



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_45_2013

Variante al RU relativa alla eliminazione
dell'Area di Trasformazione ATS 03 02
Loc. Quarata

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U_45_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 Strategica ATS 03 02

La Variante al Regolamento Urbanistico è inerente l'eliminazione della Area di Trasformazione (ATS 03 02) Loc. Quarata. La scheda del vigente Regolamento Urbanistico prevede:

“ATS_03_02 - Area di Trasformazione Strategica. Quarata . L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione di Quarata da organizzarsi in prossimità di un giardino pubblico esistente. La soluzione prevede la realizzazione di una nuova piazza di circa 2000 mq. di superficie nell'ambito oggi occupato da un piccolo campo sportivo. Quest'ultimo verrà ricollocato in un'area limitrofa posta lungo la via Setteponti di circa 7000 mq. da riqualificare complessivamente per impianti sportivi a servizio del quartiere. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o direzionale strutturato e conformato a definire la piazza e, in un lotto limitrofo non confinante con la piazza, ma con essa collegato, di un nuovo complesso residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza nell'ambito dell'attuale campo sportivo.
- Nuova dislocazione del campo sportivo di cui sopra nell'area limitrofa posta lungo la via Setteponti.
- Riqualificazione e sistemazione ad impianti sportivi per il quartiere dell'area di cui al numero 2).
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e/o direzionale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale dovrà essere collegato pedonalmente con la piazza di nuova realizzazione.
- Superficie territoriale: 27.414 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 2.400 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 600 mq.
- Altezza max edificio a destinazione commerciale e/o direzionale: 2 piani.
- Altezza max edificio a destinazione residenziale: 3 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.937 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 520 mq (almeno 20 posti auto) per la residenza, le attività commerciali e direzionali.
- Parcheggi Pubblici almeno 4 posti auto per i servizi culturali, sociali e ricreativi.

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime relative al parcheggio pubblico e dalla sola cessione dell'area a verde pubblico di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.500 mq di superficie.
- Cessione area ad impianti sportivi siglata "Ps" della superficie di circa 10.800 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.”

Alcuni proprietari rappresentanti il 65% delle proprietà catastali, hanno richiesto la soppressione dell'ATS in quanto le previsioni delle stesse, che dispongono importanti oneri a carico dei soggetti attuatori, unitamente all'attuale situazione economica del mercato immobiliare e le attuali difficoltà di accesso al credito, non consentono concretamente la fattibilità dell'intervento nel breve-medio periodo. Da segnalare inoltre che circa il 30% della superficie dell'ATS (10.200 mq) è di proprietà dell'Amministrazione Comunale con la funzione esclusiva di verde pubblico e altre attrezzature di servizio all'area residenziale adiacente.

A seguito di tale richiesta è stata data comunicazione dell'attivazione del procedimento anche ai titolari delle aree non firmatari della richiesta(5%) che non hanno fatto pervenire osservazioni.

Considerato che l'ATS così come strutturata con previsione di realizzazione di una nuova piazza, la cessione di un'area per nuovi impianti sportivi e di edificazione residenziale, commerciale-direzionale privata non può essere sostenibile come sopra dichiarato, si rende necessario procedere all'eliminazione dell'intera Area di Trasformazione.

Conseguentemente è proposto il seguente assetto territoriale. Fermo restando le classificazioni dei sistemi insediativi del PS, della destinazione esclusiva del Verde Pubblico, a tutte le aree non edificate è attribuita la destinazione d'uso "Vpr" spazi scoperti di uso privato.

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.:

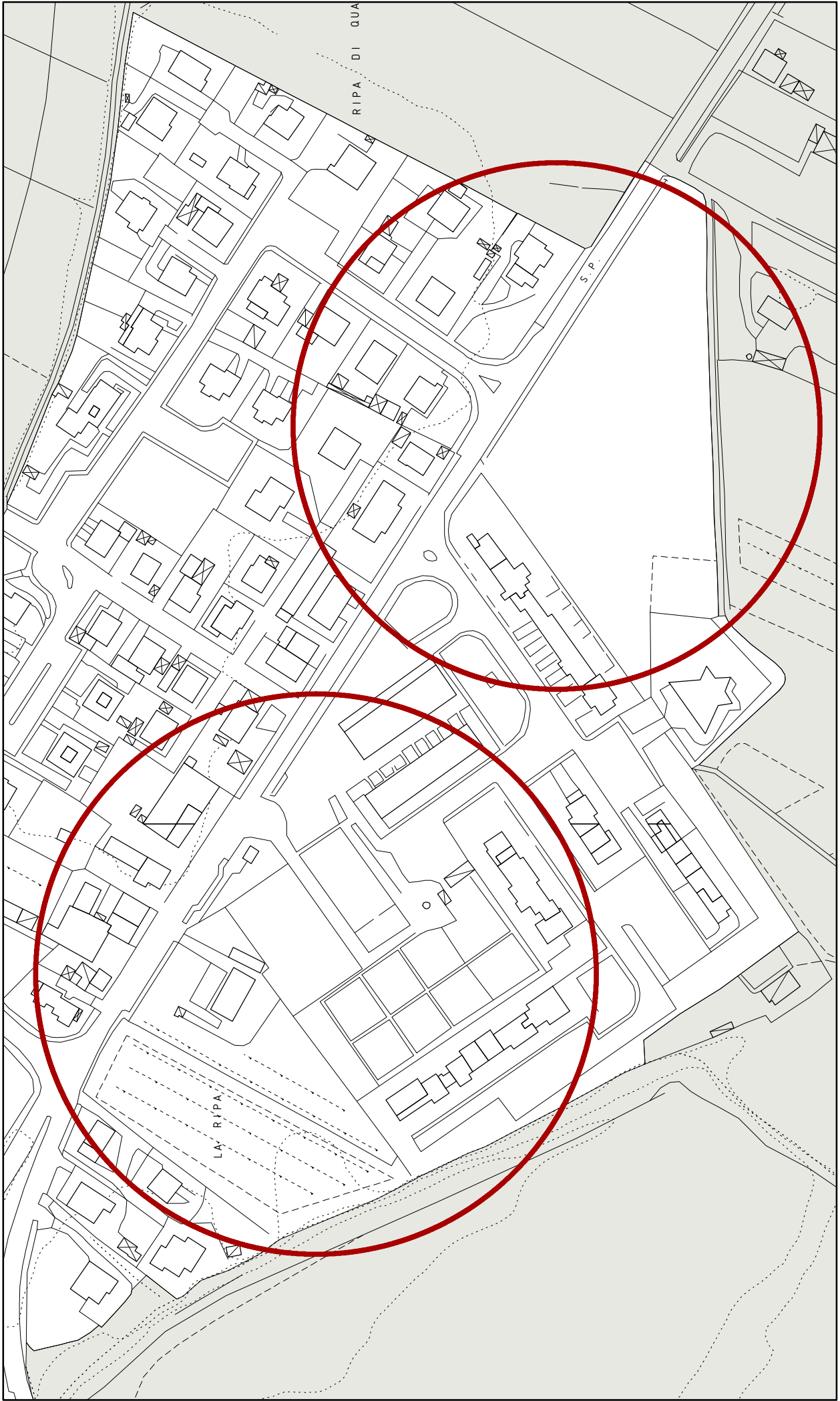
La variante proposta modifica il quadrante n°24 delle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” e le Norme Tecniche di Attuazione “Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione” compreso l’allegato D “Tabella del dimensionamento” dove l’UTOE 03 Quarata recupera 2.400 mq. di SUL residenziale.

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’eliminazione dell’Area di Trasformazione Strategica a fini residenziali e commerciali-direzionali che comporta solo il recupero delle Destinazioni e dei Sistemi del Piano Strutturale sospendendo in generale il progetto del Regolamento Urbanistico.

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.



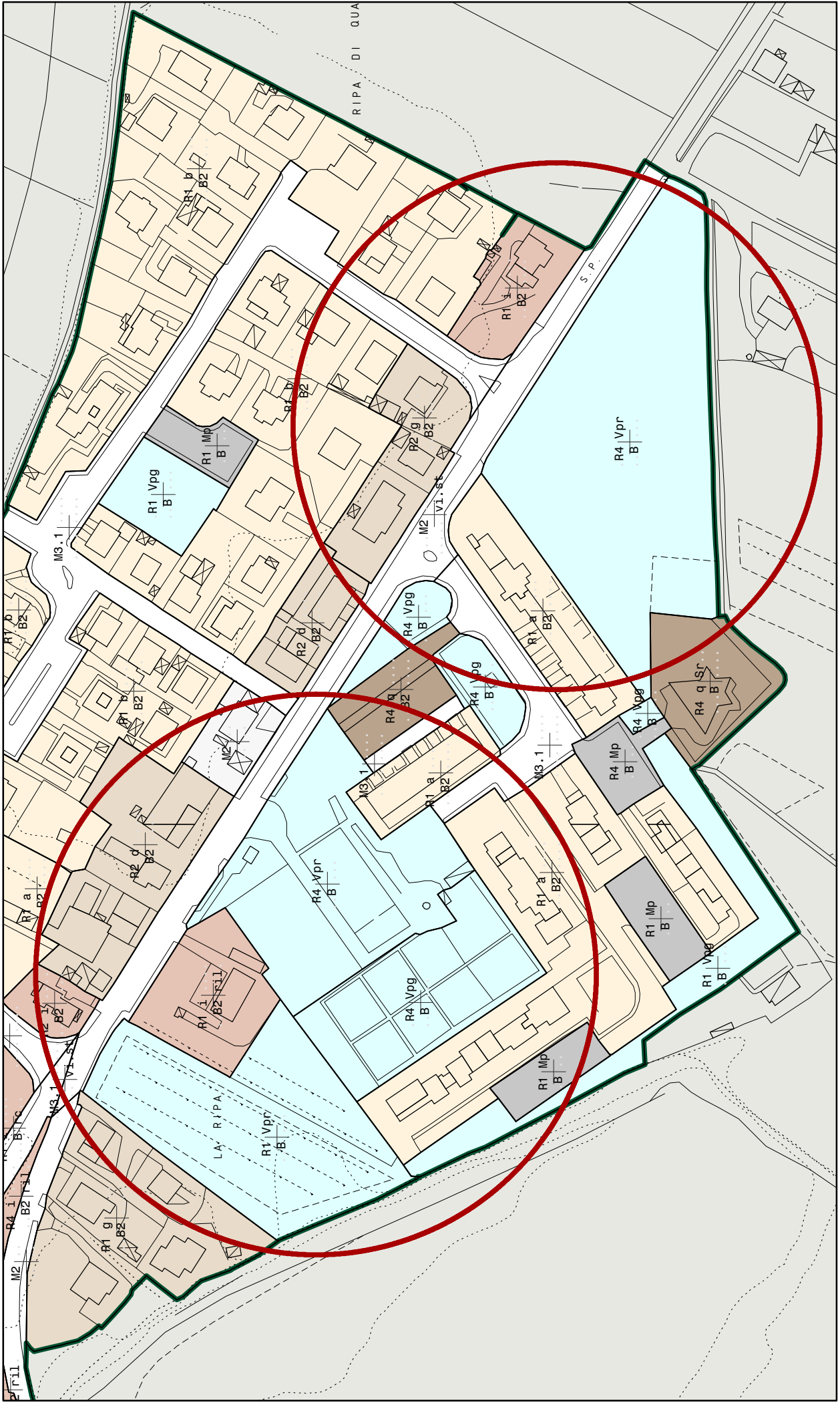
U_45_2013
CTR



U_45_2013
ORTOFOTO 2010



U_45_2013
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO ATTUALE



U_45_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO MODIFICATO

ATS_03_02

Area di Trasformazione Strategica. Quarata

L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione di Quarata da organizzarsi in prossimità di un giardino pubblico esistente. La soluzione prevede la realizzazione di una nuova piazza di circa 2000 mq. di superficie nell'ambito oggi occupato da un piccolo campo sportivo. Quest'ultimo verrà ricollocato in un'area limitrofa posta lungo la via Setteponti di circa 7000 mq. da riqualificare complessivamente per impianti sportivi a servizio del quartiere. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o direzionale strutturato e conformato a definire la piazza e, in un lotto limitrofo non confinante con la piazza, ma con essa collegato, di un nuovo complesso residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza nell'ambito dell'attuale campo sportivo.
- Nuova dislocazione del campo sportivo di cui sopra nell'area limitrofa posta lungo la via Setteponti.
- Riqualificazione e sistemazione ad impianti sportivi per il quartiere dell'area di cui al numero 2).
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e/o direzionale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale dovrà essere collegato pedonalmente con la piazza di nuova realizzazione.
- Superficie territoriale: 27.414 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 2.400 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 600 mq.
- Altezza max edificio a destinazione commerciale e/o direzionale: 2 piani.
- Altezza max edificio a destinazione residenziale: 3 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.937 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 520 mq (almeno 20 posti auto) per la residenza, le attività commerciali e direzionali.
- Parcheggi Pubblici almeno 4 posti auto per i servizi culturali, sociali e ricreativi.

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime relative al parcheggio pubblico e dalla sola cessione dell'area a verde pubblico di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.500 mq di superficie.
- Cessione area ad impianti sportivi siglata "Ps" della superficie di circa 10.800 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

AT_03_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Quarata

L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di quattro case isolate su lotto (villini).
- Superficie territoriale: 5.113 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq.

ATS_03_02

Area di Trasformazione Strategica. Quarata

L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione di Quarata da organizzarsi in prossimità di un giardino pubblico esistente. La soluzione prevede la realizzazione di una nuova piazza di circa 2000 mq. di superficie nell'ambito oggi occupato da un piccolo campo sportivo. Quest'ultimo verrà ricollocato in un'area limitrofa posta lungo la via Setteponti di circa 7000 mq. da riqualificare complessivamente per impianti sportivi a servizio del quartiere. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o direzionale strutturato e conformato a definire la piazza e, in un lotto limitrofo non confinante con la piazza, ma con essa collegato, di un nuovo complesso residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza nell'ambito dell'attuale campo sportivo.
- Nuova dislocazione del campo sportivo di cui sopra nell'area limitrofa posta lungo la via Setteponti.
- Riqualificazione e sistemazione ad impianti sportivi per il quartiere dell'area di cui al numero 2).
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e/o direzionale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza.
- L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale dovrà essere collegato pedonalmente con la piazza di nuova realizzazione.
- Superficie territoriale: 27.414 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 2.400 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 600 mq.
- Altezza max edificio a destinazione commerciale e/o direzionale: 2 piani.
- Altezza max edificio a destinazione residenziale: 3 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 3.937 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 520 mq (almeno 20 posti auto) per la residenza, le attività commerciali e direzionali.
- Parcheggi Pubblici almeno 4 posti auto per i servizi culturali, sociali e ricreativi.

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime relative al parcheggio pubblico e dalla sola cessione dell'area a verde pubblico di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.500 mq di superficie.
- Cessione area ad impianti sportivi siglata "Ps" della superficie di circa 10.800 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

AT_03_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Quarata

L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di quattro case isolate su lotto (villini).
- Superficie territoriale: 5.113 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq.

AT_03_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Quarata

L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di quattro case isolate su lotto (villini).
- Superficie territoriale: 5.113 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Verde Pubblico min: 2.500 mq.
- Parcheggi pubblici: come da art. 3.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del giardino pubblico attrezzato per 2.500 mq. di superficie posto tra gli edifici esistenti e nuova edificazione.

AT_03_04

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Venere

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

PAT_03_06

Potenziale Area di Trasformazione. Venere

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 520 di cui mq. 210 di nuova edificazione e mq. 310 da trasferimento volumetrico.
- Altezza max 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire

UTOE 04 CECILIANO

AT_04_01

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Ceciliano

L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di un nuovo fabbricato in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 270 mq.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in allineamento con gli edifici esistenti.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo