

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Settore Urbanistica – Edilizia

Servizio Urbanistica

VARIANTE (N.38) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) PER INSERIMENTO NUOVA SCHEDA NORMA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DENOMINATA "BECORPI" (AT_P23) E DELLA DEFINIZIONE DI OPERE EXTRA COMPARTO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 252TER e art.32 DELLA L.R. N.65/2014 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

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

INDICE

1. **Relazione**
2. **Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:**
co.24bis.1.22 lotto libero "VIA DELLA LAMA" (LL_B25) – stato sovrapposto;
co.61.1.16 area di trasformazione "LEVANELLA BECORPI" (AT_P23) – stato sovrapposto;
3. **Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:**
Tav. P8. - Tav. P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;
Tav. P8. - Tav. P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;
Tav. F8. - Tav. F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;
Tav. F8. - Tav. F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;
Tav. C8. - Tav. C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;
Tav. C8. - Tav. C9. 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.lidpgis.it/montevarchi/approvazione_ru_ps/index.cfm).

La presente Variante nasce dall'esigenza manifestata con istanza Prot. 9650 del 28/02/2023 da parte di Prada s.p.a. a seguito dell'acquisizione di alcuni terreni a Levanella corrispondenti a:

- area di trasformazione BECORPI 1 (AT_R17);
- lotto libero VIA DELLA LAMA (LL_B25);
- lotto libero VIA BECORPI (LL_A08).

L'istanza richiede la possibilità di utilizzare la superficie territoriale e la capacità edificatoria delle schede norma sopra riportate per realizzare una nuova area di trasformazione produttiva con conseguente soppressione delle citate aree residenziali.

La nuova area permetterà all'operatore economico Prada S.p.A.:

- di realizzare un ulteriore edificio produttivo completando il polo logistico generato dal PIP "Padulette-Becorpi";
- di realizzare nuovi parcheggi per i dipendenti;
- di dare senso compiuto all'area precedentemente pianificata completando le opere di urbanizzazione della zona con una revisione completa dello schema dei parcheggi e con una nuova rotatoria.

Prada S.p.A. manifestando la necessità di cedere in minima parte le aree per opere di urbanizzazione, come compensazione intende realizzare fuori comparto la rotatoria prevista dalla pianificazione e la sistemazione dei posti auto che in termini economici compensa quanto previsto dallo schema di calcolo per l'attuazione dei "Criteri per l'attuazione dell'art.28 della legge 1150/1942 e modalità di calcolo per la definizione del parametro minimo di riferimento ai fini dell'applicazione dell'art.59.1.3.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico." (Delibera C.C. n°68 del 29/07/2011).

Le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo a cura di Prada S.p.A. sono opere di viabilità, complete di pubblica illuminazione, segnaletica stradale, rete di smaltimento acque meteoriche, opere idrauliche e adeguamenti dei sottoservizi presenti o da realizzare ex novo.

A fronte di tale richiesta, sono stati valutati gli obiettivi perseguiti da tale Variante, ovvero:

- prevedere il mantenimento della superficie edificata da utilizzare con le modalità del co 57.6.1. del RU con destinazione prevalentemente produttiva al fine di consentire l'intervento funzionale al nuovo polo logistico;
- realizzare un marciapiede lungo via di Becorpi per migliorare complessivamente la viabilità;
- prevedere l'aumento della dotazione di standard urbanistici attraverso la realizzazione di una rotatoria a servizio di tutta la zona produttiva al fine di migliorare, in prospettiva, la viabilità di collegamento tra la via Aretina (Ex SRT69) e la nuova SRT69, anche per entrare in sicurezza nella area produttiva;
- migliorare l'intera fruibilità dell'area;

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si riporta che gli importi afferenti al nuovo comparto edificatorio (area di trasformazione BECORPI 1 (AT_R17) ammontano a €.65.395,78 mentre le opere fuori comparto ammontano a € 548.516,16.

La presente proposta di variante intende quindi recuperare la superficie territoriale e la capacità edificatoria delle seguenti aree:

- area di trasformazione BECORPI 1 (AT_R17) - superficie territoriale 5016 mq - superficie edificabile 1456 mq;
- lotto libero VIA DELLA LAMA (LL_B25) - superficie territoriale 1435 mq - superficie edificabile 144 mq;
- lotto libero VIA BECORPI (LL_A8) - superficie territoriale 2666 mq - superficie edificabile 533 mq;

Prima di procedere con la formazione della nuova scheda norma occorre fare alcune precisazioni. L'area di trasformazione BECORPI 1 (AT_R17) e il lotto libero VIA BECORPI (LL_A8) nella pianificazione del 2010 erano considerate come attuate in quanto aderenti alla norma di salvaguardia votata all'adozione del Regolamento Urbanistico con Del C.C. n.9 del 18/02/2010 che all'art.16 riporta: *16.1 Nelle more di approvazione del presente Regolamento, le misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/1952, (articolo unico, primo comma), saranno disciplinate nei termini e con le modalità che seguono:*

... (omissis) ...

restano pertanto esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti disciplinati attraverso le schede norma "AT_R" sottoposti ad intervento edilizio diretto convenzionato per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni entro le ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione;

restano altresì esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti disciplinati attraverso le schede norma "AT_P" sottoposti ad intervento edilizio diretto convenzionato, i lotti liberi di completamento "LL" siano essi sottoposti ad intervento

edilizio diretto con o senza convenzione, i "NIR" e gli altri interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico ancorché in contrasto con la presente Variante;

... (omissis) ...

La pianificazione urbanistica con l'approvazione del Regolamento Urbanistico (Del.C.C. n.62 del 30.09.2010) li ha considerati interventi attuati e li ha trasformati in Tessuto T4. Tale situazione è stata ampiamente considerata con la variante n.28 al Regolamento Urbanistico approvata con Del.C.C. n.87 del 14/11/2019 che ha trattato in modo esaustivo la disciplina sulla efficacia "ultrattiva" degli interventi considerati attuati dalla pianificazione del 2010.

Pertanto i due interventi, anche al fine di completare una pianificazione rimasta inattuata per anni, nello spirito di quanto disciplinato dalla variante n.28 sopra citata si è ritenuto di applicare la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di ripianificare l'area utilizzando il dispositivo dell'art.7 comma 7.2.2. del Regolamento Urbanistico che recita: *La disciplina degli interventi edilizi diretti compresa nelle convenzioni urbanistiche già sottoscritte, siano esse prive di scadenza ovvero sottoposte alla disciplina di cui alla Del.C.C.n.33/2011 e s.m.i., continua ad applicarsi fino a quando il Comune non approvi un nuovo assetto ovvero non approvi una nuova disciplina negli strumenti di governo del territorio per le parti non realizzate. Ai sensi della L.241/1990 e s.m.i. gli interessati presentano le loro documentate istanze. In ogni caso, gli interventi edilizi diretti stessi possono essere modificati, su richiesta degli interessati, fermi restando i parametri urbanistici in essi contenuti.*

Per quanto riguarda invece il lotto libero VIA DELLA LAMA (LL_B25), l'intervento è previsto nell'attuale Regolamento Urbanistico non subisce variazioni in merito a superfici territoriali e superfici edificabili che recuperiamo.

Tutti gli interventi, sia quelli recuperati dalla pianificazione pre-vigente, area di trasformazione BECORPI 1 (AT_R17) e lotto libero VIA BECORPI (LL_A08), nonché lotto libero VIA DELLA LAMA (LL_B25) sono tutti considerati interventi edilizi diretti convenzionati e pertanto non rientrano nella decadenza quinquennale dell'Attuale Regolamento Urbanistico.

Estratto Tavole P08-P09 regolamento Urbanistico 2004:

La disciplina del suolo. La città e il sistema degli insediamenti_Montevarchi sud e Levanella



Estratto Tavole P08-P09 regolamento Urbanistico 2010 vigente:

La disciplina del suolo. La città e il sistema degli insediamenti_Montevarchi sud e Levanella



Quindi per costituire una nuova area di trasformazione denominata "BECORPI" (AT_P23) si sono tenute in considerazione le superfici territoriali e le superfici edificabili che portano ai seguenti valori:

- superficie territoriale 9117 mq
- superficie edificabile 2133 mq

La destinazione d'uso dell'area è predisposta in conformità all'art. 57.6.2. e pertanto questa variante è formata come procedimento e conformità ai sensi dell'art.32 e dell'art.525ter della LR 65/2014

Per adempiere agli obblighi di legge derivanti sia dal D.Lgs.152/2006, in materia di valutazione ambientale strategica, che dalla L.R.10/2010, il Servizio Urbanistica, in qualità di proponente, ha elaborato il Documento Preliminare per la Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento di una nuova scheda norma denominata "BECORPI" (AT_P23) e della definizione di opere extra comparto ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. n.65/2014 e con Delibera di Giunta Comunale n° 59 del 20/02/2023 si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas.

Nell'ambito della procedura in data 06/04/2023 con deliberazione della G.C. n.100 si emette provvedimento di non assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R.10/2010.

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 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano casomai migliorative 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.

Ed, inoltre, la proposta di variante, di carattere puntuale, nasce allo scopo di completare una situazione urbana produttiva e dare risposte in termini di infrastrutture e gestione dei rapporti con l'abitato residenziale.

Concludendo, quindi, la presente Variante è finalizzata all' introduzione di una nuova scheda norma denominata area di trasformazione "BECORPI" (AT_P23) e alla realizzazione di Opere fuori comparto (viabilità, pubblica illuminazione, segnaletica stradale, rete di smaltimento acque meteoriche, opere idrauliche e adeguamenti dei sottoservizi) volte a servire al meglio un'area misto-produttivo-residenziale che soffre una cronica mancanza di parcheggi e aumentare la sicurezza stradale.

2. Estratto delle NTA del RU :

(si indicano in blu sottolineato le parti aggiunte e in rosso barrato le parti eliminate)

co.24bis.1.22. lotto libero "VIA DELLA LAMA" (LL_B25) – stato sovrapposto

U.T.O.E. – LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.435
2. superficie fondiaria (Sf): mq 766
3. superficie utile lorda (Slu): mq 144 – [it: mq/mq 0,10]
4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 4.1. verde pubblico: mq –
- 4.2. piazza pavimentata: mq –
5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r): mq 669
6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 6.1. strada: mq –
- 6.2. verde di arredo stradale: mq –
7. numero di piani (Np): n° fino a 3
8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.
9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
10. indirizzi di progetto: è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificio che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.
11. note: –
12. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
13. 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.*
14. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

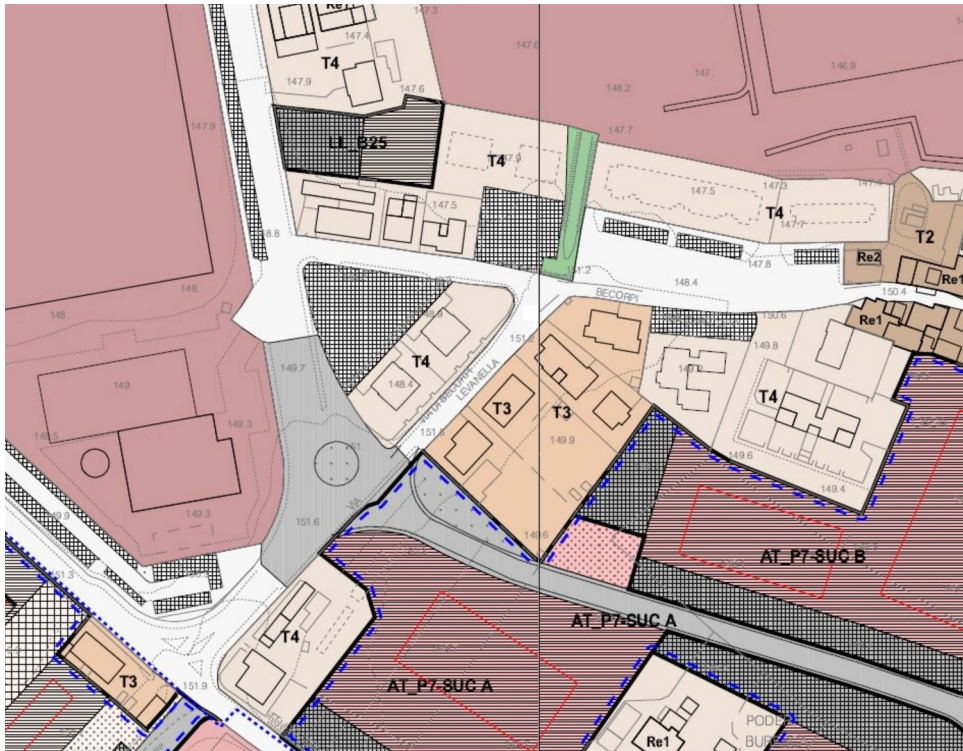
co.61.1.16. area di trasformazione "BECORPI" (AT_P23) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - LEVANELLA

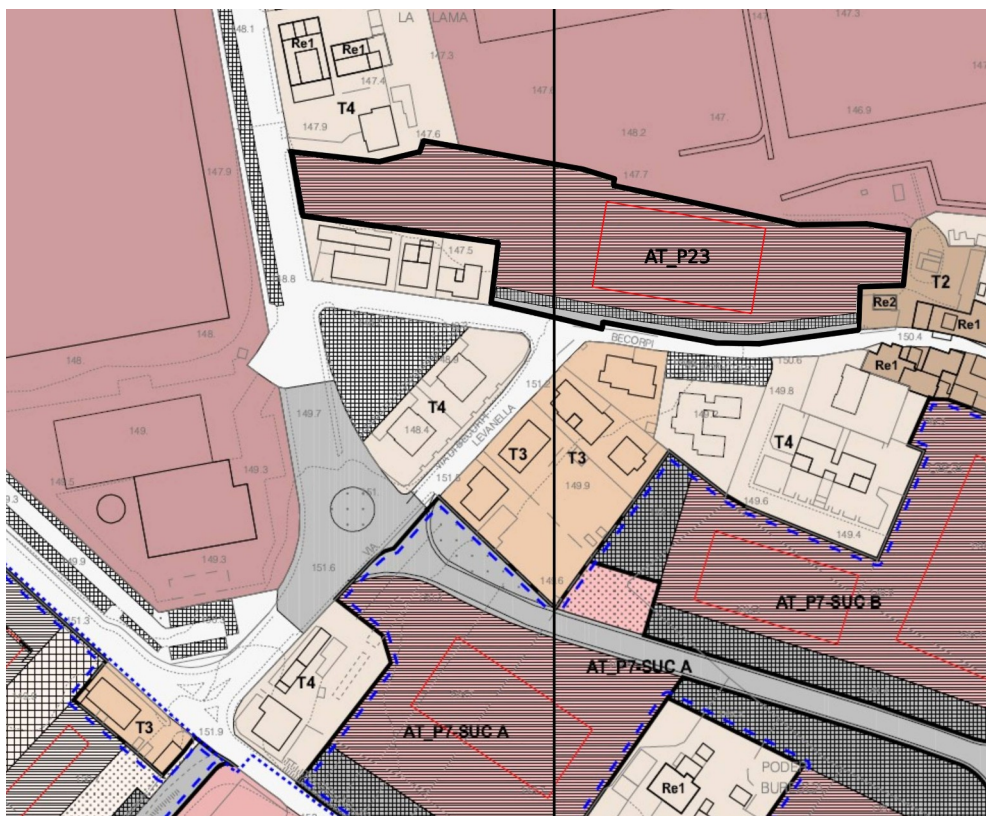
1. superficie territoriale (St): mq 9.117*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 8.571
3. superficie utile lorda (Slu): mq 2133* [it: mq/mq 0,23]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq -
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 342
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r): mq 168
- 7.1. strada: mq 204
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° 3
9. altezza massima (Hmax): mt 12
10. distanza dai confini: vedi note
11. destinazioni d'uso: vedi co. 57.6.2.
12. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
13. obiettivi di progetto: Obiettivo principale il completamento di un'area produttiva legata all'adiacente area logistica ex PIP 'Becorpi-Padulete'.
14. *la presente scheda norma recupera la superficie territoriale e la capacità edificatoria da area di trasformazione BECORPI I (AT_R17) - superficie territoriale 5016 mq - superficie edificabile 1456 mq. lotto libero VIA DELLA LAMA (LL_B25) - superficie territoriale 1435 mq - superficie edificabile 144 mq. lotto libero VIA BECORPI (LL_A8) - superficie territoriale 2666 mq - superficie edificabile 533 mq.
15. la scheda norma deve realizzare le opere extra comparto che consistono nella rotatoria di via della Lama e la sistemazione dei parcheggi e percorsi pedonali su via Levanella Becorpi e via della Lama.
15. nota 2: stante il fatto che il fosso Villanuzza è stato declassificato dall'elenco delle Acque Pubbliche della Regione Toscana, si prevede il tombamento.
16. nota 3: Trattandosi di opera che realizza sia opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la realizzazione di dette opere come disciplinato dalla variante che approva la seguente scheda norma. La Giunta Comunale, secondo quanto indicato dalla Del.C.C. n.33/2011 e Del.G.C. n.24/2012 approverà lo schema di convenzione che contempla e disciplina la presente variante.
17. infrastrutture a rete: -
18. fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica: Si veda il Deposito al Genio Civile n. del

3. Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

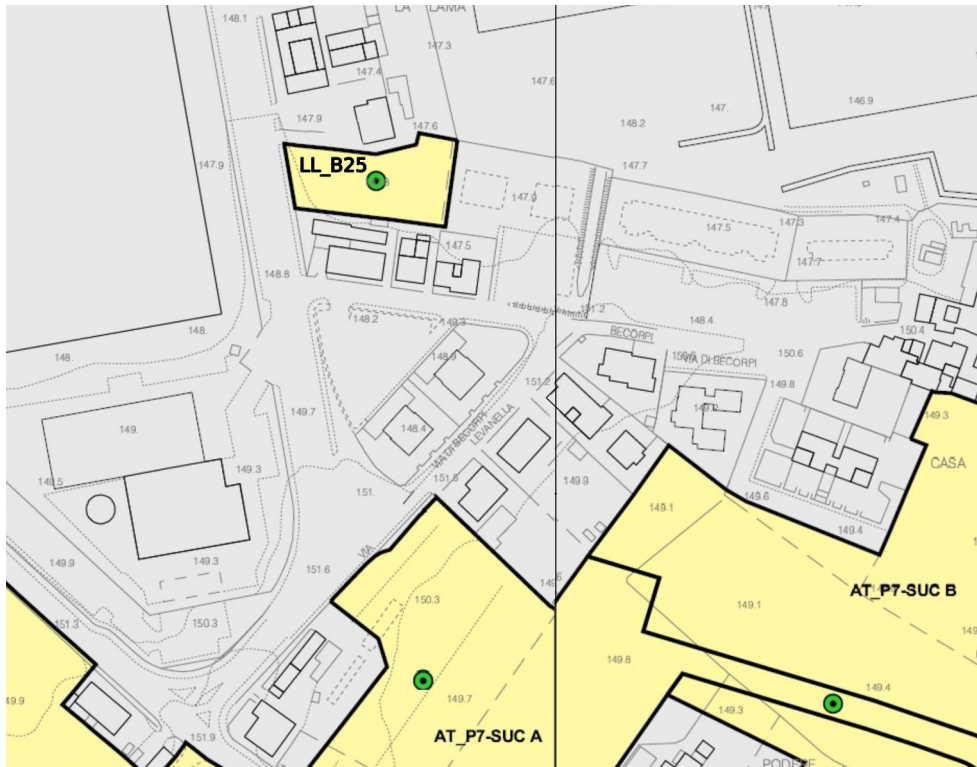
Tav. P8. - Tav. P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato attuale;



Tav. P8. - Tav. P9. La disciplina del suolo: la città e il sistema... (scala 1:2.000) - stato di progetto;



Tav. F8. - Tav. F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale;



Tav. F8. - Tav. F9. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto;



Tav. C8. - Tav. C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato attuale;



Tav. C8. - Tav. C9. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz... (scala 1:2.000) – stato di progetto;

