



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 _43_2014

Piano di recupero e inserimento di nuova Area di
Trasformazione (AT 29 06)
"Fattoria di Policiano" Loc. Policiano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U_43_14_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**

Piano di recupero in variante al RU del complesso denominato "Fattoria di Policiano" in loc. Policiano e Variante al RU per individuazione nuova Area di trasformazione in area R2 Vpr adiacente al PdR (P.U. 43/2014)

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

DESCRIZIONE INTERVENTO

1.1 Descrizione fisica edifici esistenti :

Il complesso immobiliare, posto lungo la viabilità principale (SP71) nel centro dell'abitato di Policiano, è costituito da una villa seicentesca e da alcuni annessi adiacenti (cantina, frantoio, magazzini) funzionali alla produzione agricola dell'azienda di cui la villa costituiva caposaldo. Attualmente l'attività agricola è dismessa ed è volontà della proprietà intervenire con un progetto complessivo di riqualificazione e valorizzazione del bene.

Gli edifici sono disposti a corte, all'interno della quale è presente un giardino all'italiana. La situazione edificata si è formata e consolidata tra la fine degli anni '50 ed i primi anni '60, in considerazione della tipologia costruttiva e dei materiali esistenti. A riguardo è stata presentata una dichiarazione della proprietà in cui si afferma che gli immobili oggetto del piano di recupero sono tutti precedenti nella loro costruzione all'anno 1967. Tale dichiarazione è supportata dalla documentazione fotografica storica allegata (foto aeree dal 1967-76).

Attualmente sono presenti due ingressi, ambedue dalla viabilità principale. Il primo storico, immediatamente prossimo alla villa, il secondo, più recente, in corrispondenza dell'area verde (Vpr) adiacente al complesso immobiliare di cui si chiede la trasformazione in edificabile. In base al RU l'intero complesso è assoggettato al risanamento conservativo.

Il progetto presentato è suddivisibile in due distinti ambiti:

- **Piano di Recupero:** che interessa i fabbricati facenti parte della Fattoria di Policiano per una superficie fondiaria di 4.335 mq. La Sul complessiva esistente risulta pari a mq 1.355. Si chiede di intervenire con la demolizione e la ricostruzione, a parità di SUL esistente, di alcune porzioni del complesso immobiliare, attualmente complessivamente soggetto al restauro. Attraverso la redistribuzione della SUL ricavata dalla demolizione dei fabbricati secondari, si propone la costituzione di un complesso organico con un disegno unitario e funzioni compatibili con la residenza.

- **Area di trasformazione:** sull'area limitrofa di 1.535 mq, attualmente adibita a verde privato, nel RU classificata come Vpr, si richiede l'individuazione di una nuova AT per 600 mq di SUL, con edifici su due piani.

1.2. Descrizione intervento di recupero :

Area di intervento: 4.335 mq.

Il progetto presentato prevede un intervento di restauro sull'edificio principale (villa padronale) e su una parte dell'edificio 1 (1 A), intervenendo in maniera più consistente sui fabbricati secondari, di nessun valore storico documentale, distinguendo tra :

LOTTO	EDIFICIO	INTERVENTO	SUL	NUMERO PIANI
0	VILLA PADRONALE	RESTAURO	ESISTENTE	ESISTENTE
1	1 A	RESTAURO	784 MQ	ESISTENTE
	1 B	SOSTITUZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI SUL	112 MQ	1 PIANO
	2	SOSTITUZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI SUL	255 MQ	1 PIANO
	3	SOSTITUZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI SUL	204 MQ	1 PIANO
		SUL ACCESSORIA	77 MQ	1 PIANO
2	4	NUOVA COSTRUZIONE	600 MQ	2 PIANI
TOTALE SUL DI NUOVA COSTRUZIONE O DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE			1.325 MQ	

In particolare per l'edificio 1A, soggetto a risanamento conservativo, è previsto un ampliamento a piano terra con un porticato (edificio 1B) con una struttura vetrata ad un piano sul fronte dell'edificio.

Il giardino all'italiana sarà ridisegnato intorno alla cisterna circolare esistente. Ai lati del nuovo disegno saranno realizzate due ali delimitanti lo spazio interno del resede (edifici 2 e 3).

L'edificio 2, ad un piano, sarà composto con pareti vetrate scompartite da pilastri in facciata.

L'edificio 3, sempre ad un piano, sarà collocato in continuità con i fabbricati esistenti (edificio 1A). Sul prospetto principale sarà dotato di un porticato.

In ambedue i casi (edifici 2 e 3) si tratta di ambienti indistinti con destinazione d'uso residenziale R di cui all'art. 9 delle NTA (civile abitazione, strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residenze d'epoca)), che hanno come unico connotato il fatto di costituire una quinta costruita rispetto al complesso architettonico organizzato intorno al giardino all'italiana. I nuovi edifici sono ad un piano di altezza. In fase edilizia potrà essere previsto lo spostamento di SUL tra un edificio ed un altro nell'ordine del 20% a parità di SUL complessiva.

La verifica dei parcheggi privati (tav. 10 B) per la porzione del PdR (edifici 1, 1 A, 1B, 2 e 3) è stata così effettuata :

art. 5 parcheggi privati: si ipotizza l'utilizzo a fini residenziali, ossia la destinazione che richiede il maggior numero di posti auto, con 14 unità immobiliari inferiori a 50 mq e 3 unità superiori a 50 mq, ossia 20 posti auto.
parcheggi privati L. 122/89 (6.509mc/10) = 650 mq.
Le due condizioni risultano verificate

1.3 Descrizione intervento di nuova edificazione :

Area di intervento: 1.535 mq.

Si richiede l'individuazione di un'area di trasformazione (AT_29_06) con i seguenti parametri:

AT_29_06

Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento si configura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente, è relazionato al recupero dei fabbricati limitrofi di cui al piano di recupero approvato con DCC n. del..... ed è condizionato alla realizzazione del marciapiede lungo strada regionale 71.

Prescrizioni e parametri :

Superficie utile lorda residenziale max : 600 mq

Altezza massima : 2 piani

Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. La convenzione, in riferimento al progetto preliminare approvato con G.C. n. 188 del 16.03.2011 e al progetto definitivo approvato con DGC 103 del 12/03/2014, dovrà disciplinare la cessione gratuita di porzione delle p.lle 54 e 60 del F. 76/B e la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la SR71 su porzione delle p.lle 54, 60, 185 e 184 del F. 76/B.

L'intervento di nuova edificazione è realizzato conformemente a quanto rappresentato negli elaborati del piano di recupero approvato con DCC del

Il fabbricato di nuova costruzione (edificio n. 4), descritto nelle tavole di progetto, è a due piani, senza interrato, con parcheggi e rampe esterne.

La nuova costruzione risulta allineata rispetto alla fattoria, il cui impianto risulta essere fortemente simmetrico rispetto allo spazio centrale del giardino all'italiana.

Il progetto sarà sviluppato alla scala edilizia, secondo schemi tipologici in linea o a schiera, con la possibilità di realizzare logge e porticati nei limiti del RE.

La dotazione di verde e parcheggi privati (Tav. 10 C) è stata così effettuata :

Art. 3 parcheggi (minimo 84 mq e 4 posti auto) e verde pubblico (minimo 144 mq)

Art. 5 residenziale 6 unità immobiliari : 12 posti auto

parcheggi privati L. 122/89 (1.980 mc/10) = 198 mq.

L'area Vpr è attualmente indicata come permeabile nel progetto di suolo del RU. La verifica effettuata garantisce il rispetto delle percentuali minime di permeabilità dei suoli, ossia una superficie permeabile superiore al 40%.

1.4 Cessione area e realizzazione marciapiede:

L'intervento di nuova edificazione è condizionato alla realizzazione di un marciapiede lungo la strada regionale 71 in conformità al progetto preliminare approvato con G.C. n. 188 del 16.03.2011 e al progetto definitivo approvato con DGC 103 del 12/03/2014. Nello specifico è prescritta la cessione gratuita di porzione delle p.lle 54

e 60 del F. 76/B e la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la SR71 su porzione delle p.lle 54, 60, 185 e 184 del F. 76/B.

La realizzazione del marciapiede comporterà un arretramento del fabbricato lungo strada ed un migliore assetto dell'infrastruttura pubblica.

1.5 Variante al Regolamento Urbanistico:

La variante al RU consiste :

a) per quanto riguarda il piano di recupero si propone una diversa modalità di intervento sugli edifici esistenti; rispetto al restauro previsto su tutti gli edifici si propone la sostituzione edilizia di alcune parti edificate, con nessuna caratteristica di rilievo, così come individuate alla tav. 3 del pdr.

b) per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione si propone l'individuazione di un'area di Trasformazione in area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, R2 prevalentemente residenziale, Vpr verde privato. L'UTOE di riferimento, 29 Policiano, che non prevede impegno di nuovo suolo, ha a disposizione 1.721 mq residui di dimensionamento per nuovi insediamenti residenziali da realizzare all'interno delle aree urbanizzate; pertanto il dimensionamento dell'UTOE si riduce a 1.121 mq.

2) QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Descrizione catastale:

F. 76 Sez. B p.lle 54, 60 (parte), 356, 357, 497, 498.

La p.lla 60 è interessata solo in parte, in quanto il limite dell'intervento coincide con il limite delle aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 1/05.

2.2 Vincoli: non sono presenti.

2.3 Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

Il Piano Strutturale inquadra l'area :

C02 : viabilità storica e centri antichi ed aggregati

C04 a-b-c : territorio urbano

C05-C06a : R2 prevalentemente residenziale

C07 UTOE 29 Policiano

2.4 Regolamento urbanistico:

L'area risulta identificata :

parte nel sistema **R2** prevalentemente residenziale, **d** tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto, **A** agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, soggetta ad interventi di risanamento conservativo(**rc**).

Parte in **R2** prevalentemente residenziale , **Vpr** spazi scoperti di uso privato, **B** zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, superficie permeabile (progetto di suolo), aree interne al centro abitato art. 55 comma 2 lett. b) della L.R. 1/05.

2.5 Scheda di fattibilità geologica : 15 14 o 12



Intervento N. 15	
Sigla intervento	R2
Geomorfologia	conoide alluvionale non attiva
ZMPSL	Aree costituite da conoidi alluvionali e/o cono detritici (11)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	-
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3

Fattibilità idraulica	CLASSE I1
Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.	
Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.	
Per la classe I1 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia	

Per la parte Vpr : fattibilità non espressa

2.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area è individuata in CLASSE IV - aree di intensa attività umana

3) 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).

3.1 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 alla scheda 661 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.

3.2 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".

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.

Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato occorre la verifica che tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche disposizioni correlate agli obiettivi di qualità (direttive).

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE 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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.1 – Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico-architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;
- mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - guidare i processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi") con particolare riferimento a:

- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);
- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";
- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi.

1.6 - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.7 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.8 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Valdichiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica, e ai corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali, e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale e della gestione della vegetazione ripariale nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di

abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella V.di Chiana);

2.2 - tutelare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) anche contrastando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e della viticoltura specializzata (semplificazione paesistica ed ecologica), in particolare nel territorio di Montepulciano, Gracciano e Petraia (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) anche al fine di contenere il rischio di erosione dei suoli;

2.3 - conservare i paesaggi agro-pastorali tradizionali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore paesistico e naturalistico della parte della Val d'Orcia ricompresa nell'ambito a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, escludendo le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione in altra destinazione e promuovendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli;

2.4 - favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e alla rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

OBIETTIVO 3

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.1 - Tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino);
- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni;

3.5 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

3.6 - migliorare la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento dei livelli di maturità e di valore ecologico delle matrici forestali, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete), alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

In conclusione la variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente con il PIT approvato e con il PIT 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'intervento è finalizzato alla riqualificazione di un'area ad oggi non utilizzata e degradata, alla valorizzazione della Villa di Policiano e del suo complesso immobiliare e più in generale alla densificazione dell'ambito urbanizzato con l'obiettivo di un miglioramento del fronte urbano verso lo spazio agricolo e la chiusura di alcune maglie edificate per garantire una maggiore unitarietà all'edificato.

3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n° 72 del 16/05/2000 inquadra l'area come segue:

La variante al RU in oggetto risulta coerente con PTCP, che all'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani" prevede:

1. *La risorsa, definita Città ed insediamenti urbani, si articola nelle seguenti tipologie:*
 - a. *centri antichi (strutture urbane);*
 - b. *insediamenti urbani prevalentemente residenziali;*
 - c. *insediamenti urbani prevalentemente produttivi.*
2. *Obiettivo generale, relativo alla risorsa essenziale Città ed insediamenti urbani, è la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi.*
3. *Relativamente ai centri antichi si indicano i seguenti obiettivi:*
 - a) *adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione;*
 - b) *riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;*
 - c) *integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.*
4. *Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:*
 - a) *ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;*

b) *non incrementare le necessità di mobilità;*
c) *individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.*

5. *Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente produttivi si indicano i seguenti obiettivi:*

a) *perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento*

delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;

b) *favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;*

c) *individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;*

d) *favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;*

e) *incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.*

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. 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.

La variante al RU in oggetto, trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed intervento di trasformazione in continuità con l'edificio esistente, risulta coerente con PTCP, con particolare riguardo al Titolo I Indirizzi, direttive e prescrizioni relative all'uso delle risorse essenziali del territorio, Capo I la città e gli insediamenti urbani delle Norme del PTCP.

4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

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

L'intervento proposto non comporta variante al piano strutturale.

La variante al RU 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 in quanto trattasi di intervento attinente la tutela e valorizzazione del carattere, della scala e dell'identità del centro di Policiano in linea con quanto stabilito negli obiettivi specifici della città e degli insediamenti urbani.

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

La presente variante consiste nella modifica dell'intervento ammesso nell'ambito dell'area di intervento attualmente soggetta a restauro e nell'individuazione in area R2 prevalentemente residenziale Vpr verde privato di un'area di trasformazione.

La stessa 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, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e l'incentivazione della ripresa del settore edilizio.

4.3 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 residenziale dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica.

5) 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.

6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007, l'intervento in oggetto ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema R2, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Pertanto trattandosi di variante che non comporta variante al PS e all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è possibile procedere ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/14. Mentre per quanto riguarda il piano di recupero dovrà essere seguita la procedura di cui all'art. 111 della L.R. 65/14.

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

La presente variante, **interna al territorio urbanizzato**, non è vincolata al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

8) 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.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante al RU consiste :

a) per quanto riguarda il piano di recupero in una diversa modalità di intervento sugli edifici esistenti; rispetto al restauro previsto su tutti gli edifici si propone la sostituzione edilizia di alcune parti edificate, a destinazione agricola ma in ambito urbanizzato (frazione di Policiano) e con nessuna caratteristica di rilievo, così come individuate alla tav. 3 del pdr.

b) per quanto riguarda l'intervento di nuova edificazione nell'individuazione di un'area di Trasformazione in area a R2 prevalentemente residenziale, Vpr verde privato in coerenza con l'UTOE di riferimento, 29 Policiano, che non prevede impegno di nuovo suolo, ma ha a disposizione 1.251 mq residui di dimensionamento per nuovi insediamenti residenziali da realizzare all'interno delle aree urbanizzate.

Tale variante non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

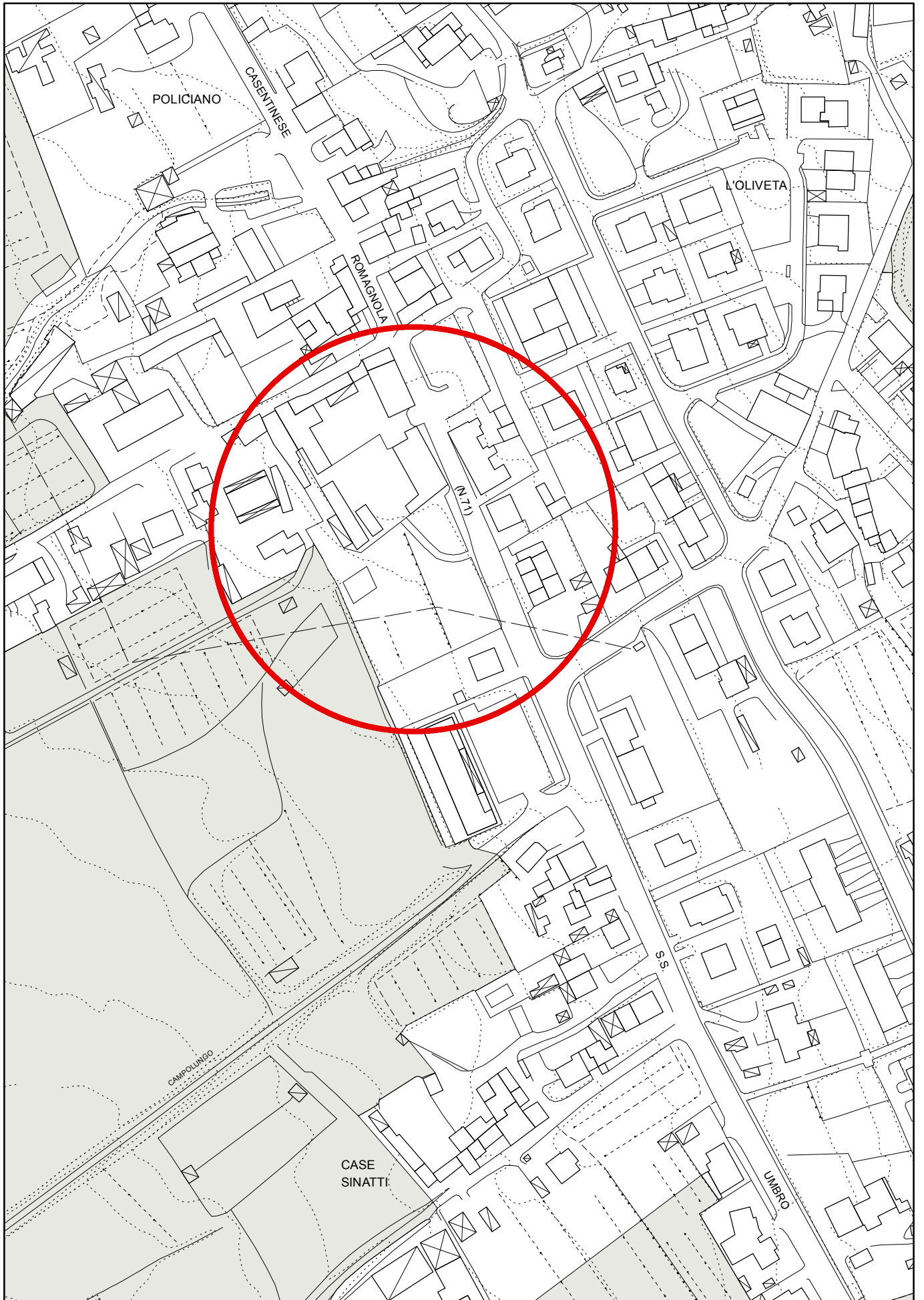
In riferimento all'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, il Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico.

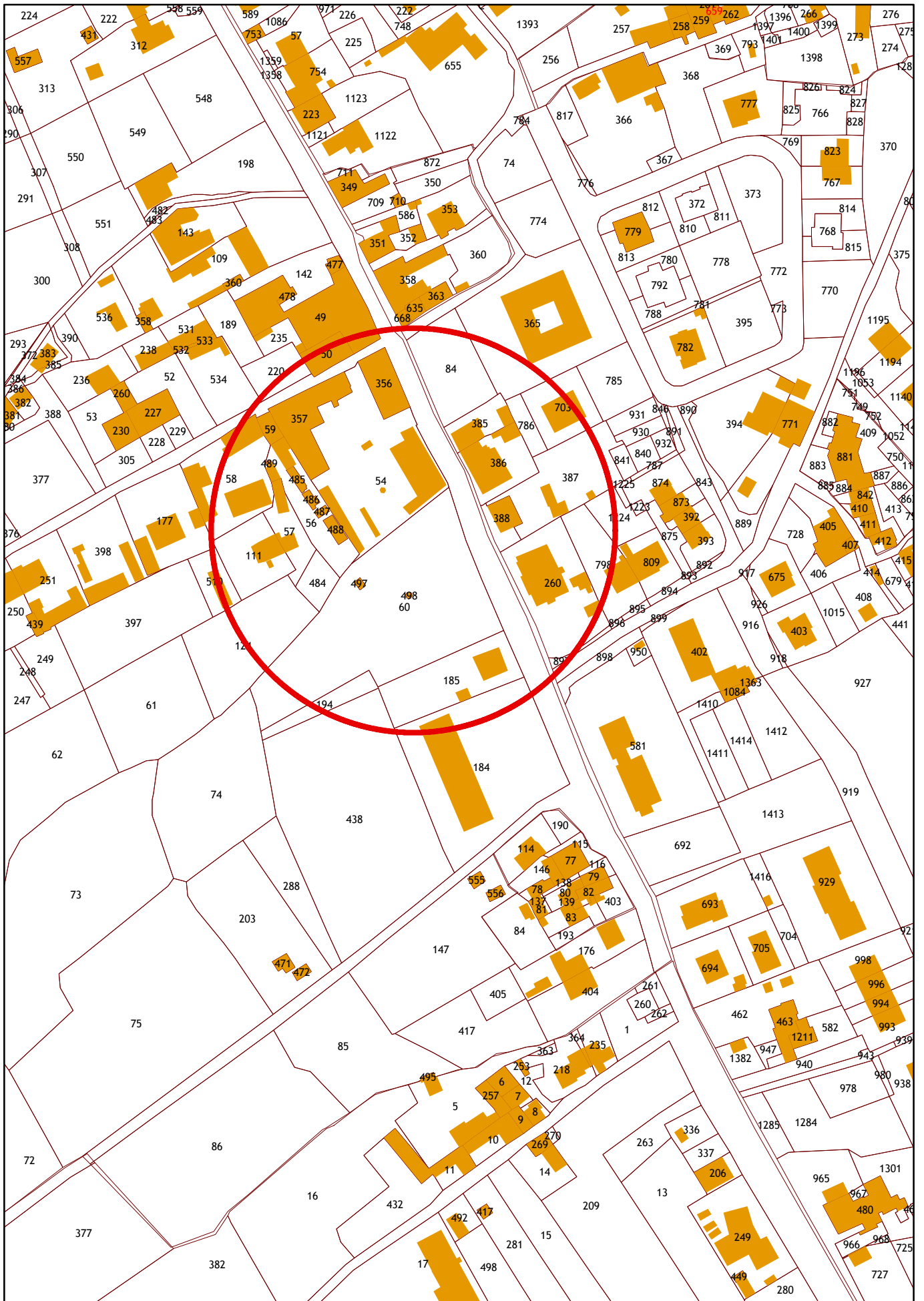
Si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: si prevedono effetti di miglioramento della situazione paesaggistica esistente in quanto si opera attraverso il recupero di volumetrie esistenti da riedificare sul sedime e l'edificio di nuova costruzione è localizzato all'interno di un ambito urbanizzato.

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.

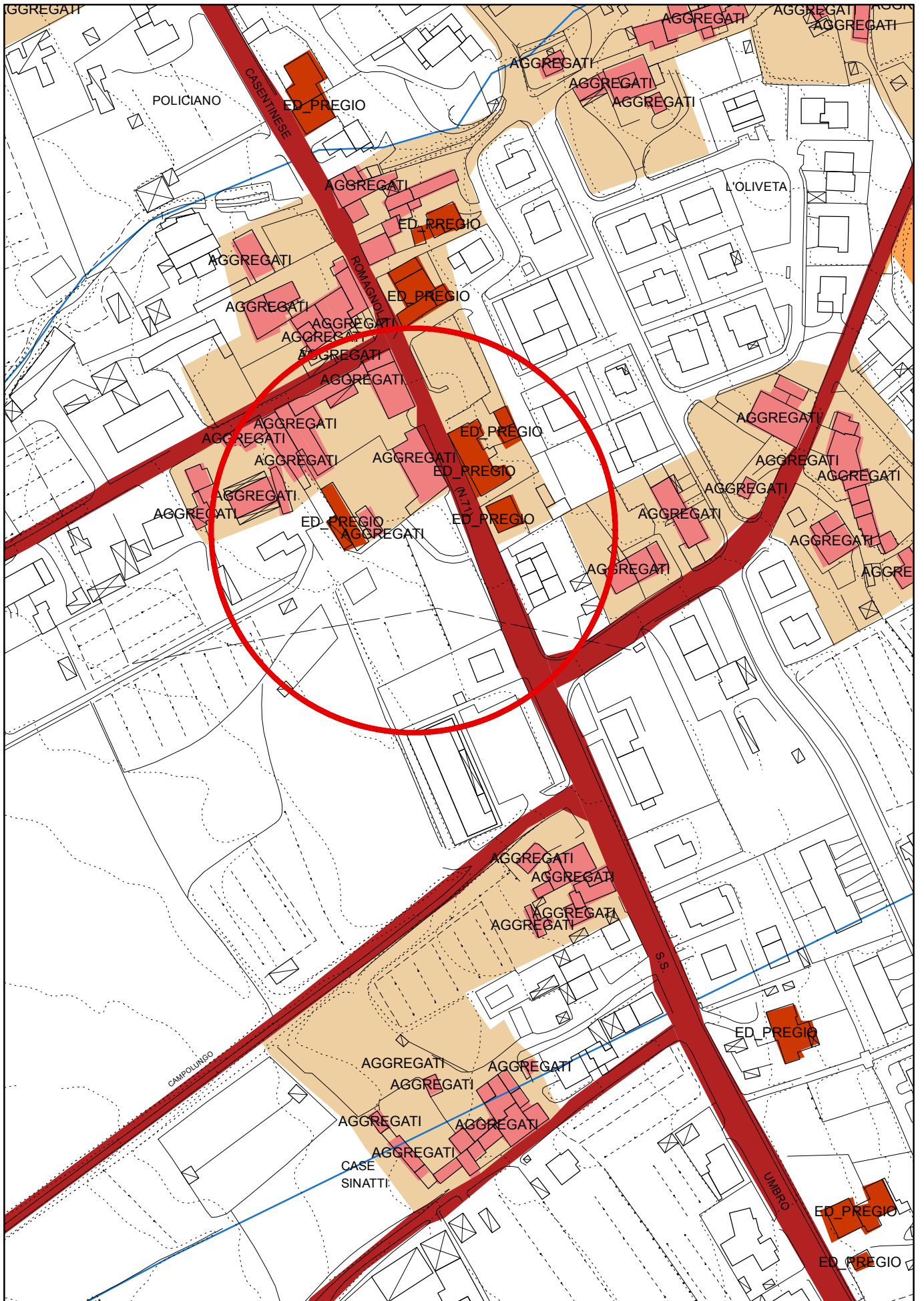






VAR_U_43_2014
ORTOFOTO 2013

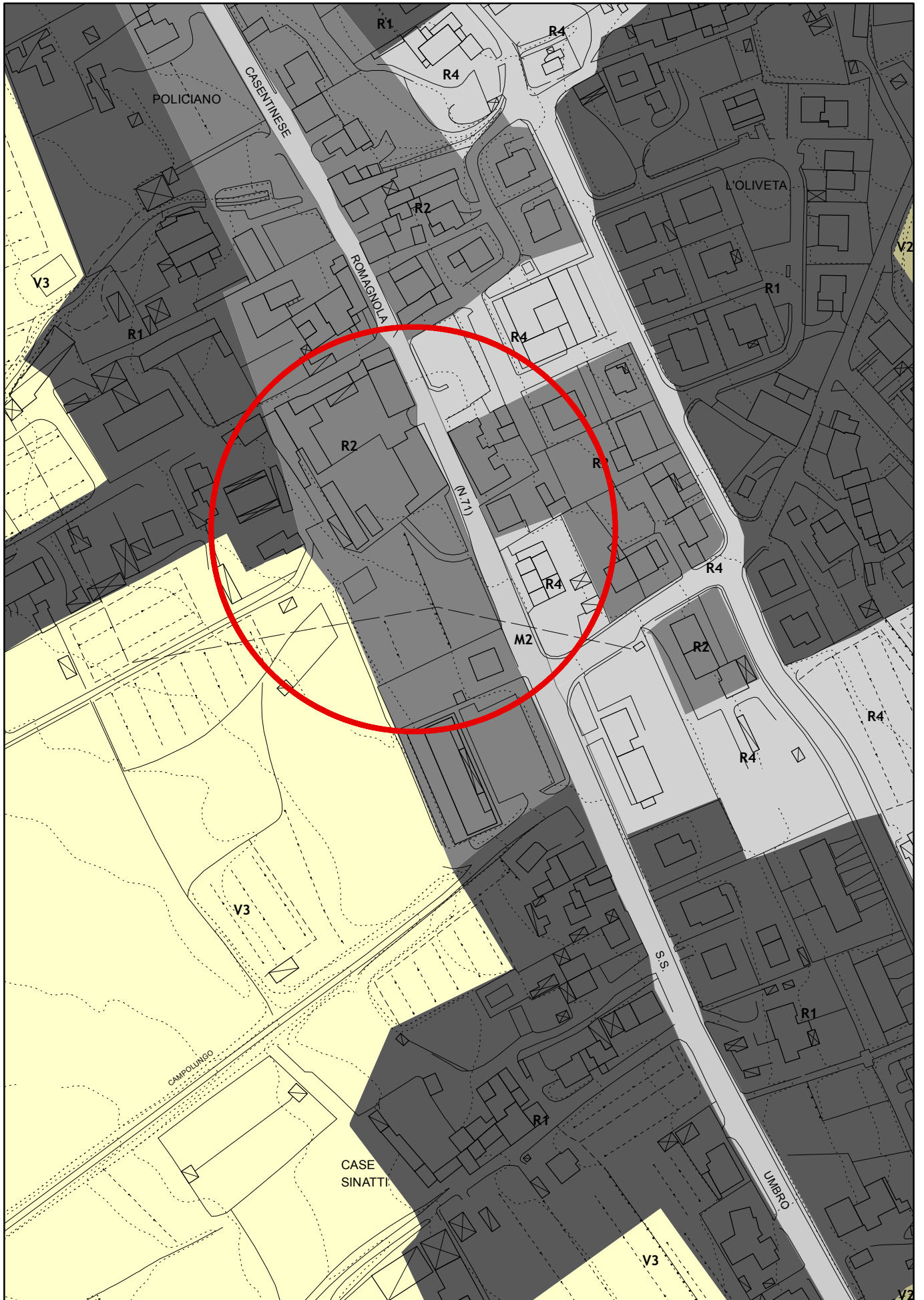
1:2.000



VAR_U_43_2014

1:2.000

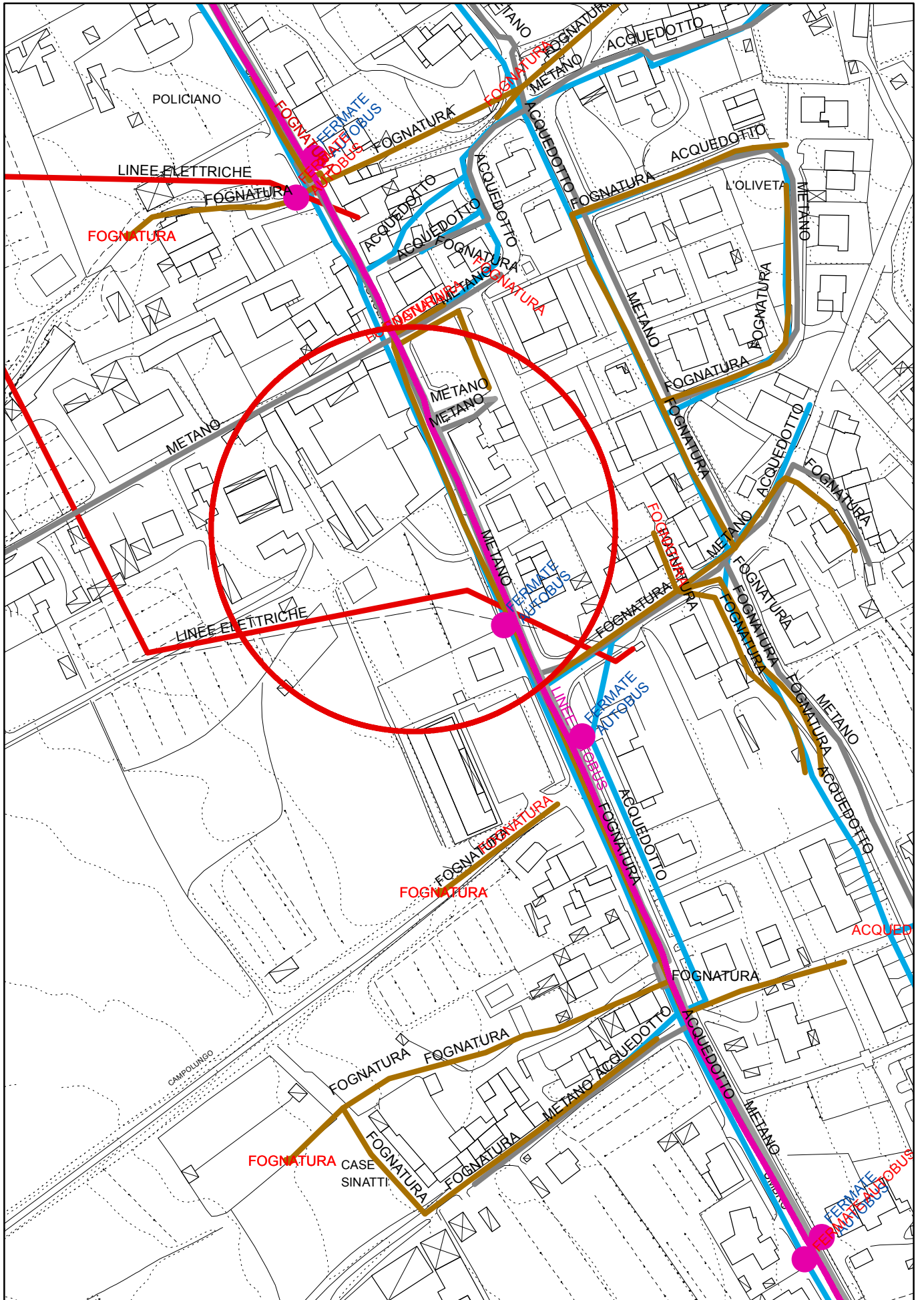
PIANO STRUTTURALE C02: INVARIANTI STRUTTURALI



VAR_U_43_2014

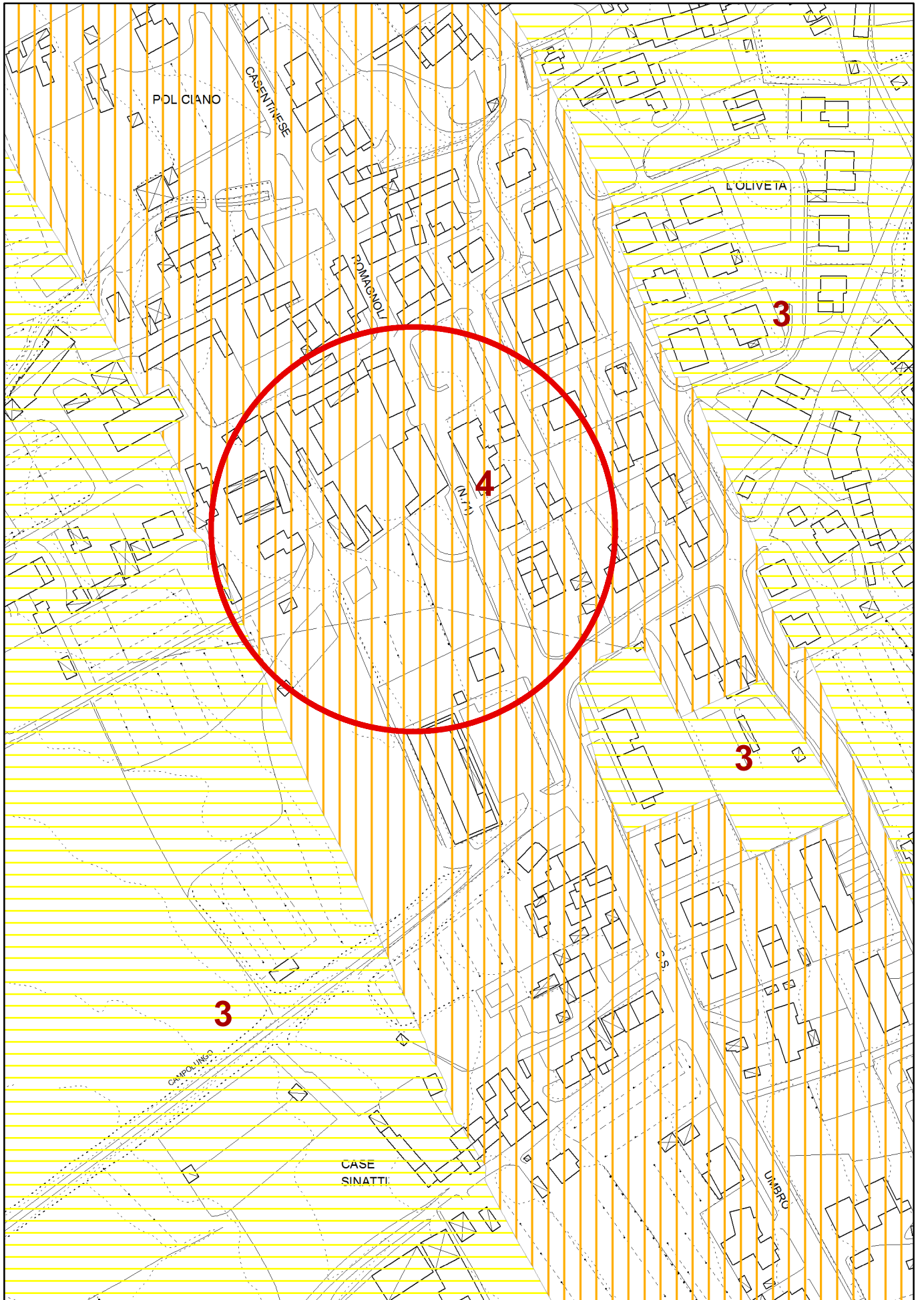
1:2.000

PIANO STRUTTURALE C06: SISTEMA AMBIENTALE E INSEDIATIVO



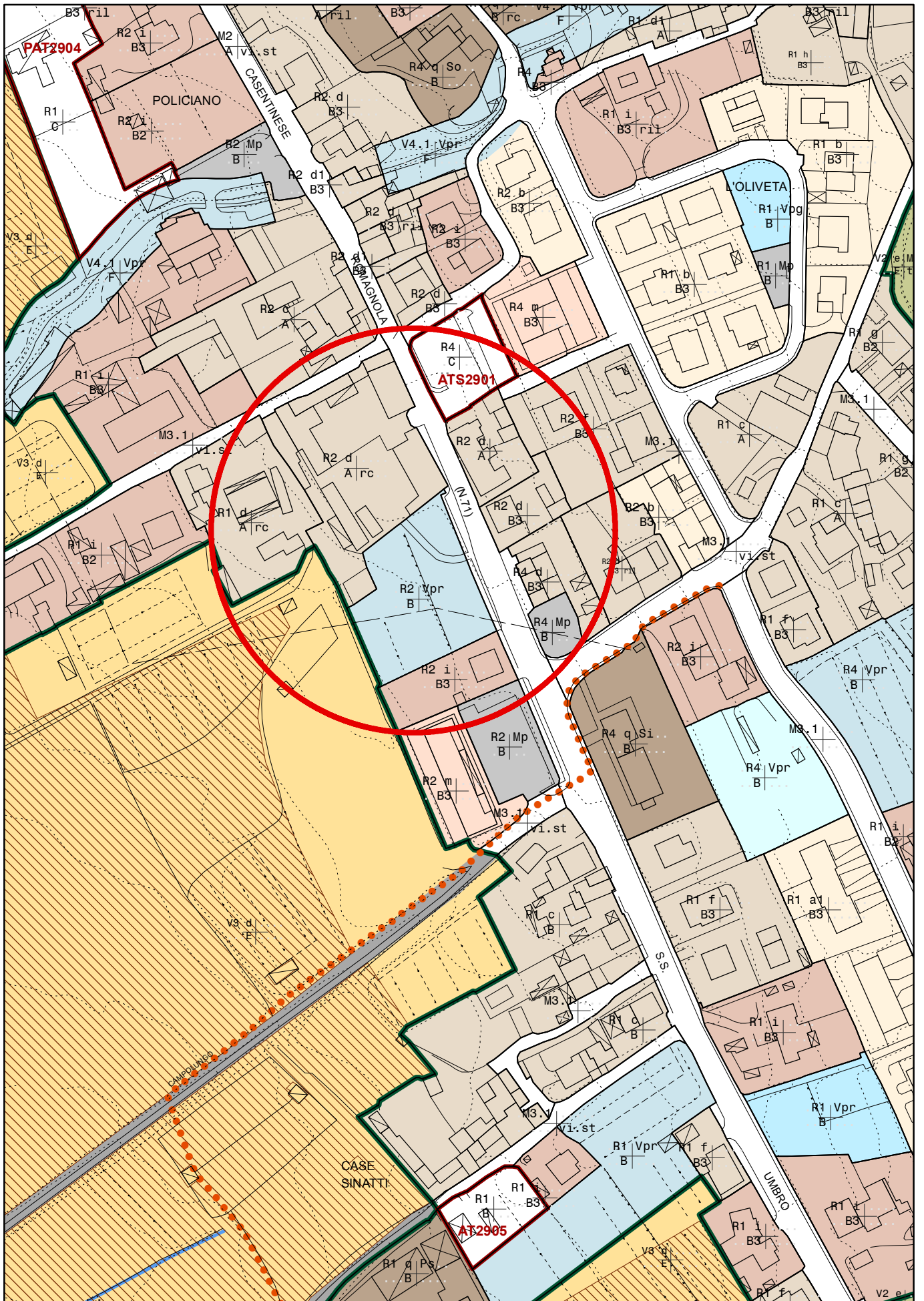
VAR_U_43_2014
 IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

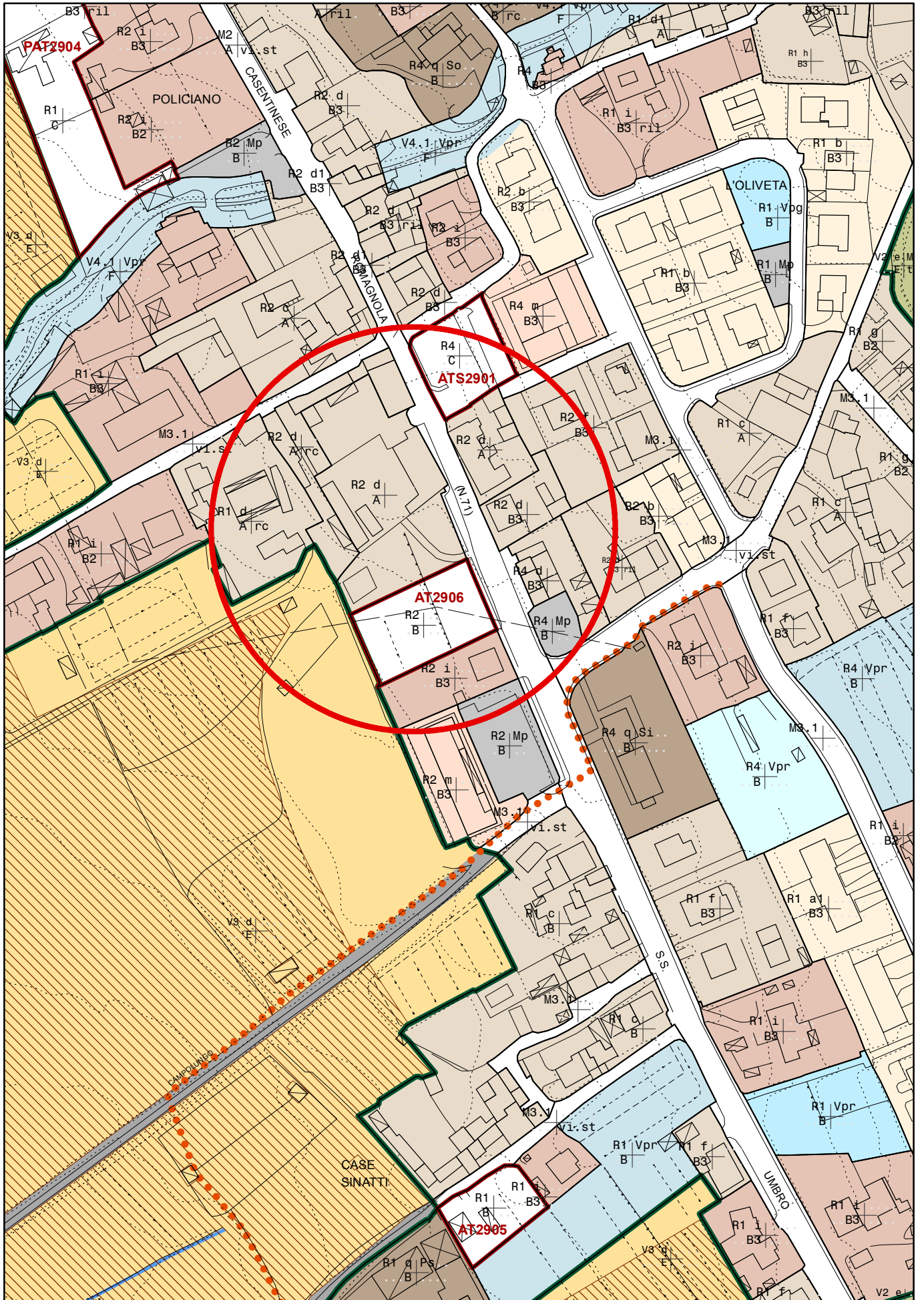
1:2.000



VAR_U_43_2014
PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

1:2.000





VAR_U_43_2014

REGOLAMENTO URBANISTICO: STATO MODIFICATO

1:2.000

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F : Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione

STATO MODIFICATO

...

AT_29_06

Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento si configura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente, è relazionato al recupero dei fabbricati limitrofi di cui al piano di recupero efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015 ed è condizionato alla realizzazione del marciapiede lungo strada regionale 71.

Prescrizioni e parametri :

Superficie utile lorda residenziale max : 600 mq

Altezza massima : 2 piani

Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. La convenzione, in riferimento al progetto preliminare approvato con G.C. n. 188 del 16.03.2011 e al progetto definitivo approvato con DGC 103 del 12/03/2014, dovrà disciplinare la cessione gratuita di porzione delle p.lle 54 e 60 del F. 76/B e la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la SR71 su porzione delle p.lle 54, 60, 185 e 184 del F. 76/B.

L'intervento di nuova edificazione è realizzato conformemente a quanto rappresentato negli elaborati del piano di recupero efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015

...

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F : Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione

STATO SOVRAPPOSTO

...

AT_29_06

Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento si configura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente, è relazionato al recupero dei fabbricati limitrofi di cui al piano di recupero efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015 ed è condizionato alla realizzazione del marciapiede lungo strada regionale 71.

Prescrizioni e parametri :

Superficie utile lorda residenziale max : 600 mq

Altezza massima : 2 piani

Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. La convenzione, in riferimento al progetto preliminare approvato con G.C. n. 188 del 16.03.2011 e al progetto definitivo approvato con DGC 103 del 12/03/2014, dovrà disciplinare la cessione gratuita di porzione delle p.lle 54 e 60 del F. 76/B e la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la SR71 su porzione delle p.lle 54, 60, 185 e 184 del F. 76/B.

L'intervento di nuova edificazione è realizzato conformemente a quanto rappresentato negli elaborati del piano di recupero efficace a seguito dell'avviso pubblicato sul BURT n. 24 del 17/06/2015

..

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_43_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
⁽ⁱ⁾ 29 ^(b)	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	130	340	1.121
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

⁽ⁱ⁾ La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata diminuita di 600 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.43.2014 con DCC _____ del _____

Regolamento Urbanistico
Relazione
Comune di Arezzo