



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

U _05_2015

Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento
di una area di trasformazione in Via Fulvio Croce (ex-Garbasso)

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID:

U_05_15_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch.Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

A seguito di richiesta da parte della proprietà dell'area, l'amministrazione comunale intende variare il regolamento urbanistico per inserire un'area di trasformazione commerciale al fine di valorizzare l'area verde in via Fulvio Croce con l'inserimento di un chiosco (bar, gelateria etc.). L'area di trasformazione AT 14 13 avrà i seguenti parametri:

- SUL max: mq. 100
- altezza max: 1 piano
- destinazione d'uso: chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il piano si attua con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare l'uso pubblico delle aree non impegnate dalla costruzione e dai parcheggi di cui alla L.122/89.

L'area che si presenta pianeggiante, è uno spazio verde tra due edifici di recente realizzazione facenti parte della lottizzazione "Garbasso" del previgente PRG il cui piano particolareggiato è completato. La realizzazione dell'intervento costituisce dotazione di servizi complementari aggiuntivi all'area in questione, già individuato come verde pubblico nel Piano particolareggiato Garbasso. L'utilizzazione dell'area a fini commerciali non comporta modificazioni alla viabilità esistente.

L'area ricade nell'AT 14 Cappuccini pertanto in conformità a quanto disposto dall'art. 136 comma 3 del Piano Strutturale è stato predisposto il trasferimento di una quantità di Sul pari al 10% dell'UTOE di destinazione, ossia 3.975 mq, dall'UTOE 4 Ceciliano all'UTOE 14 Cappuccini e che in tal modo l'UTOE 14 Cappuccini acquisisce disponibilità residua pari a 4.372 mq., e l'UTOE 4 Ceciliano passa ad una disponibilità residua di 41.742 mq. A seguito dell'approvazione della variante in oggetto sarà aggiornato l'allegato D del Regolamento Urbanistico "Tabella dimensionamento SUL residenziale", detraendo dal dimensionamento dell'UTOE 14 Cappuccini la quantità di 100 mq.

La variante proposta ha le caratteristiche di variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2004, in quanto riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2004.

2) QUADRO CONOSCITIVO

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione A, Foglio 108, particelle 3022, 2873.

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

Il Piano Strutturale inquadra l'area nel sottosistema L1 grandi attrezzature della città.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011
Il regolamento urbanistico inquadra l'area nel sottosistema residenziale R1, tipo insediativo "a" tessuti pianificati con aree a standard, zona omogenea B edificata, numero di piani 4.

CARTA DELLA PERICOLOSITA'

pericolosità geomorfologica: G2
pericolosità sismica: S3
pericolosità idraulica: I1

VINCOLI PAESAGGISTICI

nessuno

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CLASSE III - aree di tipo misto

3) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE approvato con D.C.R.T n. 72 del 24 Luglio 2007e successiva variante d'implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009

Gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. regionale approvato in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
 - 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
 - 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
 - 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Arezzo, del PIT.
- Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE adottato con D.C.R. n. 58 del 2/7/2014

La verifica viene effettuata in relazione alla parte dispositiva di cui all'art.38 "Disciplina di Piano" – "Misure generali di salvaguardia".

Per le varianti al Regolamento Urbanistico non ancora adottate alla data del 2 luglio 2014 la coerenza si effettua nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenuti nelle specifiche sezioni del Piano (Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e Allegato 3B Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e Allegato H Aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. m) e nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana.

Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato occorre la verifica che tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche disposizioni correlate agli obiettivi di qualità (direttive).

PRESCRIZIONI RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle prescrizioni dei vincoli dettate dal PIT.

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

OBIETTIVO 1

Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.1 - Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico-architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;
- mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - guidare i processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi") con particolare riferimento a:

- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino - Tegoletto - Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);

- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";
- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi.

1.6 - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.7 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.8 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Valdichiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica, e ai corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali, e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale e della gestione della vegetazione ripariale nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

OBIETTIVO 2

Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella V.di Chiana);

2.2 - tutelare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) anche contrastando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e della viticoltura specializzata (semplificazione paesistica ed ecologica), in particolare nel territorio di Montepulciano, Gracciano e Petraia (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) anche al fine di contenere il rischio di erosione dei suoli;

2.3 - conservare i paesaggi agro-pastorali tradizionali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore paesistico e naturalistico della parte della Val d'Orcia ricompresa nell'ambito a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, escludendo le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione in altra destinazione e promuovendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli;

2.4 - favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e alla rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

OBIETTIVO 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.1 - Tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino);
- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della

Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni;

3.5 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

3.6 - migliorare la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento dei livelli di maturità e di valore ecologico delle matrici forestali, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete), alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

In conclusione la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto risulta coerente con il PIT approvato e con il PIT, avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

La presente variante risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), con gli obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS), e non è in contrasto con le disposizioni del sistema di riferimento in quanto trattasi di inserimento di una nuova area di trasformazione per la realizzazione di un piccolo fabbricato commerciale Tc1 limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, gelateria, di mq. 100 ad un piano (chiosco) in un sistema R residenziale dove tale destinazione è prevista.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

La presente variante consiste nell'inserimento di un'area di trasformazione commerciale in via Fulvio Croce per l'inserimento di un chiosco. L'area di trasformazione AT 14 13 avrà i seguenti parametri: sul max:

mq. 100, altezza max: 1 piano, destinazione d'uso: chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande. Il piano si attua con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare l'uso pubblico delle aree non impegnate dalla costruzione e dai parcheggi di cui alla L.122/89.

L'area ricade nell'UTOE 14 Cappuccini pertanto in conformità a quanto disposto dall'art. 136 comma 3 del Piano Strutturale è stato predisposto il trasferimento di una quantità di SUL pari al 10% dell'UTOE di destinazione, ossia 3.975 mq, dall'UTOE 4 Ceciliano all'UTOE 14 Cappuccini e che in tal modo l'UTOE 14 Cappuccini acquisisce disponibilità residua pari a 4.372 mq., e l'UTOE 4 Ceciliano passa ad una disponibilità residua di 41.742 mq. A seguito dell'approvazione della variante in oggetto sarà aggiornato l'allegato D del Regolamento Urbanistico "Tabella dimensionamento SUL residenziale", detraendo dal dimensionamento dell'UTOE 14 Cappuccini la quantità di 100 mq.

La presente variante risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

COERENZA AL VIGENTE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica

5) PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema come L1-grandi attrezzature della città, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

7) TERRITORIO RURALE ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

La presente variante risulta all'interno del territorio urbanizzato pertanto non si applicano le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 (Disposizioni sul territorio rurale).

8) DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e art.130 LR.65/14 (art.18 comma 2 lettera f).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

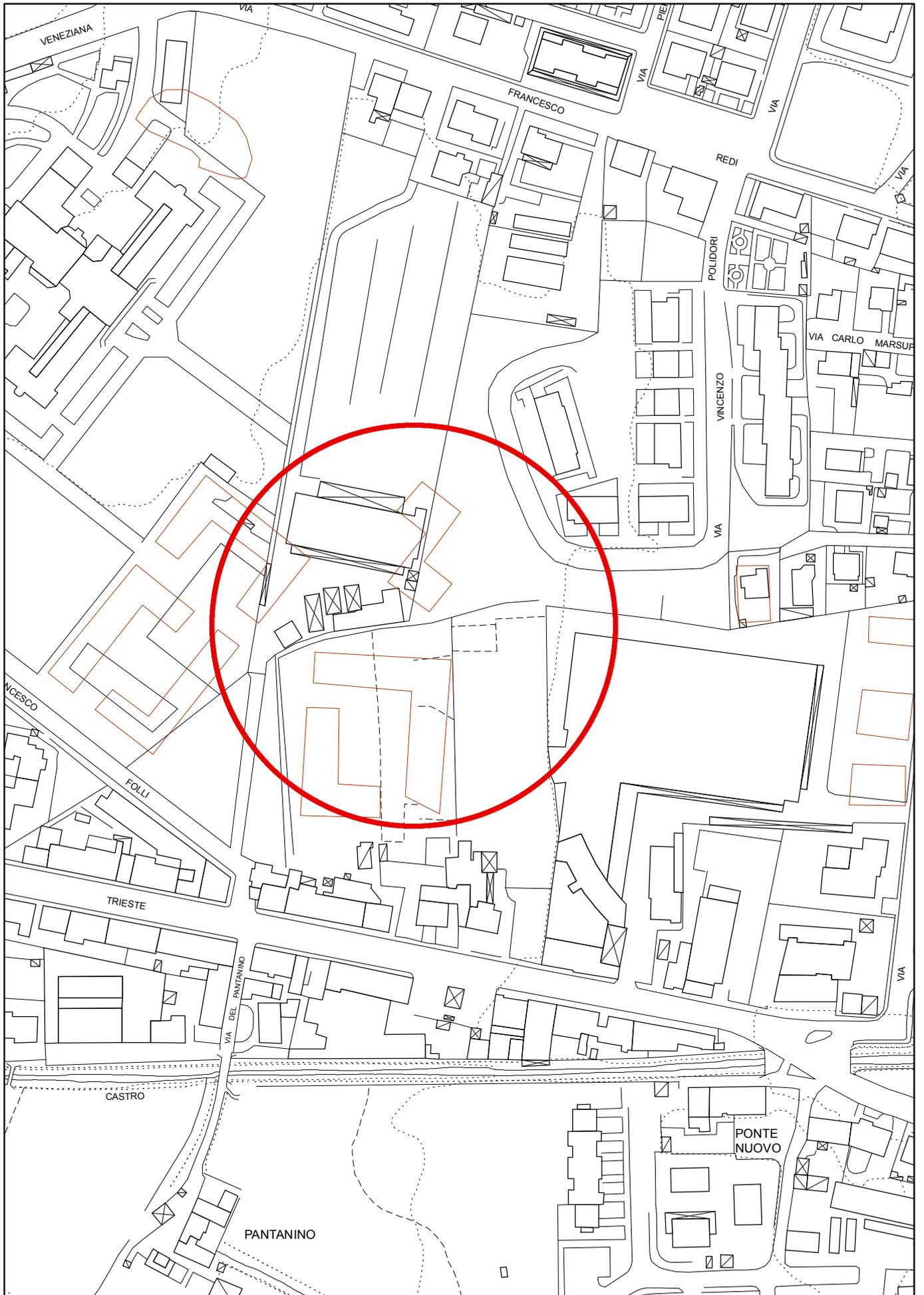
Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce un'area di trasformazione con la previsione di un piccolo edificio commerciale, si evidenzia che tale variante non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

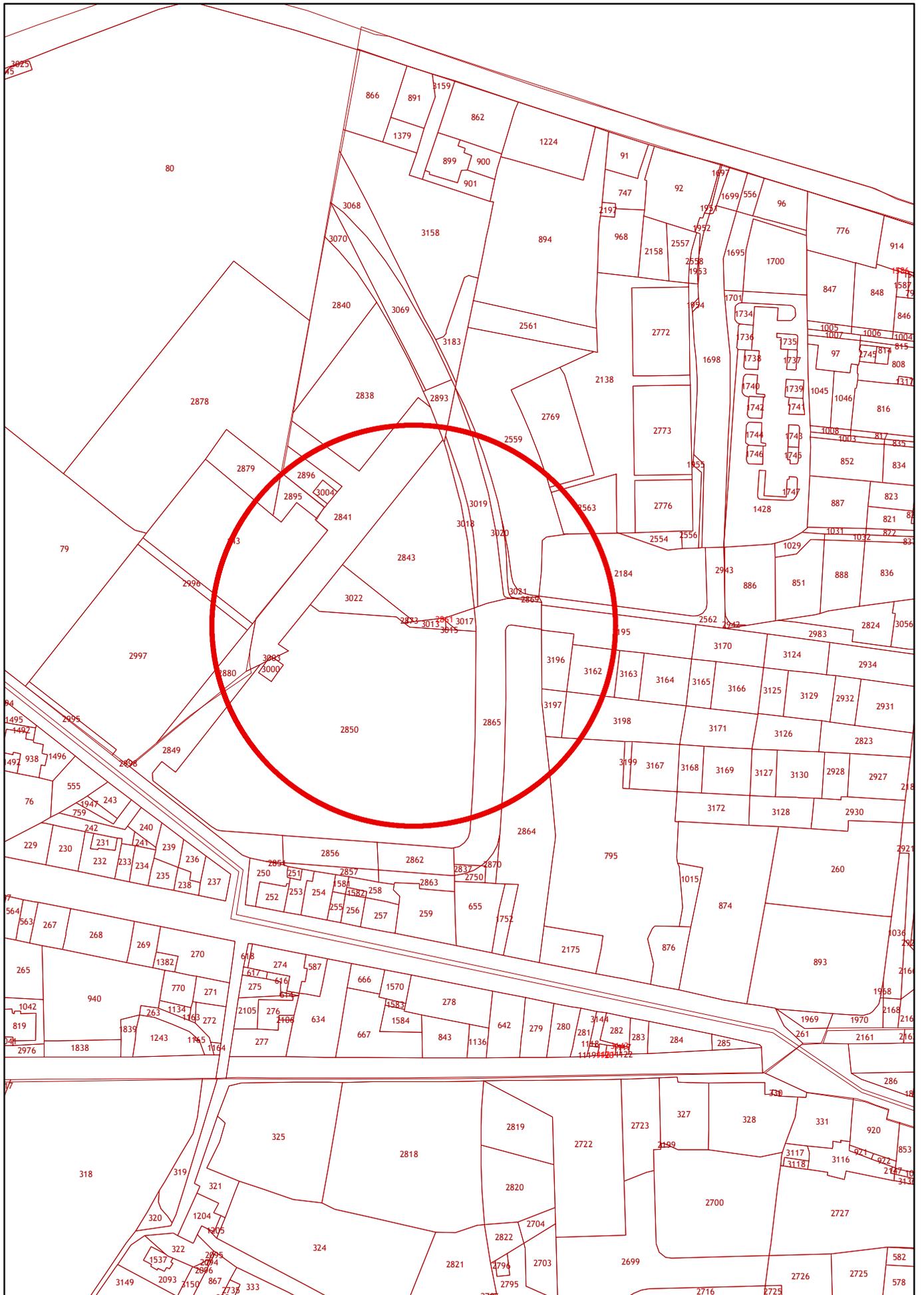
1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

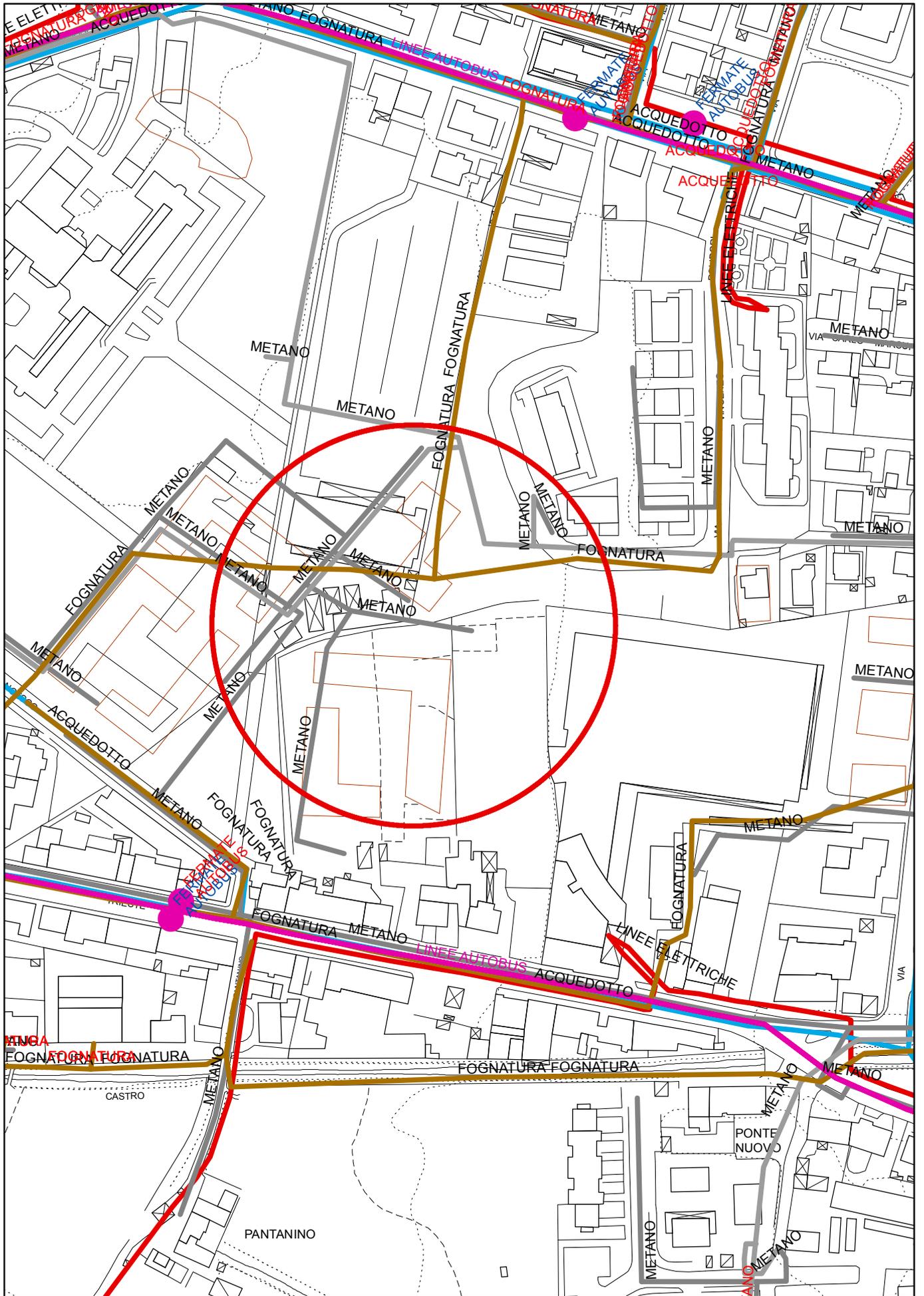
Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

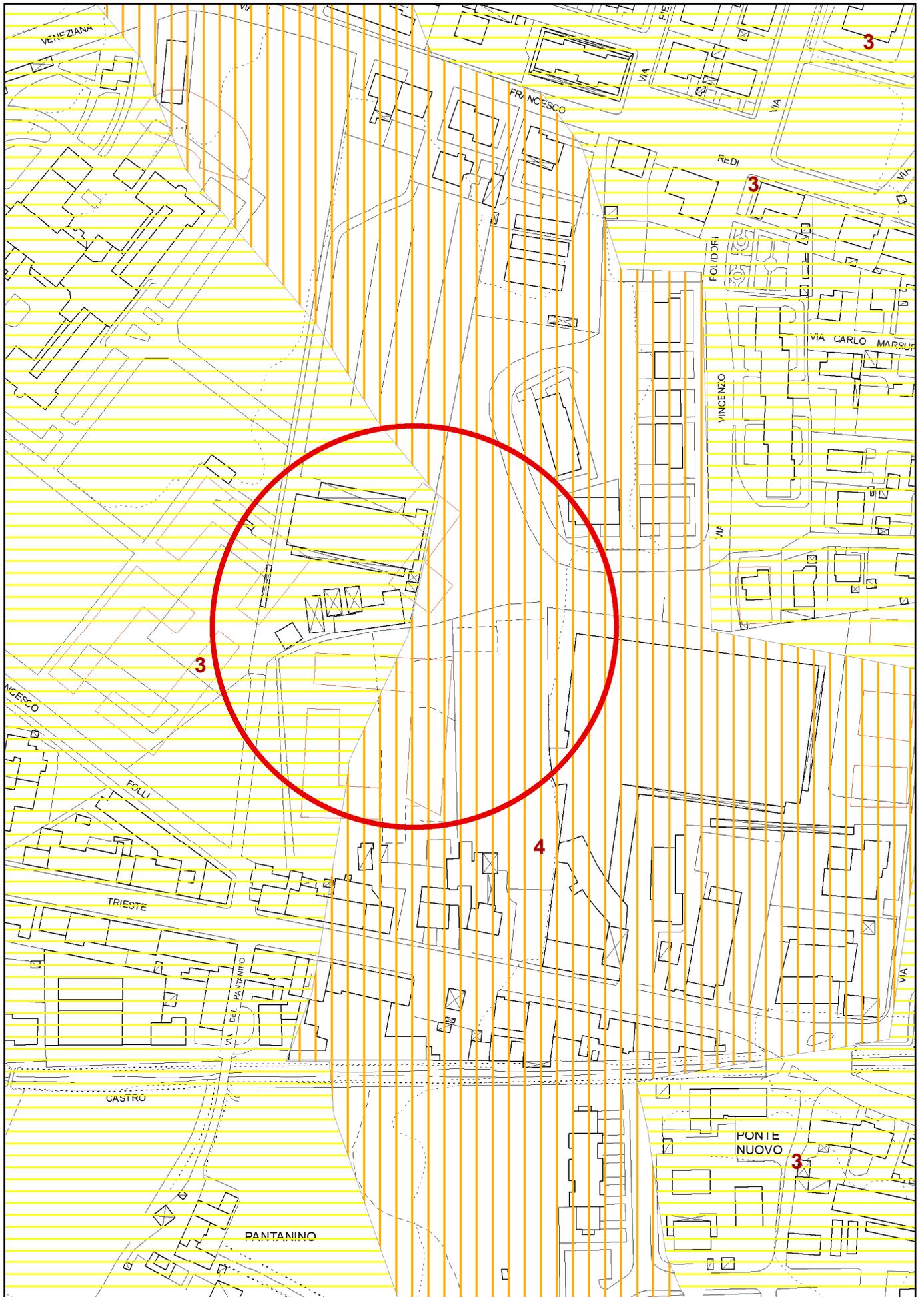
Il Responsabile del Procedimento
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

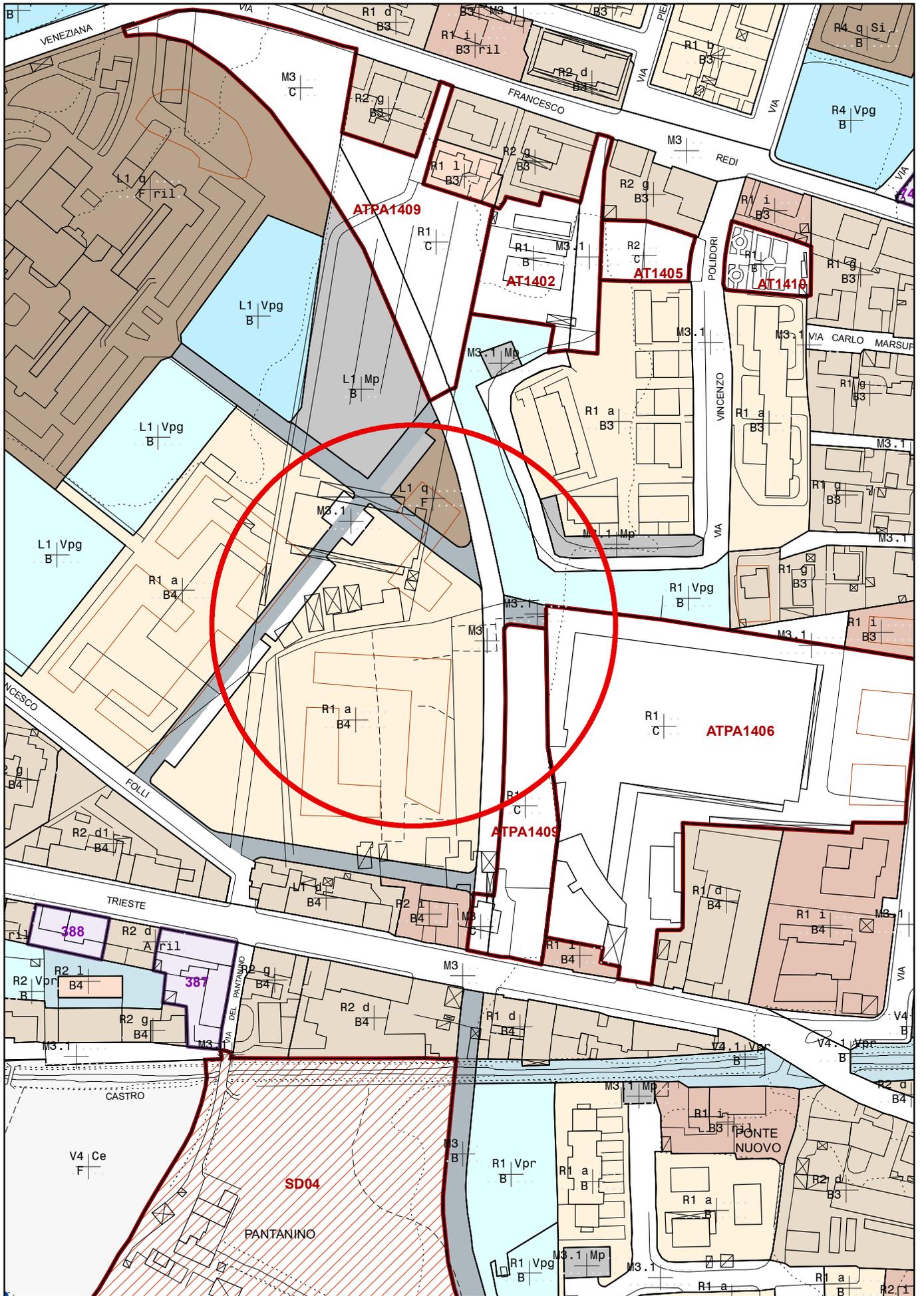


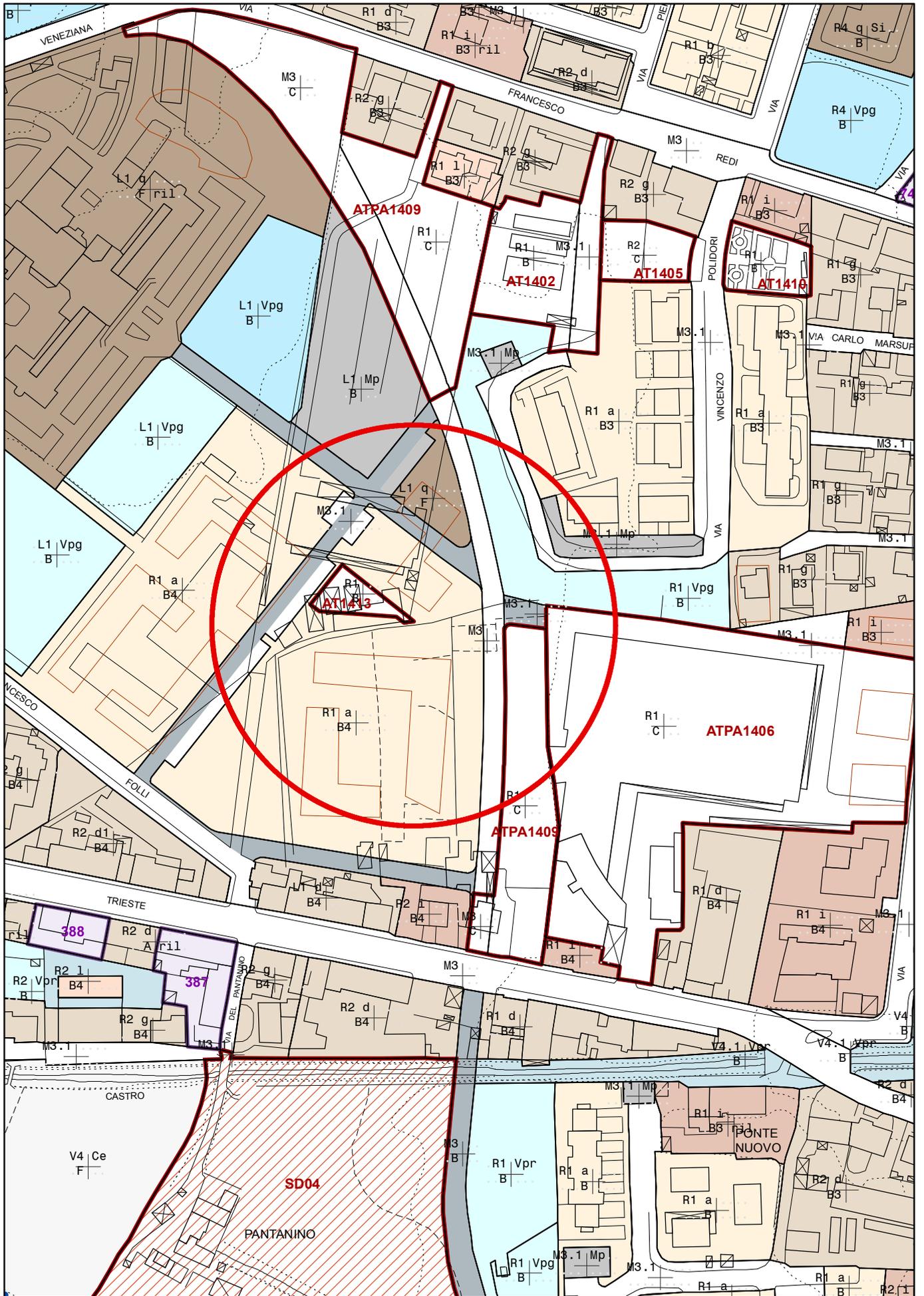












NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ALLEGATO F

STATO MODIFICATO

AT_14_13

Area di trasformazione. Lotto commerciale in via Fulvio Croce.

L'intervento prevede la realizzazione di un chiosco commerciale:

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- SUL max: mq. 100
- Altezza max: 1 piano
- Destinazione: chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare l'uso pubblico delle aree non impegnate dalla costruzione e dai parcheggi di cui alla L.122/89.

STATO ATTUALE

AGGIORNATO: VAR_U_30_2014

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 ^(e)	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	46.017	0	300	45.717
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 ^(a)	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	200	890	681
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 ^(***)	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 ^(d)	FIorentina	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.550	460	6.200
12 ^(*)	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 ^(*)	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	300	0	397
15 ^(**)	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 ^(c)	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 ^(*)	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 ^(*)	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 ^(**)	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 ^(*)	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27 ^(f)	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	4.915	0	0	4.915
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 ^(b)	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	0	0	16.509
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE								3.090	

(***) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(**) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

^(a) La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

^(b) La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

^(c) La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

^(d) La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014 e diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.35.2013 con DCC 11 del 22/01/2015

^(e) La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

^(f) La S.U.L. dell'UTOE 27 è stata diminuita di 818 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.30.2013 (PDR) con DCC 17 del 22/01/2015

STATO MODIFICATO

AGGIORNATO: VAR_U_05_2015

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 ^(e)	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4 ^(****)	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	42.042	0	300	41.742
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 ^(a)	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	200	890	681
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 ^(***)	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 ^(d)	FIorentina	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.550	460	6.200
12 ^(*)	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 ^(*)	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14 ^(o)	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	4672	400	0	4272
15 ^(**)	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 ^(c)	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 ^(*)	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 ^(*)	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 ^(**)	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 ^(*)	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27 ^(f)	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	4.915	0	0	4.915
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 ^(b)	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	0	0	16.509
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE								3.090	

(***) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(**) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

^(a) La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

^(b) La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

^(c) La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

^(d) La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014 e diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.35.2013 con DCC 11 del 22/01/2015

^(e) La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

^(f) La S.U.L. dell'UTOE 27 è stata diminuita di 818 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.30.2013 (PDR) con DCC 17 del 22/01/2015

^(****) L'UTOE 4 CECILIANO ha trasferito il 10% della SUL prevista all'UTOE 14 CAPPUCCINI, per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS. Il totale trasferito, con la DCC n° _____ del _____, è di mq. 3.975 che implementa e sottrae la "DISPONIBILITA' RESIDUA RU"

^(o) La S.U.L. dell'UTOE 14 è stata diminuita di 100 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.05.2015 con DCC n° _____ del _____

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo