



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_39_2013

Variante al RU per la suddivisione in lotti dell'area di
trasformazione AT1403 Pantano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U_39_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

RELAZIONE TECNICA

La presente variante al regolamento urbanistico è stata redatta a seguito di istanza da parte dei sig.ri Cacioli Bruna, Fracassi Alessandro e Alchea immobiliare, proprietari di parte dell'area di trasformazione AT1403.

La variante è volta a ridistribuire le superfici previste dalla AT 1403 in loc. Pantano in due lotti funzionali indipendenti ed autonomi in funzione delle sup. territoriali di ciascuno dei due sub lotti in modo che i due lotti possano essere attuati indipendentemente. La variante modifica anche il numero di piani max previsto da 2 a 3 in analogia all'altezza dei fabbricati limitrofi esistenti.

La superficie utile lorda prevista per l'AT1403 di mq. 450 verrà suddivisa proporzionalmente alla superficie dei 2 lotti. Si avranno per il lotto 1 mq 192 di sul, per il lotto 2 mq 258 di sul. Le costruzioni dovranno essere realizzate sul confine tra i due lotti in modo da permettere l'edificazione in entrambi i lotti. La modifica dell'altezza massima permetterà, a parità di sul, di avere una più ampia superficie di resede.

CONTENUTI DELLA L.R. 1/05

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

VALUTAZIONE DI COERENZA

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata, alle eventuali normative vincolistiche presenti ed in relazione alla carta delle fattibilità:

1. Coerenza con il P.I.T. regionale approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72: la variante prevista non è in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente in quanto non modifica la quantità di superficie utile lorda prevista nell'area di trasformazione, ma inserisce la

possibilità a parità di superficie, di suddividere il lotto in due parti edificabili indipendentemente l'una dall'altra;

2. Coerenza con il P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000 : la variante al RU è coerente con il PTCP;

3. Coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007: la variante al RU è coerente con il Piano Strutturale in quanto la suddivisione dell'area di trasformazione in due lotti è ininfluente rispetto al PS.

4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico: Le quantità edificabili della AT rimangono invariati, viene modificato il numero di piani max previsto da 2 a 3 in analogia ai lotti limitrofi già realizzati.

5. Vincoli sovraordinati: nella zona interessata dagli interventi non sono presenti vincoli sovraordinati.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

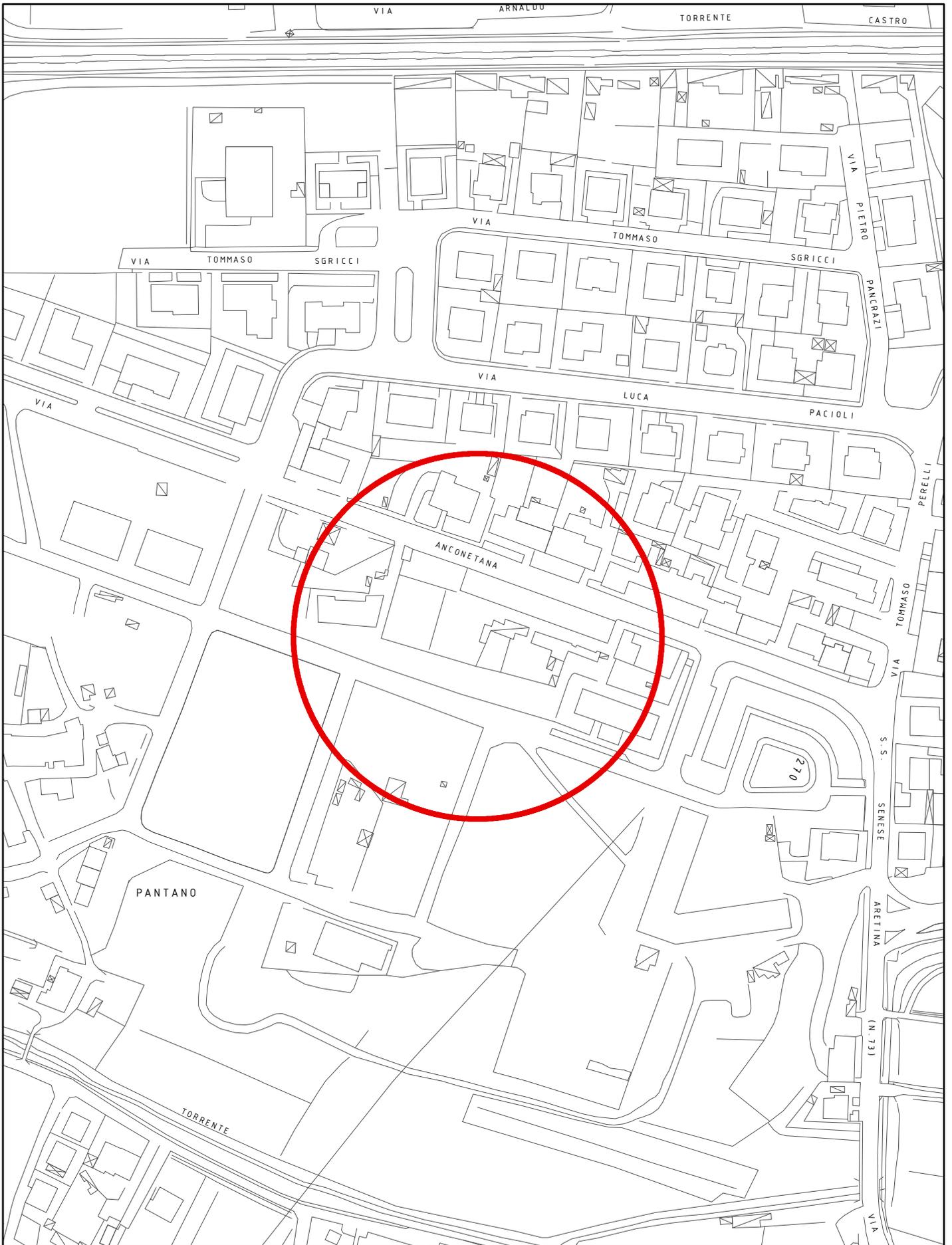
Per quanto riguarda il punto b): la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti in quanto la modifica alla normativa della scheda dell'area di trasformazione non comporta variazioni rispetto alla situazione di fatto esistente che rimane inalterata se non per il fatto che nell'area si potranno edificare due fabbricati aderenti l'un l'altro anziché un unico fabbricato a parità di sul. La variante prevede l'altezza max di 3 piani in analogia ai fabbricati limitrofi già realizzati, pertanto la previsione non produrrà effetti a livello paesaggistico.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: si prevedono effetti positivi in quanto la possibilità di costruire sulla AT in due lotti diversi riducendo i tempi per gli accordi favorisce il compimento delle previsioni del RU.

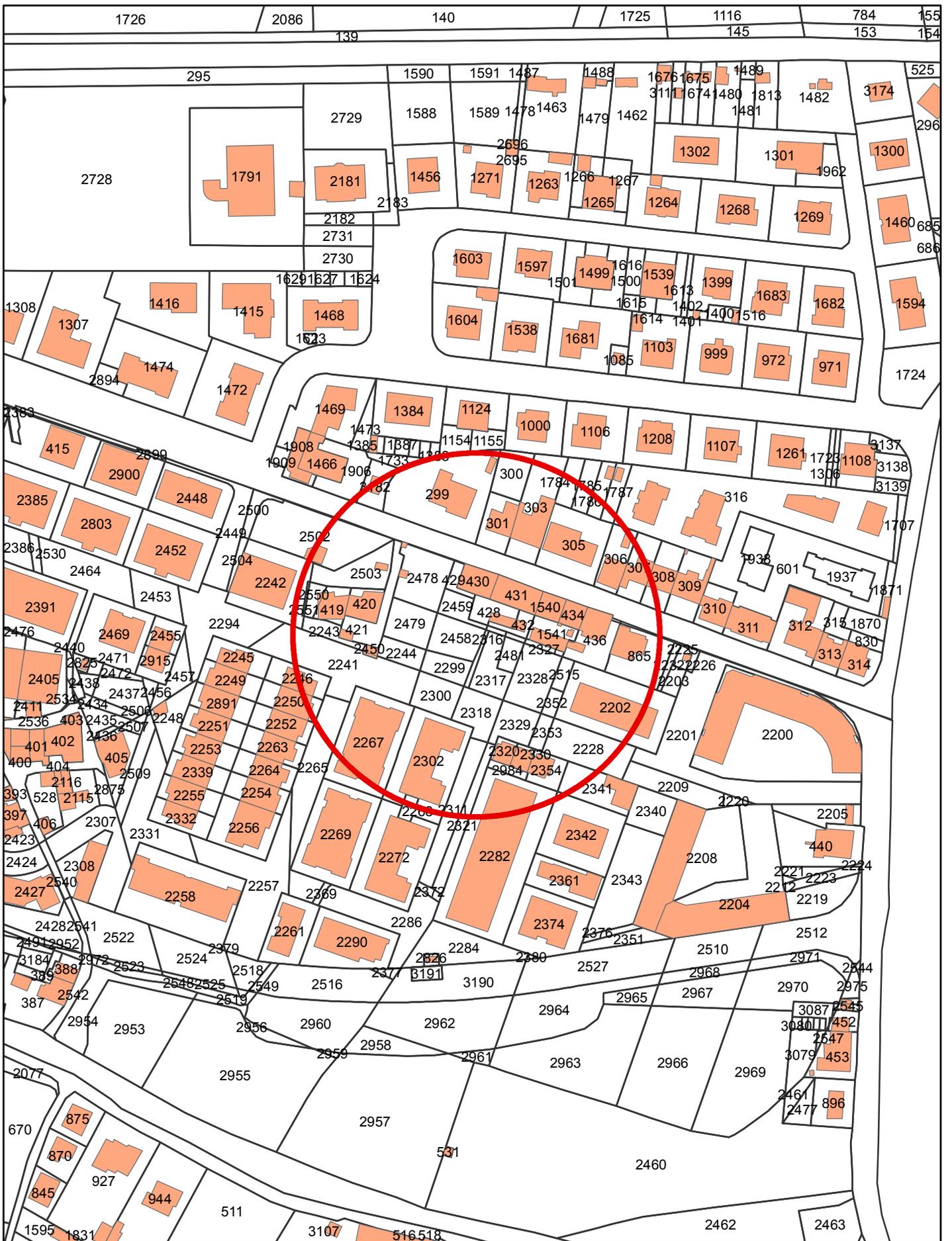
3. effetti a livello della salute umana: L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

In generale è possibile pertanto affermare che la presente variante non produce alcun effetto negativo a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.



U_39_2013
CTR

Scala 1:2000



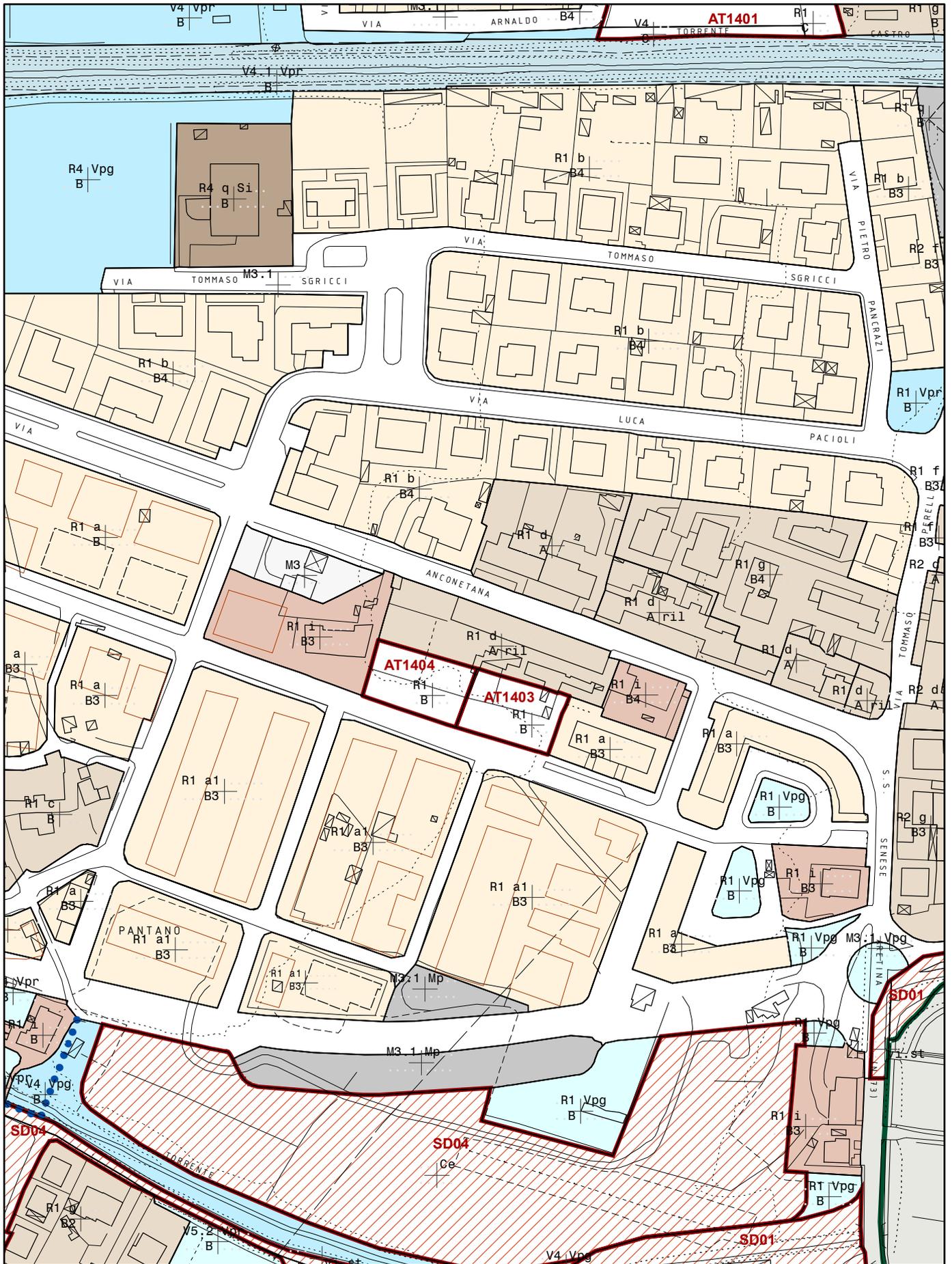
U_39_2013
CATASTO

Scala 1:2000



U_39_2013
ORTOFOTO

Scala 1:2000



U_39_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO

Scala 1:2000

STATO ATTUALE

AT_14_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Loc. Pantano

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

STATO MODIFICATO

AT_14_03

Area di Trasformazione. Lotti Residenziali. Loc. Pantano

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2, attuabili singolarmente.

LOTTO 1

individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2317, 2481 e 2316.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 2

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 192 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

LOTTO 2

individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2352, 2328 e 2515.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 1

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 258 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

STATO SOVRAPPOSTO

AT_14_03

Area di Trasformazione. Lotti Residenziali. Loc. Pantano

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2, attuabili singolarmente.

LOTTO 1

individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2317, 2481 e 2316.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 2

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 192 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

LOTTO 2

individuato catastalmente al Foglio 108 di Arezzo Sezione A, p.lle 2352, 2328 e 2515.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

L'edificio dovrà essere realizzato a confine con il lotto 1

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 258 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo