

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

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

VARIANTE (N.15) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) 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 – Delibera del Consiglio Comunale n..... del
ai sensi della L.R.65/2014

BREVE RELAZIONE

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- 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 del Regolamento Urbanistico:

- 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 trasformaz. e la perequazione 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;*

BREVE 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)

In merito alla scheda norma in oggetto, cioè l'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) disciplinata dal co.60.1.7. delle NTA del Regolamento Urbanistico, la parte maggioritaria dei proprietari degli immobili ricadenti nell'area di trasformazione suddetta, riuniti in Consorzio, ha richiesto di poter ripartire in modo diverso le superfici fondiari e le superfici per strade, parcheggi e verde pubblico ivi disciplinate, mentre i proprietari non aderenti al Consorzio, che rappresentano una parte minoritaria, hanno chiesto di poter deperimetrare dall'area i terreni di loro proprietà, impedendo, di fatto, di poter realizzare il collegamento tra il tratto di strada interna prevista da progetto, con via Senio, realizzando una viabilità a *cul de sac*.

Nel complesso le modifiche effettuate all'area di trasformazione riportate nella 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 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**, rispettando le procedure previste dall'art. 57 sopra richiamato, **è finalizzata alla definizione degli spazi dedicati alle superfici fondiari e a quelle relative agli spazi pubblici nella scheda norma denominata area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) disciplinata dal co.60.1.7 delle NTA del Regolamento Urbanistico.**

Estratto delle NTA del RU – art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi
– stato sovrapposto

... omissis ...

5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

... omissis
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
... omissis
AT_R11	PESTELLO CHIESA	1.882 <u>1.666</u>
... omissis
Art.59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi		889 <u>1.105</u>
Totale complessivo R.U. mq		53.805

... omissis ...

Estratto delle NTA del RU – art.21 il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4) – stato sovrapposto

... omissis...

21.4. Parametri urbanistici:

21.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono validi i seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro numero di piani (Np) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Slu = pari a quella esistente, ovvero è consentito l'incremento una tantum di 9 mq per ogni unità immobiliare di edifici con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2)

- Rc = 50%;

- Ipf = 25%;

- Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

... omissis...

21.4.4. I lotti liberi di completamento, presenti nel tessuto, sono individuati all'art.24bis "i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato" del presente Regolamento.

21.4.4bis. Sui terreni identificati al Fg.14 particelle 571, 574 e 575 sono consentiti esclusivamente interventi privi di rilevanza edilizia così come identificati dalla L.R.65/2014 e smi. Qualora su tali terreni si intendano realizzare interventi di nuova costruzione, i proprietari sono tenuti alla realizzazione del prolungamento del tratto stradale previsto nel Piano Attuativo di cui all'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) fino al suo congiungimento con via Senio (tratto strada dei Cappuccini). Tali interventi sono consentiti previa variante al presente strumento urbanistico che, oltre a contenere la disciplina sul tratto di strada da realizzare, dovrà prevedere l'assegnazione della capacità edificatoria ai terreni in oggetto già presente all'atto della loro deperimetrazione dall'area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) avvenuta in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo.

Estratto delle NTA del RU – co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~48.822~~ 17.590*

2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~4.364~~ 7.336

3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~1.882~~ 1.666 - [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 ~~5.044~~ 5.681

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~4.005~~ 1.868

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq ~~3.880~~ 2.705

7.2. verde di arredo stradale: mq -

8. numero di piani (Np): n° fino a ~~3~~ 2

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: ~~Realizzazione di un tratto di viabilità che colleghi via Mincio e via Scrivia, al fine di consentire il doppio senso di circolazione e la realizzazione di spazi di sosta lungo strada.~~ Realizzazione di parcheggi a servizio della chiesa del Pestello e del circolo ricreativo, oltre che di una viabilità di collegamento con via Mincio. ~~Realizzazione di un percorso pedonale che colleghi via Mincio alla viabilità di progetto, che preveda l'inserimento di piazzole di sosta con panchine.~~ Sistemazione a verde attrezzato delle aree confinanti con il parco dei Cappuccini e la chiesa del Pestello. La realizzazione di un'eventuale vasca volano dovrà essere prevista nella parte di verde pubblico nei pressi della viabilità di collegamento con il parcheggio del circolo ricreativo.

13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 923 mq di terreno posto nella parte retrostante dei lotti previsti a nord dell'area di trasformazione, il quale, sebbene all'interno del perimetro dell'ambito della città da consolidare di cui all'art.31 del Piano Strutturale, non esprime capacità edificatoria.

14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 200 metri. Realizzazione di una nuova rete dell'acquedotto comprensiva di un'opera che garantisca sufficienti disponibilità della risorsa acqua nell'area di trasformazione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

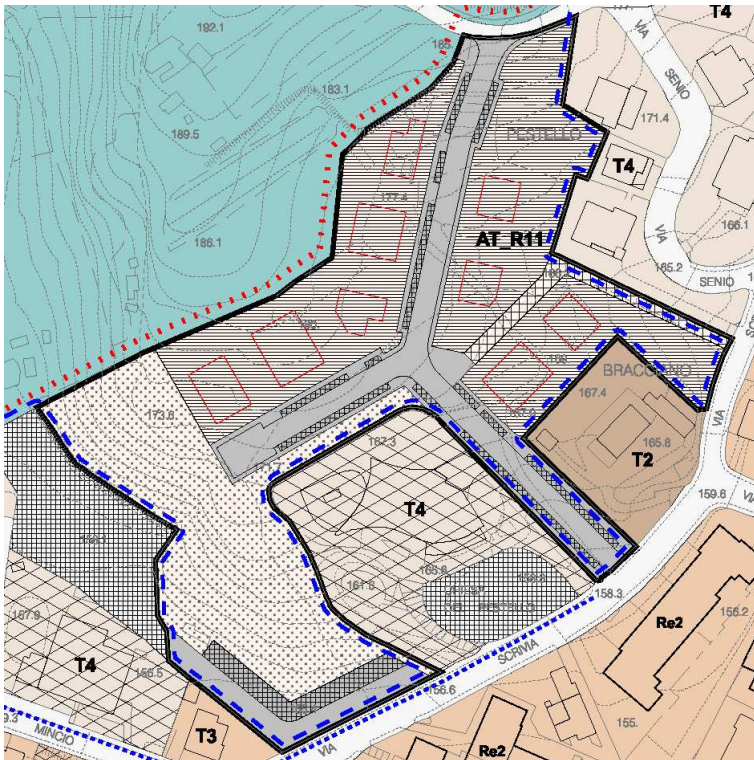
15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire*

in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.

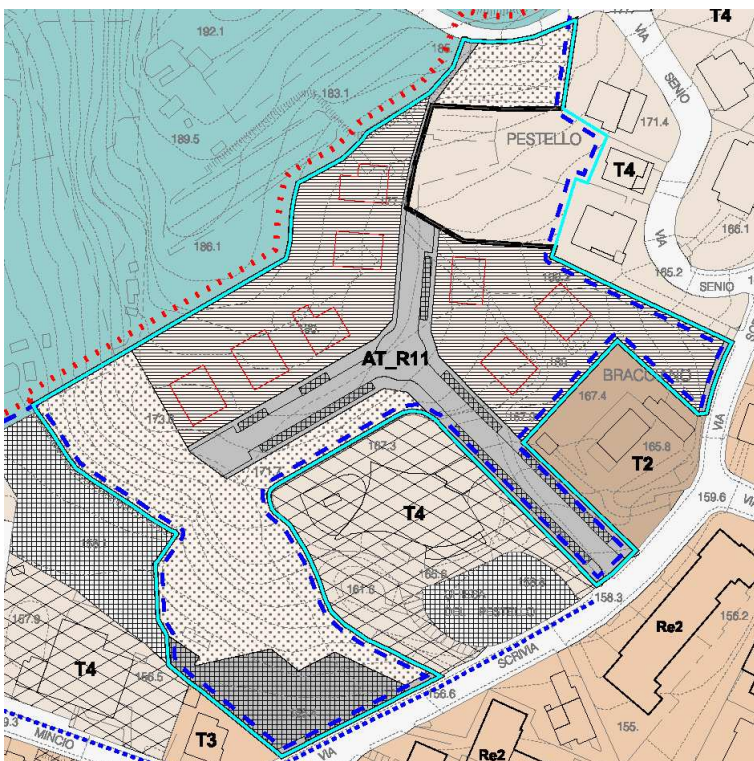
16. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

17. fattibilità sismica: 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.

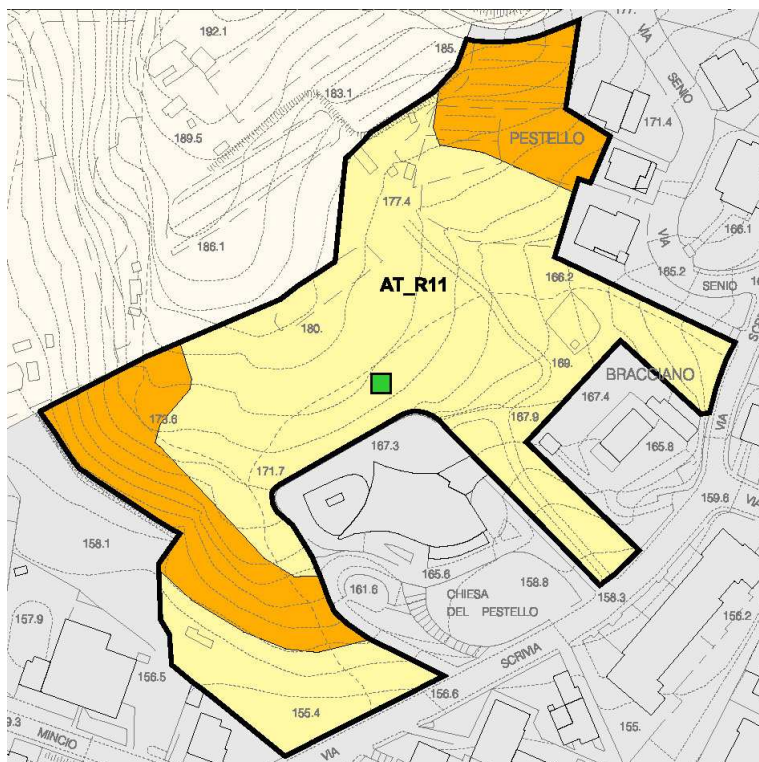
Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



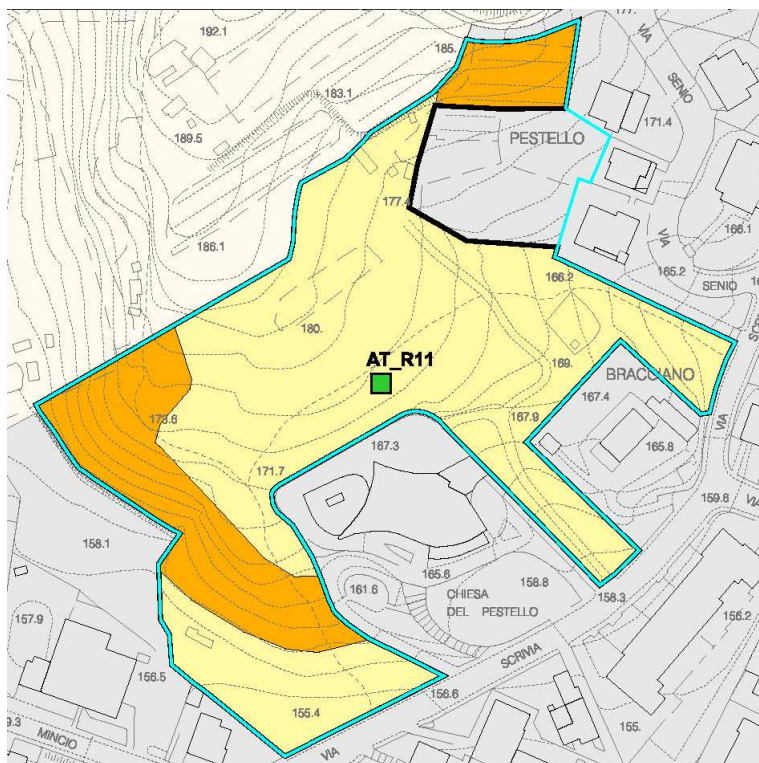
Tav. P4. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



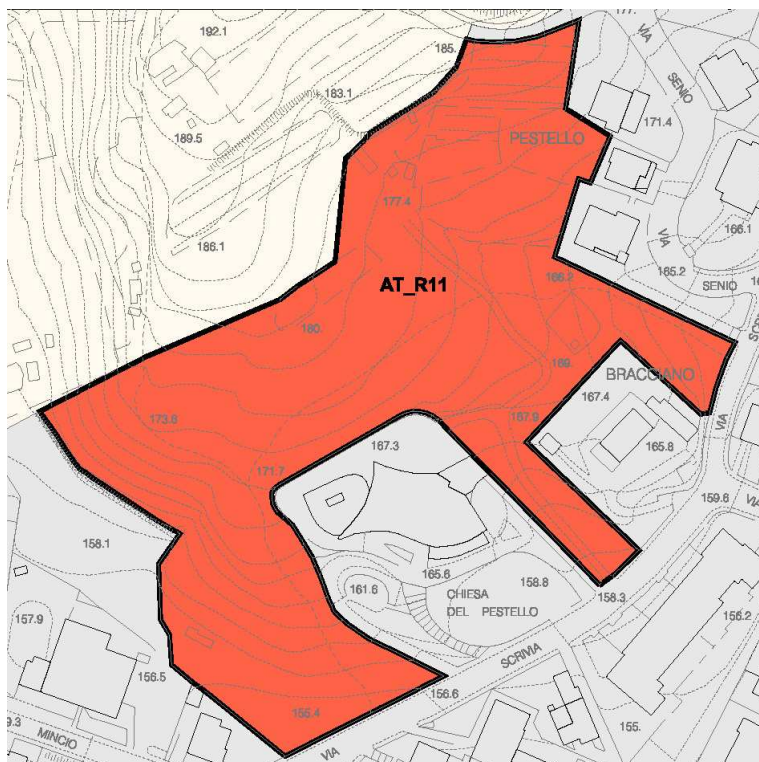
Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



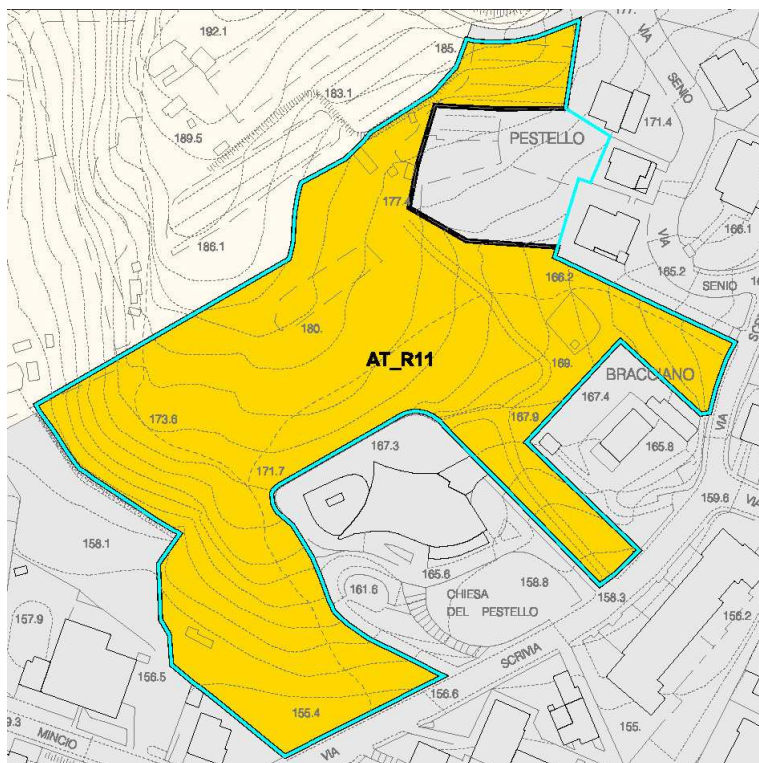
Tav. F4. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C4. Capacità edificatoria delle aree di trasformaz. la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



Montevarchi, 18.05.2015

Il progettista
arch. Domenico Scraseia