



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 _48_2012

Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento nuova area
di trasformazione AT 25_06

Loc. San Lazzaro

Adeguamento a seguito di accoglimento delle osservazioni

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U_48_12_EC_OSS

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

VARIANTE AL RU PER INSERIMENTO DI NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE IN LOC. SAN LAZZARO.

1. RELAZIONE TECNICA

La variante al RU interessa un'area identificata catastalmente al NCEU di Arezzo, Sez. A Fg. 124, part. 539, dove insiste un edificio commerciale (media struttura di vendita - Tc2) di circa 1.070 mq, corredato da un parcheggio ad uso esclusivo di 4.500 mq.

La proposta di variante inserisce una nuova area di trasformazione, a cui destinare 3.000 mq di S.U.L. in aggiunta a quella esistente, con destinazione commerciale, direzionale e servizi.

La nuova area di trasformazione completerà un quartiere a prevalente destinazione residenziale, dove sono presenti piccole attività commerciali di vicinato ed alcune medie strutture di vendita (supermercato alimentare, giocattoli, materiali per la casa), inoltre la limitrofa S.S. Umbro-Casentinese, ospita attività industriali e artigianali e attività commerciali (soprattutto bar e ristoranti).

La proposta progettuale prevede l'ampliamento del fabbricato esistente realizzato precedentemente all'approvazione del RU vigente. Colloca la nuova superficie per la metà a piano terra in ampliamento dell'attuale media struttura di vendita (fino al massimo di mq. 1500 di superficie di vendita) e per la creazione di attività commerciali di vicinato. Colloca l'altra metà della sul a piano primo per attività a destinazione direzionale e attività di servizio quali banche, terziario avanzato per servizi alla persona (ad esempio asilo nido, palestre).

Contestualmente alle previsioni di cui sopra la variante in oggetto prevede come perequazione, la realizzazione, a carico dei proponenti, di una rotatoria tra via Romana e via Dante e della sistemazione dell'incrocio tra la stessa via Dante e via Chiarini in modo da migliorare la viabilità di ingresso alla città.

La rotatoria proposta interviene su aree identificate al NCT di Arezzo, Sezione A, Fg. 137 part. I.e 404, 407, 408, 409, 410, 451 già sedi stradali.

La rotatoria fungerà da cerniera tra la storica viabilità di ingresso alla città (via Romana) e la strada che si ricongiunge con viale Colombo, creando, non solo uno

svincolo stradale più sicuro rispetto a quello attuale, ma anche un miglioramento estetico della viabilità di ingresso alla città.

Per quanto riguarda la perequazione, da calcoli effettuati risulta che l'incidenza unitaria della perequazione rispetto alla superficie assegnata alla AT si attesta in 199 euro/mq di SUL. Il calcolo è stato effettuato in analogia a quello delle aree di trasformazione del RU. Il valore ottenuto (199 euro/mq SUL) risulta coerente con quello delle altre AT attestandosi all'interno della fascia di valori delle AT del regolamento urbanistico, come risulta dallo studio sulla applicazione della perequazione compensazione e crediti edilizi del regolamento stesso che determina i valori nella fascia tra 180 euro/mq SUL e 200 euro/mq.

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'area già urbanizzata che necessita di un completamento e una riqualificazione viaria;
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

Relativamente alla coerenza con i contenuti del Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007, è opportuno tener conto che nell'area in questione è presente un fabbricato esistente con un parcheggio di mq. 4500 che ricopre quasi tutto il lotto, realizzato con permesso di costruire mediante il recupero di manufatti esistenti, in conformità a quanto consentiva PRG previgente.

Il Piano strutturale nella tav. C5 (sistemi territoriali) inserisce l'area parte nel sottosistema R1 (residenziale) e parte nel sottosistema V4 (corridoi fluviali). Visto che il manufatto esistente è edificato all'interno dell'area identificata con il V4 e che comunque il lotto è nello stato di fatto già urbanizzato, necessita prendere atto nella cartografia del RU, che attualmente ripropone gli stessi sottosistemi del piano strutturale, dello stato di fatto estendendo il sottosistema R1 a tutto il lotto. Tale modifica non comporta variante al PS.

La lettura della tavola C.05-C.06a-C.06b, registra la presenza di una "strada di penetrazione di progetto (extraurbana secondaria)" di cui all'art. 115 delle NTA del P.S., e la tav. C08 (schemi direttori) inserisce nell'area in oggetto l'asi 3.2 - nuovo percorso turistico. La previsione dell'Asi 3.2 non è individuata tra quelli attuabili nel RU vigente, ma la variante proposta, riqualificando l'accesso alla città con l'inserimento della rotatoria tra via Romana e via Dante e della sistemazione dell'incrocio tra la stessa via Dante e via Chiarini, risulta coerente al PS in quanto garantisce l'indirizzo di cui all'art. 192 comma 2 lettera a che prevede la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità esistente tra via Chiarini e via Romana.

2.4 Verifica di coerenza con il Regolamento Urbanistico

La variante per l'inserimento di un'area di trasformazione, si inserisce parte nel sottosistema R1 (residenziale) e parte nel sottosistema V4 (corridoi fluviali), Tenuto conto che l'area, a seguito di titolo edilizio ottenuto prima dell'approvazione del RU, è stata già edificata con un manufatto ad uso commerciale (media struttura di vendita - Tc2) e il suolo è occupato da un parcheggio di mq. 4500, è evidente che lo strumento urbanistico deve prendere atto dello stato di fatto, cioè che l'area è già urbanizzata con un assetto unitario e che è inserita nel sistema residenziale e che essendo già presente una media struttura di vendita non necessita modifica al sottosistema sistema R1.

Per quanto riguarda il dimensionamento l'area si trova a cavallo dell'utoe 25 Agazzi e dell'utoe 21 Tortaia. Considerato che il manufatto esistente e il futuro ampliamento che andrà a crearsi per effetto della presente variante, insistono per lo più nell'utoe 25 Agazzi, si ritiene di inserire l'Area di trasformazione in detta UTOE e assorbire da questa il dimensionamento necessario.

Per quanto detto sopra si può dichiarare la piena coerenza della variante con il Regolamento Urbanistico.

3. Analisi degli effetti che derivano dai contenuti della variante

In base all'art. 11 c. 2 della L.r. 1/05, 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 dei Beni Culturali).

Premesso questo non si hanno trasformazioni paesaggistiche significative in quanto l'area pianeggiante risulta assente di emergenze territoriali rilevanti. La realizzazione della rotatoria in luogo dell'attuale svincolo andrà a valorizzare la strada consolare storica di ingresso alla città, ovvero via Romana la cui linearità di *cardo* romano prosegue sino alla Pieve Vecchia nel cuore del centro storico cittadino.

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 al quartiere coinvolto è possibile individuare i seguenti fattori di cui tenere conto:

-scorrimento veicolare da e per via Romana: via Romana resta l'asse d'ingresso prioritario in particolare per i mezzi di trasporto pubblico da e per Arezzo, e per quelli a livello urbano, e la presenza della rotatoria risulta ampiamente migliorativa in particolare per il traffico in uscita.

-allargamento della dotazione dei servizi e ampliamento delle disponibilità per le attività commerciali: la realizzazione di un edificio con destinazione promiscua allarga la dotazione di servizi al centro di quartieri a forte

connotazione residenziale, ovvero saturi per quanto attiene la potenzialità di offerta di spazi per tali destinazioni. Tanto il commerciale quanto il terziario avanzato necessitano di spazi facilmente accessibili per quanto riguarda la presenza di parcheggi e la mobilità pedonale e per portatori di handicap.

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.

Limitatamente al quartiere di La Sella - San Marco è opportuno tener conto che una maggior fluidità del traffico in entrata ed in uscita potrà essere positivo per le attività commerciali ivi presenti.

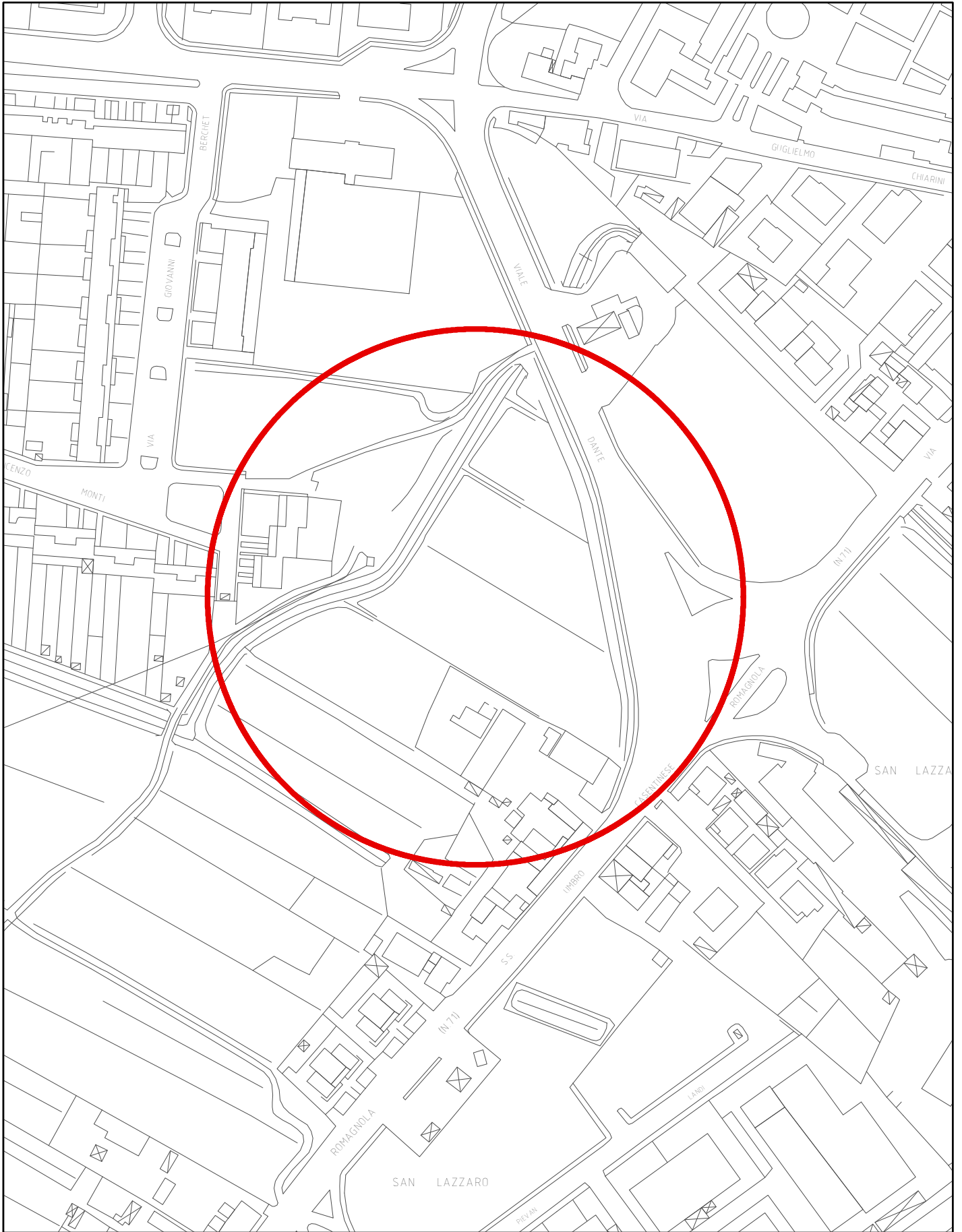
In generale una maggiore rete di connessioni per la mobilità pedonale, conduce ad una diversa percezione delle dimensioni del quartiere nella sua globalità, favorendo i residenti ad usufruire di quanto loro a disposizione, favorendo le attività commerciali o di servizio ivi presenti.

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. L'ampliamento dell'offerta di spazi a disposizione per attività quali commerciale, direzionale e servizi, potranno consentire la localizzazione di quelle attività assenti nella zona, limitando così gli spostamenti dei residenti che potranno godere dei maggiori servizi che si sono venuti a formare.

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, quali attività produttive insalubri di I[^] o di II[^] classe tanto per fare un esempio, in tal senso non si prospettano effetti negativi per la salute umana relativamente agli effetti che si possono avere sulle componenti ambientali.



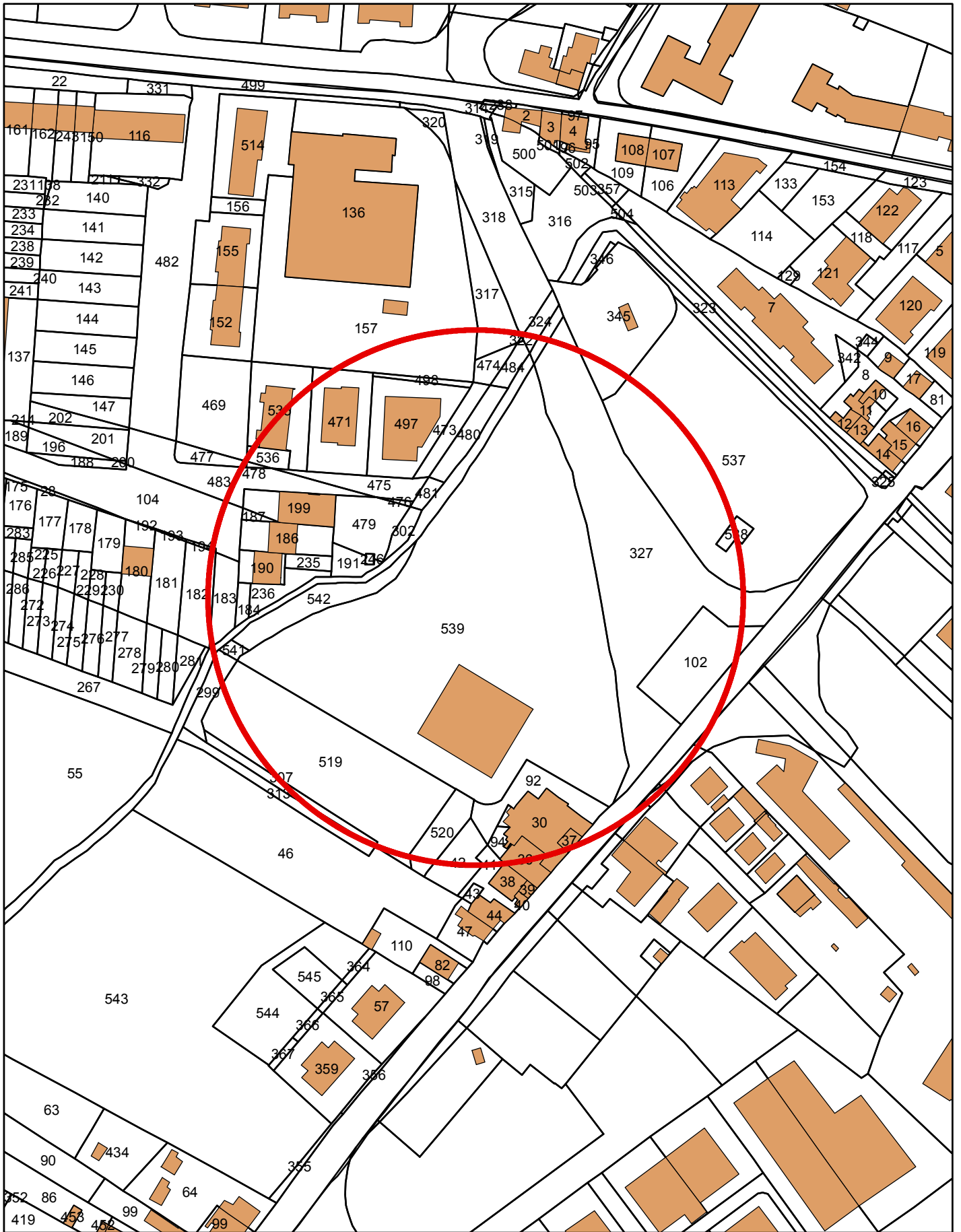
U_48_2012
CTR

Scala 1:2000



U_48_2012
ORTOFOTO

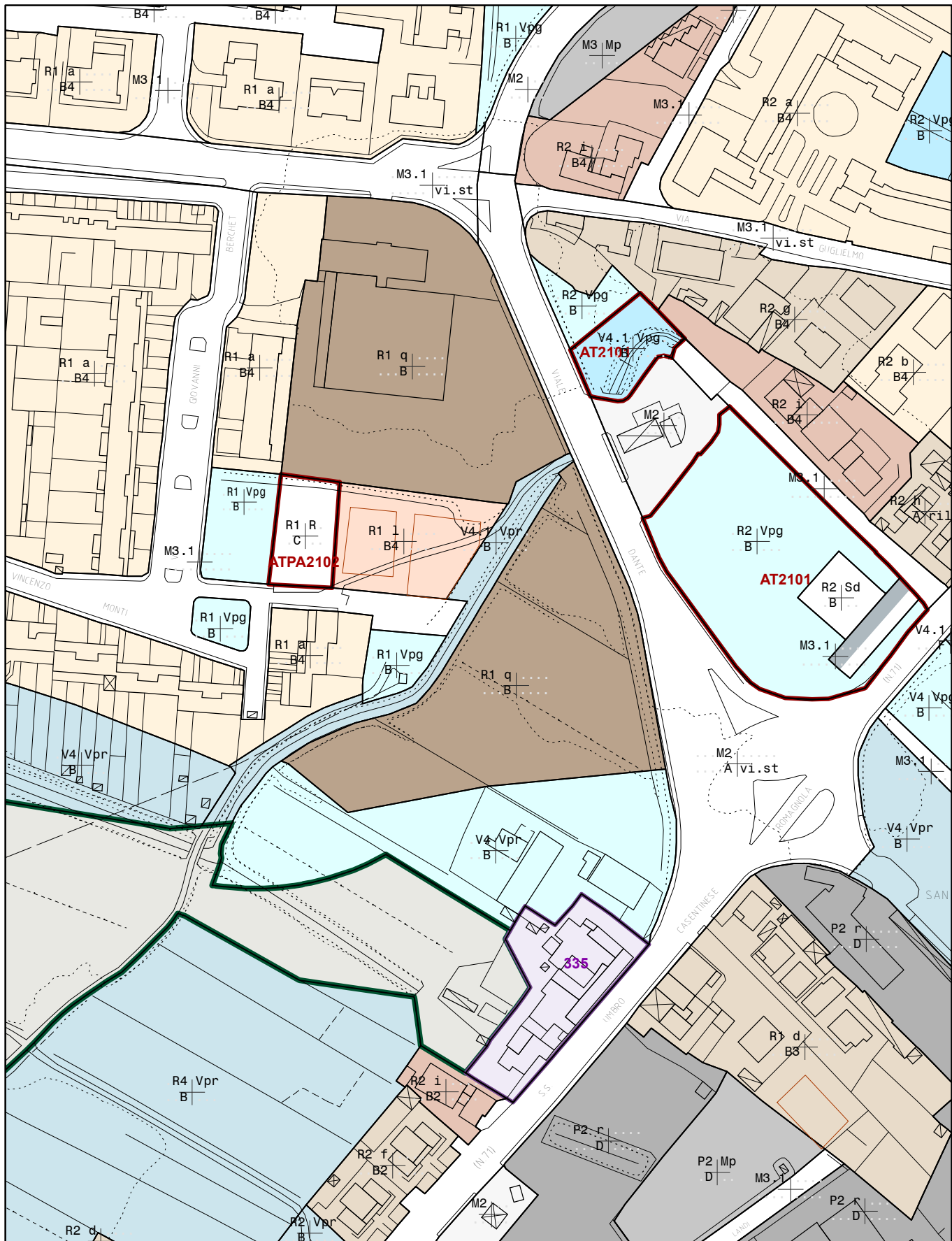
Scala 1:2000



SEZIONE A FOGLIO 124
P.LLA 539

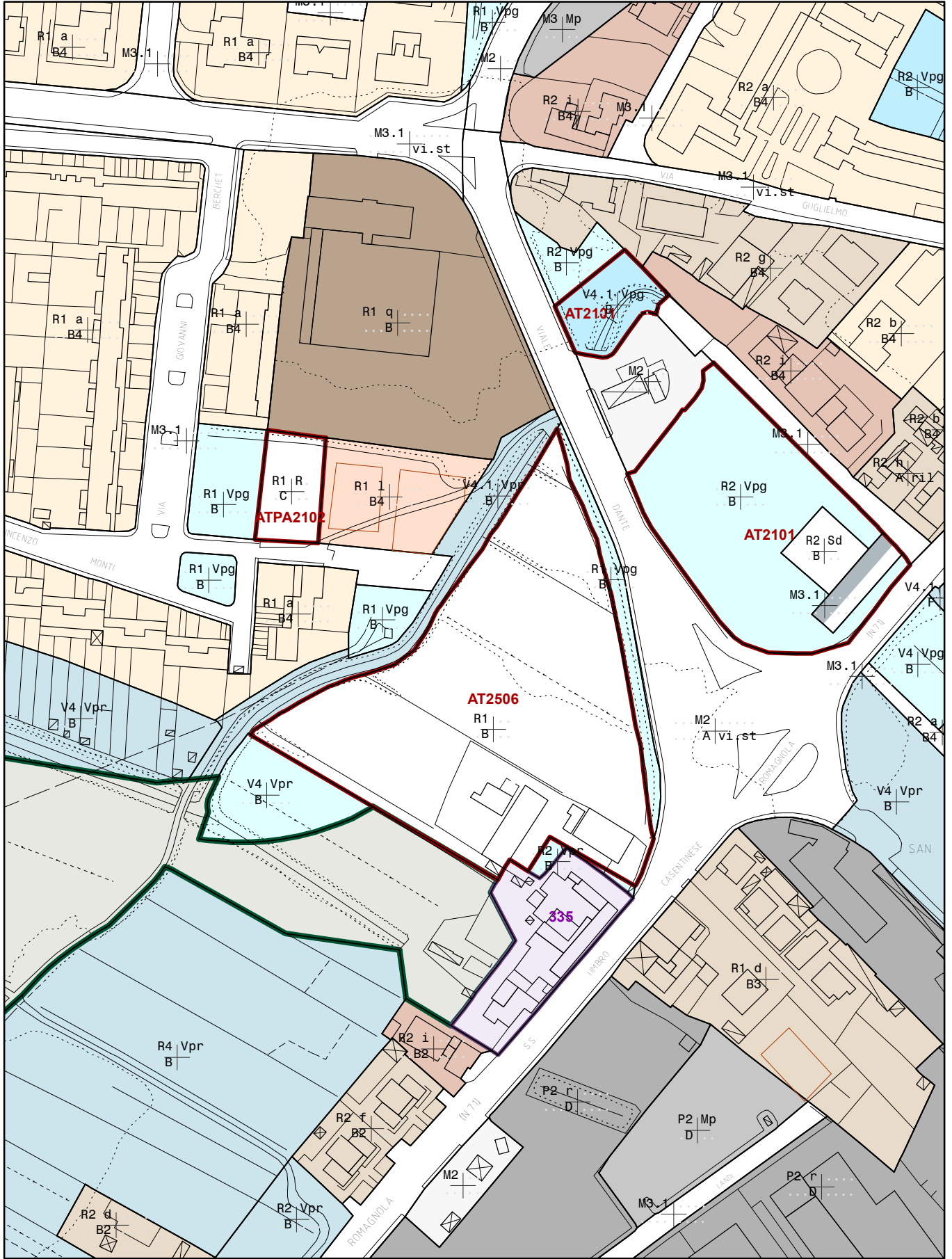
U_48_2012
CATASTO

Scala 1:2000



U_48_2012
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO ATTUALE

Scala 1:2000



U_48_2012
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

Scala 1:2000

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_ 48_2012

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
		mq	mq	mq	B+C	A-D	mq	mq	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 ^(m)	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	3.000	0	5.315
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

(m) La S.U.L. dell'UTOE 25 è stata diminuita di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.48.2012 con DCC _____ del _____

STATO ATTUALE

AT_25_06

Area di trasformazione. San Lazzaro

L'intervento prevede l'ampliamento dell'edificio esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione dell'adeguamento della viabilità adiacente mediante la realizzazione di una rotonda.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max: mq. 3000 in aggiunta alla Sul esistente
- Destinazione d'uso: commerciale Tc1 e Tc2 (superficie di vendita max. mq.1500)/direzionale/ servizi ed attrezzature di uso pubblico
- Altezza max.: 2 piani
- L'ampliamento dovrà essere realizzato nell'ambito di cui alla fattibilità idraulica I2
- Standard: art.3 NTA

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare:

- 1) la modalità di realizzazione dell'assetto viario, prevedendo un'ideale soluzione per le intersezioni viarie tra via Romana e via Dante e tra via Chiarini e via Dante;
- 2) il completamento delle opere relative al nuovo Centro di Aggregazione Sociale San Marco di cui è stato approvato il progetto definitivo con D.G.C. n. 283 del 27/04/2010.

STATO MODIFICATO Adeguamento a seguito di accoglimento delle osservazioni

AT_25_06

Area di trasformazione. San Lazzaro

L'intervento prevede l'ampliamento dell'edificio esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione dell'adeguamento della viabilità adiacente mediante la realizzazione di una rotonda.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max: mq. 3000 in aggiunta alla Sul esistente
- Destinazione d'uso: commerciale Tc1 e Tc2 (superficie di vendita max. mq.1500)/direzionale/ servizi ed attrezzature di uso pubblico. I servizi ed attrezzature di uso pubblico ammessi sono quelli compatibili con la classe IV del piano di classificazione acustica
- Altezza max.: 2 piani
- L'ampliamento è realizzato nell'ambito di cui alla fattibilità idraulica I2
- Il titolo edilizio documenta e risolve le problematiche inerenti l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, lo smaltimento delle acque e la tutela del reticolo idraulico minore
- Standard: aree di sosta secondo le quantità previste dall' art.3 NTA

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà disciplinare:

- 1) la modalità di realizzazione dell'assetto viario, prevedendo un'ideale soluzione per le intersezioni viarie tra via Romana e via Dante e tra via Chiarini e via Dante, corredata da adeguati studi sui flussi di traffico;
- 2) il completamento delle opere relative al nuovo Centro di Aggregazione Sociale San Marco di cui è stato approvato il progetto definitivo con D.G.C. n. 283 del 27/04/2010;
- 3) l'uso pubblico delle aree di sosta e le eventuali limitazioni all'accesso.

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo