

**UTOE N. 2 “CAPANNE” – TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUALE TRA AREE DI COMPLETAMENTO DI TIPO “B” - VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E  
DOCUMENTO PRELIMINARE EX ART. 22 L.R. N. 10/2010**

**1. Quadro conoscitivo generale**

Nel regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 15 febbraio 2013, sono individuate aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate di recente formazione di tipo residenziale (zone B), dove sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e cambi di destinazione d'uso. Tale attività è circoscritta alle aree dotate della necessaria potenzialità, determinata dalla più o meno raggiunta saturazione dei singoli lotti, ma non è precluso che, laddove la saturazione sia stata raggiunta, vi possa essere trasferita capacità edificatoria di aree con stessa classificazione purché nel lotto ricevente siano effettuati interventi conformi alla disciplina del regolamento urbanistico in tema di rapporto di copertura, distanze, altezze e destinazioni d'uso.

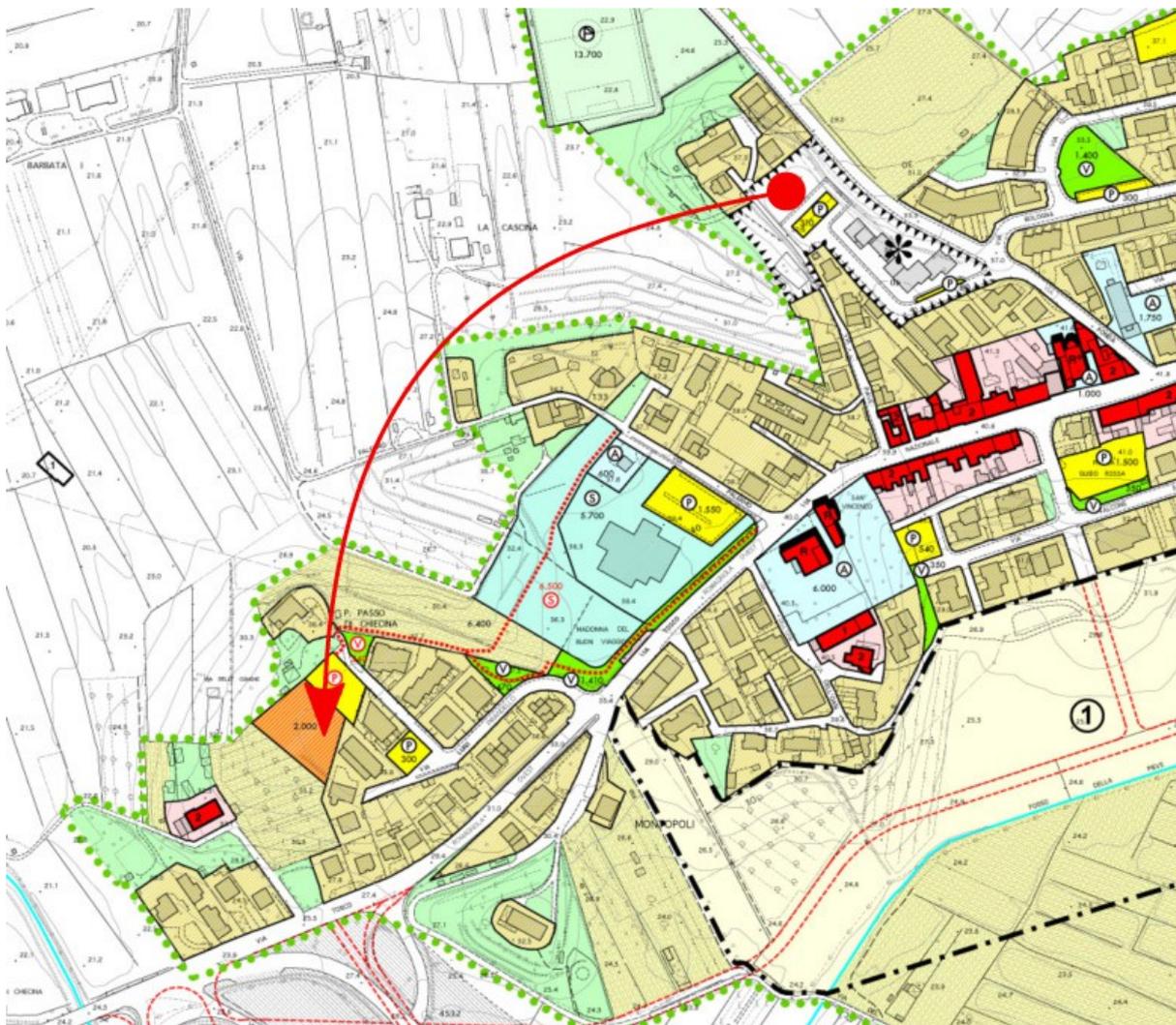
Tra le aree con simili caratteristiche rientrano il lotto di proprietà della “EDIL 93” di Di Vito Felice & Santoli Giuseppe S.n.c. nell'ex comparto in fregio alla via Fonda e dei Fiori e quello già di proprietà della stessa società ma oggi ceduto a soggetti diversi per l'avvenuta vendita delle unità immobiliari che contraddistinguono il manufatto ivi realizzato nell'ex comparto, posto in fregio alla via Pirandello; ambedue le aree sono nell'UTOE n. 2 di Capanne a prevalente destinazione residenziale. Nel primo dei due lotti (via Fonda) è in corso attività edificatoria la cui entità non utilizza l'intera potenzialità prevista e, pertanto, con un avanzo di 89,00 m<sup>2</sup> di SUL (Superficie utile lorda) che può essere “ceduta” al secondo lotto, ove è stato già realizzato un immobile a destinazione residenziale che ha saturato le potenzialità geometriche del lotto, ma dove è possibile procedere ai cambi d'uso di alcuni locali oggi accessori a cura dei proprietari che ne abbiano necessità.

Pur trattandosi di un'operazione assai circoscritta, questa costituisce una variante allo strumento operativo vigente (R.U.) poiché viene a determinare una modifica di piccole aree a livello locale, senza tuttavia determinare alcun aumento di capacità edificatoria né dell'UTOE né dello strumento urbanistico generale vigente nel suo complesso. Queste “modifiche minori” agli atti della pianificazione territoriale, quanto a procedure non sfuggono alla normativa più generale in tema di valutazione ambientale strategica, come indicato dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, per il quale questa relazione è il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che viene sottoposto all'Autorità competente del comune come individuata con deliberazione di G.M. n. 127/2016.

In ordine alla disciplina sottesa dai commi 4 e 5 dell'art. 8 della stessa L.R. n. 10/2010, onde evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione queste sono coordinate con quella della variante contestuale e, in particolare, la verifica di assoggettabilità viene svolta preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (cfr. art. 22, comma 4 bis); per l'economia del procedimento si propone di concludere gli adempimenti relativi entro il termine massimo di 60 giorni, comprensivi del periodo per le consultazioni di cui al comma 3 dell'art. 22. Per gli scopi appena ricordati e precisando che il quadro conoscitivo sopra delineato è parte integrante della verifica di

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

assoggettabilità, il presente documento si articola nella sola descrizione del trasferimento di SUL.



1 – Stralcio corografico della Tavola 3P dell'UTOE Capanne, con indicato il lotto di partenza e quello di arrivo

**2. Caratteristiche del lotto posto in fregio alle vie Fonda e dei Fiori (“cedente”)**

Il lotto interessato dal surplus di SUL costituisce il n. 2 dell'ex comparto di tipo B dove sono stati realizzati e sono tutt'ora in corso interventi edificatori, regolati da una convenzione del 27 maggio 2005 (Rog. Notaio Rosselli) e aggiornata il 9 aprile 2008 (Rog. Dott. Petruzzi) e nel complesso denominato, per semplicità, GEBROS S.r.l. Sul predetto lotto n. 2, oggi di proprietà della “EDIL 93” di Di Vito Felice & Santoli Giuseppe S.n.c., con sede a Montopoli V.A. In via Aldo Moro n. 23, è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 12/2017, a seguito di apposita istanza del 24 gennaio 2017 (p.g. 1.1667/2017) registrata come pratica edilizia n. 18/2017, presentata dalla signora PIERONI Sabra e successiva Voltura a favore della predetta società “EDIL 93” con istanza del 7 giugno 2017 (p.g. 8.154/2017) registrata come P.E. n. 139/2017.

Con riferimento ai parametri edificatori originali, descritti in termini volumetrici e non di superficie, il progetto architettonico ha previsto l'utilizzazione di 1.662,04 m<sup>3</sup> a fronte della potenzialità di 1.929,00 m<sup>3</sup> accordata sul lotto, con un disavanzo, quindi, di 266,96 m<sup>3</sup> pari a 88,98 m<sup>2</sup> di SUL, rettificati per lieve eccesso a 89,00 m<sup>2</sup>, con l'equiparazione dei due parametri effettuata secondo le definizioni date dal regolamento approvato con D.P.G.R. n. 64/R/2013.

### **3. Caratteristiche del lotto posto in fregio alla via Pirandello (“ricevente”)**

Il lotto interessato dal trasferimento della predetta SUL è oggi completamente edificato in forza dell'istanza presentata dai signori Badalassi Alessandro e Billeri Laura il 7 maggio 2014 in forma di due distinti progetti, (edificazione e urbanizzazione) assunti ai pp. gg. 6.276/2014 e 6.277/2014 e registrate come PP.EE. 115/2014 e 116/2014 rispettivamente e poi perfezionato e completato il 23 dicembre 2014 (p.g. n. 17.556/2014, in maniera unitaria, trattandosi di intervento diretto convenzionato. Successivamente alla stipula della convenzione in data 7 marzo 2015 (Rog. Notaio De Crescenzo) l'istanza veniva volturata alla ditta “EDIL 93” come prima identificata, a seguito di richiesta del 16 marzo 2015 (p.g. 3.5612/2015) e registrata come P.E. 50/2015. Col rilascio del P.C. n. 5/2015, i lavori sono poi terminati in data 31 ottobre 2016 (p.g. 15.968/2016), con la capacità edificatoria esaurita quasi del tutto (560,11 m<sup>2</sup> a fronte dei possibili 559,90 m<sup>2</sup>).

### **4. Natura dell'intervento urbanistico indotto dalla possibile utilizzazione della SUL trasferita**

Dalla descrizione fatta è evidente che il trasferimento degli 89,00 m<sup>2</sup> di SUL dal lotto di partenza quello già edificato consente il mero cambio di destinazione d'uso di alcuni locali senza alcun'altra possibilità di incremento di carico edilizio, visto che il rapporto di copertura e gli altri parametri metrici (distanza dalle strade, dai confini e l'altezza massima) non consentono altro tipo di operazioni.

Il taglio e la distribuzione funzionale del manufatto realizzato in via Pirandello, suddiviso in 6 unità immobiliari, ha infatti previsto la realizzazione di locali suscettibili di uso residenziale in luogo di quello meramente accessorio (cantine, sgombero, ecc), reso però impossibile dalla limitata superficie utile lorda accordata dal R.U. a fronte invece della superficie coperta possibile. La discrasia presenta evidenti illogicità, significativamente per impedire una normalizzazione dell'uso degli immobili che solo formalmente non possono diventare comuni locali abitati.

La diversa destinazione d'uso, se operata senza opere edilizie di sorta (tramezzature, aperture vani, ecc.) non sarà soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione.

### **5. Relazione con il P.S. - Natura della variante al R.U.**

Il trasferimento di SUL all'interno della stessa UTOE è senz'altro coerente e compatibile con lo strumento operativo vigente e con il quadro normativo. Posto la compatibilità urbanistica della variante, l'utilizzo di capacità edificatoria “sottratta” ad aree che la possiedono per essere utilizzata in altre edificabili che ne sono prive, è operazione ormai acclarata e comune nel mercato immobiliare dei “diritti edificatori”. Sotto tale profilo, anche nel caso in esame, una volta intervenuta l'approvazione, il trasferimento potrà esser emesso in atto previa dimostrazione della cessione di tale capacità dalla proprietà che la possiede a quella o quelle che la verranno ad acquisire. La diversa quantità di SUL sarà riportata nei riferimenti normativi e cartografici degli elaborati del R.U.

La seppur minima variante allo strumento di governo del territorio segue il canonico dettato imposto dalle leggi in materia, sebbene con lo snellimento delle procedure in esse contemplate (cfr. LL.RR. n. 10/2010 e 65/2014).

### **6. Durata, reversibilità, carattere cumulativo degli impatti – Rischi per la salute umana**

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Settore III – Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente

Per gli evidenti contenuti della variante non sono individuati o individuabili effetti sull'ambiente, e l'impatto del trasferimento dei diritti edificatori, nella misura e con le caratteristiche descritte, non determina neanche irreversibilità, escludendo comunque che la maggior superficie utile lorda necessaria ai cambi d'uso di locali già realizzati possa determinare un effetto cumulativo con il carico urbanistico esistente, per la sua natura residenziale. Stante la natura dell'intervento non si hanno peraltro rischi per la salute umana

**7. Conclusione**

Pur lasciando all'Autorità competente ogni valutazione di merito, gli elementi esaminati e relazionati non sono tali da concludere il procedimento per l'assoggettabilità a VAS, anche al carattere minimale della variante.

Il Settore scrivente rimane a disposizione per eventuali procedure di consultazione per le quali l'argomento in oggetto, trattando di mero trasferimento di una minima capacità edificatoria tra aree con analoga zonizzazione nella stessa UTOE, all'interno del perimetro urbanizzato senza incremento di capacità edificatoria o diminuzione di standard, il soggetto competente (cfr. artt. 18 e 22 della L.R. n. 10/2010) è individuato nella sola Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio ([regionetoscana@postacert.it](mailto:regionetoscana@postacert.it)).

il Responsabile del Settore III  
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente  
arch. Fausto CONDELLO

---