



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del Territorio

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

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

Variante U_17_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

Variante U_11_2016

Variante alle NTA del RU art.32

Trasferimenti Volumetrici

PRG

Art.32

Stato attuale e modificato a seguito di conferenza paesaggistica e a seguito di osservazioni e controdeduzione alla variante di manutenzione (DCC n.96 del 08/06/2017)

ID: U_11_16_NTA_CONF

Approvazione:

VOL.

Sindaco
Ing. Alessandro Ghinelli

Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Alessandro Farnè

ART. 32 Disposizioni su trasferimenti volumetrici

1. E' ammesso il trasferimento volumetrico degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904 con le modalità di cui all'art. 79 o in area limitrofa più prossima esterna a tale fascia di rispetto.

E' ammesso altresì il trasferimento volumetrico degli immobili presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuati dal reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 il cui tracciato sia effettivamente presente sul posto, ovvero sia stato oggetto di variazione debitamente autorizzata, con le modalità di cui all'art.79 o nell'area limitrofa più prossima esterna a tale fascia di rispetto.

L'area limitrofa dovrà essere individuata:

- all'interno dello stesso sottosistema e tipo insediativo se in ambito urbano;
- all'interno del sottosistema e variante di paesaggio se in ambito extraurbano;
- all'interno di un ambito con fattibilità idraulica inferiore alla classe I4.

Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto del R.D. 523/1904 e del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 è ammesso un incremento fino al 40% della Sul esistente.

Per gli immobili presenti nelle fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 e alla L.R. 79/2012 è ammesso il cambio d'uso alle condizioni dell'art. 70 ovvero a quelle stabilite per l'ambito urbano.

2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono ammessi anche per gli immobili ricadenti in aree con fattibilità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 38, individuate con le sigle Ce: Casse di espansione, In: invasi e Cs: Canali di salvaguardia e nelle aree a fattibilità geomorfologica 4.

3. Gli interventi di cui al comma 2 non sono consentiti sugli edifici, per i quali il Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di risanamento conservativo o di restauro.

4. Per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto stradale di cui all'art.26, se superiore a m. 20,00, quando per essi sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, è ammesso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 o in area esterna a tale fascia di rispetto, all'interno dello stesso sottosistema e tipo insediativo in ambito urbano e sottosistema e variante e tipo di paesaggio in ambito extraurbano, con incremento del 40% della Sul.

5. Per gli edifici a destinazione commerciale all'ingrosso, ubicati nei tessuti pianificati privi di aree a standard (b) di cui all'art. 46, sono ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con incremento della Sul oggetto di trasferimento del 40%; tale intervento è subordinato alla riconversione dell'area liberata dai volumi trasferiti e delle relative aree di pertinenza, in nuove dotazioni a standard quali verde pubblico e parcheggi.

6. Per gli edifici ubicati nei tessuti non pianificati a impianto lineare chiuso (e) di cui all'art. 49, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che liberino la corte interna all'isolato, potranno essere effettuati anche mediante trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 e con incremento della Sul del 40%.

7. Per gli edifici ubicati negli insediamenti che non costituiscono tessuto (l) di cui all'art. 53, negli insediamenti che non costituiscono tessuto (m) di cui all'art. 54, è consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 40% della Sul esistente.

8. Per gli immobili di cui all'art. 70 commi 3, 4 e 5, è consentito il trasferimento volumetrico, con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 30% della Sul esistente. Per gli interventi di cui all'art. 70 comma 10 lett. a) è ammesso il trasferimento volumetrico degli edifici di cui all'art. 70 commi 3, 4, 5 e dell'art. 71.

9. Per gli interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti di cui all'articolo 71, il piano attuativo può prevedere il recupero del 100% delle Sul demolite e non ricostruite, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art.79.

10. Per gli immobili di cui all'art. 74, non soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc) e per le superfetazioni di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc), è ammesso, con intervento diretto, il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, fino al 100% della Sul.

11. Le quantità aggiuntive di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 si sommano agli eventuali incrementi di Sul già ammessi dal presente Regolamento per interventi di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica.

STATO MODIFICATO a seguito di conferenza paesaggistica del 17/07/2017 e a seguito di esame osservazioni e controdeduzioni alla variante di manutenzione D.C.C. n.96 del 08/06/2017.

ART. 32 Disposizioni su trasferimenti volumetrici

1. E' ammesso il trasferimento volumetrico degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904 con le modalità di cui all'art. 79 o in area limitrofa più prossima esterna a tale fascia di rispetto. E' ammesso altresì il trasferimento volumetrico degli immobili presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuati dal reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 il cui tracciato sia effettivamente presente sul posto, ovvero sia stato oggetto di variazione debitamente autorizzata, con le modalità di cui all'art.79 o nell'area limitrofa più prossima esterna a tale fascia di rispetto. L'area limitrofa dovrà essere individuata:

- all'interno dello stesso sottosistema e tipo insediativo se in ambito urbano;
- all'interno del sottosistema e variante di paesaggio se in ambito extraurbano;
- all'interno di un ambito con fattibilità idraulica inferiore alla classe I4.

Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto del R.D. 523/1904 e del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 è ammesso un incremento fino al 40% della Sul esistente. Per gli immobili presenti nelle fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 e alla L.R. 79/2012 è ammesso il cambio d'uso alle condizioni dell'art. 70 ovvero a quelle stabilite per l'ambito urbano.

2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono ammessi anche per gli immobili ricadenti in aree con fattibilità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 38, individuate con le sigle Ce: Casse di espansione, In: invasi e Cs: Canali di salvaguardia e nelle aree a fattibilità geomorfologica 4.

3. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti sugli edifici, per i quali il Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di risanamento conservativo o di restauro e sugli immobili vincolati ai sensi del titolo II della parte II del decreto legislativo 42/04. I volumi trasferiti di cui ai commi 1 e 2 dovranno essere collocati in aree al di fuori delle fasce di rispetto di cui all'art.142 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio e al di fuori delle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi dell'art.136 dello stesso codice. In alternativa i trasferimenti volumetrici di cui al presente articolo potranno rimanere all' interno di dette aree vincolate previo parere della Soprintendenza.

4. Abrogato.

5. Per gli edifici a destinazione commerciale all'ingrosso, ubicati nei tessuti pianificati privi di aree a standard (b) di cui all'art. 46, sono ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con incremento della Sul oggetto di trasferimento del 40%; tale intervento è subordinato alla riconversione dell'area liberata dai volumi trasferiti e delle relative aree di pertinenza, in nuove dotazioni a standard quali verde pubblico e parcheggi.

6. Per gli edifici ubicati nei tessuti non pianificati a impianto lineare chiuso (e) di cui all'art. 49, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che liberino la corte interna all'isolato, potranno essere effettuati anche mediante trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 e con incremento della Sul del 40%.

7. Per gli edifici ubicati negli insediamenti che non costituiscono tessuto (l) di cui all'art. 53, negli insediamenti che non costituiscono tessuto (m) di cui all'art. 54, è consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 40% della Sul esistente.

8. Per gli immobili di cui all'art. 70 commi 3, 4 e 5, è consentito il trasferimento volumetrico, con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 30% della Sul esistente. Per gli interventi di cui all'art. 70 comma 10 lett. a) è ammesso il trasferimento volumetrico degli edifici di cui all'art. 70 commi 3, 4, 5 e dell'art. 71.

9. Per gli interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti di cui all'articolo 71, il piano attuativo può prevedere il recupero del 100% delle Sul demolite e non ricostruite, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art.79.

10. Per gli immobili di cui all'art. 74, non soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc) e per le superfetazioni di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc), è ammesso, con intervento diretto, il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, fino al 100% della Sul.

11. Le quantità aggiuntive di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 si sommano agli eventuali incrementi di Sul già ammessi dal presente Regolamento per interventi di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo