



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

Variante U_17_2012

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

Variante U_18_2013

Variante al RU relativa alla eliminazione
dell'Area di Trasformazione AT 17 05
Loc. San Giuliano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U_18_13_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO: relativa alla eliminazione dell'Area di Trasformazione AT 17 05

La Variante al Regolamento Urbanistico è inerente all'eliminazione della Area di Trasformazione (AT 17 05) nella frazione di San Giuliano.

Attualmente l'area di trasformazione ha una consistenza di 500 mq di SUL residenziale a fronte della realizzazione di un parcheggio pubblico di 650 mq, la cessione di area per un totale di 1.745 mq di superficie e la realizzazione di un percorso pedonale lungo il fosso della Chianicella.

La richiesta di variante è stata promossa dai proprietari della maggioranza delle aree interessate dall'AT 17 05, corrispondenti al 97% della totalità.

A seguito dell'avvio del procedimento e alla conseguente comunicazione agli altri soggetti aventi titolo, la proprietà di circa il 3% delle aree, ha espresso il desiderio di non rinunciare alla potenzialità edificatoria.

L'ipotesi di consentire le trasformazioni in maniera indipendente, da parte dei singoli proprietari sui terreni di rispettiva pertinenza, snaturerebbe l'impostazione complessiva del comparto, non consentendo di ottenere il medesimo risultato dell'attuale previsione di sistemazione urbanistica contenuta nell'Area di Trasformazione.

Alla luce di quanto appena detto, si rende utile la soppressione dell'intera AT.

La proposta di variante prevede il seguente assetto territoriale:

- l'area identificata dal parcheggio (sigla Mp) è attribuita al sistema ambientale V2 ed esterna alla perimetrazione del limite urbano
- l'area identificata dall'ambito edificabile, dai percorsi viari e pedonali viene classificata con destinazione verde privato, fermi restando i sistemi insediativi R2 e ambientali V4.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005. Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P. Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità. Durante tutta la fase di formazione della variante al RU, la valutazione è riferita agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi ed adeguandosi agli stessi.

Coerenza esterna

Il processo di valutazione della coerenza esterna si valuta in riferimento ai seguenti

strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Rispetto al PIT:

La Variante al Regolamento Urbanistico non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

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

Rispetto al PTCP:

La variante risulta coerente con il PTCP.

Rispetto al P.S.:

La variante risulta coerente con il PS.

Rispetto al R.U.:

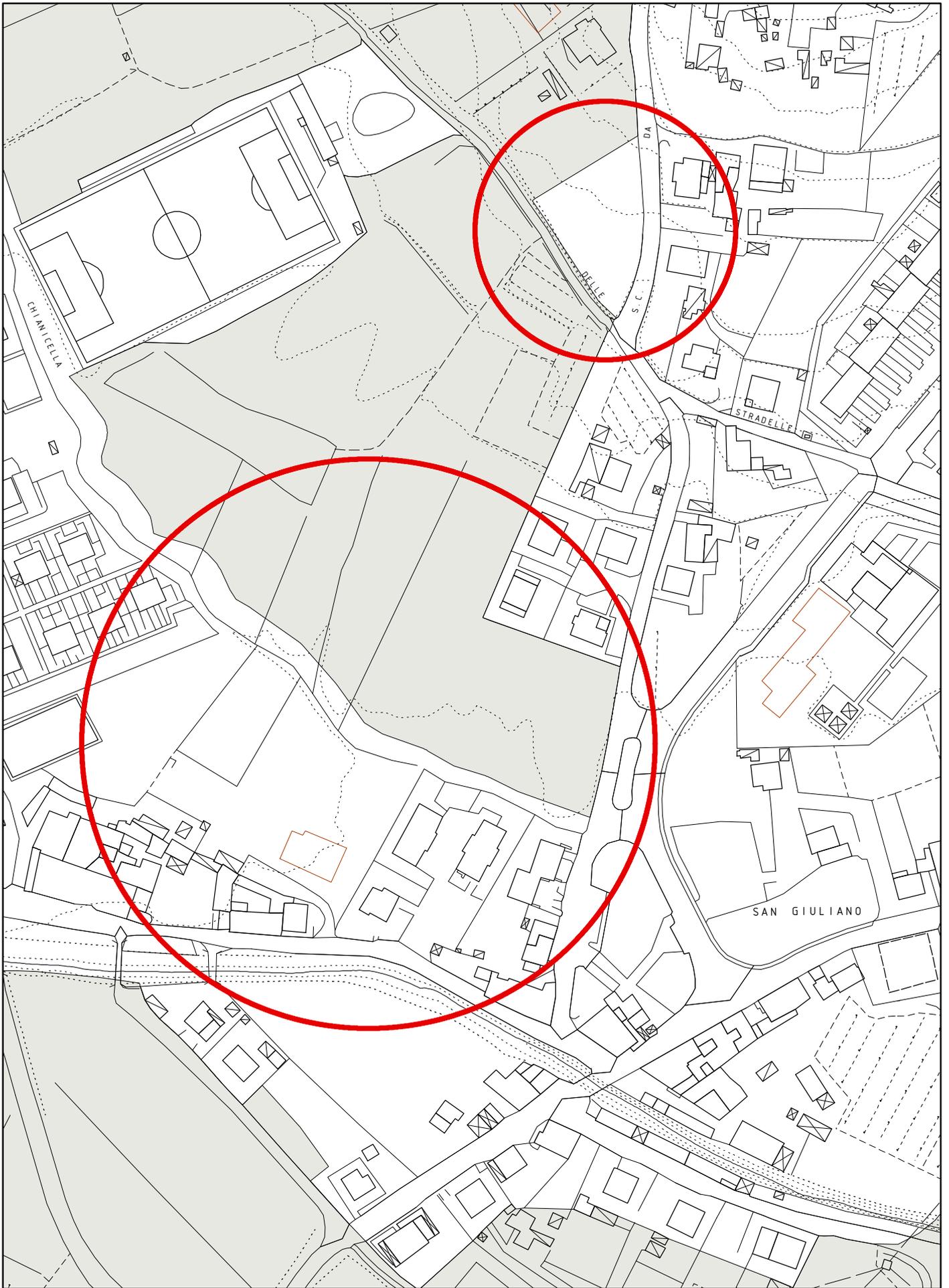
La variante proposta modifica il quadrante n°48 delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" e le Norme Tecniche di Attuazione "Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione" compreso l'allegato D "Tabella del dimensionamento" dove l'UTOE 17 Battifolle recupera 500 mq. di SUL.

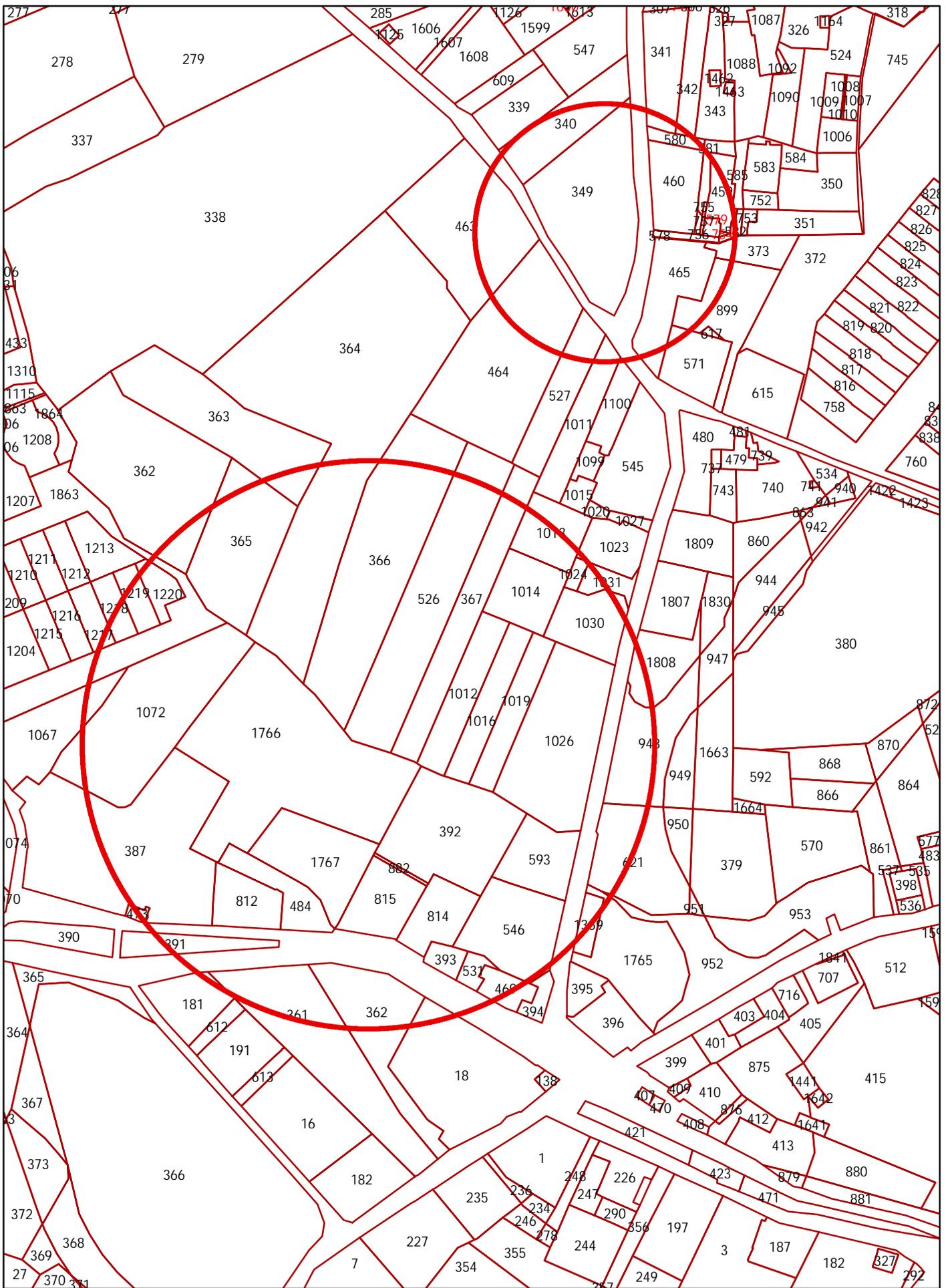
Coerenza interna

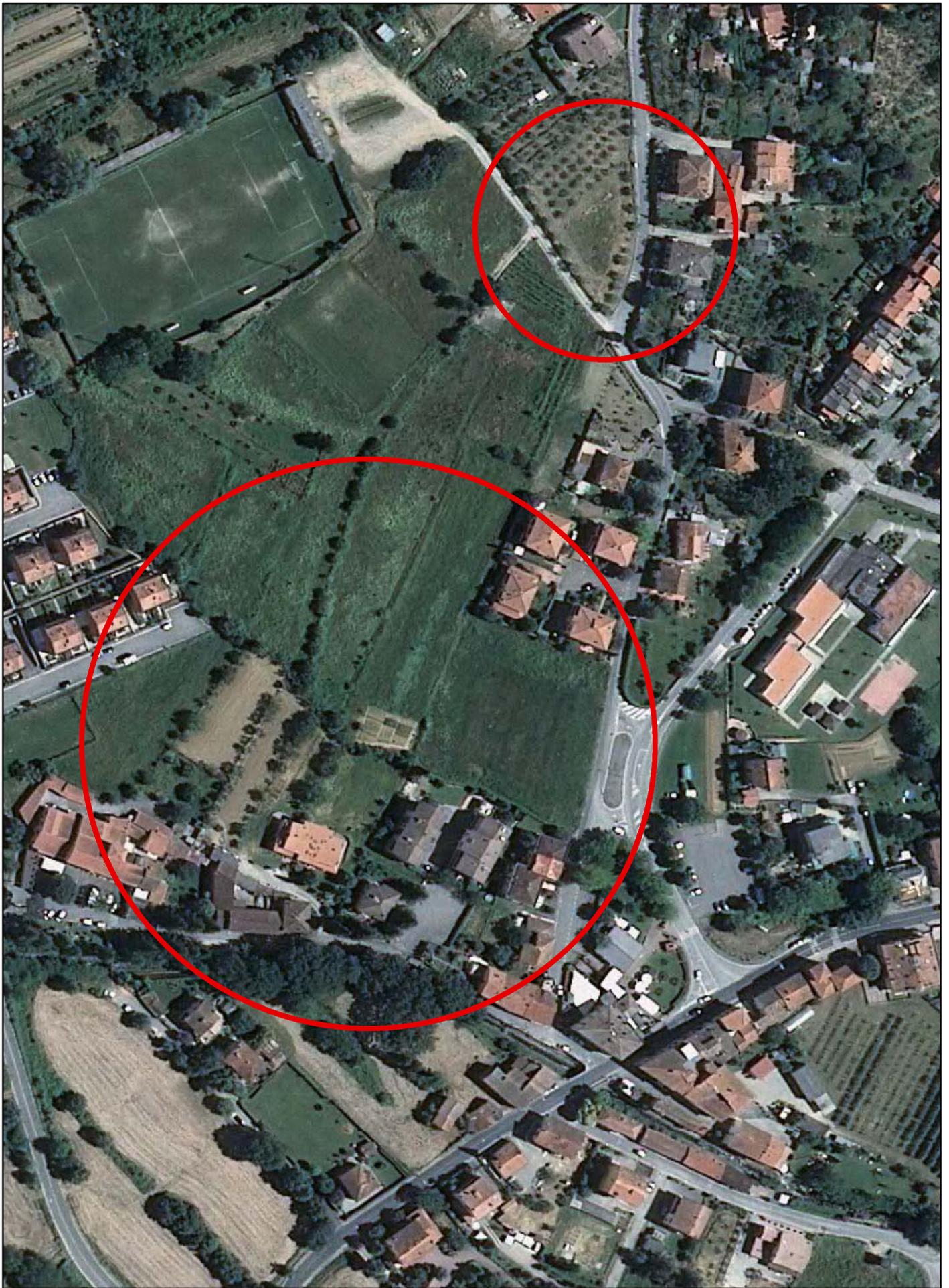
La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti paesaggistici, territoriali, economici e per la salute umana attesi. La variante è finalizzata all'utilizzo di uno spazio a parcheggio utile all'attività produttiva prospiciente. La variante pertanto risulta coerente con il raggiungimento degli obiettivi del RU.

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

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo pertanto non si producono effetti diversi da quelli esaminati nella valutazione integrata allegata al Regolamento Urbanistico sia per quello che riguarda gli effetti territoriali, gli effetti economici, gli effetti sulla salute, gli effetti paesaggistici.

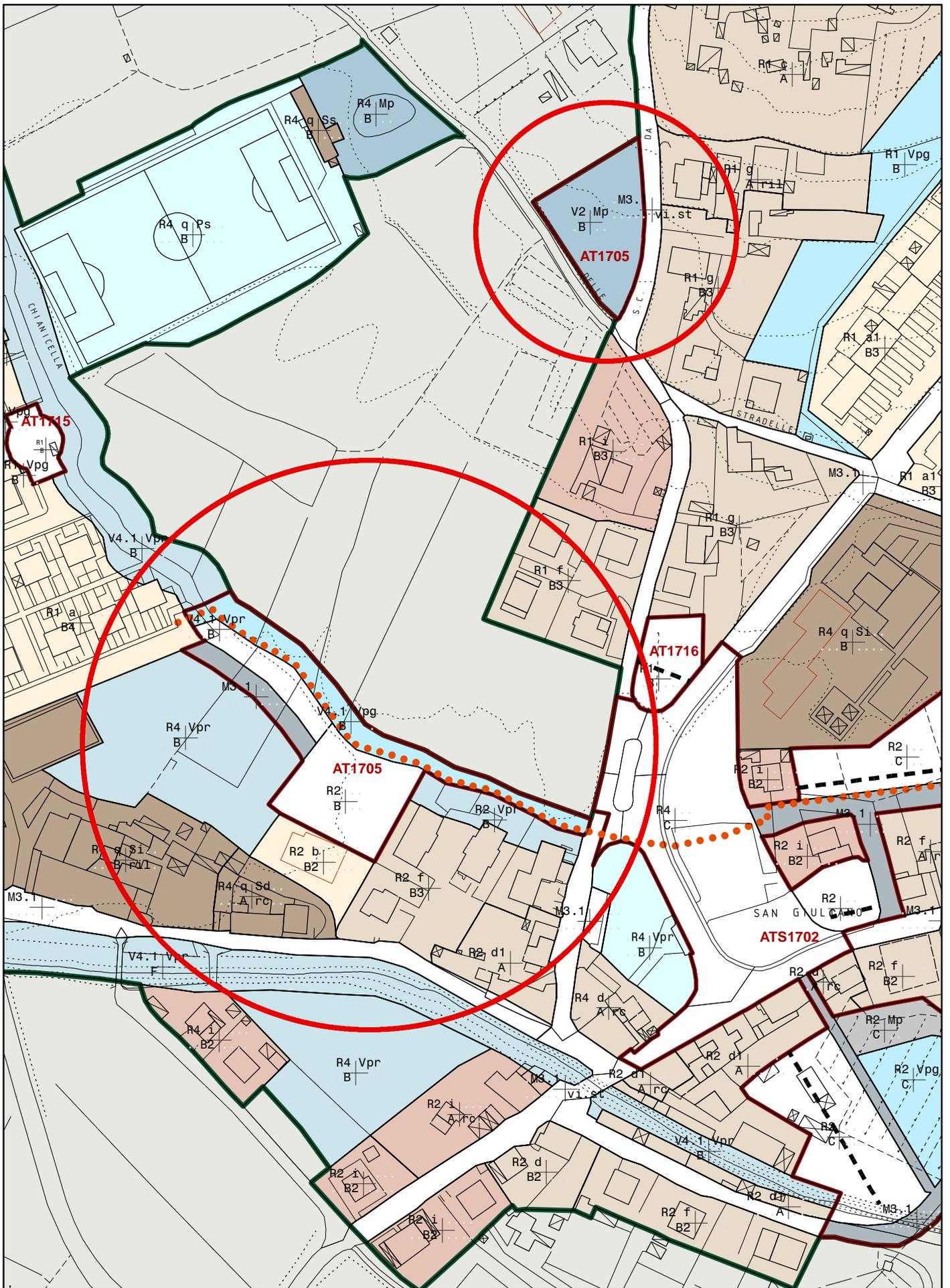


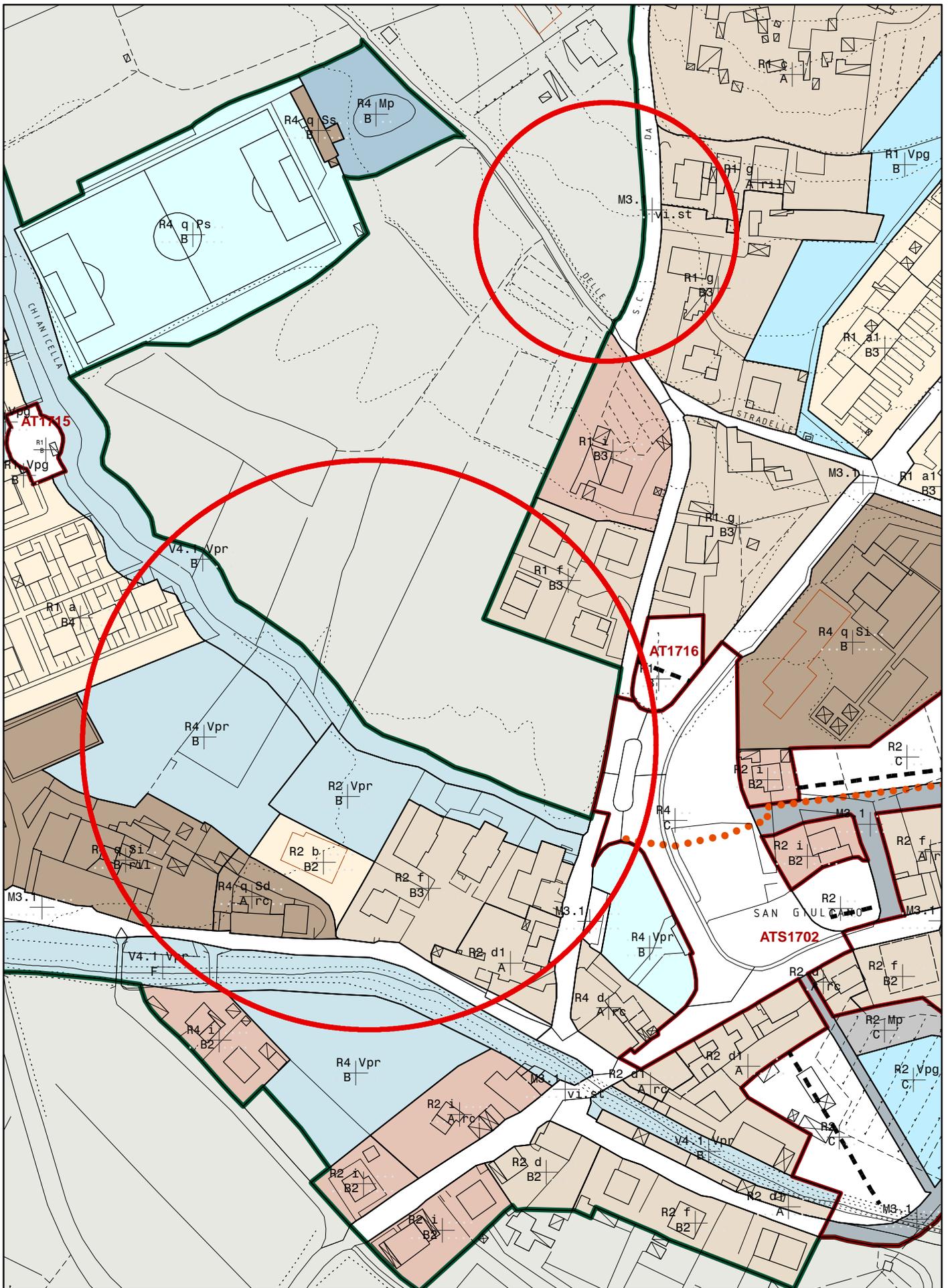


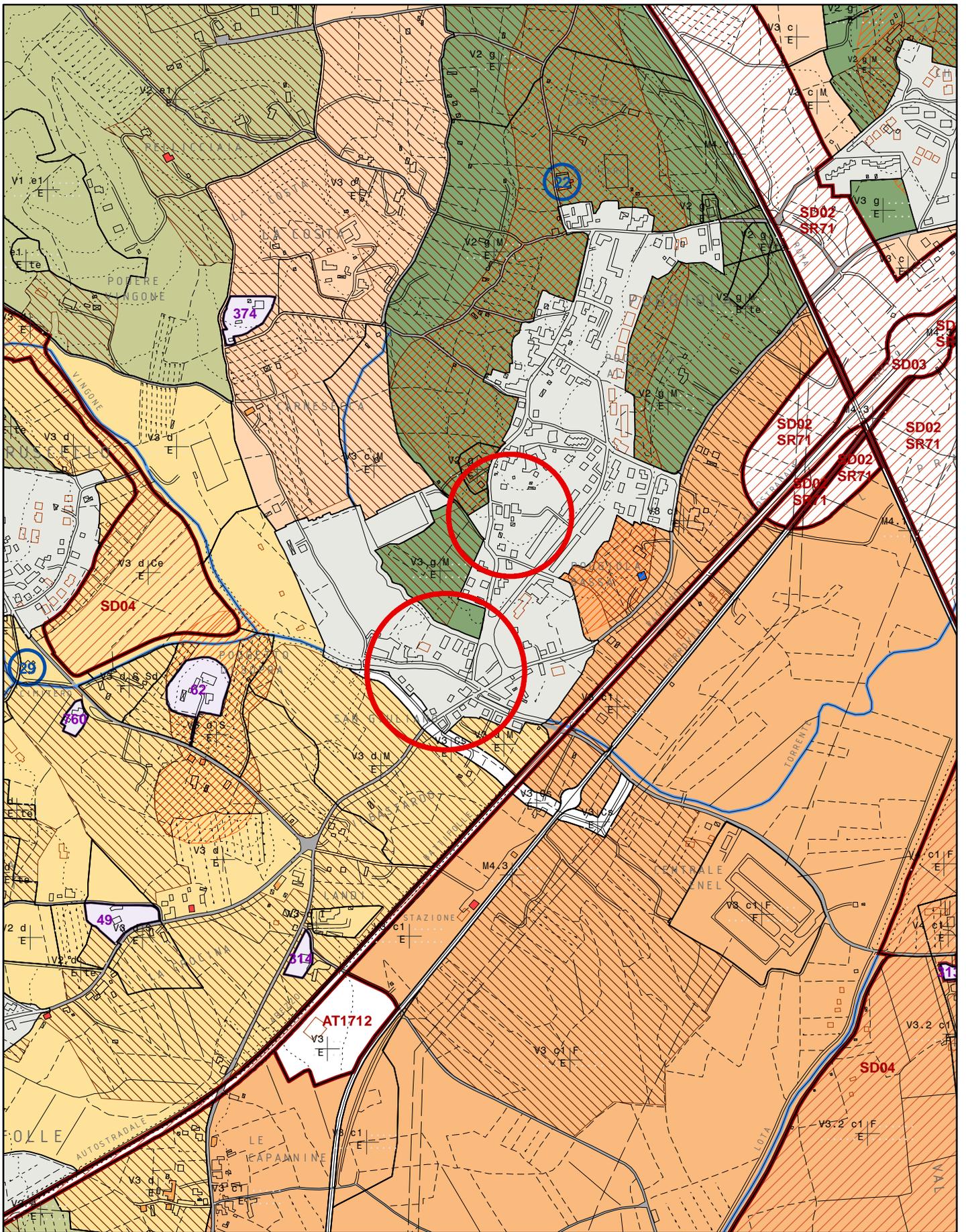


U_18_2013
ORTOFOTO 2010

1 : 2.000

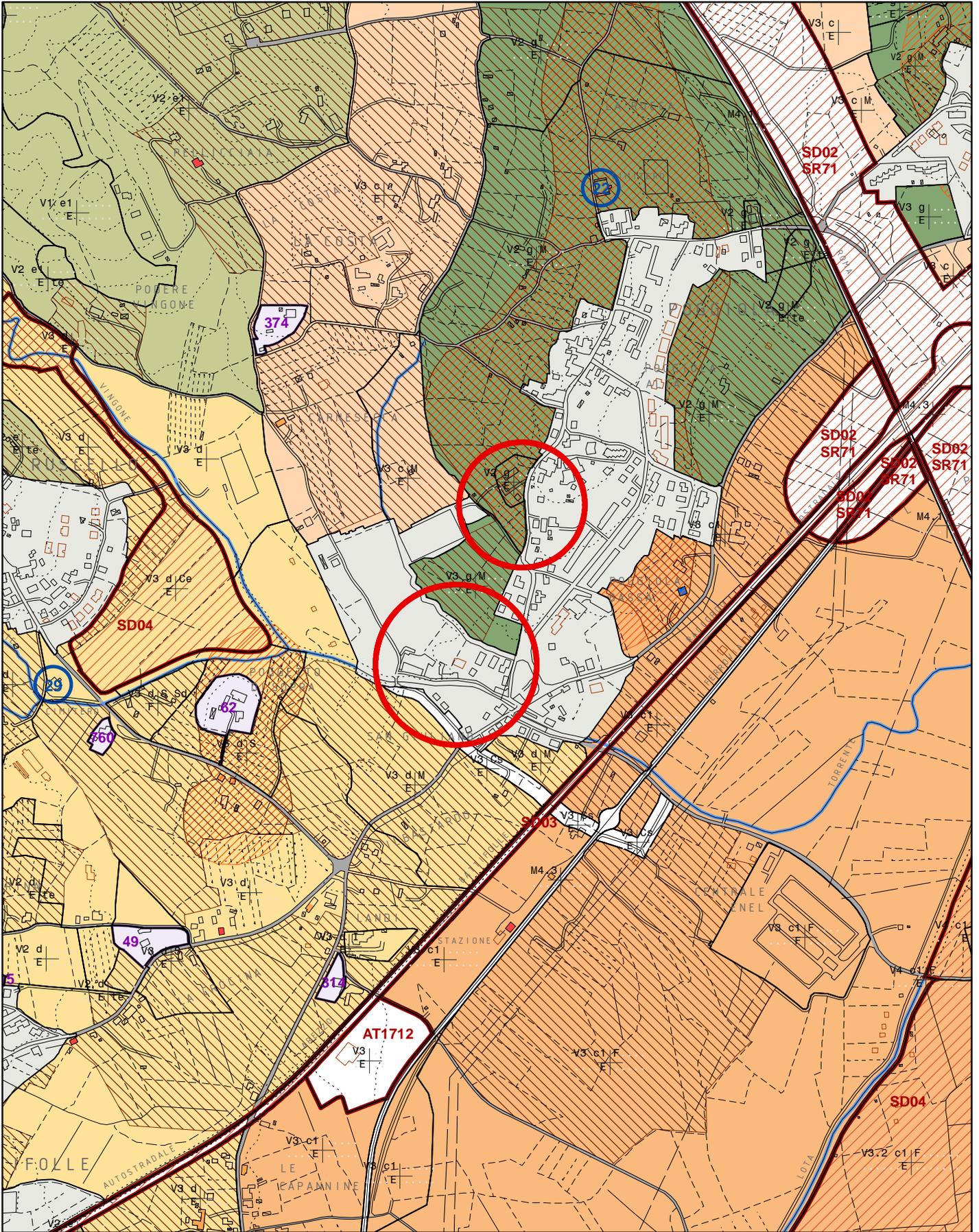






U_18_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE 10K

1 : 10.000



U_18_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO 10K

1 : 10.000

AT_17_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Realizzazione di nuovo parcheggio lungo la Strada Comunale da San Zeno.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 445 mq. (almeno 18 posti auto).
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 500 mq e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico lungo la strada Comunale da San Zeno di superficie minima pari a 445 mq.

AT_17_04

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Battifolle

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 350 mq.

AT_17_05

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. San Giuliano

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno per circa 1.745 mq. A fronte di tale intervento è consentita la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a completamento del tessuto esistente con contestuale sistemazione a percorso pedonale di un tratto dell'argine del fosso Chianicella.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno.
- Realizzazione di un percorso pedonale lungo il fosso Chianicella.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 500 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min. 1.745 mq. (almeno 70 posti auto).

- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per una superficie minima di 650 mq. e la cessione di questa e della rimanente area per una superficie minima complessiva pari a 1.745 mq. e la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo il fosso Chianicella.

AT_17_06

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

PAT_17_07

Potenziale Area di Trasformazione. Chiani

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 530 di cui mq. 210 di nuova edificazione e mq. 320 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

PAT_17_08

Potenziale Area di Trasformazione. Chiani

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 600 di cui mq 240 di nuova edificazione e mq 360 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

AT_17_12

Area di Trasformazione. Area Motel. Battifolle

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- L'intervento prevede la possibilità di realizzare 150 mq di volumi tecnici interrati fuori sagoma dell'edificio esistente, è ammesso inoltre lo sfruttamento della superficie interrata corrispondente alla sagoma dell'edificio come Superficie Utile Lorda

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

AT_17_13

Area di Trasformazione. Area parcheggio custodito camion e camper. Loc. Molinaccio

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva : aree di sosta max. 500 mq.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - ALLEGATO F- STATO ATTUALE

AT_17_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Realizzazione di nuovo parcheggio lungo la Strada Comunale da San Zeno.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min: 445 mq. (almeno 18 posti auto).
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 500 mq e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico lungo la strada Comunale da San Zeno di superficie minima pari a 445 mq.

AT_17_04

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Battifolle

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 350 mq.

AT_17_05

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. San Giuliano

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno per circa 1.745 mq. A fronte di tale intervento è consentita la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a completamento del tessuto esistente con contestuale sistemazione a percorso pedonale di un tratto dell'argine del fosso Chianicella.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno.
- Realizzazione di un percorso pedonale lungo il fosso Chianicella.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 500 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio pubblico min. 1.745 mq. (almeno 70 posti auto).

- I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per una superficie minima di 650 mq. e la cessione di questa e della rimanente area per una superficie minima complessiva pari a 1.745 mq. e la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo il fosso Chianicella.

AT_17_06

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Poggiola

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

PAT_17_07

Potenziale Area di Trasformazione. Chiani

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 530 di cui mq. 210 di nuova edificazione e mq. 320 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

PAT_17_08

Potenziale Area di Trasformazione. Chiani

L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 600 di cui mq 240 di nuova edificazione e mq 360 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 3 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

AT_17_12

Area di Trasformazione. Area Motel. Battifolle

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- L'intervento prevede la possibilità di realizzare 150 mq di volumi tecnici interrati fuori sagoma dell'edificio esistente, è ammesso inoltre lo sfruttamento della superficie interrata corrispondente alla sagoma dell'edificio come Superficie Utile Lorda

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

AT_17_13

Area di Trasformazione. Area parcheggio custodito camion e camper. Loc. Molinaccio

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva : aree di sosta max. 500 mq.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - ALLEGATO F - STATO MODIFICATO

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo