

**COMUNE DI AREZZO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA**

**P.P. “LA CARBONAIA”
PONTE A CHIANI AREZZO**

PROPRIETA’:

**Giularia s.r.l.; L.S. Marmi di Squarcialupi Luigi & C s.n.c.;
Molinara Legnami Srl; A.E.R. Srl.**

**LOTTO 4 B: PROGETTO DI SUDDIVISIONE
INTERNA IN SUB-LOTTI AI SENSI
DELL’ART.5 DELLE NTA DEL P.P.
“LA CARBONAIA”
(C.C. N°144 DEL 15/12/2006)
(ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI).**

RELAZIONE

DATA: LUGLIO 2015

PROGETTO:

Arch. Salvatore Monaca

Loc. Bagnoro,56, 52100 Arezzo

Tel. 0575/964057

Salvatore.monaca@archiworldpec.it

Il presente schema di utilizzo viene proposto in applicazione della variante al P.P. “La Carbonaia” (C.C. n° 144 del 15/12/2006) che disciplina la organizzazione dei lotti relativamente alla loro utilizzazione parziale. Esso deve intendersi interamente sostitutivo dello schema approvato dalla Commissione Urbanistica verbale n° 24 del 1 Agosto 2007.

Il lotto 4b così come configurato nella variante al Piano Particolareggiato C.C. n° 102 del 26 Aprile 2004, comprende quattro proprietà, alcune titolari di attività artigianali già presenti da anni nel territorio, la “L.S.Marmi Srl”, la “Molinara legnami Srl”, la “Giularia Srl” e la ditta “AER Srl”.

Le società “L.S.Marmi snc” e “Giularia srl”, proprietarie di parte del lotto 4b, nell’intento di definire un programma di pianificazione edificatoria delle proprie aree residue , propongono una compensazione delle superfici a disposizione, tramite permuta dei terreni, in modo da definire due lotti omogenei più funzionali alle rispettive necessità di utilizzazione. Il primo, relativo alla ditta L.S. Marmi, concentra la proprietà a ridosso delle strutture artigianali esistenti mantenendo inalterati gli accessi sia dalla strada di lottizzazione che da via Molinara, il secondo si sviluppa interamente sul lato est del lotto confermando tutti gli accessi previsti dal progetto delle opere di urbanizzazione interne al Comparto “La Carbonaia”.

La necessità di intervenire a stralci risponde principalmente ad una strategia aziendale finalizzata alla razionalizzazione delle strutture esistenti ed in particolare del deposito dei materiali lapidei che richiede una programmazione con tempi lunghi e direttamente legati alle esigenze produttive.

L'accesso alle aree delle proprietà di "Molinara Legnami srl" è garantito dall'attuale collegamento con l'omonima via Molinara nonché dal diritto reale di passo esercitato su una viabilità di larghezza ml. 5,00 interna alla proprietà confinante, ditta "C.I.E.T." (Prat. Edilizia n°3438/00, C.E. n° 82 del 6/02/02), che consente l'accesso dalla nuova viabilità di lottizzazione parallela al raccordo autostradale. La ditta AER Srl mantiene inalterato l'attuale accesso da via Molinara.

Il progetto prevede quindi la suddivisione dell'area in cinque sub-lotti autonomi corrispondenti per dimensione alle rispettive superfici di proprietà delle quattro ditte interessate: 4D) "L.S. Marmi srl"; 4E) e 4F) "Giularia srl" (compensate con la permuta); 4C) "Molinara legnami Srl" e 4B) ditta "AER Srl".

La tabella dei parametri generali definisce solo le superfici dei lotti, misurate attraverso la verifica delle superfici catastali, all'interno delle quali potranno essere applicati i parametri del Piano Particolareggiato escludendo le volumetrie già realizzate. La somma delle superfici dei lotti corrisponde alla superficie complessiva definita nella tabella dei parametri allegata alla variante al P.P. "La Carbonaia" (C.C. n° 102 del 26 Aprile 2004) e cioè MQ 35.335.

Nella fase di attuazione, previo rilascio di permesso di costruire, saranno verificati i parametri definiti dalle NTA di P.P. in merito a: destinazioni, altezze, distanze dai confini, parcheggi, rapporto di copertura e superfici permeabili. Tali parametri sono comunque ampiamente verificabili dalla composizione planivolumetrica dei sub-lotti.

In sede di richiesta di permesso di costruire saranno possibili compensazioni planivolumetriche tra un sub-lotto e l'altro fino ad un massimo del 25% delle quantità complessive qui definite.

Arch. Salvatore Monaca

RIPARTIZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE
 TABELLA ALLEGATA ALLA VARIANTE AL P.P. "LA CARBONAI" (C.C. N° 102 DEL
 26/04/2004)

Tabella ripartizione oneri di urbanizzazione							
Lotto	Sup. Fond. mq	Vol. max mc	Sup. scorp. mq	Vol. scorp. mc	Sup. netta mq	Vol. Netto mc	Quote %
1	14.997	52.490			14.997	52.490	5,3%
2	14.456	50.596			14.456	50.596	5,1%
3	10.366	36.281			10.366	36.281	3,7%
4a	10.705	22.067	3.975	13.912	6.730	8.155	0,83%
4b	35.335	123.673	11.175	39.113	24.160	84.560	8,57%
5a	9.999	34.997			9.999	34.997	3,55%
5b	9.999	34.997			9.999	34.997	3,55%
6	17.750	62.125			17.750	62.125	6,3%
7	35.081	122.784			35.081	122.784	12,5%
8	29.488	103.208			29.488	103.208	10,5%
9	23.626	82.691			23.626	82.691	8,4%
10	23.156	81.046			23.156	81.046	8,2%
11	26.391	92.369			26.391	92.369	9,4%
12	39.827	139.395			39.827	139.395	14,1%
Totali	301.176	1.038.716	15.150	53.025	286.026	985.691	100,0%

4a	6.305	22.067	3.975	13.912	2.330	8.155	0,83%
nucleo F	4.400	2.028	4.400	2.028	0	0	0,00%
4b	35.335	123.673	11.175	39.113	24.160	84.560	8,57%
lotto 4	46.040	147.768	19.550	55.053	26.490	92.715	9,40%

Ripartizione quote lotto 4 Tab. 1 art. 4 Convenzione	4a =	8.155	* 9,4 /	92.715	0,83%
	4b =	84.560	* 9,4 /	92.715	8,57%
	4 =	92.715			9,40%

La nuova tabella di ripartizione oneri di urbanizzazione è allegata alla tavola grafica di progetto.