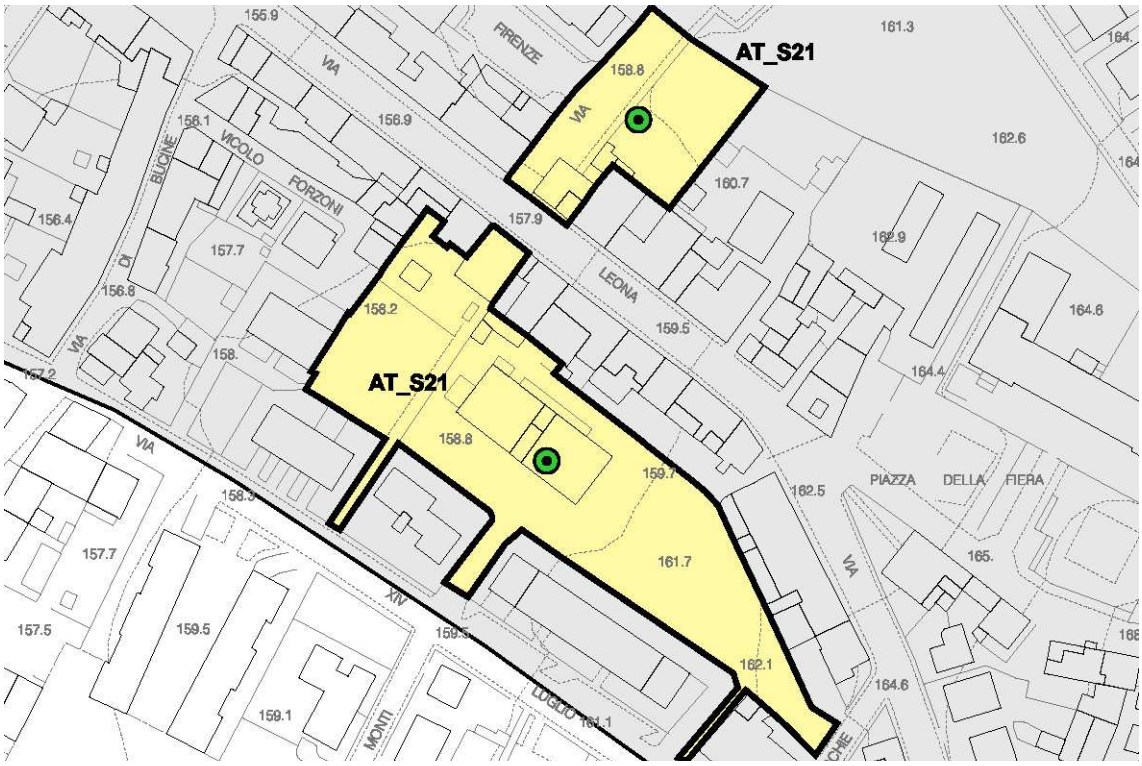
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



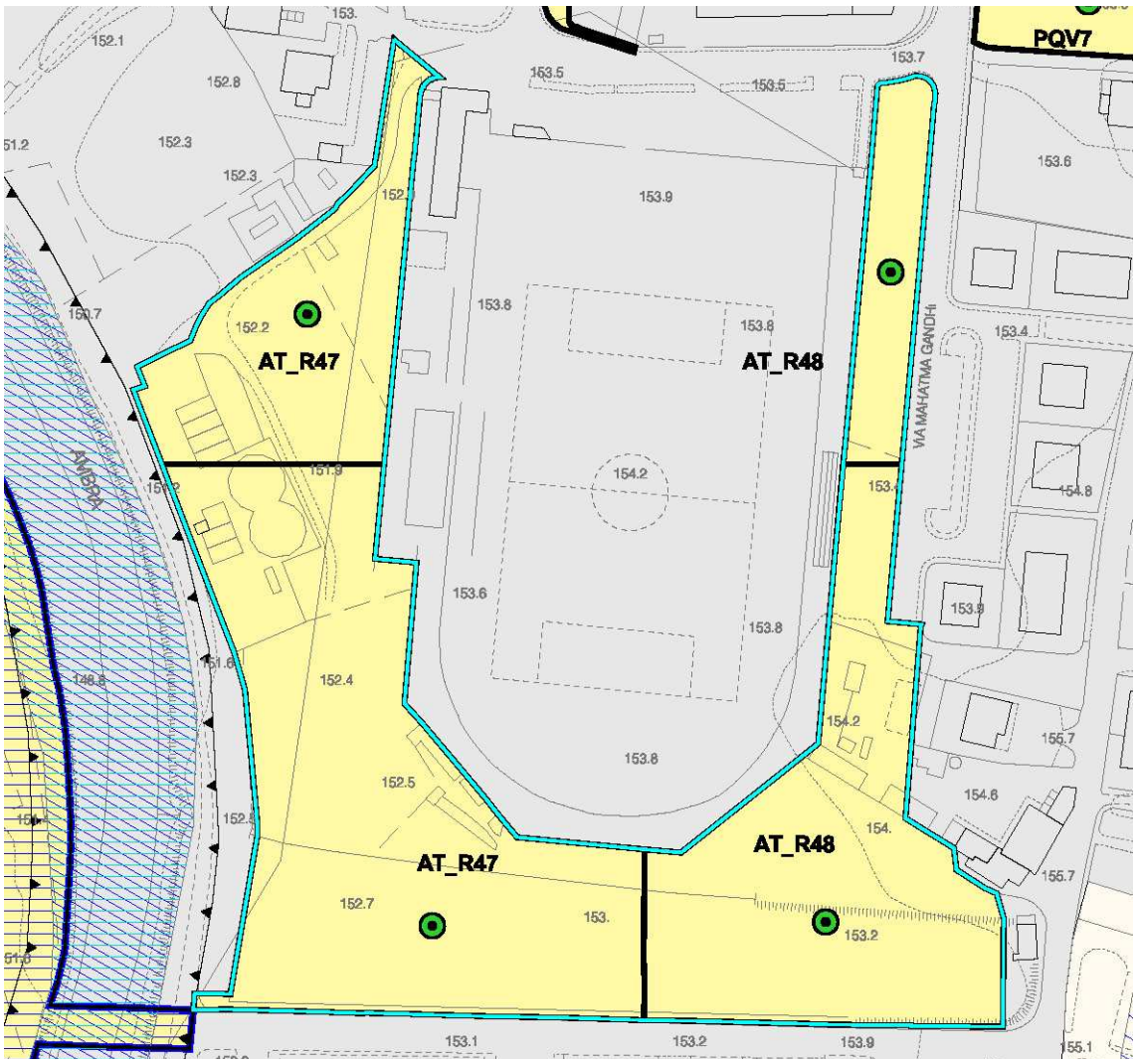
Tav. F9 - F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



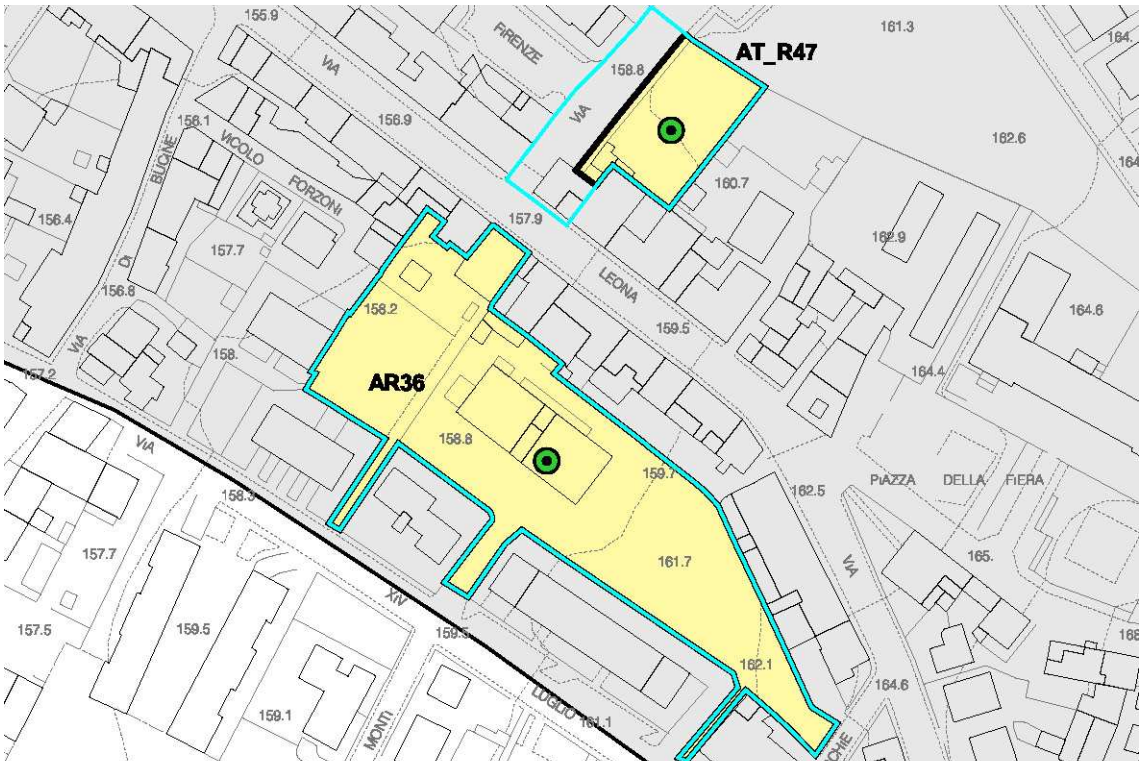
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



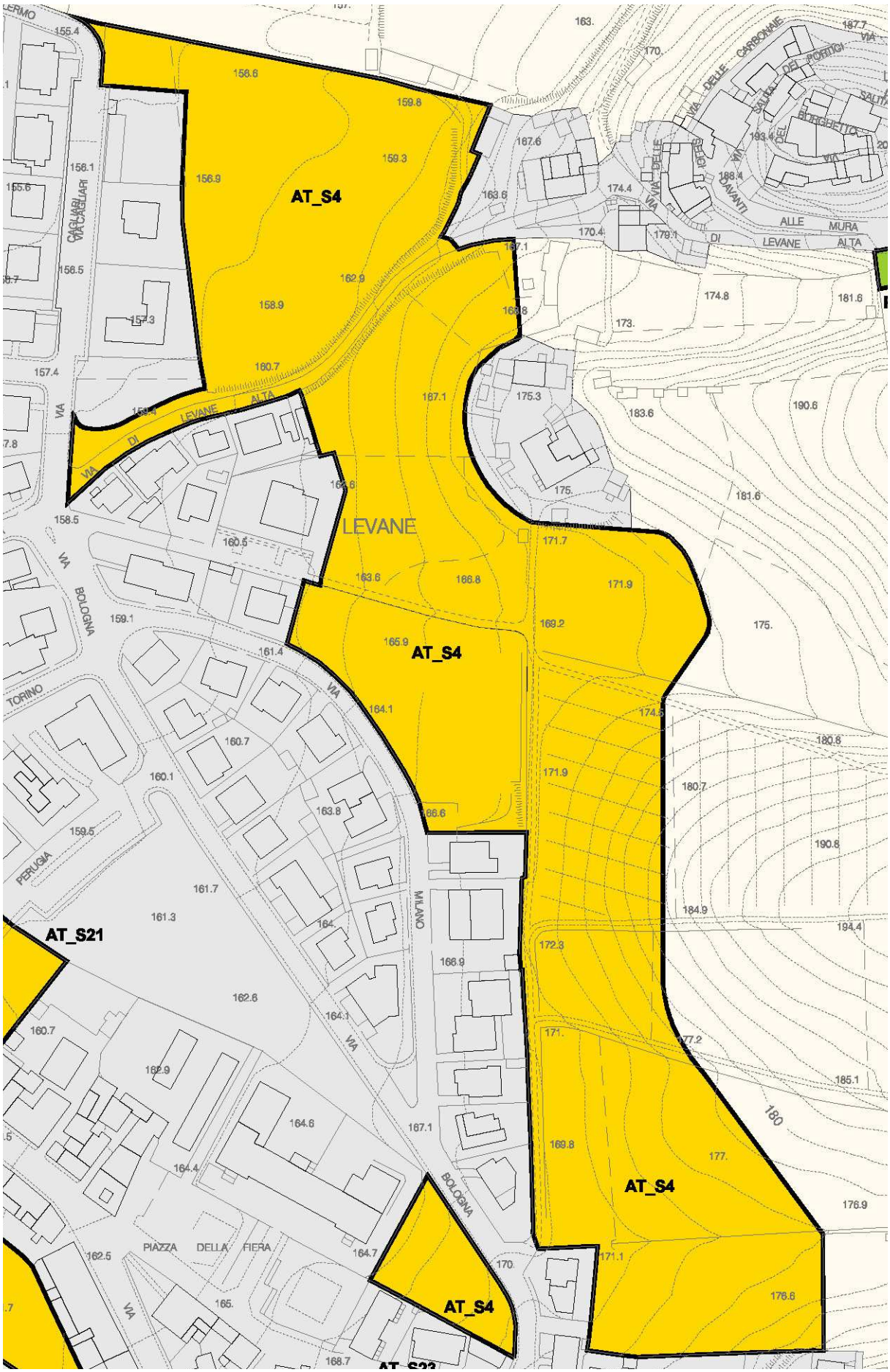
Tav. F9 - F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



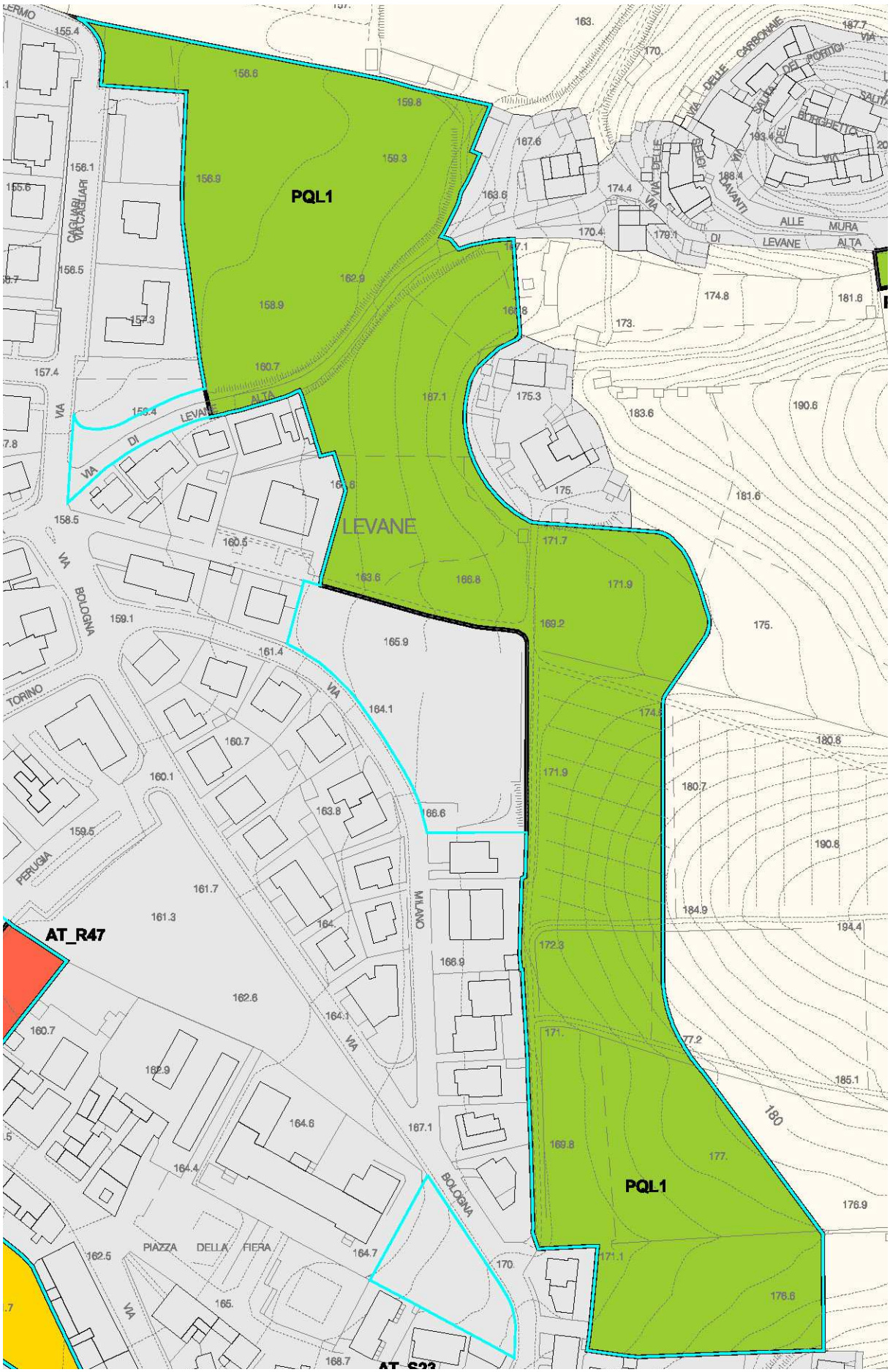
Tav. F11. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



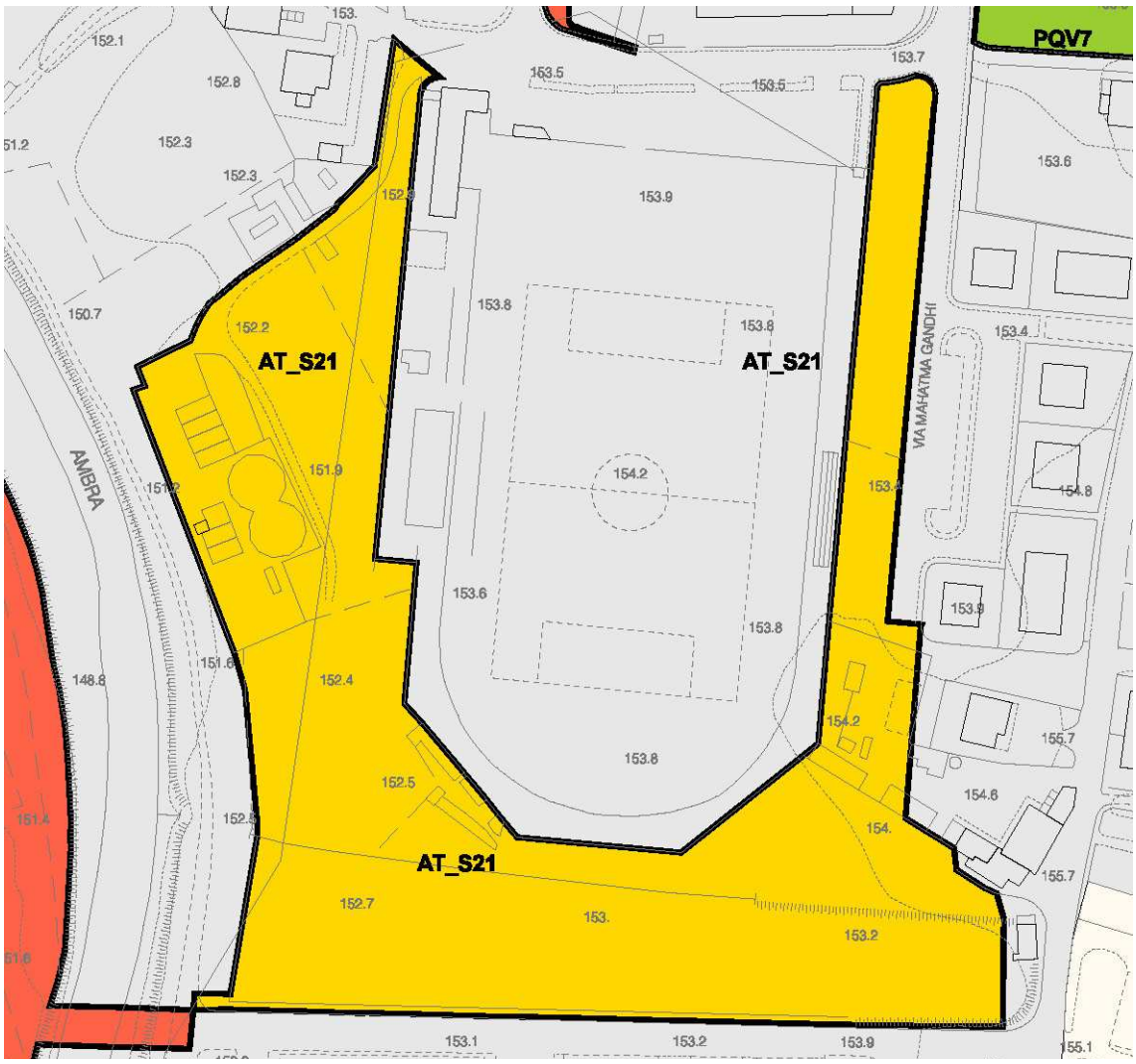
Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



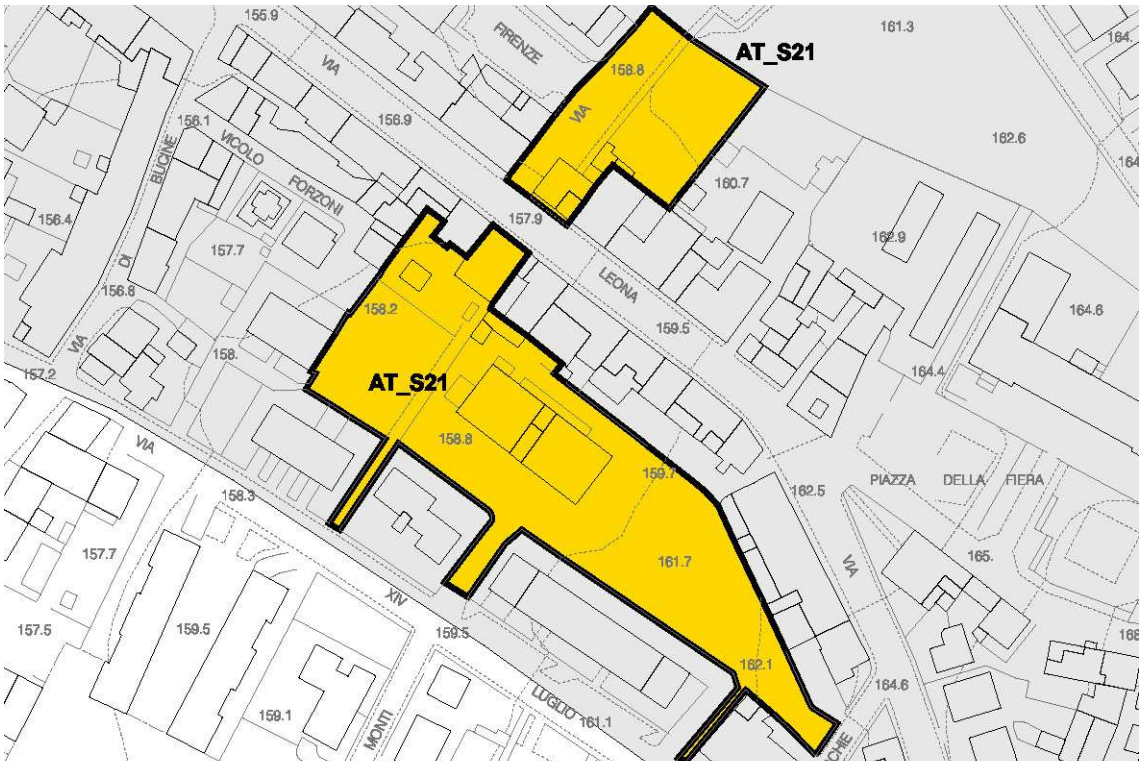
Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. C9 - C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale

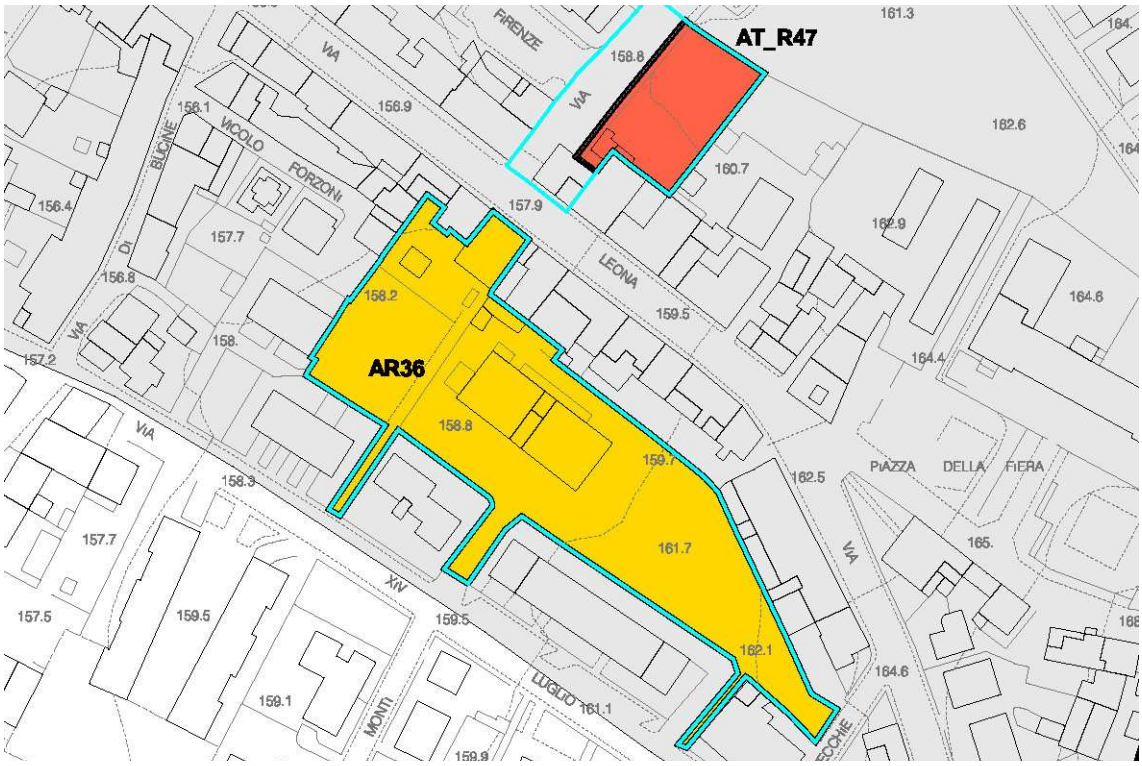


Tav. C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C9 - C11. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto

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



Montevarchi, 07.08.2015

Il progettista arch. Domenico Scrascia