



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Sviluppo Economico
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_054_2012

AT 2404

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID: U_54_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE

PREMESSA

In data 23/07/2012 è pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza di variante al RU per modifiche alla AT2404. L'area è stata oggetto di variante al PRG approvata con DCC n. 109/2003 con la quale è stata attribuita all'area una volumetria per l'ampliamento della azienda esistente (Securpol). Sono stati rilasciati permesso di costruire n. 311/05 e permesso di costr. n. 84/06. I lavori hanno avuto inizio ma si sono interrotti per sopraggiunte difficoltà della azienda Securpol. La ditta Tozzi costruzioni acquista la parte dell'area con il fabbricato in costruzione fermo al completamento delle fondazioni e di alcune strutture in c.a..

A seguito di osservazione al RU adottato viene individuata nel RU approvato l'area di trasformazione con la stessa volumetria e condizioni della variante al PRG e precisamente con i seguenti parametri:

Area di trasformazione - AT2404 Area direzionale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

1) Superficie utile lorda (Sul) direzionale max.: 3.500 mq

2) Superficie accessoria max.: 2.100 mq.

3) Altezza max: 2 piani

4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5) Le quantità di cui sopra dovranno costituire ampliamento dell'attività esistente.

La richiesta di variante è volta a ridistribuire le superfici previste dalla AT in due lotti funzionali indipendenti ed autonomi in funzione delle sup. territoriali di ciascuno dei due proprietari dell'area introducendo la destinazione commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale per i due lotti e mantenendo la destinazione direzionale al solo lotto 2 che già la prevedeva.

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 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32: gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T.

vigente e non contrastano con la sezione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto non modificano la quantità di sul prevista nell'area di trasformazione, ma solo il numero di unità immobiliari insediabili nell'area;

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 realizzazione dell'area di trasformazione in due lotti è ininfluente rispetto al PS.

4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico: L'area di trasformazione prevedeva la realizzazione di una volumetria in ampliamento dell'attività esistente. Le sopraggiunte difficoltà della proprietà hanno determinato la vendita dell'immobile in costruzione, pertanto giunge la richiesta di poter dividere il lotto in due lotti distinti con due attività distinte. Le quantità edificabili e i parametri della scheda rimangono invariati.

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 potrà essere insediata un'ulteriore azienda oltre a quella esistente che andrà ad occupare un fabbricato già iniziato a costruire. Pertanto la previsione non produrrà effetti a livello paesaggistico.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: si prevedono effetti positivi in quanto l'insediamento di una nuova azienda potenzialmente può portare nuovi posti di lavoro.

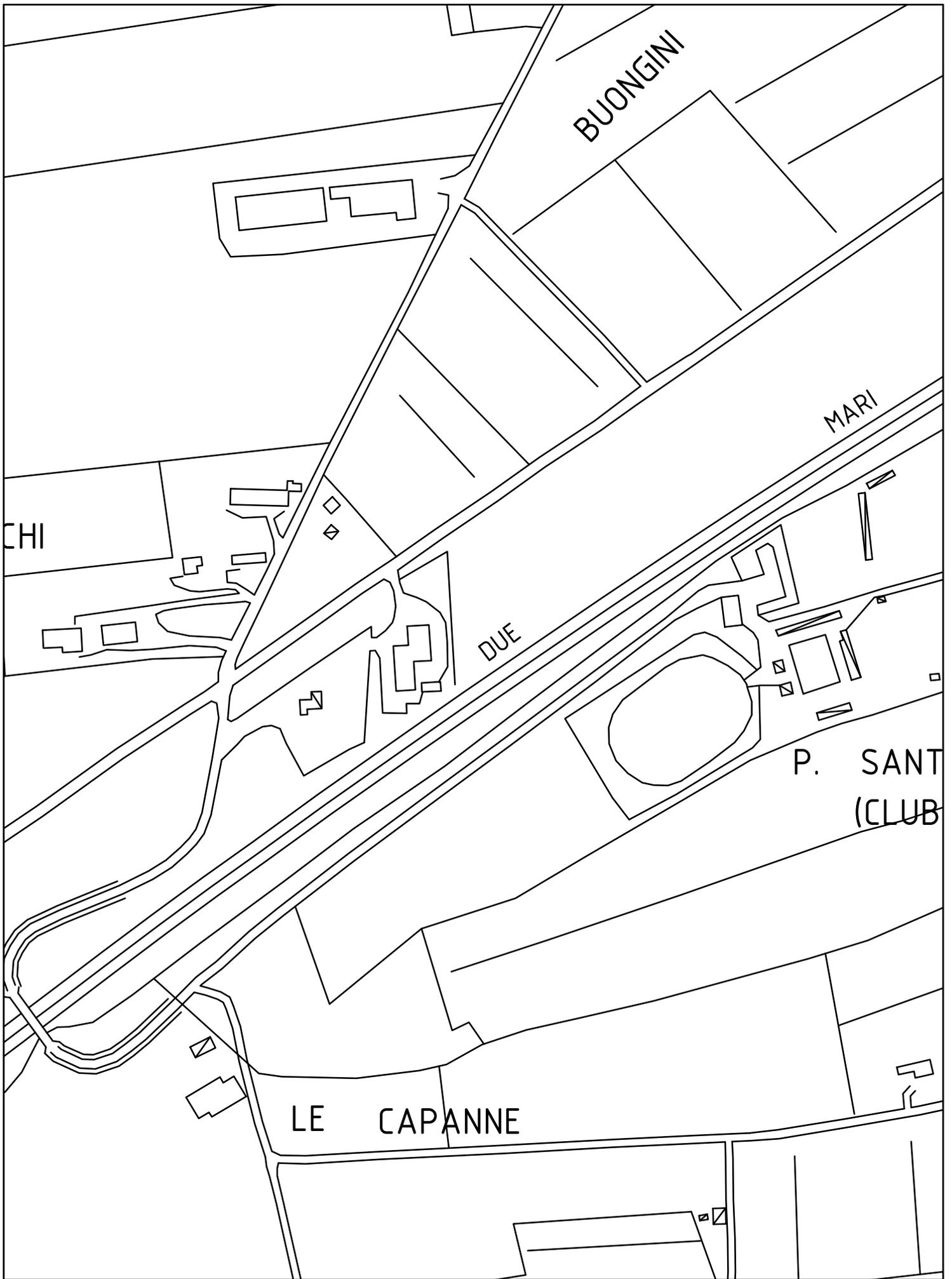
3. effetti a livello della salute umana: L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

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.



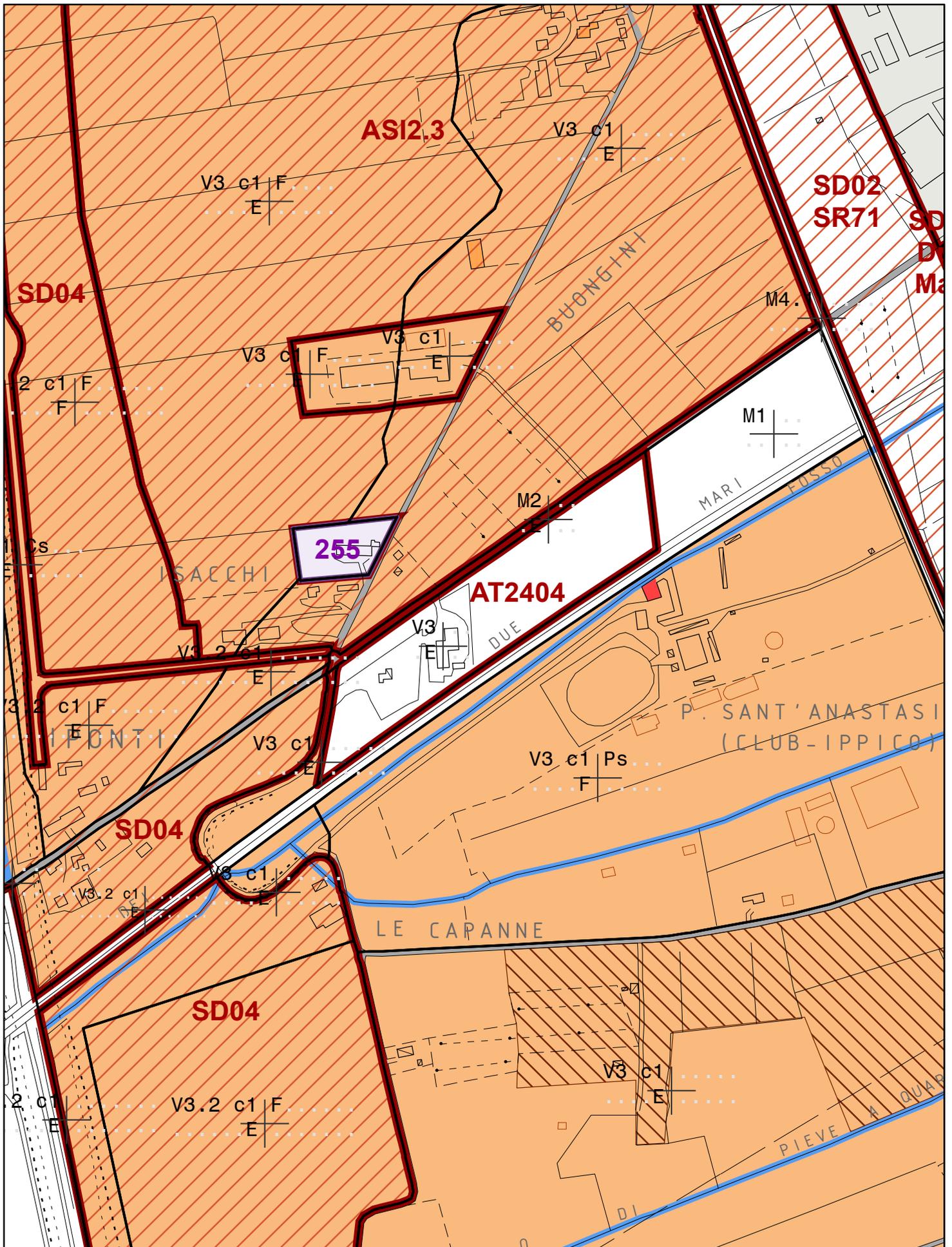
U_54_2012
ORTOFOTO 2010

scala 1:3000



U_54_2012
CTR

scala 1:3000



ALLEGATO F - STATO ATTUALE

AT_24_04

Area di Trasformazione. Area direzionale. S. Zeno

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) direzionale max.: 3.500 mq
- Superficie accessoria max.: 2.100 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Le quantità di cui sopra dovranno costituire ampliamento dell'attività esistente.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

ALLEGATO F - STATO MODIFICATO

AT_24_04

Area di Trasformazione. S. Zeno

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2 attuabili singolarmente. Non sono ammessi ulteriori accessi all'area rispetto a quelli già autorizzati.

Lotto 1

individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 350 e 195.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1750 mq
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Max 1 unità immobiliare
- Destinazioni d'uso: commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Lotto 2

individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 191, 93, 351.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1750 mq
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Destinazioni d'uso: direzionale, commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

ALLEGATO F - STATO SOVRAPPOSTO

AT_24_04

Area di Trasformazione. ~~Area direzionale~~. S. Zeno

L'area di trasformazione è divisa in due lotti: lotto 1 e lotto 2 attuabili singolarmente. Non sono ammessi ulteriori accessi all'area rispetto a quelli già autorizzati.

Lotto 1

individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 350 e 195.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1750 mq
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Max 1 unità immobiliare
- Destinazioni d'uso: commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Lotto 2

individuato catastalmente al Foglio 58 di Arezzo Sezione B, p.lle 191, 93, 351.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) ~~direzionale~~ max.: ~~3.500~~ 1750 mq
- Superficie accessoria max.: ~~2.100~~ 1.050 mq.
- Altezza max: 2 piani
- ~~Le quantità di cui sopra dovranno costituire ampliamento dell'attività esistente~~
- Destinazioni d'uso: direzionale, commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale
- Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo