



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 _09_2015

Piano di Recupero con contestuale variante al Regolamento
Urbanistico per edificio in località San Giuliano n.50/D

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U_09_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
con i contenuti dell'articolo 17 comma 3 della LR.65/2014

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a)

Il presente piano di recupero, di iniziativa privata, in variante al regolamento urbanistico, consiste nel recupero di un fabbricato agricolo precedentemente utilizzato come sede di attività orto-florovivaistica, al fine di un suo utilizzo per il commercio al dettaglio (esercizi di vicinato Tc1) e somministrazione alimenti e bevande.

L'area di intervento è compresa tra un'importante direttrice viaria (strada Provinciale di Pescaiola 21) ed il Raccordo Autostradale Arezzo Battifolle, ed è sostanzialmente urbanizzata ancorché individuata come territorio rurale negli strumenti urbanistici.

L'intervento pertanto contribuisce all'eliminazione di un degrado esistente ed alla riqualificazione di un'area limitrofa all'abitato di San Giuliano e di un manufatto attualmente non utilizzato, già dotato delle principali reti di sottoservizi (metanodotto, rete fognaria, linea elettrica etc).

L'edificio, oggetto di condono (Concessione in sanatoria n. 176 del 17/12/2002), non ha alcuna caratteristica architettonica di rilievo, trattandosi di serra con struttura metallica e pannelli trasparenti in vetroresina.

E' prevista la demolizione del fabbricato con SUL pari a 487 mq e la sostituzione edilizia con la ricostruzione di SUL pari a 483 mq. Il nuovo edificio a destinazione commerciale Tc1/turistico ricettivo, sarà traslato rispetto all'attuale area di sedime al fine di garantire il rispetto delle linee di arretramento stradali pari a 40 m per il raccordo autostradale e 30 m per la strada Provinciale n. 21 di Pescaiola.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di parcheggi a servizio dell'attività commerciale da insediare.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014 la presente variante ha l'obiettivo di consentire il cambio di destinazione d'uso agricolo di un edificio rurale, purché lo stesso sia previsto e disciplinato nello strumento di pianificazione comunale.

La variante al RU consiste nell'introduzione di un nuovo comma all'art. 70 delle NTA che disciplina gli "interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi" che consente il recupero ad uso commerciale di una serra conformemente al piano di recupero che sarà approvato:

STATO ATTUALE ART. 70 COMMA 5 del RU

5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia;
- b) sostituzione edilizia.
- c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.

STATO MODIFICATO ART. 70 del RU: inserimento nuovo comma

5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione edilizia;
- b) sostituzione edilizia.
- c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.

5 bis . Per gli immobili situati in località San Giuliano rappresentati catastalmente in Sezione B, Foglio36, particelle 9004, 9002, 790, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del

L'intervento, seppur esterno al perimetro del territorio urbanizzato, in quanto collocato nel sistema V3 pianura coltivata del PS, non si configura come previsione di impegno di nuovo suolo non edificato in quanto trattasi di recupero di patrimonio edilizio esistente. Non si attiva pertanto il procedimento di cui all'articolo 25 (conferenza di pianificazione) e si procede all'adozione della variante con la procedura di cui all'art. 17 e per il piano attuativo con la procedura di cui all'art. 107 comma 3.

La quantità di SUL del presente intervento pari a 483 mq, sarà detratta dall'UTOE di riferimento (n. 17 Battifolle) dove residuano 3.069 mq di SUL.

2) QUADRO CONOSCITIVO

ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) "... quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT adottato) , e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni"...

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione B, Foglio36, particelle 9004 (edificio) e 9002, 790.

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

Il Piano Strutturale inquadra l'area:

TAV. C04 b: pianure (variante e) e coltura tradizionale a maglia fitta

tav. C05/06: sottosistema V3 "la pianura coltivata"

tav. C07: UTOE 17 BATTIFOLLE

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

Il regolamento urbanistico inquadra l'area in parte nel sottosistema V3 "la pianura coltivata", zona omogenea E "agricola", tipo di paesaggio c1 "fattorie granducali", tutela "maglia fitta", in parte nel sottosistema V3 "la pianura coltivata", zona omogenea E "agricola", tipo di paesaggio c1 "fattorie granducali".

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

pericolosità geomorfologica: G2 media

pericolosità sismica: S3 elevata

pericolosità idraulica: I1 bassa

VINCOLI PAESAGGISTICI

nessuno

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Parte in CLASSE III - aree di tipo misto

Parte in CLASSE IV - aree di intensa attività umana

3) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI CHE HANNO FORNITO UN CONTRIBUTO TECNICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c)

Regione
Provincia

4) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d)

nessuno

5) 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.

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 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

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

OBIETTIVO 3

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

In relazione agli obiettivi di qualità, la variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente con il PIT approvato e quello adottato 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. In particolare l'obiettivo principale del piano di recupero e della variante intende offrire una possibilità di rigenerazione di un annesso agricolo non più funzionale alla sua originaria destinazione. L'intervento si configura come intervento di riutilizzo di un fabbricato esistente di nessun valore architettonico, e pertanto volto al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e degli insediamenti esistenti e non al consumo di nuovo suolo in conformità a quanto indicato a livello generale dall'art. 4 della L.R. 65/14.

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.

Nello specifico l'intervento si configura come un recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e degli insediamenti esistenti e non consumo di nuovo suolo in conformità a quanto indicato a livello generale dall'art. 4 della L.R. 65/14.

6) 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 variante risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), 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/ambito di riferimento V3 pianura coltivata, c1 fattorie granducali, in quanto l'art. 81 dispone che : ... *“il RU dovrà disciplinare il recupero degli edifici non più destinati a fini agricoli e più in generale delle aree degradate, incolte e abbandonate”*. L'individuazione della maglia fitta è superata dall'attuale conformazione del lotto, che si può considerare un tessuto marginale all'abitato di San Giuliano, compreso tra due infrastrutture viarie (raccordo e strada provinciale) ed occupato prevalentemente dall'edificio oggetto dell'intervento già sede di attività orto-florovivaistica.

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

La presente variante al RU consiste nel recupero di un fabbricato agricolo già utilizzato come sede di attività orto-florovivaistica, al fine di un suo riutilizzo per il commercio al dettaglio (esercizi di vicinato Tc1) e somministrazione alimenti e bevande.

L'edificio oggetto di condono (Concessione in sanatoria n. 176 del 17/12/2002) non ha alcuna caratteristica architettonica di rilievo, trattandosi di serra con struttura metallica e pannelli trasparenti.

L'area di intervento è compresa tra un'importante direttrice viaria (strada Provinciale di Pesciola n. 21) ed il Raccordo Autostradale Arezzo Battifolle, e può considerarsi sostanzialmente urbanizzata ancorché individuata come territorio rurale negli strumenti urbanistici.

L'intervento pertanto contribuisce all'eliminazione di un degrado esistente ed alla riqualificazione di un'area limitrofa all'abitato di San Giuliano e di un manufatto attualmente non utilizzato.

La presente variante inoltre 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, avente ad oggetto tra l'altro il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

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 parte in CLASSE III - aree di tipo misto e parte in CLASSE IV - aree di intensa attività umana è coerente con la classe di classificazione acustica.

7) 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.

8) 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 NON URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema/ambito come V3 pianura coltivata, risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

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

La presente variante, **esterna al territorio urbanizzato**, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

10) 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.

La variante che, consiste nel recupero di un fabbricato (serra) già utilizzato come annesso agricolo, ai fini commerciali, non comporta impatti significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 in quanto:

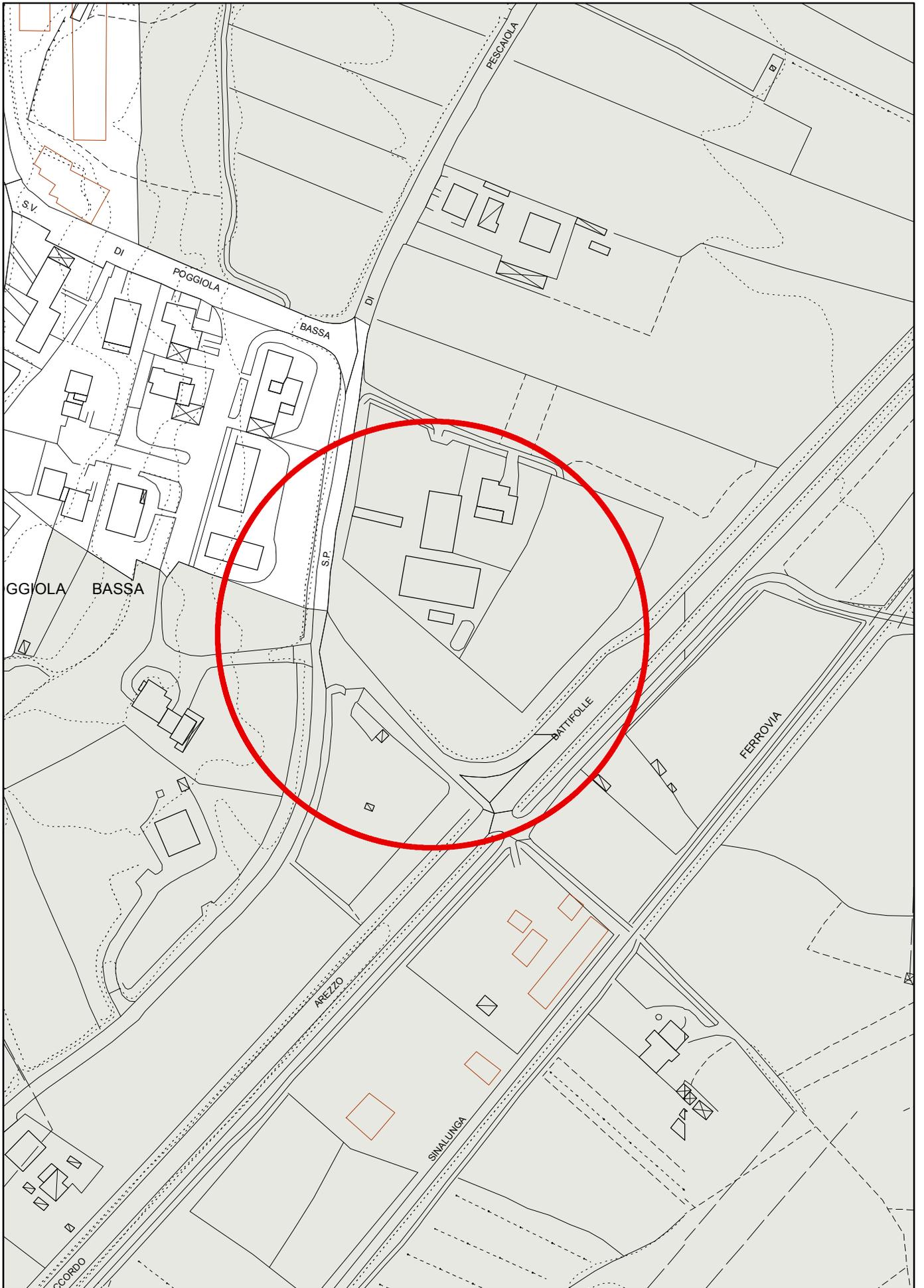
1. non comporta impegno di nuovo suolo ai fini edilizi in quanto prevede il riutilizzo di volumetrie già esistenti;
2. interviene su un'area di margine, sostanzialmente già urbanizzata in quanto dotata delle principali infrastrutture e sottoservizi;
3. sarà dotata di sistemi di mitigazione attiva (recupero delle acque piovane, sistema solari di generazione energetica, isolamento termico, materiali di costruzione riciclati etc).

Nel merito si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi 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 negativi significativi.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

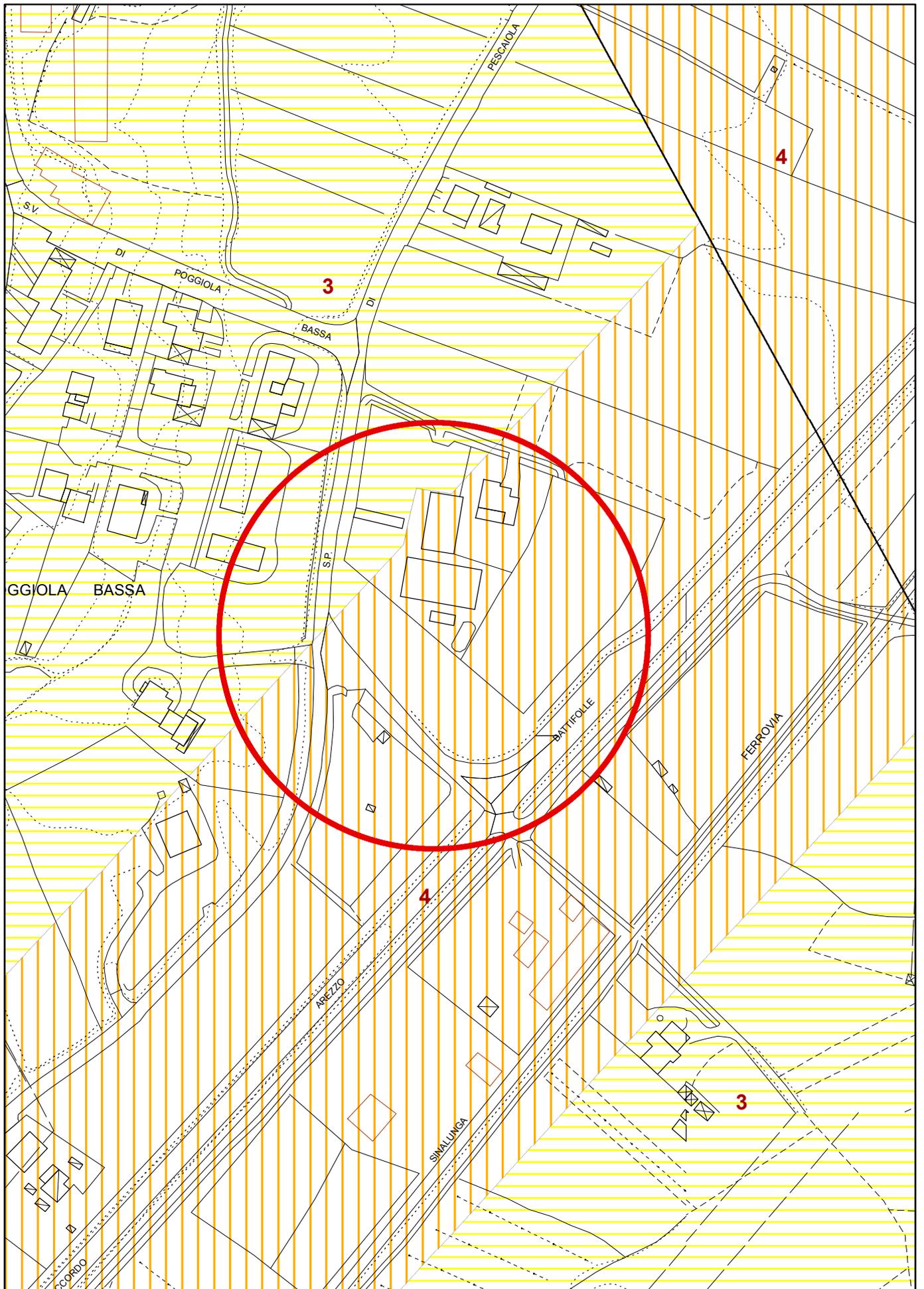
Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

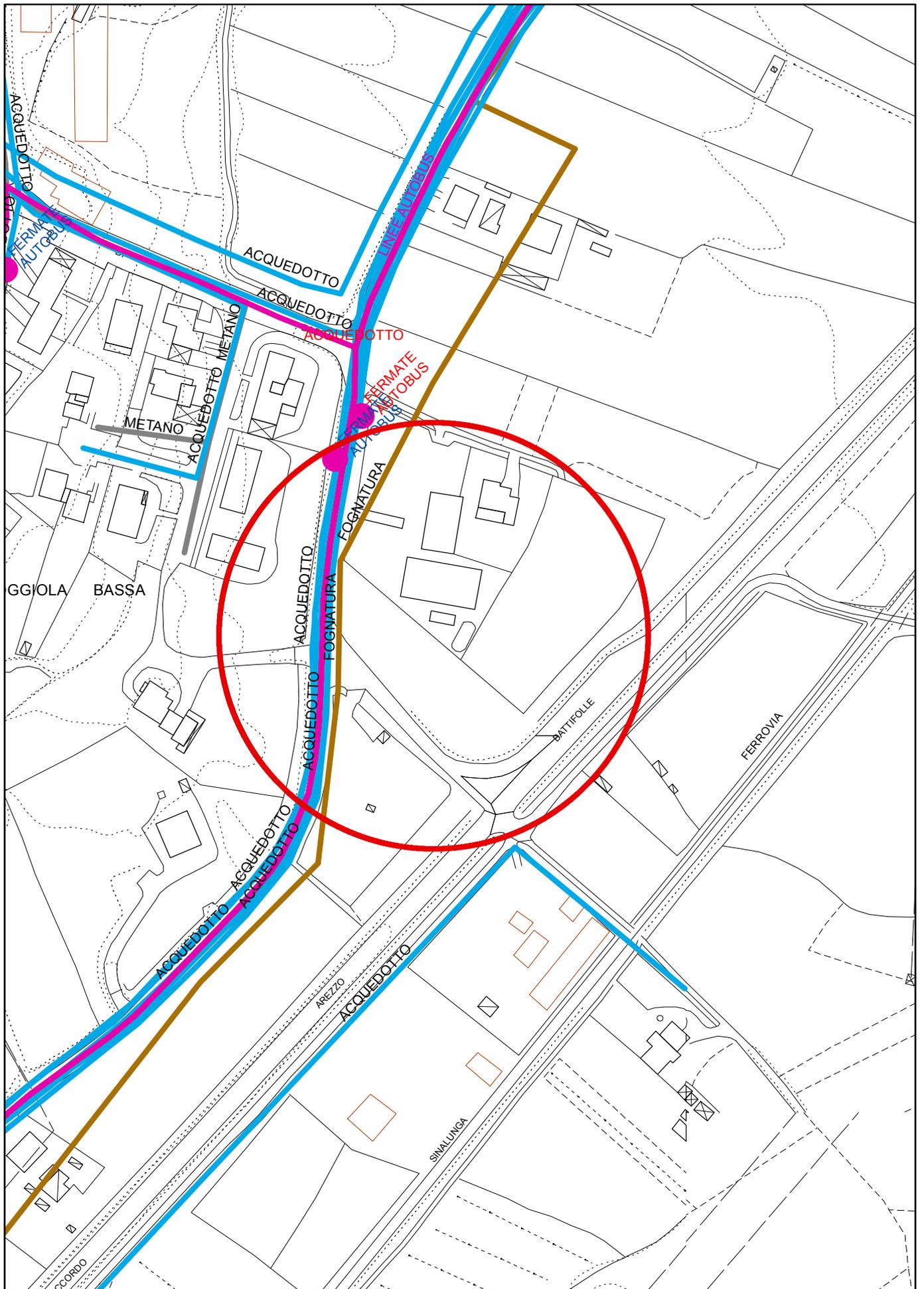
Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

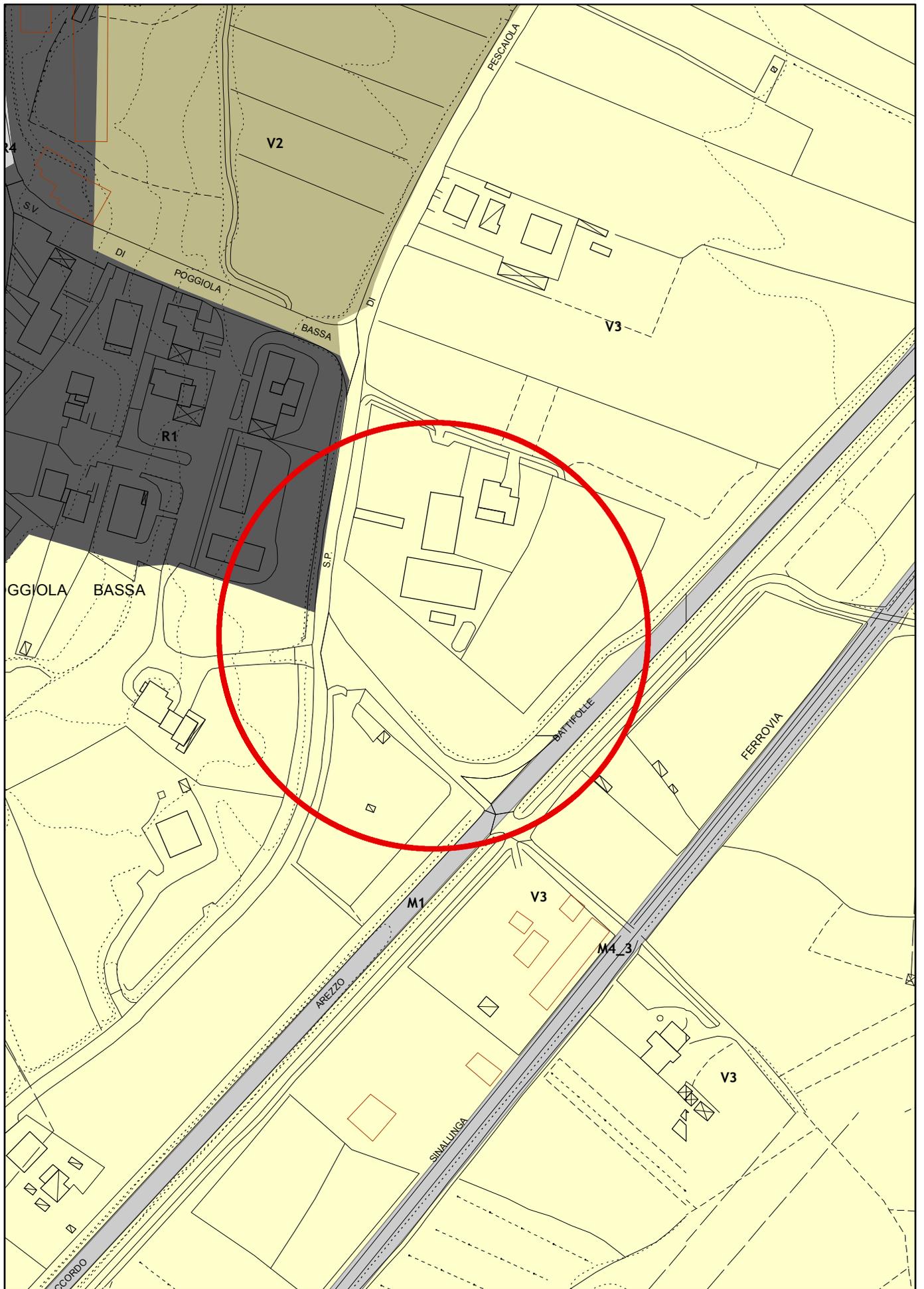












STATO ATTUALE

Art.70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera b), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:
 - 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia
 - b) sostituzione edilizia
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.E'ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.
5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia.
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.
6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:
 - a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;
 - b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;

- c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul complessiva.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.
10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

STATO MODIFICATO

Art.70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera b), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

 - 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia
 - b) sostituzione edilizia
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.

E'ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.
5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia.
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.

5 bis . Per gli immobili situati in località San Giuliano rappresentati catastalmente in Sezione B, Foglio36, particelle 9004, 9002, 790, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del
6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:
 - a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;

- b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul complessiva.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.
10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

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

AGGIORNATO: VAR_U_09_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	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
^{(h)17^(c)}	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-17	450	2.586
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

^(h) La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata diminuita di 483 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.09.2015 (PDR) con DCC_____ del _____

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo