

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Settore Urbanistica – Edilizia
Servizio Urbanistica

VARIANTE (N.36) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) AL FINE DI PROCEDERE ALLA LORO ALIENAZIONE SECONDO QUANTO DISPOSTO DAL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2019 (DEL.C.C.107/2018)

ADOZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n..... del
ai sensi della L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni

INDICE

1. Relazione

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

co.61.1.15. area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) – stato sovrapposto;

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;

Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;

Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;

Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;

Tav. C8. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;

Tav. C8. Capacità edificatoria delle aree di trasform... (scala 1:2.000) – stato di progetto;

1. 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).

La presente Variante nasce dall'esigenza di sottoporre ad alienazione alcuni immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale inseriti da tempo nel Piano delle Alienazioni e nuovamente reinseriti in quello delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).

Nello specifico, al fine di poter procedere all'alienazione dei suddetti immobili, in data 25.09.2019 con deliberazione del C.C. n.68 è stata approvata la variante n. 29 al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 che prevedeva tra le altre cose, la redazione della scheda norma denominata area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22), un'area posta lungo Via della Lama a Levanella inserita in un'area industriale, classificandola tra le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P) utilizzando la capacità edificatoria prevista nell'UTOE di Levanella.

Nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS in data 29.08.2019, con deliberazione della G.C. n.171 era stato emesso il provvedimento di non assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010

A seguito di suddetta variante, con Determinazione Dirigenziale n. 1200 del 01.12.2022 è stato approvato il verbale della seduta di gara pubblica tenutasi in modalità telematica in data 24.11.2022 e con la quale è stato assegnato il lotto n.04, identificato catastalmente al Foglio di mappa 21 del Comune di Montevarchi p.IIIa 923, definita dal Bando come "Area edificabile a destinazione produttiva Loc. Levanella oltre SLU", facente parte dell'area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22).

In seguito alle verifiche eseguite sull'area oggetto di alienazione, è stata ravvisata la necessità di modificare il perimetro dell' Area di Trasformazione Produttiva "VIA DELLA LAMA" (AT_P22). Suddetto comparto, ricomprende infatti l'area identificata catastalmente al foglio 21 particella n.923, oggetto dell'alienazione, ma anche la particella n.926, che non è stata invece sottoposta a gara pubblica. Da rilievo di dettaglio la particella 926 non risulta funzionale al comparto edificatorio.

La presente proposta di variante intende quindi modificare il perimetro dell'area produttiva AT_P22, prevedendo di conseguenza la modifica della scheda norma nel seguente modo: la superficie territoriale (St) passa da mq 4.470 a mq 4.135, la superficie fondiaria (Sf) passa da mq 4.470 a mq 3.938 e si introducono 197 mq di strada.

Inoltre occorre che il consiglio comunale consenta la possibilità di gestire l'eventuale compensazione delle superfici per percorsi pedonali, strade e proprietà comunali esclusivamente nel tratto prospiciente via della Lama e via delle Padulette al fine di consentire un corretto disegno delle opere di urbanizzazione sia parzialmente eseguite dalla stessa amministrazione comunale sia da far eseguire al soggetto attuatore. Tale condizione non incide sul valore dell'area in quanto la capacità edificatoria è stata assegnata dallo stesso consiglio comunale con Del. n.107/2018 e non derivante da indice territoriale.

Nel complesso, quindi, le modifiche effettuate nella Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia 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 non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 oltre a quelle valutate all'approvazione della Variante n.29 al Regolamento Urbanistico.

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 è finalizzata alla modifica della scheda norma denominata area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) al fine di procedere alla loro alienazione secondo quanto disposto dal piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).

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

5.2.3.2. **UTOE LEVANELLA**

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P22	VIA DELLA LAMA	1500
...omissis ...		
Totale complessivo R.U. mq		81.519

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	85.065
Totale previsione P.S. mq	85.065

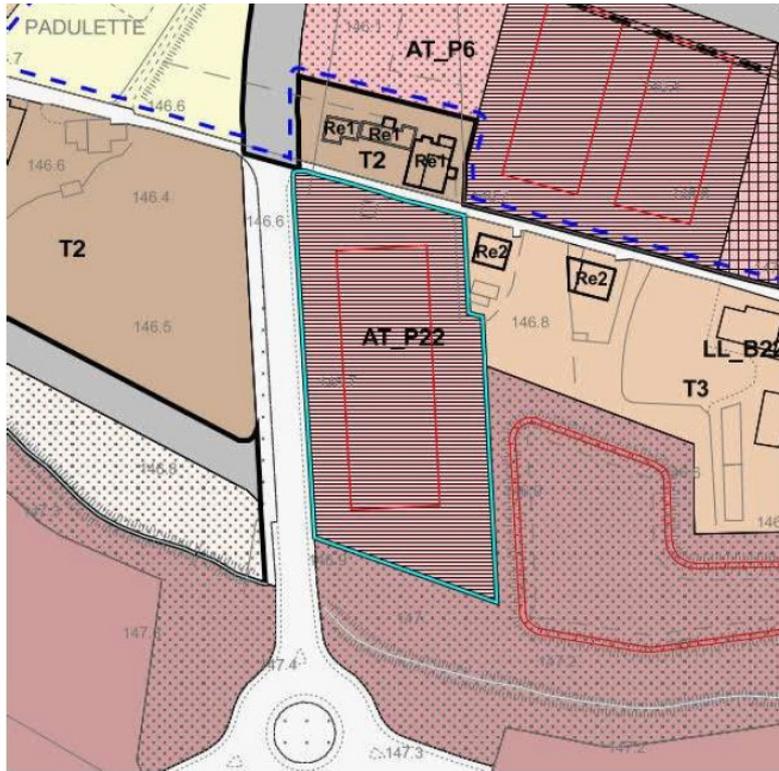
RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq	3.546
--	--------------

co.61.1.15. area di trasformazione "VIA DELLA LAMA" (AT_P22) – **stato sovrapposto**

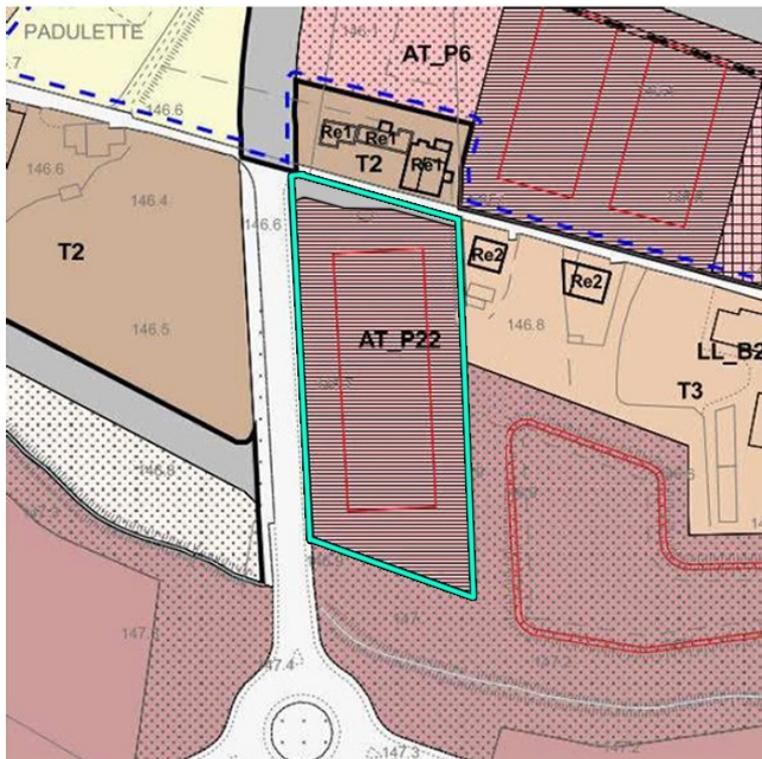
U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq ~~4.470~~ **4.135 mq**
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~4.470~~ **3938 mq**
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.500*
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 -
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq **197 mq**
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
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.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine lungo Via della Lama.
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 slu deriva dalla quantità assegnata in sede di Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (Del.C.C.107/2018).
- 13bis. ulteriori note aggiuntive: In luogo dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente regolamento devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione secondo le disposizioni di legge e la delibera di Consiglio Comunale che ne declina le fattispecie.
- 13ter. Nella fase esecutiva dei lavori di urbanizzazione primaria, con la sottoscrizione della convenzione, si potranno compensare superfici per percorsi pedonali, strade e proprietà comunali esclusivamente nel tratto prospiciente via della Lama e via delle Padulette al fine di una corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da convenzionare.**
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. note sulla fattibilità: Per gli adempimenti di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/2005" vedi deposito (n.3769 e n.3770 del 20.09.2019) presso RT – Direzione Difesa del Suolo e Prot.Civile – Settore Genio Civile Valdarno Sup. – Sede di Ar.

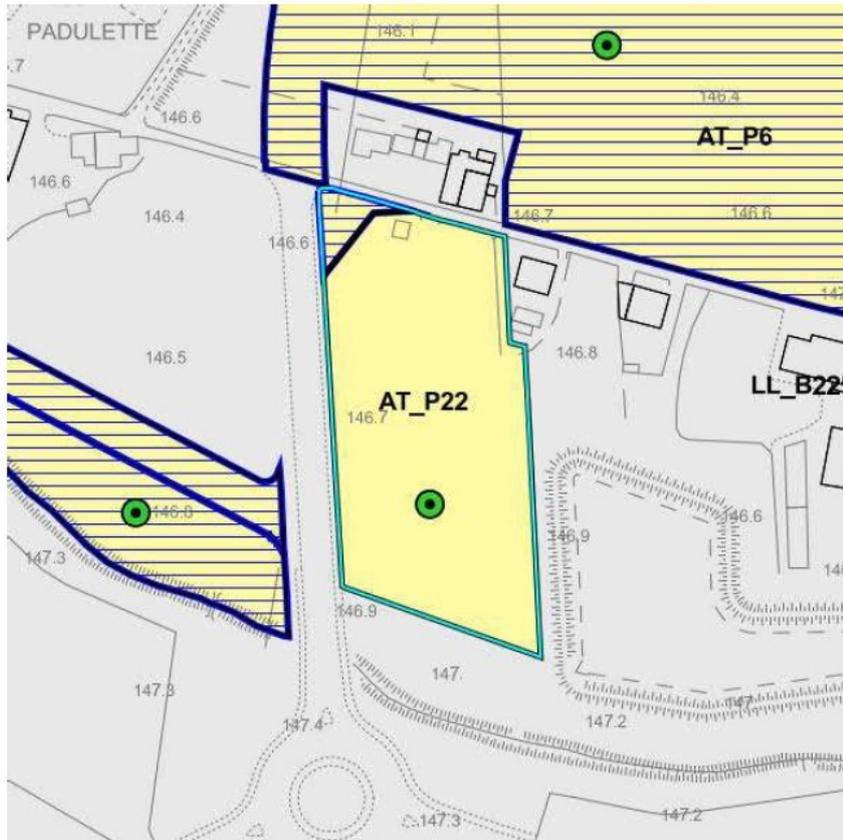
Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



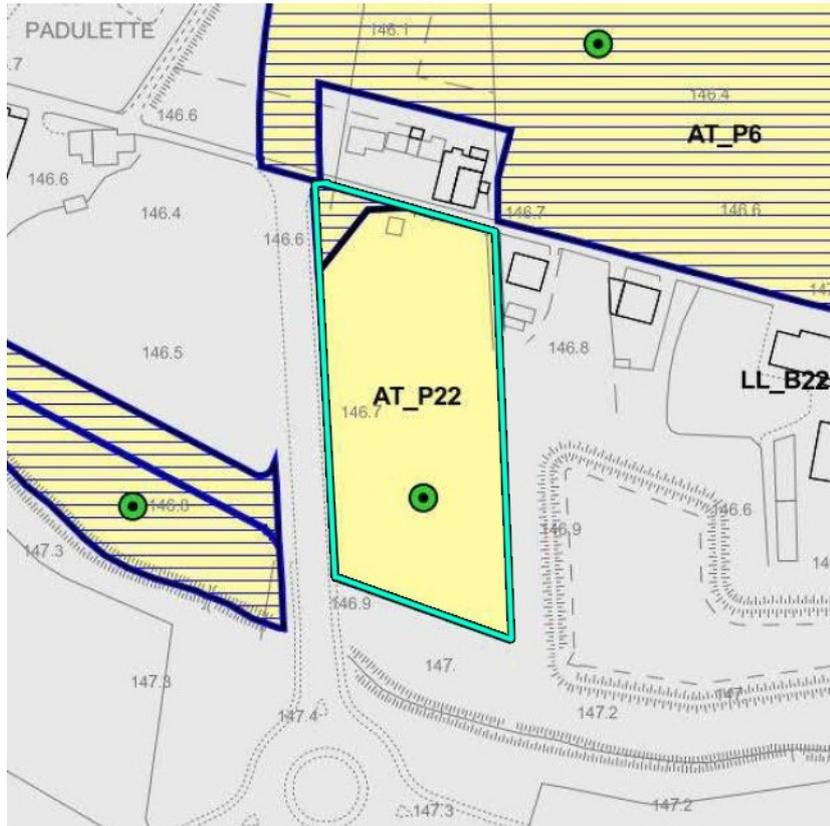
Tav. P8. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. F8. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



Montevarchi, 09.03.2023

Il Progettista
arch. Ugo Fabbri