



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 _37_2013

Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento
di una nuova Area di Trasformazione AT 1411 in via Pacioli

Adeguamento a seguito di accoglimento delle osservazioni

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U_37_13_EC_OSS

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch.Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

La variante al Regolamento Urbanistico riguarda la costituzione di una nuova Area di Trasformazione (AT) con una Superficie Utile Lorda residenziale di 200 mq, all'interno dell'UTOE 14 Cappuccini, volta al completamento del tessuto urbano esistente.

L'area oggetto della presente richiesta da parte di privati, si pone all'interno di una area di espansione della città risalente tra gli anni 70' ed 80'; l'area si presenta come lotto di completamento tra gli edifici edificati sulla Via Pacioli e sulla via Perelli, realizzati tutti negli stessi anni.

La proposta di costituzione di una nuova AT si pone in continuità con lo sviluppo di questa parte di città, a ridosso di un area già urbanizzata per intero: la viabilità pubblica confina su tre lati con il lotto, sono presenti tutti i sottoservizi necessari ad accogliere un nuovo edificio.

L'area in questione è da considerarsi completamente all'interno di un tessuto urbano consolidato.

La nuova AT sarà calata all'interno del tessuto edilizio rispettando le tipologie edilizie che negli anni hanno caratterizzato questa parte della città. Le tipologie presenti nell'area sono del tipo a schiera oppure in linea con appartamenti a piano, con due piani fuori terra con eventuale aggiunta di piano sottotetto e piano garage; gli edifici presenti hanno in prevalenza ingressi indipendenti e giardini privati.

La realizzazione di una nuova AT determinerà, un completamento del tessuto urbano di questa parte di città rispetto alla viabilità esistente, eliminando le zone di risulta e di degrado che attualmente vi sono a causa della incompiutezza dell'espansione, degrado presente in particolare all'interno del lotto che è rimasto in questi anni non edificato all'interno di una viabilità pubblica consolidata che ne ha impedito anche però uno sfruttamento in altro modo relegandolo ad area senza una vocazione precisa.

2. VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 punto 2 L.R. 01/05 che recita:

2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;*
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.*

Per quanto riguarda il punto a) coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e alle eventuali normative vincolistiche presenti si rileva quanto segue:

2.1 Verifica di coerenza con il PIT:

La valutazione di coerenza è redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 "Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 n. 1" e ai sensi dell'art. 38 misure generali di salvaguardia, all'interno del quale è specificato che, dalla data di approvazione della delibera sopra richiamata, le varianti al RU non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito e che gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT.

Ai fini della valutazione di coerenza è stata esaminata la scheda di Ambito di Paesaggio n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, che contiene la descrizione e la disciplina del territorio con riferimento alle seguenti invarianti:

Invariante 1 - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

Invariante 2 - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

Invariante 3 - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

Invariante 4 - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive del PIT, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è coerente 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:

1. non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana in quanto si tratta di un completamento di un'area già urbanizzata;

2. non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 136 (aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (aree tutelate per legge) del d.lgs. n.42/2004.

2.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. provinciale:

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con del. C.P. n. 72 del 16.05.2000, trova presupposto e verifica in via generale 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.

2.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

La coerenza con il Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007, trova presupposto negli obiettivi prefissati da Piano Strutturale per quanto riguarda le dinamiche evolutive della città nella quale è inserita l'area.

Il Piano strutturale nella tav. C5 (sistemi territoriali) inserisce l'area nel sottosistema R1 (residenziale). L'inserimento della area di trasformazione a destinazione residenziale come completamento del tessuto esistente non comportando variante al PS risulta coerente con lo stesso.

2.4 Verifica di coerenza con il Regolamento Urbanistico

La variante per l'inserimento di un'area di trasformazione, si inserisce nel sottosistema R1 (residenziale), il lotto è un completamento del tessuto edilizio esistente, pertanto si può affermare che la variante è coerente con gli obiettivi del RU.

Per quanto riguarda il dimensionamento l'area si trova dell'UTOE 14 Cappuccini e trova nella stessa UTOE il dimensionamento necessario.

3. Analisi degli effetti che derivano dai contenuti della variante

Per quanto riguarda il punto b) *la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana*, si procede ad un'analisi degli effetti che derivano dai contenuti della variante a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

3.1 Analisi degli effetti sul paesaggio

L'area è assente dalla presenza di vincoli di carattere paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice del Paesaggio).

Premesso questo non si hanno trasformazioni paesaggistiche significative in quanto l'area, inserita in un contesto urbanizzato, risulta assente di emergenze territoriali rilevanti

3.2 Analisi degli effetti a livello territoriale

Data la modesta entità della proposta di variante, non si prospettano effetti a livello territoriale ad ampia scala, ma limitatamente all'isolato coinvolto è possibile individuare i seguenti fattori di cui tenere conto:

la richiesta di costituzione di una nuova AT andrà a costituire un completamento del tessuto urbano esistente, eliminando le zone di risulta e di degrado che attualmente vi sono a causa della incompiutezza del tessuto edilizio, degrado presente in particolare all'interno del lotto che è rimasto in questi anni non edificato all'interno di una viabilità pubblica consolidata.

In tal senso l'effetto sulle componenti territoriali individuate conseguente all'approvazione della variante proposta è positivo.

3.3 Analisi degli effetti a livello economico

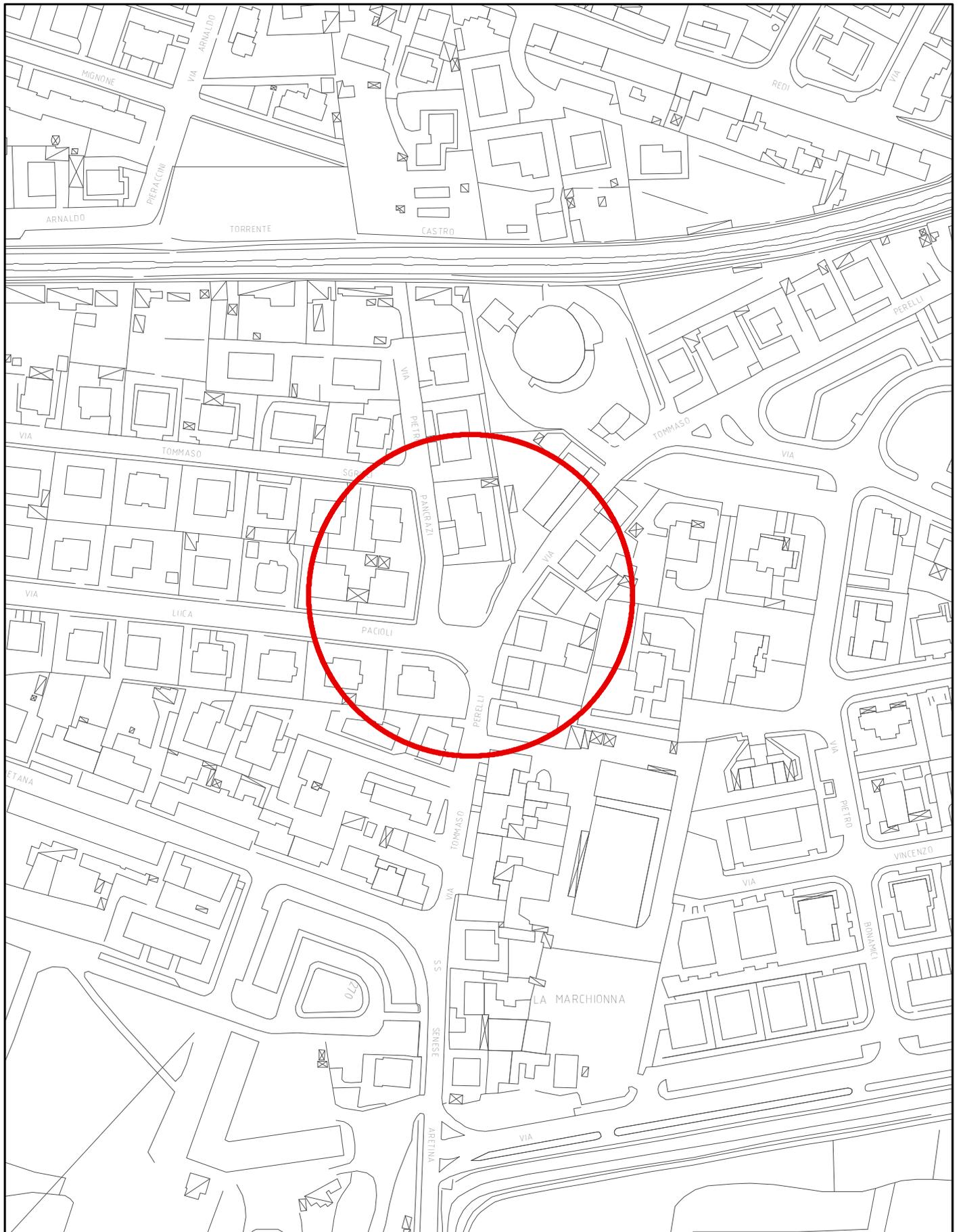
Data la modesta entità della proposta di variante, non si prospettano effetti a livello economico ad ampia scala.

3.4 Analisi degli effetti a livello sociale

Per i contenuti espressi dalla proposta di variante, la modesta influenza territoriale ed economica, non si prevedono effetti a livello sociale che abbiano influenze rilevanti, ovvero che abbiano ricadute negative sul quartiere interessato o nei quartieri limitrofi.

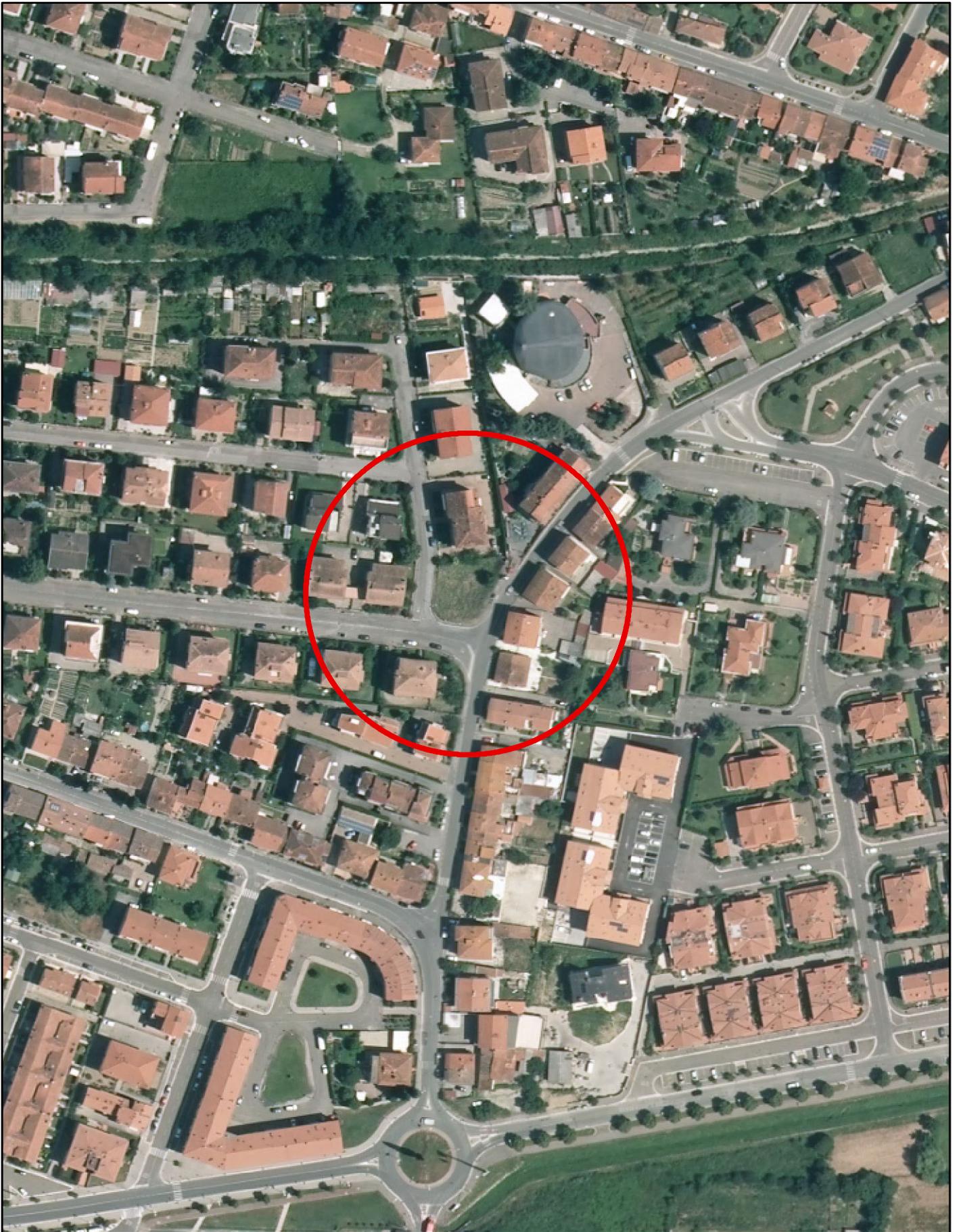
3.5 Analisi degli effetti per la salute umana

La variante non contempla l'insediamento di attività che producano emissioni dannose per la salute umana in quanto si tratta di una destinazione residenziale. In tal senso non si prospettano effetti negativi per la salute umana relativamente agli effetti che si possono avere sulle componenti ambientali.



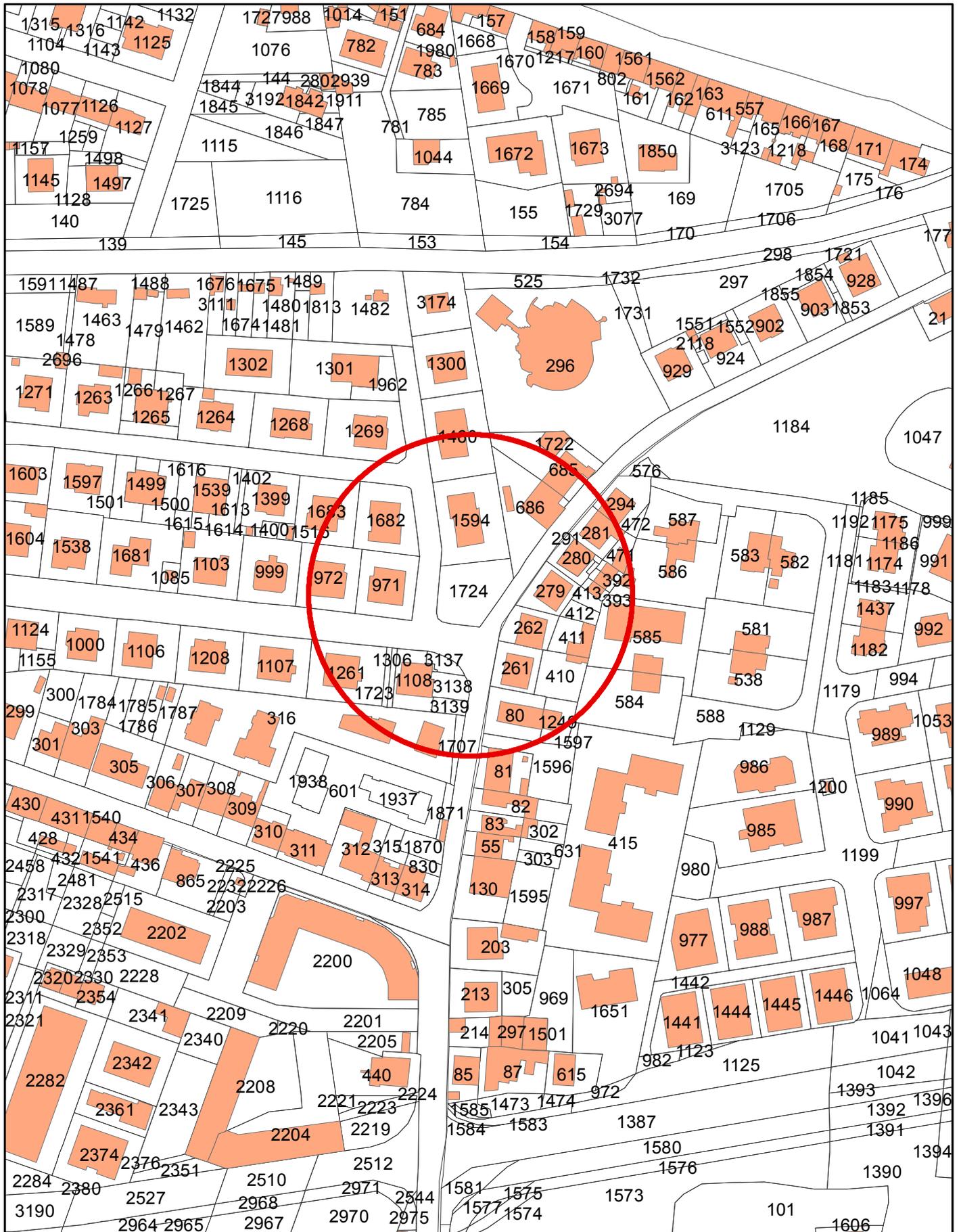
U_37_2013
CTR

Scala 1:2000



U_37_2013
ORTOFOTO

Scala 1:2000



SEZIONE A FOGLIO 108
P.LLA 1724

U_37_2013
CATASTO

Scala 1:2000

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F : Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione

STATO ATTUALE

AT.14.11

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Pacioli

Prescrizioni e parametri di riferimento:

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

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

STATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

AT.14.11

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Pacioli

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Distanza min. del fabbricato dal confine con via Pacioli: m. 8

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare le modalità di sistemazione, rifacimento, ampliamento e cessione dei marciapiedi prospicienti il lotto e la realizzazione e cessione di min. 2 posti auto.

STATO SOVRAPPOSTO

AT.14.11

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Pacioli

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani
- **Distanza min. del fabbricato dal confine con via Pacioli: m. 8**

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire **convenzionato**.

La convenzione dovrà disciplinare le modalità di sistemazione, rifacimento, ampliamento e cessione dei marciapiedi prospicienti il lotto e la realizzazione e cessione di min. 2 posti auto.

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

NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO: ALLEGATO D STATO MODIFICATO

AGGIORNATO: VAR_U_37_2013

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 ⁽ⁿ⁾	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	500	0	197
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

⁽ⁿ⁾ La S.U.L. dell'UTOE 14 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.37.2013 con DCC n° _____ del _____

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo