



avvio del procedimento Del.C.C. n.55 del 15.05.2008  
*valutazione iniziale Del.G.C. n.171 del 17.07.2008*  
*valutazione intermedia e rapporto ambientale preliminare Del.C.C. n.47 del 29.05.2009*  
*relazione di sintesi finale - rapporto ambientale Del.G.C. n.251 del 29.10.2009*  
*rapporto ambientale - relazione di sintesi non tecnica Del.C.C. n.9 del 18.02.2010*  
adozione Del.C.C. n.9 del 18.02.2010  
*parere motivato Del.C.G. n.188 del 02.09.2010*  
approvazione Del.C.C. n.62 del 30.09.2010

**variante n.1 alla variante al Regolamento Urbanistico**

adozione Del.C.C. n.63 del 30.09.2010

variante di adeguamento  
alla disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art.55 co.6 della L.R. 1/2005

**ESTRATTO DELLE NTA E DEGLI ELABORATI**

# REGOLAMENTO URBANISTICO

settembre 2010





comune di montevarchi - provincia di arezzo

*Sindaco* *Giorgio Valentini*

*Assessore* *Moreno Grassi*

*Responsabile del procedimento* *Domenico Scrascia*

*Garante della comunicazione* *Francesca Barucci*

*Progetto* *Stefania Fanfani*  
*Domenico Scrascia*

*Sistema informativo* *Ugo Fabbri*

*Ufficio di piano* *Gabriele Banchetti*  
*Stefano Borchi*

*Indagini geologiche ed idrauliche* *Claudia Lombardi*  
*Roberto Nevini*  
*Michele Sani*

**ESTRATTO DELLE NTA E DEGLI ELABORATI**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

settembre 2010



**ESTRATTO DELLE NTA**



... *omissis* ...

## **Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture**

... *omissis* ...

Art.39. il verde fluviale (corridoi di naturalità)

... *omissis* ...

Art.45. le aree per parcheggi pubblici

Art.46. i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle

... *omissis* ...

## **Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città**

... *omissis* ...

Art.60. le aree di trasformazione della città a prevalentemente destinazione residenziale (AT\_R)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... *omissis* ...

co.60.1.12bis. area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT\_R45)

U.T.O.E. - LEVANE

... *omissis* ...

co.60.1.17. area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)

... *omissis* ...

U.T.O.E. - LEVANELLA

... *omissis* ...

co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT\_P7)

... *omissis* ...

co.61.1.14. area di trasformazione "IPI PRADA" (AT\_P21)

Art.62. le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... *omissis* ...

co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT\_S19)

... *omissis* ...

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... *omissis* ...

co.63.1.15bis. area di trasformazione "PIAZZA ROANNE" (AR34)

... *omissis* ...



## Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture

### Art.39. il verde fluviale (corridoi di naturalità)

... omissis ...

#### co.39.4.1. verde fluviale “ARGINI DELLA DOGANA” (ESF1)

*N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)*

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 42.840

2. note: -

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

4. fattibilità idraulica: *Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento di picchi di piena a valle; necessità di rispettare i requisiti per una quota minima dell'intradosso arginale pari a +1m rispetto al livello idraulico stimato allo stato di progetto per  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore; ottenimento dell'omologazione e autorizzazione del progetto definitivo da parte del Genio Civile; previsione dell'accesso alle aree golenali e arginali per attività di manutenzione dell'opera.*

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

## **Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture**

### **Art.45. le aree per parcheggi pubblici**

... *omissis* ...

#### **co.45.7.2. parcheggio pubblico “SOTTOPASSO FERROVIA” (ESP2)**

*N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)*

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.603

2. note: -

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

4. 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.*

5. 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), 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.*

## **Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture**

### **Art.46. i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle**

... omissis ...

#### **co.46.3.7bis. nuovo tracciato viario "VIA GANDHI" (ESS11)**

*N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)*

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 395

2. note: -

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

4. 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.*

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

... omissis ...



**Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città**

**Art.60. le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)**

... *omissis* ...

**co.60.1.12bis. area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT\_R45)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)

**L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.000
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.874
3. superficie utile lorda (Slu): mq 300 - [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 1.126
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq -
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° fino a 3
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Consolidamento del fronte urbano lungo via Colombo e realizzazione di spazi pubblici a verde attrezzato.
13. note: -
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.*

**co.60.1.17. area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 39.356
2. superficie fondiaria (Sf): mq 15.772
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.936 - [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 10.233
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.719
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 9.939
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 693
8. numero di piani (Np): n° fino a 4
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine nord del nucleo urbano di Levane. Realizzazione di ampie aree a verde pubblico attrezzato a servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti. Realizzazione di un tratto della variante alla strada provinciale che collega via Aretina con via Arno.
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.*



**Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città**

**Art.61. le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)**

... *omissis* ...

**co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT\_P7)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....

**U.T.O.E. - LEVANELLA**

1. superficie territoriale (St): mq 92.443
2. superficie fondiaria (Sf): mq 22.377
3. superficie utile lorda (Slu): mq 32.355 - [it: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 49.679
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 7.492
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 12.069
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 826
8. numero di piani (Np): n° 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.
11. modalità di attuazione: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine a est del nucleo urbano di Levanella. Completamento e consolidamento del margine lungo la ex s.s.69 del nucleo urbano di Levanella. Realizzazione del prolungamento della via di Becorpi. Realizzazione di un nuovo sistema della viabilità creando una alternativa alla SR69 che consenta di servire l'area produttiva e ne stabilisca il limite fisico rispetto all'abitato di Becorpi. Realizzazione di un'area per il parcheggio pubblico lungo via di Becorpi. Realizzazione di aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti produttivi. Realizzazione di ampie fasce di verde pubblico e parcheggi al fine di creare delle aree di "filtro" tra le parti a destinazione prevalentemente produttiva e le parti esistenti residenziali.
13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.
15. 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.*

**co.61.1.14. area di trasformazione "IPI PRADA" (AT\_P21)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)

**L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 140.610\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 108.817
3. superficie utile lorda (Slu): mq 49.214 - [it: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 15.838
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 8.863
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 6.032
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 853
8. numero di piani (Np): n°
9. altezza massima (Hmax): mt
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: Per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.
11. modalità di attuazione: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Realizzazione e completamento della rete infrastrutturale di collegamento con la S.R.69. Realizzazione di parcheggi pubblici.
13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso. \*La superficie territoriale è comprensiva di 207 mq corrispondente al canale Battagli.
- 13bis. note aggiuntive: L'efficacia della presente area di trasformazione decorre a partire dalla data di scadenza del P.I.P. attualmente vigente. Gli obblighi ed i vincoli di natura patrimoniale dovranno essere gli stessi dell'attuale convenzione.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.
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: *L'attraversamento del Canale Battagli andrà realizzato con le seguenti specifiche: l'intradosso a quota superiore di +1m rispetto ai muri di contenimento attuali del canale. Non sono dettate altre 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.*



**Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città**

**Art.62. le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)**

*... omissis ...*

#### **co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT\_S19)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)

##### **U.T.O.E. - MONTEVARCHI**

1. superficie territoriale (St): mq 21.647
2. superficie utile lorda (Slu): mq 161\* + sluv esistente
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di realizzare un polo intermodale a supporto della mobilità con la realizzazione della nuova autostazione per lo scambio ferro-gomma. E' prevista la realizzazione di nuovi parcheggi su via della Sugherella ed il potenziamento di quello esistente posto nei pressi del sottopasso ferroviario.
5. note: \*La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Monteverchi. L'area cui è stata assegnata capacità edificatoria è: il parcheggio di progetto posto ad ovest del cimitero (St mq 5.370 = Slu mq 161). La capacità edificatoria assegnata, e quella derivante dalla demolizione degli edifici esistenti, dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. Il parcheggio di progetto posto ad est del cimitero (St mq 4.219) e la porzione di edificio identificato catastalmente con foglio 10 particella 106 dovranno essere sottoposti a vincolo espropriativo.
6. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.F.3 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.11 delle NTA del P.A.I.*
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. Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al borro del Giglio: la quota di sicurezza nelle aree in classe FI4 avrà almeno un valore pari a 148.85 (livello Giglio corrispondente a un evento con  $Tr=200$  anni e  $Tp_{critico}+0.7=149.55$  m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate  $>3:2$ , che non interferisca con i livelli di falda. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.*
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  $V_{sh}$  delle coperture e del substrato). In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle  $V_{sh}$  relative al litotipo presente.*

**Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città**

**Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)**

... *omissis* ...

**co.63.1.15bis. area di trasformazione "PIAZZA ROANNE" (AR34)**

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del .....)

**L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 7.975
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.342
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq vedi note
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq -
- 5.2. piazza pavimentata: mq 3.122
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.589
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq 1.922
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° 4
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: Risanamento degli edifici attuali attraverso la loro demolizione e ricostruzione. Riqualficazione degli spazi pubblici circostanti.
13. note: E' prescritto l'incremento della capacità edificatoria, attraverso le modalità della perequazione urbanistica disciplinate dall'art.59 del presente Regolamento, fino al raggiungimento del numero dei piani sopra indicato.
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.*

**ESTRATTO DEGLI ELABORATI**



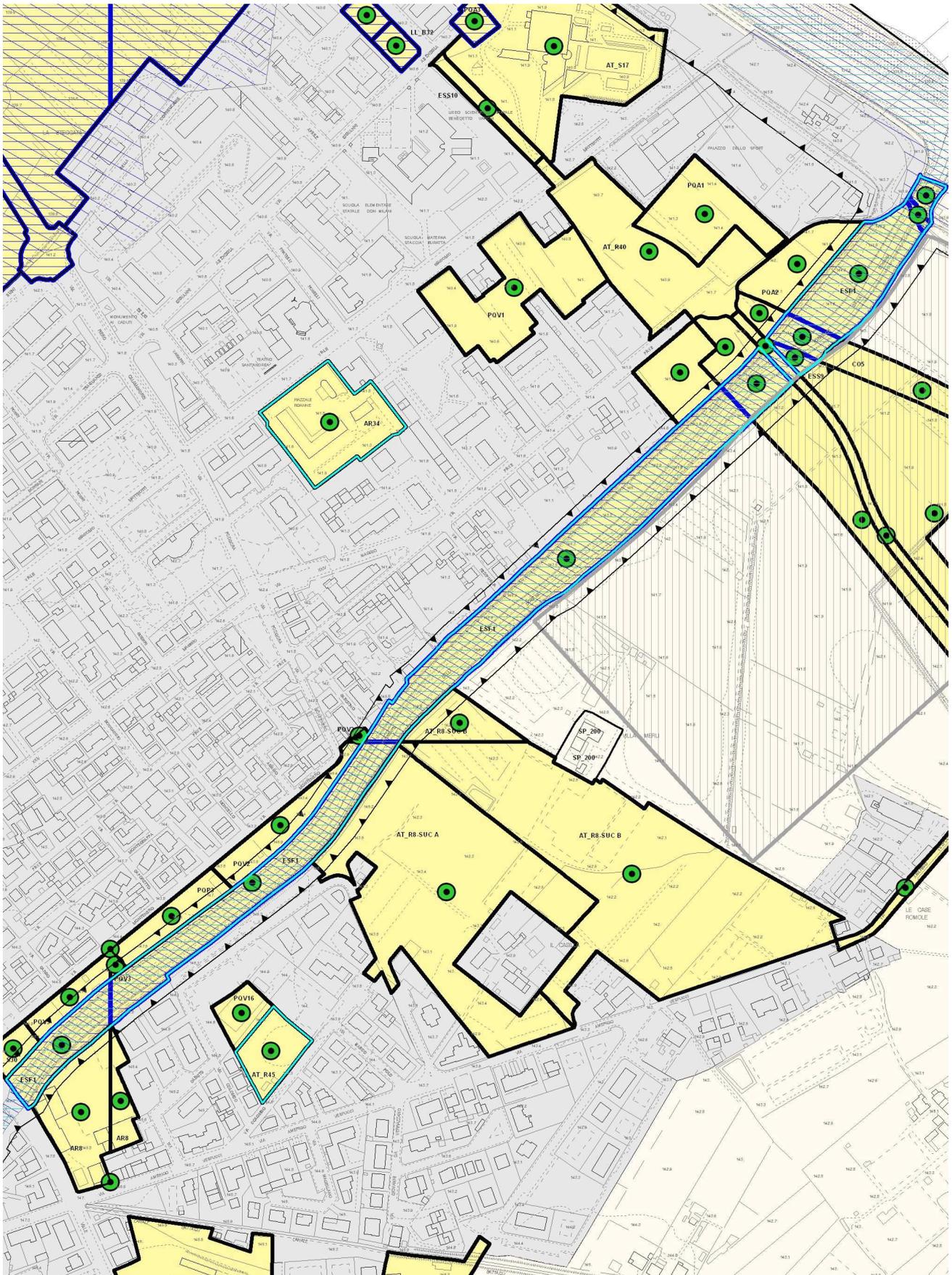


verde fluviale "ARGINI DELLA DOGANA" (ESF1)



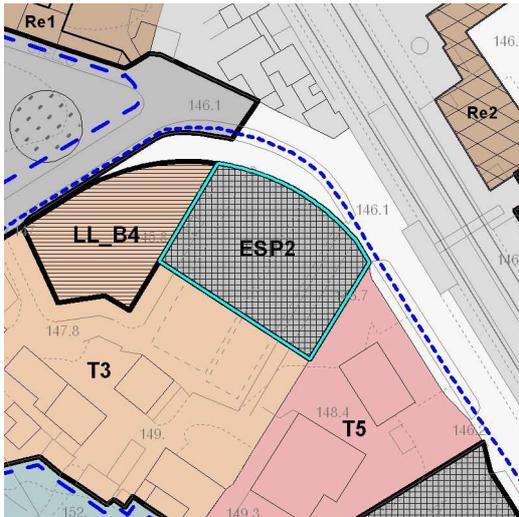
Estratti tavola C3, C4, C5 - La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica - Scala 1:5.000

verde fluviale "ARGINI DELLA DOGANA" (ESF1)

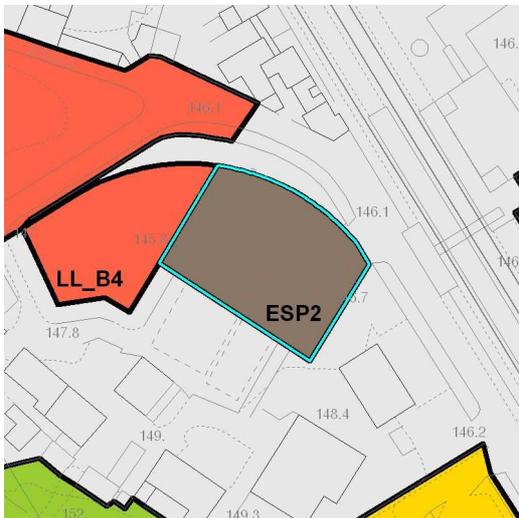


Estratti tavola F3, F4, F5 - La fattibilità degli interventi - Scala 1:5.000

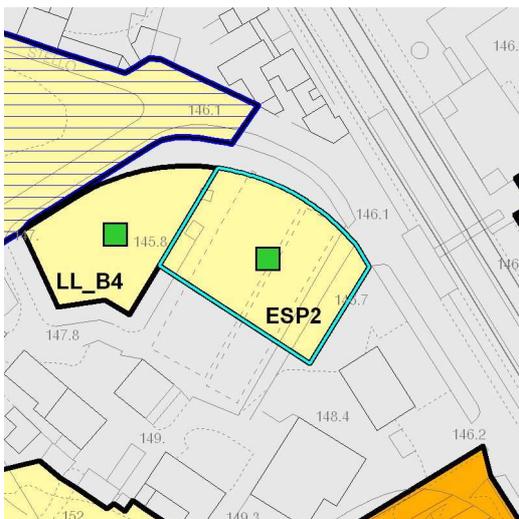
## Parcheggio pubblico "SOTTOPASSO FERROVIA" (ESP2)



Estratto tavola P4  
La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti  
Scala 1:2.000

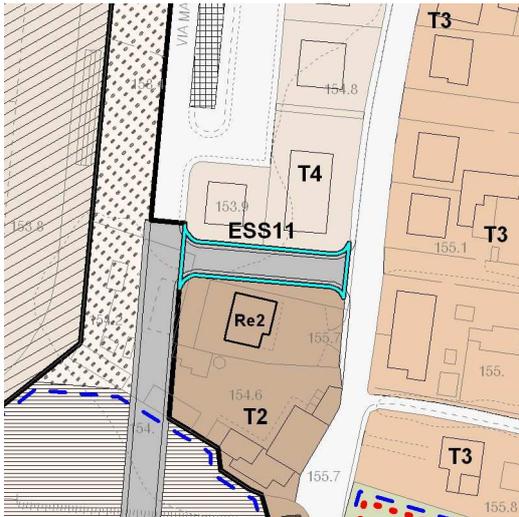


Estratto tavola C4  
La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica  
Scala 1:2.000



Estratto tavola F4  
La fattibilità degli interventi  
Scala 1:2.000

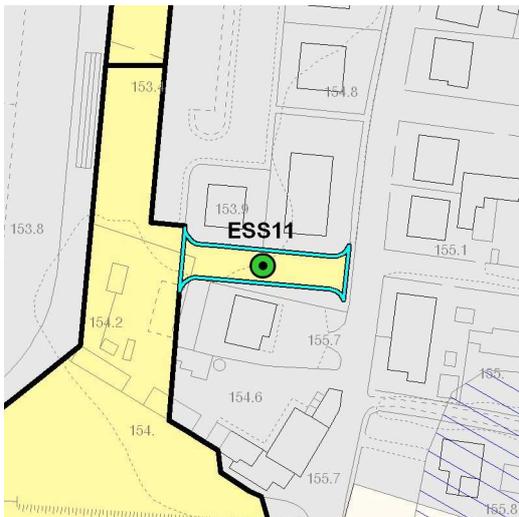
**nuovo tracciato viario "VIA GANDHI" (ESS11)**



Estratto tavola P11  
La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti  
Scala 1:2.000

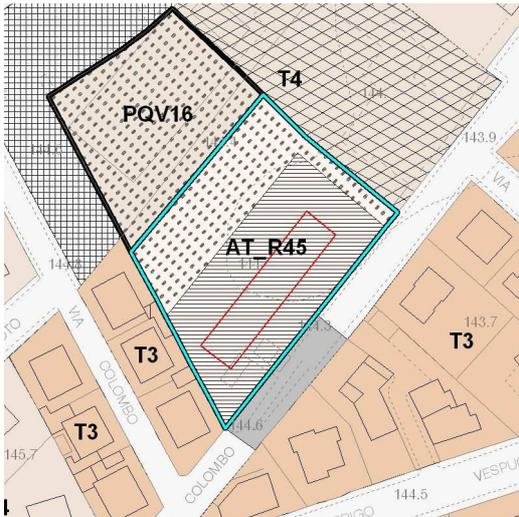


Estratto tavola C11  
La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica  
Scala 1:2.000

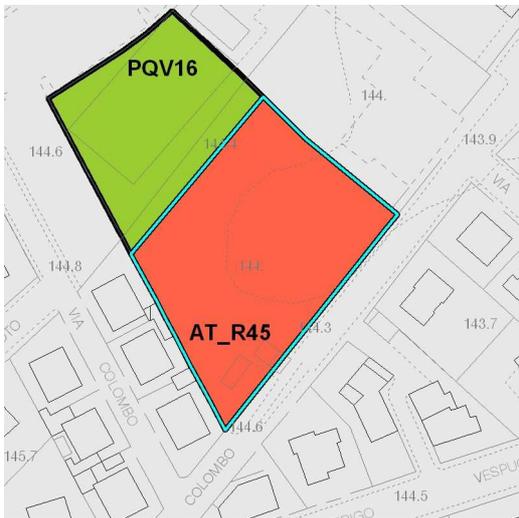


Estratto tavola F11  
La fattibilità degli interventi  
Scala 1:2.000

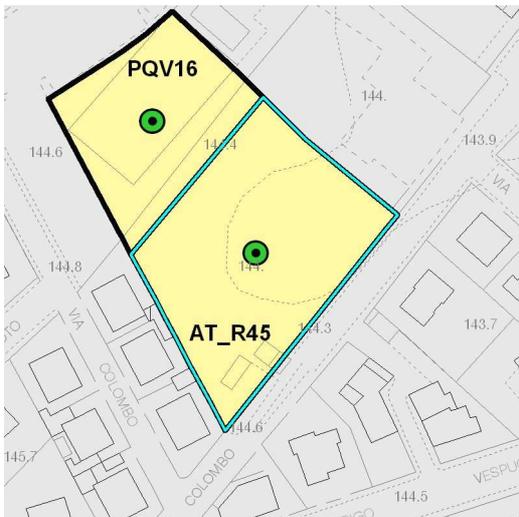
**area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT\_R45)**



Estratto tavola P5  
La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti  
Scala 1:2.000

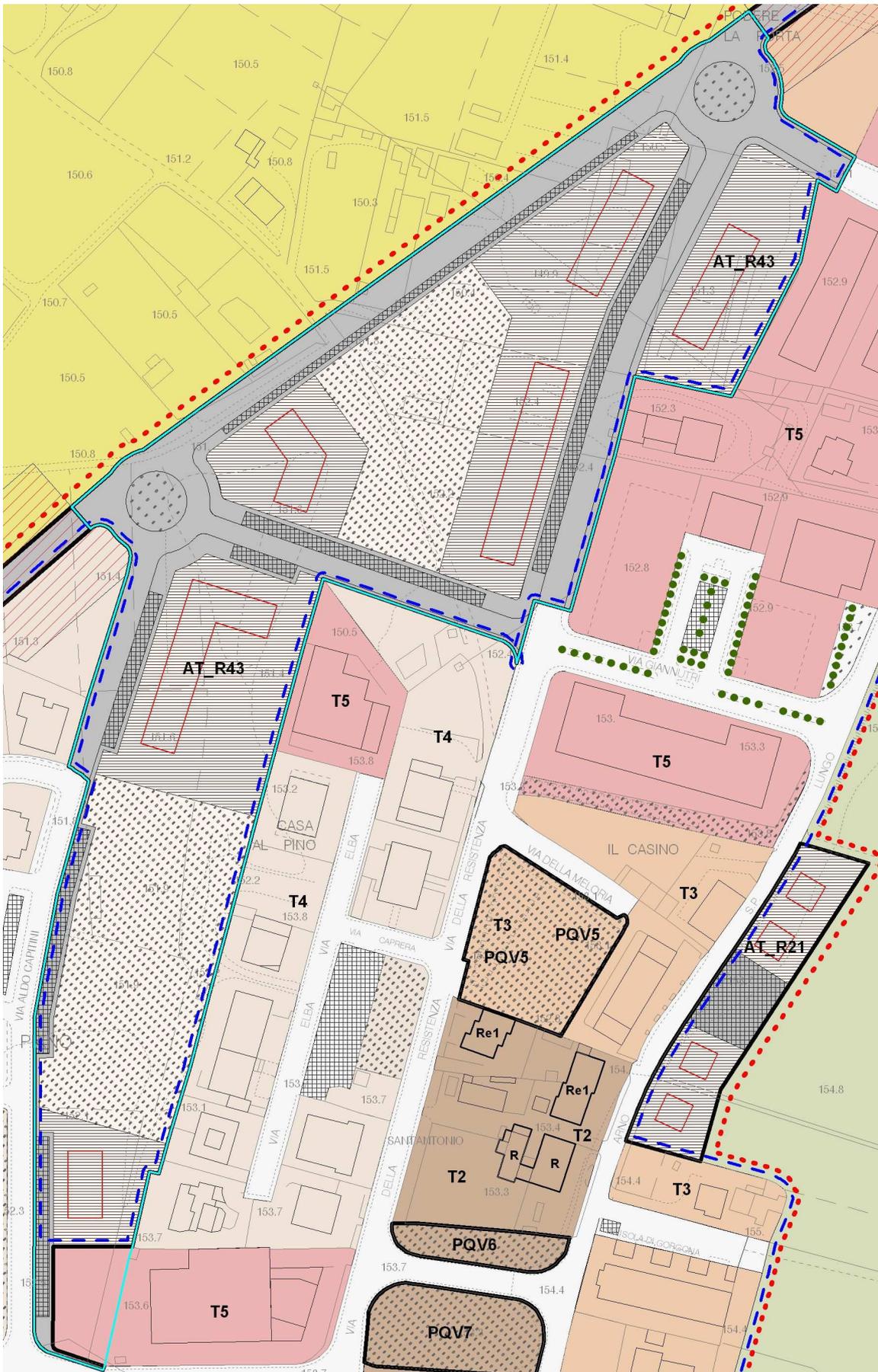


Estratto tavola C5  
La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica  
Scala 1:2.000



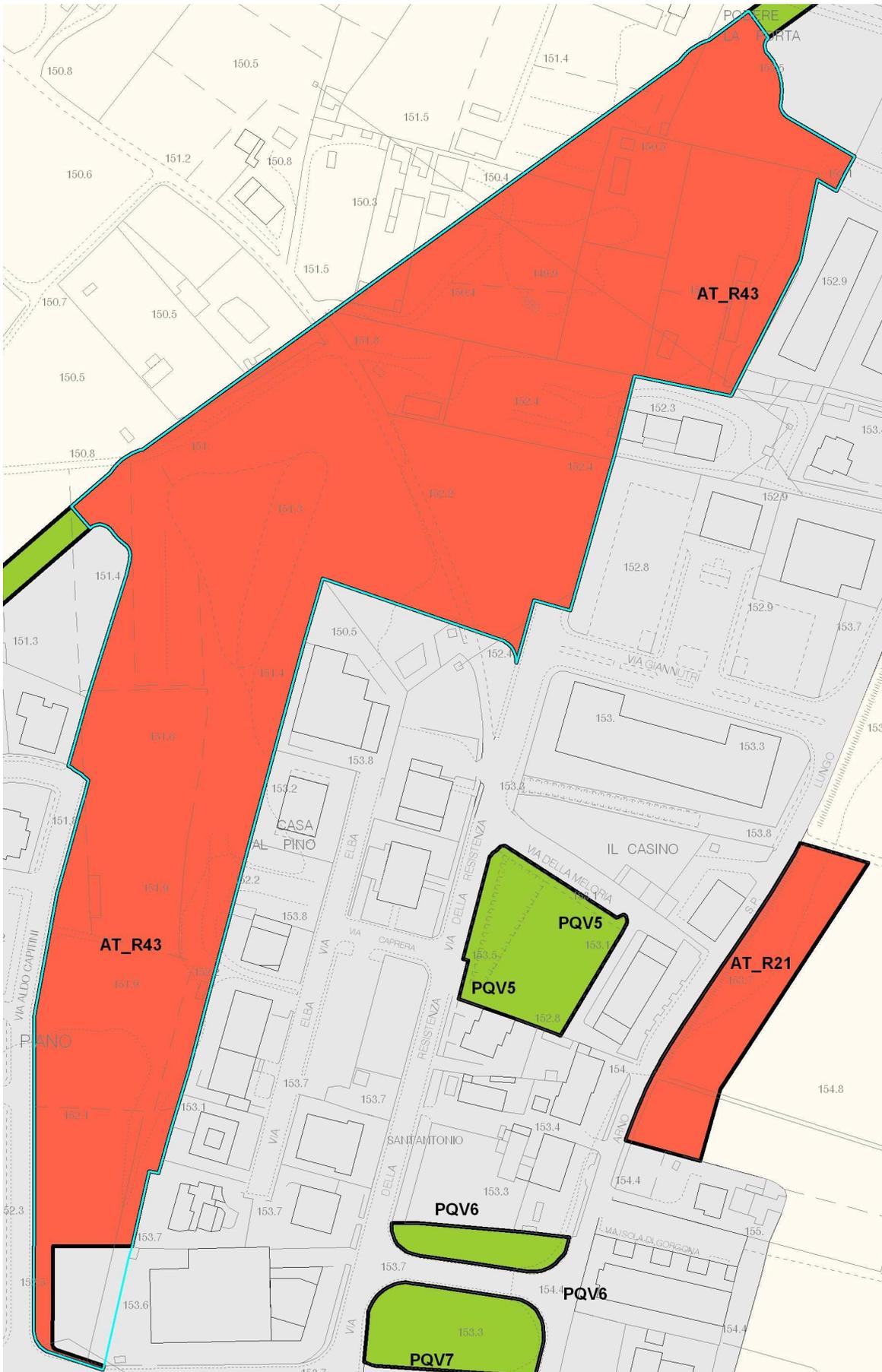
Estratto tavola F5  
La fattibilità degli interventi  
Scala 1:2.000

area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)



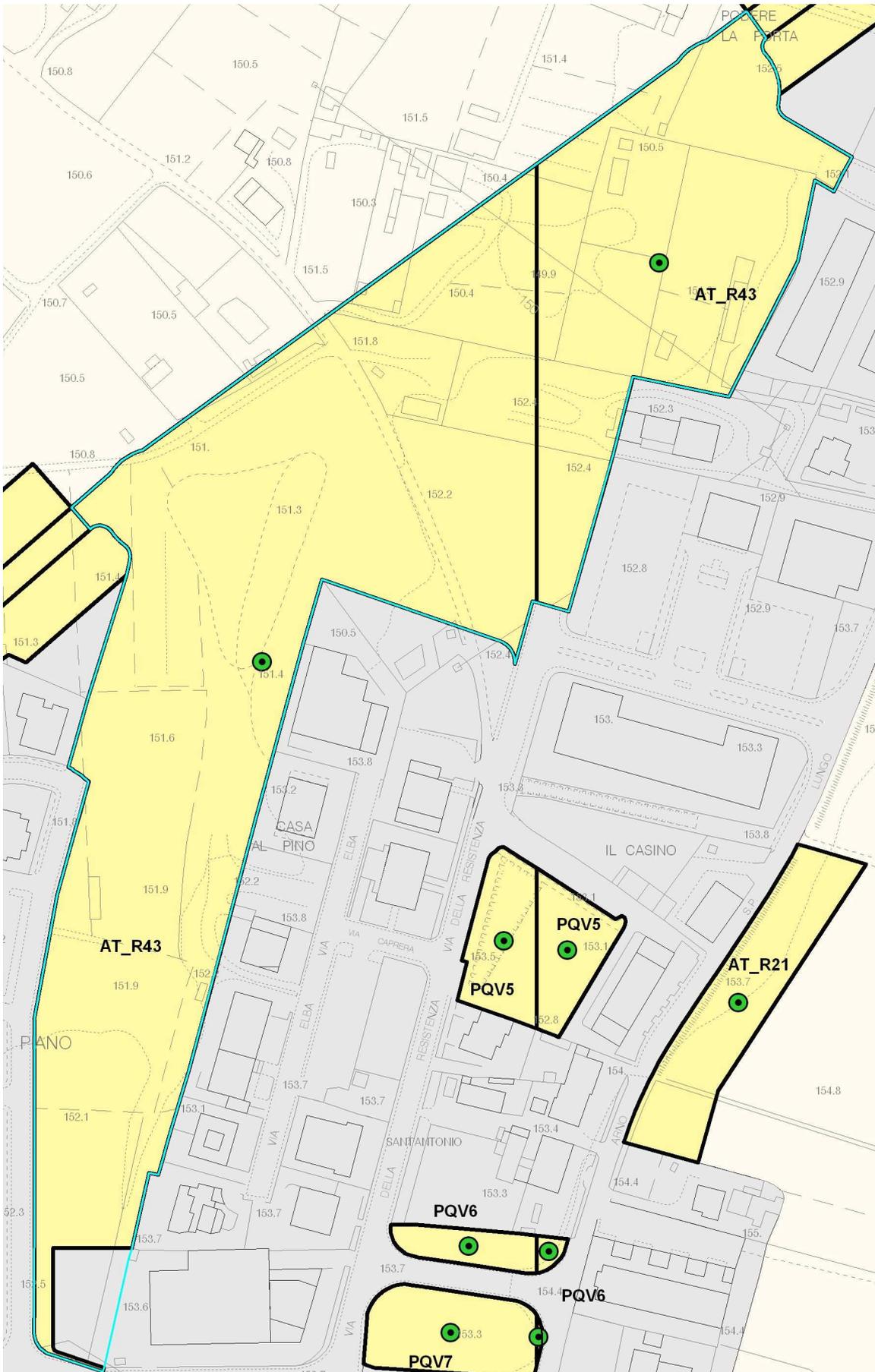
Estratti tavola P9, P10 - La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti - Scala 1:2.000

area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)



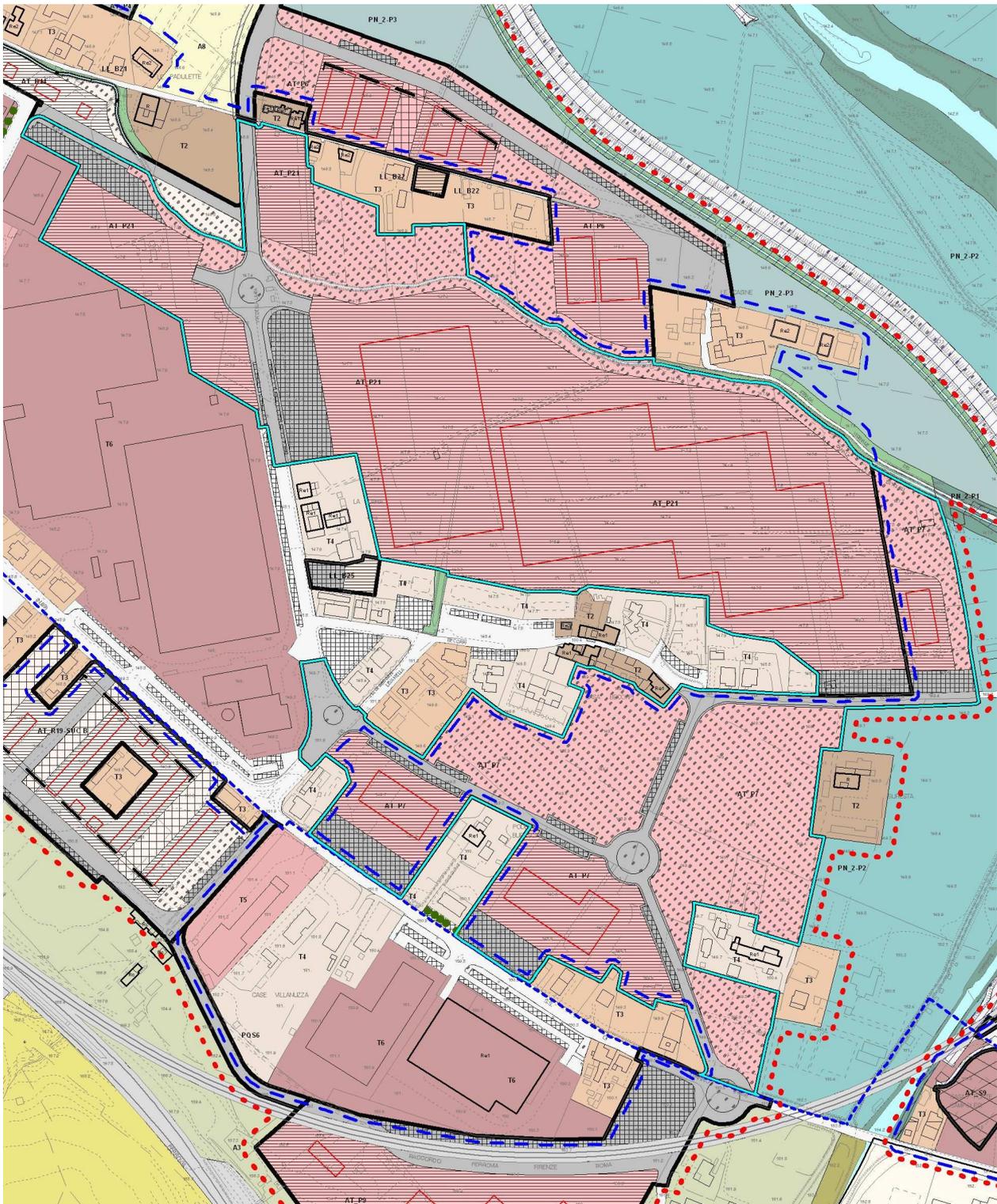
Estratti tavola C9, C10 - La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica - Scala 1:2.000

area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)



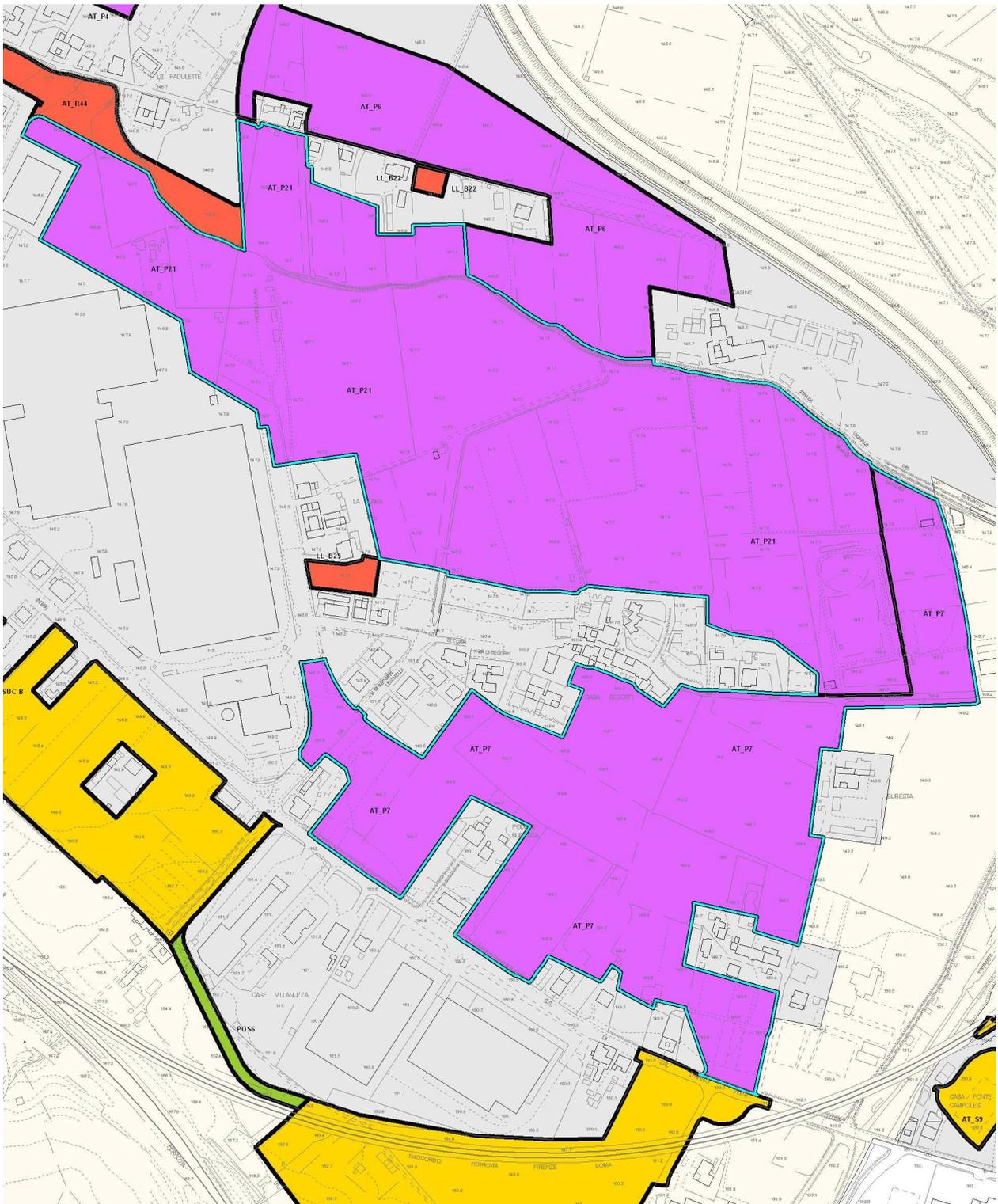
Estratti tavola F9, F10 - La fattibilità degli interventi - Scala 1:2.000

area di trasformazione "BURESTA" (AT\_P7) e area di trasformazione "IPI PRADA" (AT\_P21)



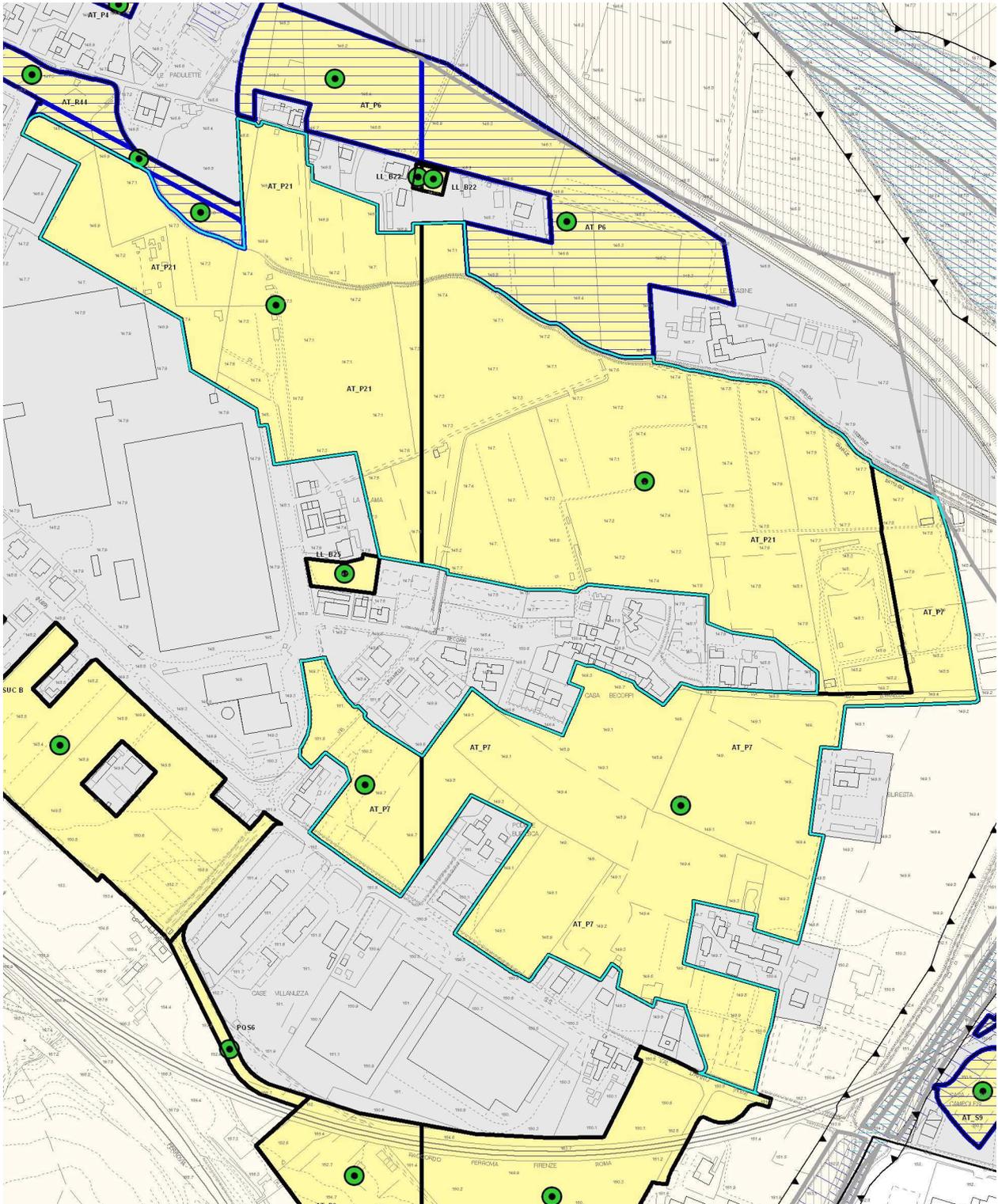
Estratti tavola P8, P9 - La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti - Scala 1:5.000

area di trasformazione "BURESTA" (AT\_P7) e area di trasformazione "IPI PRADA" (AT\_P21)



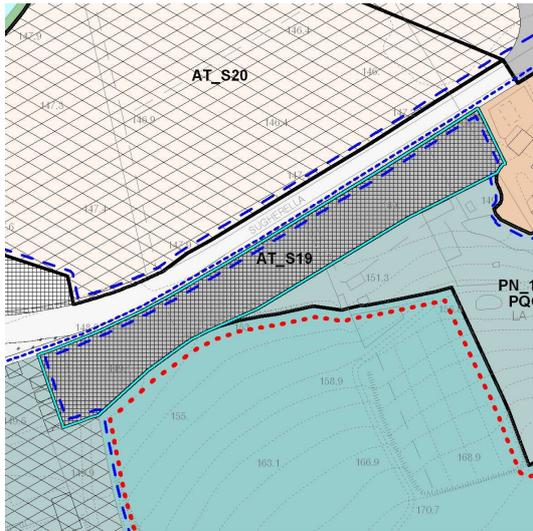
Estratti tavola C8, C9 - La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica - Scala 1:5.000

area di trasformazione “BURESTA” (AT\_P7) e area di trasformazione “IPI PRADA” (AT\_P21)

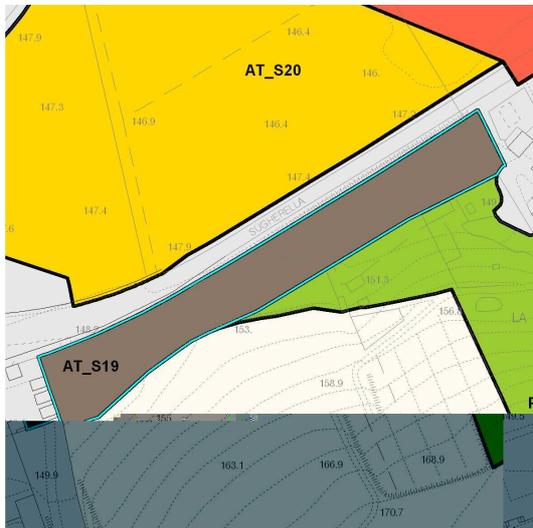


Estratti tavola F8, F9 - La fattibilità degli interventi - Scala 1:5.000

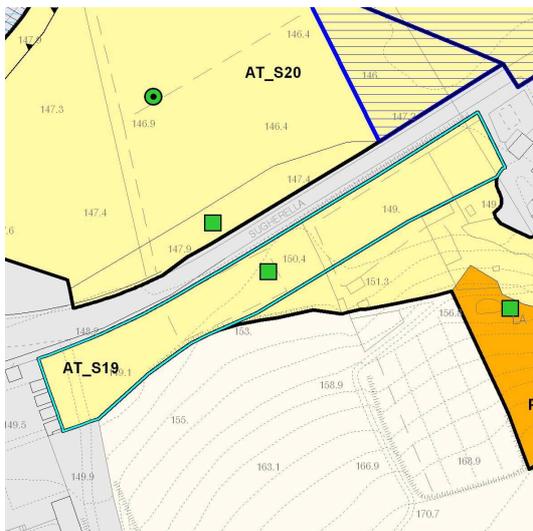
**area di trasformazione “NUOVA AUTOSTAZIONE” (AT\_S19)**



Estratto tavola P4  
La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti  
Scala 1:3.500



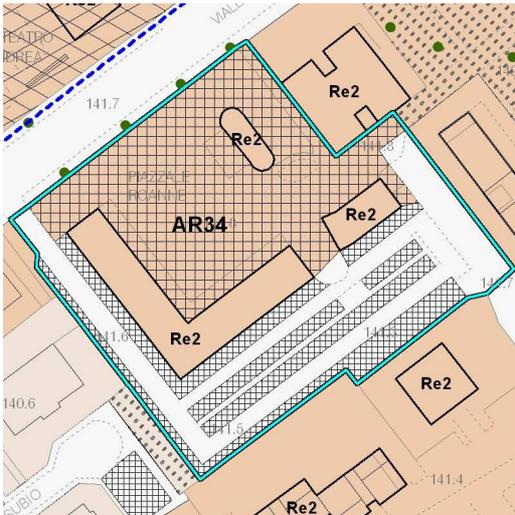
Estratto tavola C4  
La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica  
Scala 1:3.500



Estratto tavola F4  
La fattibilità degli interventi  
Scala 1:3.500



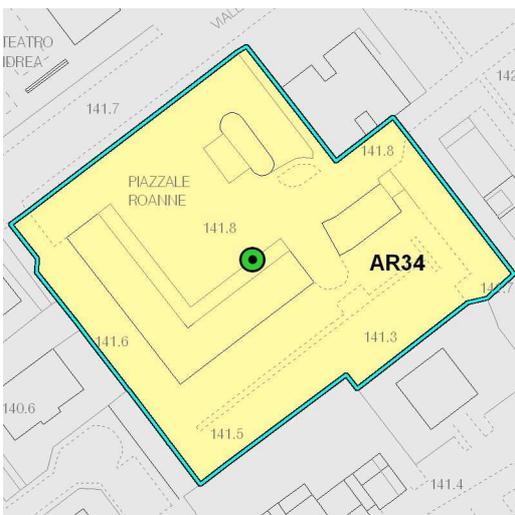
**area di trasformazione "PIAZZA ROANNE" (AR34)**



Estratto tavola P3  
La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti  
Scala 1:3.500



Estratto tavola C3  
La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica  
Scala 1:3.500



Estratto tavola F3  
La fattibilità degli interventi  
Scala 1:3.500