



COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 19/05/2015**

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) E CONTESTUALE VARIANTE (N.15) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.7. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014**

L'anno 2015, il giorno diciannove del mese di maggio alle ore 08:30 nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano

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

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Taddeucci Luciano;

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

Assessori: Bertini, Rossi.

## 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 "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), disciplinandola al co.60.1.7. delle NTA;
- in data 13.03.2013, atti prot.n.10586, il Consorzio Urbanizzazione Cappuccini ha presentato richiesta di attivazione delle procedure di approvazione del Piano Attuativo relativo alle aree di trasformazione suddetta con la trasmissione di parte degli elaborati che costituivano il piano stesso (integrati in data 24.05.2013, atti prot.n.19780);
- in data 19.11.2013, atti prot.n.42880, il Consorzio Urbanizzazione Cappuccini ha inviato uno schema planimetrico contenente la deperimetrazione delle porzioni di terreno di proprietà dei Sigg. Salvadori che non avevano aderito al Consorzio;
- in data 07.02.2014, atti prot.n.05207, e in data 25.02.2014, atti prot.n.07894, il Dirigente del settore ha invitato tutti i proprietari del Comparto edificatorio ad un incontro al fine di predisporre una proposta condivisa;
- in data 02.10.2014, atti prot.n.38062, i Sigg. Salvadori per mano dell'avv.Biagini hanno inoltrato una comunicazione contenente la volontà dell'"integrale deperimetrazione" del proprio terreno chiedendo che l'attuazione dell'intervento edificatorio *"non interessi in alcun modo i terreni dei miei Clienti né con opere né con vincoli o asservimenti di sorta funzionali o meno alla medesima lottizzazione. In particolare è desiderio dei Sigg. Salvadori salvaguardare il proprio contesto residenziale evitando il relativo attraversamento con il percorso stradale di progetto originariamente previsto a monte della propria abitazione. In tale ottica i miei clienti sono disponibili [...] alla sola condizione del contestuale conferimento di una omogenea destinazione T4 (art.21 NTA del RUC) all'intero terreno di corredo ella propria abitazione (ivi inclusa, quindi, la porzione che verrebbe deperimetrata dalla lottizzazione)."*;
- in data 10.10.2014, atti prot.n.39212, il Dirigente del settore ha informato il Consorzio Urbanizzazione Cappuccini della volontà dei Sigg. Salvadori per cui lo ha invitato a presentare *"uno schema planimetrico affinché si potessero verificare gli effetti di tale deperimetrazione sull'intero intervento"*;
- in data 14.10.2014, atti prot.n.39775, è stato inoltrato lo schema planimetrico richiesto;
- in data 07.11.2014, atti prot.n.43614, è stato comunicato al Consorzio Urbanizzazione Cappuccini il parere della Conferenza dei Servizi del 31.10.2014 che in premessa specificava: *"Nonostante si prenda atto della chiara ed evidente impossibilità di proseguire con lo schema originario della scheda norma, si ritiene che l'interruzione del proseguimento del tratto stradale di collegamento con via Senio quale effetto della deperimetrazione di un terreno non risulti in linea con gli indirizzi adottati finora tendenti ad escludere infrastrutture viarie a cul de sac, poichè dirette a soddisfare solo gli interessati ossia sono prive di utilità pubblica"*;
- il parere della Conferenza dei Servizi suddetto conteneva delle prescrizioni da osservare in caso di presentazione del Piano Attuativo;
- in data 27.01.2015, atti prot.n.03485, sono stati inoltrati dal Consorzio gli elaborati del Piano Attuativo quale effetto della deperimetrazione per il riavvio dell'iter di approvazione;
- in data 25.03.2015, atti prot.n.11617, sono pervenute delle integrazioni;

### Considerato che:

- la richiesta di attivazione del Piano Attuativo contiene, rispetto all'originale previsione, una diversa ripartizione tra gli spazi pubblici e quelli privati all'interno della scheda norma per cui è necessario procedere alla approvazione della contestuale Variante alla scheda norma così come disciplinate dalle NTA del Regolamento Urbanistico;

- la modifica dei parametri contenuti nelle schede norma è consentita previa Variante delle stesse schede così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico;

**Dato atto che:**

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

**Considerato, inoltre, che:**

- le modifiche effettuate dall'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio* (sulla base del Piano Attuativo presentato) all'area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale *“PESTELLO CHIESA”* (AT\_R11) costituenti la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- in termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano influenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana;
- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera;
- le modifiche non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- ai sensi dell'art.14 della L.R.65/2014 *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R.10/2010 e dal D.Lgs.152/2006”* ovvero *“Non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla L.R.65/2014 e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006”*;
- la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico in oggetto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;

**Considerato, altresì, che:**

- all'art.224 della L.R.65/2014 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* è riportato: *“[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o*

*prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...];*

- la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricade l'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico fa parte dell'*ambito della città da consolidare* di cui all'art.31 delle NTA del Piano Strutturale e che, pertanto, non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014;

**Ritenuto pertanto:**

- di attivare la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di operare al suo interno una diversa ripartizione delle superfici fondiarie e di quelle destinate a strade, parcheggi e verde pubblico;
- di non assoggettare la suddetta Variante alla Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità, per quanto sopra specificato, di cui alla L.R.10/2010 e al D.Lgs.152/2006 secondo le modifiche introdotte dalla normativa regionale attualmente vigente;
- che la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguardi previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;

**Considerato, infine, che:**

- ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 sono definite Varianti semplificate *"le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale"*;
- la Variante (n.15) 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.15) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- Estratto delle NTA:
  - art.5. *verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi – stato sovrapposto;*
  - art.21 *il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto;*
  - co.60.1.7. *area di trasformazione " PESTELLO CHIESA " (AT\_R11) – stato sovrapposto;*
- Estratto delle tavole:
  - Tav. P4. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. P4. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
  - Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
  - Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
- le tabelle di cui al co.5.3.1.1. *Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico* e al co.5.3.1.2. *Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente residenziali*, trattandosi di tabelle riepilogative, saranno modificate in sede di approvazione della variante ovvero nel momento in cui saranno eventualmente confermate tutte le modifiche apportate;

**Considerato che:**

- all'art.107 co.3 della L.R.65/2014 si dispone che: *“Le varianti al Piano Strutturale o al Piano Operativo [Regolamento Urbanistico], correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo Piano Attuativo”*;
- il procedimento di adozione e approvazione dei Piani Attuativi è quello dell'art.111 della L.R.65/2014;
- tale procedimento coincide con quello di adozione e approvazione della Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico;

**Dato atto, infine, che:**

- il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati allegati:
  - *DOC 1 RELAZIONE TECNICA*
  - *DOC 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*
  - *DOC 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
  - *DOC 4 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO delle opere di urbanizzazione*
  - *DOC 5 VISURE CATASTALI*
  - *DOC 6 RELAZIONE DI CALCOLO DELLE FOGNATURE;*
  - *DOC 7 RELAZIONE ILLUMINOTECNICA*
  - *DOC 8 TABELLA DI VERIFICA STANDARDS URBANISTICI – DEL.C.C. N°104/2006*
  - *TAVOLA 1.01: INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO;*
  - *TAVOLA 1.02: RILIEVO TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE CIRCOSTANTE ALL'INTERVENTO;*
  - *TAVOLA 1.03: RILIEVO DELL'AREA D'INTERVENTO;*
  - *TAVOLA 1.04: SEZIONI DI RILIEVO SUI LOTTI;*
  - *TAVOLA 2.01: PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO;*
  - *TAVOLA 2.02: VERIFICA TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO;*
  - *TAVOLA 2.03: SEZIONI DI PROGETTO SUI LOTTI;*
  - *TAVOLA 2.04: ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI DEI LOTTI EDIFICABILI;*
  - *TAVOLA 2.05: SCHEMI TIPOLOGICI E MATERIALI AMMESSI PER I LOTTI EDIFICABILI;*
  - *TAVOLA 3.01 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI;*
  - *TAVOLA 3.02: CALCOLO DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI: VIABILITÀ E PARCHEGGI;*
  - *TAVOLA 3.03: CALCOLO DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI: VERDE PUBBLICO;*
  - *TAVOLA 3.04: MATERIALI DI FINITURA;*
  - *TAVOLA 4.01: LIVELLETTE DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO;*
  - *TAVOLA 4.02: SEGNALETICA STRADALE E INDIVIDUAZIONE DEI PERCORSI DPGR 41R/2009;*
  - *TAVOLA 4.03: PARTICOLARI ESECUTIVI;*
  - *TAVOLA 5.01: PIANTA, SEZIONI E ABACO DEI MATERIALI DEL PARCO;*
  - *TAVOLA 6.01.1: SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;*
  - *TAVOLA 6.01.2: PROFILI ALTIMETRICI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;*
  - *TAVOLA 6.02: SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE NERE;*
  - *TAVOLA 6.03: SCHEMA RETE ACQUEDOTTO;*
  - *TAVOLA 6.04: RETE GAS METANO;*
  - *TAVOLA 6.05: RETE ENEL;*
  - *TAVOLA 6.06: RETE TELEFONO;*
  - *TAVOLA 6.07: PUBBLICA ILLUMINAZIONE;*
  - *TAVOLA 6.08: ISOLE ECOLOGICHE.*
  - *RELAZIONE GEOLOGICO — IDRAULICA;*
  - *NULLAOSTA DEGLI ENTI EROGATORI DEI SERVIZI;*
  - *ATTO COSTITUTIVO DEL “CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE CAPPUCCINI”;*
  - *BOZZA DI CONVENZIONE;*

- in data 29.04.2015, atti prot.n.103769/N.060.060, sono stati inoltrati, per il deposito (n.3403 del 30.04.2015) presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo, gli atti relativi alle indagini Geologico-tecniche ai sensi dell'art.62 della L.R.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e delle certificazioni previste dal Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005 n.53/R del 25.10.2011;
- il rispetto dell'art.13.2.2. del Regolamento Urbanistico sulla quantità di standard ed infrastrutture pubbliche relative al Piano Attuativo, secondo i calcoli di cui alla tabella allegata alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011) risulta verificato;

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

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

- la quantità della opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo in oggetto sono pari 10.254 mq di cui 2.705 mq di strade e verde di arredo stradale, 1.868 mq di parcheggi pubblici e di 5.681 mq di verde pubblico;
- tali opere di urbanizzazione primaria passeranno al patrimonio dell'Amministrazione comunale secondo le procedure e la disciplina di cui alla Convenzione urbanistica allegata;
- la quantità di capacità edificatoria con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ovvero residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettive e produttive compatibili con la residenza insediabile nel Piano Attuativo in oggetto è pari a 1.666 mq su cui saranno corrisposti, da parte degli attuatori dello stesso Piano attuativo, gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi;
- trattandosi di Piano Attuativo non sono determinabili i tempi in cui la disciplina in essa contenuta, comprensiva degli interventi di "riqualificazione" di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1" avrà riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria ovvero avrà riflessi diretti o indiretti solo quando gli attuatori del Piano Attuativo in oggetto riterranno di attivarsi per la realizzazione degli interventi;

**Ritenuto, pertanto, di** rimandare agli atti relativi agli interventi stessi la definizione dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio del comune;

**Vista** la L.R.65/2014;

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

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

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

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

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

**Acquisito** il parere della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta **del 05.05.2015** ;

**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;

**Uditi** gli interventi in aula riportati nell'allegato documento riportante la trascrizione della registrazione audio.

Durante la seduta esce il consigliere Bucciarelli.

Il consigliere Bucci deposita un atto di indirizzo che si allega.

Il consigliere Camiciottoli deposita atto di emendamento riqualificato come atto di indirizzo che si allega.

Il presidente pone in votazione l'atto di indirizzo di Bucci che con voti unanimi favorevoli (12 ) espressi in forma palese per alzata di mano viene approvato.

Il presidente pone in votazione l'atto di indirizzo di Camiciottoli che con voti unanimi favorevoli (12 ) espressi in forma palese per alzata di mano viene approvato.

**Assenti a tali votazioni i consiglieri Caporaso, Bucciarelli, Nardi, Magini e Buffoni.**

**Esce il consigliere Camiciottoli – Presenti e votanti 11.**

**Visto** l'esito della votazione sulla proposta di deliberazione, espressa per alzata di mano: favorevoli 7, contrari 2 (Bucci e Bindi) astenuti 2 (Iraci e Andries).

## **DELIBERA**

**Di adottare**, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- Estratto delle NTA:
  - art.5. *verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi – stato sovrapposto;*
  - art.21 *il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto;*
  - co.60.1.7. *area di trasformazione " PESTELLO CHIESA " (AT\_R11) – stato sovrapposto;*
- Estratto delle tavole:
  - Tav. P4. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. P4. *La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
  - Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. F4. *La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;*
  - Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale;*
  - Tav. C4. *Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequaz. urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto;*

**Di adottare**, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **il Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11)** costituito dai seguenti elaborati allegati:

- o **DOC 1 RELAZIONE TECNICA**
  - DOC 2 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
  - DOC 3 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
  - DOC 4 **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO delle opere di urbanizzazione**
  - DOC 5 **VISURE CATASTALI**
  - DOC 6 **RELAZIONE DI CALCOLO DELLE FOGNATURE;**
  - DOC 7 **RELAZIONE ILLUMINOTECNICA**
  - DOC 8 **TABELLA DI VERIFICA STANDARDS URBANISTICI – DEL.C.C. N°104/2006**
  - TAVOLA 1.01: **INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO;**
  - TAVOLA 1.02: **RILIEVO TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE CIRCOSTANTE ALL'INTERVENTO;**
  - TAVOLA 1.03: **RILIEVO DELL'AREA D'INTERVENTO;**
  - TAVOLA 1.04: **SEZIONI DI RILIEVO SUI LOTTI;**
  - TAVOLA 2.01: **PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO;**
  - TAVOLA 2.02: **VERIFICA TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELL'INTERVENTO RISPETTO AL CONTESTO;**
  - TAVOLA 2.03: **SEZIONI DI PROGETTO SUI LOTTI;**
  - TAVOLA 2.04: **ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI DEI LOTTI EDIFICABILI;**
  - TAVOLA 2.05: **SCHEMI TIPOLOGICI E MATERIALI AMMESSI PER I LOTTI EDIFICABILI;**
  - TAVOLA 3.01 **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI;**

- TAVOLA 3.02: CALCOLO DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI: VIABILITÀ E PARCHEGGI;
- TAVOLA 3.03: CALCOLO DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI: VERDE PUBBLICO;
- TAVOLA 3.04: MATERIALI DI FINITURA;
- TAVOLA 4.01: LIVELLETTE DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO;
- TAVOLA 4.02: SEGNALETICA STRADALE E INDIVIDUAZIONE DEI PERCORSI DPGR 41R/2009;
- TAVOLA 4.03: PARTICOLARI ESECUTIVI;
- TAVOLA 5.01: PIANTA, SEZIONI E ABACO DEI MATERIALI DEL PARCO;
- TAVOLA 6.01.1: SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- TAVOLA 6.01.2: PROFILI ALTIMETRICI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- TAVOLA 6.02: SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE NERE;
- TAVOLA 6.03: SCHEMA RETE ACQUEDOTTO;
- TAVOLA 6.04: RETE GAS METANO;
- TAVOLA 6.05: RETE ENEL;
- TAVOLA 6.06: RETE TELEFONO;
- TAVOLA 6.07: PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
- TAVOLA 6.08: ISOLE ECOLOGICHE.
- RELAZIONE GEOLOGICO — IDRAULICA;
- NULLAOSTA DEGLI ENTI EROGATORI DEI SERVIZI;
- ATTO COSTITUTIVO DEL “CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE CAPPUCCINI”;
- BOZZA DI CONVENZIONE;

**Di dare atto**, che la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico e il Piano Attuativo relativo all’area di trasformazione “PESTELLO CHIESA” (AT\_R11), verranno pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) e che da tale momento potranno essere visionate e chiunque ne abbia interesse potrà presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi a detta pubblicazione precisando che, così come riportato al co.3 dell’art.32, ovvero al co.5 dell’art.111 della L.R.65/2014: “[...] *Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante [e il Piano Attuativo] diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell’avviso che ne dà atto. [...]*”;

la presente deliberazione non viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, non essendo stato raggiunto il quorum richiesto dall’art. 81.5 del regolamento consilgio. ( favorevoli 7, contrari 2 -Bucci e Bindi- astenuti 2-(Iraci e Andries-;

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

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Di Gisi Elena

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Taddeucci Luciano

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





COMUNE DI MONTEVARCHI  
PROVINCIA DI AREZZO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

allegato alla proposta di Deliberazione di  
Consiglio Comunale n° 31 del 15/05/2015

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) E CONTESTUALE VARIANTE (N.15) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.7. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO - 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, 15/05/2015

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° 31 del 15/05/2015

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) E CONTESTUALE VARIANTE (N.15) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.7. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO - 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 favorevole 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, 15/05/2015

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

# COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

## (ALLEGATO n.1)

Oggetto: PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) E CONTESTUALE VARIANTE (N.15) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SUDETTA SCHEDA NORMA DISCIPLINATA DAL CO.60.1.7. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO - ADOZIONE I SENSI DELLA L.R.65/2014

## RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Preso atto che:

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

Considerato che:

- il Piano Attuativo presentato, relativo all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), ha determinato la contestuale modifica della relativa scheda norma disciplinata dal co.60.1.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico (Variante n.15) al fine di renderlo conforme al Regolamento Urbanistico stesso;
- tale modifica della scheda norma è consentita dalle NTA del Regolamento Urbanistico stesso;
- l'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11) è stata prevista nel Regolamento Urbanistico coerentemente con gli indirizzi, le strategie e le prescrizioni di cui all'art.31 delle NTA del Piano Strutturale che disciplina *l'ambito della città da consolidare*;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art.30 co.1 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"*;
- all'art. 32, co.1 viene disposto 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 [...]"*;

Preso atto, inoltre, 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] [...]"*;

Considerato, inoltre, che:

- la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- la Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricade l'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), disciplinata dal co.60.1.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico, fa parte dell'*ambito della città da consolidare*, a norma dell'art.31 delle NTA del Piano Strutturale, pertanto, non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014 e quindi non riguarda previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato.

Il Responsabile del Procedimento, sia nella formazione del **Piano attuativo** relativo alla scheda norma disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA denominata area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11), che della formazione della relativa **Variante (n.15) al Regolamento Urbanistico del 2010** che ne contempla la modifica, è la sottoscritta dirigente del Settore Servizi alla Persona e alle Imprese e Programmazione del Territorio.

Montevarchi, 28.04.2015

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Francesca Barucci

**ATTO DI INDIRIZZO DA ALLEGARE, PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE E  
CONTESTUALE, ALLA DELIBERA RELATIVA ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE  
AL R.U. AVENTE PER OGGETTO L'AT\_R 11 (Pestello Chiesa)**

**IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTEVARCHI**

- Consapevole che il disegno della città futura non può prescindere da un'organica e razionale previsione delle infrastrutture, in particolare quelle relative alla mobilità, che accompagnino il nuovo edificato;
- Atteso che, sotto questo aspetto, la conformazione della scheda norma di cui trattasi presenta criticità, nonostante le migliorie apportate a seguito delle sollecitazioni avanzate in sede di Commissione Assetto del Territorio affinché il disegno urbanistico, seppure in attuazione futura, tornasse ad avere un senso compiuto così come quello previsto con variante generale del 2010;
- Preso atto che le criticità e le difficoltà incontrate fin dal 2010 nell'attuazione del progetto urbanistico d'insieme della città, per come allora previsto, sono conseguenti non solo all'incipiente crisi ma anche alla eccessiva rigidità ed alla complessità delle norme contenute nel regolamento per la riqualificazione nei tessuti T1 dei centri storici, per come collegate in combinato disposto con quelle perequative del R.U. al fine di legare gli interventi di nuova edificazione con quelli di recupero del patrimonio immobiliare esistente;
- Preso, altresì, atto che il disegno della scheda norma in oggetto prevede alcune dotazioni a standard relegate ai margini delle aree che la compongono, in posizione orograficamente critica e collegata in senso minimale al realizzando complesso e, quindi, di difficile fruibilità pubblica e di altrettanto difficile manutenzione;
- Ritenuto di accogliere in senso positivo quelle modifiche apportate post commissione anche all'atto convenzionale che disciplina gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, quelli derivanti dall'applicazione del co.57.11.3 delle N.T.A. del R.U. in combinato disposto con il succitato regolamento per i centri storici;
- Ritenuto, altresì, opportuno ed equo che tale miglioria debba essere applicata anche agli atti convenzionali a venire nonché, laddove i tempi tecnici e le modalità procedurali lo consentano da qui alla scadenza degli strumenti urbanistici vigenti, sia introdotta in tutti gli atti e regolamenti comunali che ne risultino interessati;

**IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA**

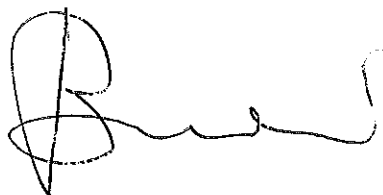
***Dichiarando che gli indirizzi di seguito elencati costituiscono atto di indirizzo e di programmazione politico-amministrativa cogente ed ineludibile, imprescindibile per garantire trasparenza, efficacia e parità di condizioni a tutti i cittadini ed operatori economici***

- 1) Ad applicare a tutti i piani attuativi a venire la disposizione di cui al punto 12) dello schema di convenzione allegato alla odierna delibera dell'AT\_R11 e, in ogni caso, a calibrare diverse modifiche al verificarsi di situazioni che necessitino di ulteriori adeguamenti al fine di concretizzare il massimo interesse pubblico;
- 2) Ad impartire immediatamente specifici indirizzi ai competenti uffici comunali affinché le norme contenute nel regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1, per come collegate con le modalità perequative del R.U., siano rese di più facile applicazione, intendendo con ciò che si rendano per quanto più possibile facoltative ed economicamente e finanziariamente sostenibili onde far sì che gli obiettivi previsti non restino, come allo stato dei fatti lettera morta;

- 3) Nel senso di cui al punto precedente, visto che una delle oggettive difficoltà incontrate nel dare concreta attuazione al connubio nuovo edificato/recupero dell'esistente consiste proprio nella macchinosa interfaccia tra attuatori degli interventi di nuova edificazione e proprietà del patrimonio immobiliare esistente, ad attivarsi immediatamente e risolutamente affinché si verifichi la legittimità di una procedura che preveda la possibilità di collegare gli interventi perequativi di cui all'art. 57 delle N.T.A. del R.U., non solo con quelli del regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1, ma anche con quelli afferenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e strutture di proprietà comunale, essendo questi annoverati, peraltro, tra le opere di urbanizzazione secondaria e, quindi, patrimonio pubblico da salvaguardare.

Montevarchi, 19/05/2015

**GRUPPO CONSILIARE PRIMA MONTEVARCHI – CITTADINI PROTAGONISTI**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a final upward stroke.

## ATTO DI INNAZZO EMENDAMENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE DI MONTEVARCHI RIUNITO IN DATA 19 MAGGIO 2013

### PROPOSTA DELIBERA CONSILIARE

Adozione ai sensi della L.R.65/2014 del Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "Pestello Chiesa (AT\_R11) e contestuale Variante (N.15) al Regolamento Urbanistico"

#### VISTA

la proposta di Convenzione denominata "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai fini della edificazione della zona posta in Comune di Montevarchi, sottoposta dal vigente regolamento urbanistico a piano attuativo" e allegata alla proposta di delibera di cui all'oggetto;

#### RILEVATO CHE

nello schema di Convenzione è previsto che esclusivamente il notaio è la figura rogante dell'atto;

#### CONSIDERATO CHE

al segretario Comunale (vedi Testo Unico degli Enti Locali) è data la possibilità: di rogare tutti i contratti nei quali l'ente è parte ed autenticare scritture private ed atti unilaterali nell'interesse dell'ente;

#### RITENUTO OPPORTUNO

incentivare la possibilità, anche per la stipula delle convenzioni legate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di far effettuare i rogiti alla Segreteria Comunale. Un'opportunità che permetterebbe, in questo momento di crisi economica del settore edile, di diminuire i costi per i contraenti e dare quindi un reale sostegno economico ai soggetti che intendono investire;

modificare lo schema di convenzione in modo tale da dare l'opportunità al soggetto privato chiamato alla stipula dell'atto l'opportunità di avvalersi della figura del Segretario Comunale per rogare l'atto;

#### si chiede di modificare la seguente dicitura

l'anno duemila ...., il giorno ....., del mese di..... in Montevarchi, nei locali del Comune, posti in piazza Varchi, dinanzi a me dott. Notaio ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di....., sono personalmente comparsi i signori:

#### con la seguente

l'anno duemila ...., il giorno ....., del mese di..... in Montevarchi, nei locali del Comune, posti in piazza Varchi, dinanzi a me

\_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Montevarchi, autorizzato per legge a rogare i contratti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4 - lettera c), del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267,

dott. Notaio ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di....., (da formulare nel caso il soggetto privato firmatario intenda avvalersi del Notaio per rogare l'atto)

sono personalmente comparsi i signori:

Fabio Camiciottoli

