



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

PRG

Variante U _56_2012

Variante al Regolamento urbanistico per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per la localizzazione di rotonde in località Ponte a Chiani e contestuale variante al perimetro dell'ATS 1701.

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U_56_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA con i contenuti dell'art. 11 comma 2 della L.R. 01/2005

VARIANTE ALLA ATS 1701 IN LOC. PONTE A CHIANI

La variante in oggetto riguarda l'area di trasformazione strategica ATS1701 e le aree limitrofe, destinate dal RU a viabilità per la realizzazione del progetto di opera pubblica riguardante la realizzazione di due rotatorie e la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani. La variante al RU si è resa necessaria per coordinare il progetto preliminare dell'opera pubblica di viabilità con il progetto del piano attuativo per la realizzazione dell'area di trasformazione, visto che le aree si interfacciano.

La variante di fatto non altera sostanzialmente le previsioni urbanistiche del RU in quanto non modifica né le quantità di SUL né le destinazioni d'uso commerciale prevista dalla scheda.

La variante al RU riguarda i seguenti punti:

a) ripermimetrazione del comparto dell'ATS 1701

Le modifiche escludono dal perimetro dell'ATS alcune aree comprese nel progetto preliminare di viabilità pubblica, le aree che costituiscono l'argine del torrente Lota, adiacente al confine, la scarpata del raccordo autostradale e le proprietà Anas-demanio anch'esse comprese nel progetto preliminare di viabilità pubblica oltre che ai giardini di pertinenza di alcune abitazioni che costituiscono una risorsa indispensabile alle stesse abitazioni. La modifica del perimetro dell'ATS consente di razionalizzare l'assetto proprietario, mantenendo le aree effettivamente necessarie all'edificazione privata, sia con riferimento alle aree di proprietà pubblica (ANAS e demanio), non funzionali al progetto di sistemazione del comparto privato, che vengono escluse in quanto costituiscono una componente dell'infrastruttura stradale esistente e di quella di progetto (scarpata del raccordo autostradale e aree necessarie al nuovo progetto di viabilità), sia con riferimento ad aree di proprietà privata, in posizione marginale, che vengono escluse in forza di esplicita richiesta degli interessati.

b) ripermimetrazione dell'area destinata a viabilità

La ripermimetrazione adegua il RU al progetto preliminare di viabilità relativo alla realizzazione di due rotatorie e la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani redatto dal Comune sulla base del progetto preliminare redatto dalla Provincia nel 2010 a seguito di un protocollo d'intesa tra Comune e Provincia approvato con D.G.C. n. 739 del 18/11/2008.

c) eliminazione dell'obbligo di realizzazione di fabbricato con sul pari a 200 mq da assegnare al Centro di Aggregazione e inserimento dell'obbligo di partecipazione economica alla realizzazione del progetto di opera pubblica per la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pescaiola nel tratto di Ponte a Chiani e della cessione dei terreni necessari, di proprietà del richiedente, per la realizzazione di tale opera pubblica.

La variante inserisce nuovi impegni a carico della proprietà privata, in sostituzione di quelli originari (realizzazione di una SUL di 200 mq da destinarsi a centro di aggregazione), consistenti nel versamento a favore del Comune di Arezzo del contributo per la realizzazione dell'infrastruttura pubblica (riqualificazione del tratto stradale), e nella cessione gratuita al Comune di Arezzo di terreni per una superficie di circa mq 8.600, sono funzionali al pubblico interesse di assicurare un ottimale assetto territoriale e infrastrutturale.

La riqualificazione dell'intero asse viario e della frazione Ponte a Chiani si ripercuoterà in maniera positiva anche sul sistema di attività commerciali, di abitazioni e di conseguenza anche sul Centro Sociale.

Pertanto appare strategicamente più conveniente dedicare la perequazione e la disponibilità economica, alla costruzione dell'opera pubblica la quale diventa essenziale e propedeutica alla realizzazione dei relativi piani attuativi previsti dal RU e allo sviluppo delle realtà private della frazione.

d) localizzazione del parcheggio pubblico all'interno del progetto di opera pubblica per la riqualificazione della viabilità.

Per migliorare la sosta e la sicurezza della frazione di Ponte a Chiani è stato scelto di spostare l'ubicazione del parcheggio pubblico dall'ATS in un'area all'interno del progetto di viabilità.

Nel dettaglio i 30 posti auto richiesti dalla scheda vengono individuati nell'area prospiciente la rotatoria posta in asse al ponte sul Canale Maestro della Chiana.

e) modifica degli standard richiesti per l'ATS

la modifica degli standard richiesti per l'ATS (verde e parcheggi pubblici), consente in ogni caso di garantire una dotazione sufficiente e adeguata al comparto, in quanto è conforme a quanto previsto dall'art. 3 comma 3 lettera b del regolamento urbanistico, norma che richiede una quantità superiore a quella del DM 1444/1968;

f) modifica dell'altezza massima del fabbricato commerciale, da due piani a m 8,60

Tale modifica consente di organizzare il progetto dell'edificio in modo funzionale alle effettive esigenze dell'attività insediabile.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Contenuti della L.R. 1/05

Visto l'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che prescrive:

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.

Coerenza interna ed esterna

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e a quella comunale si può affermare che la variante al RU risulta:

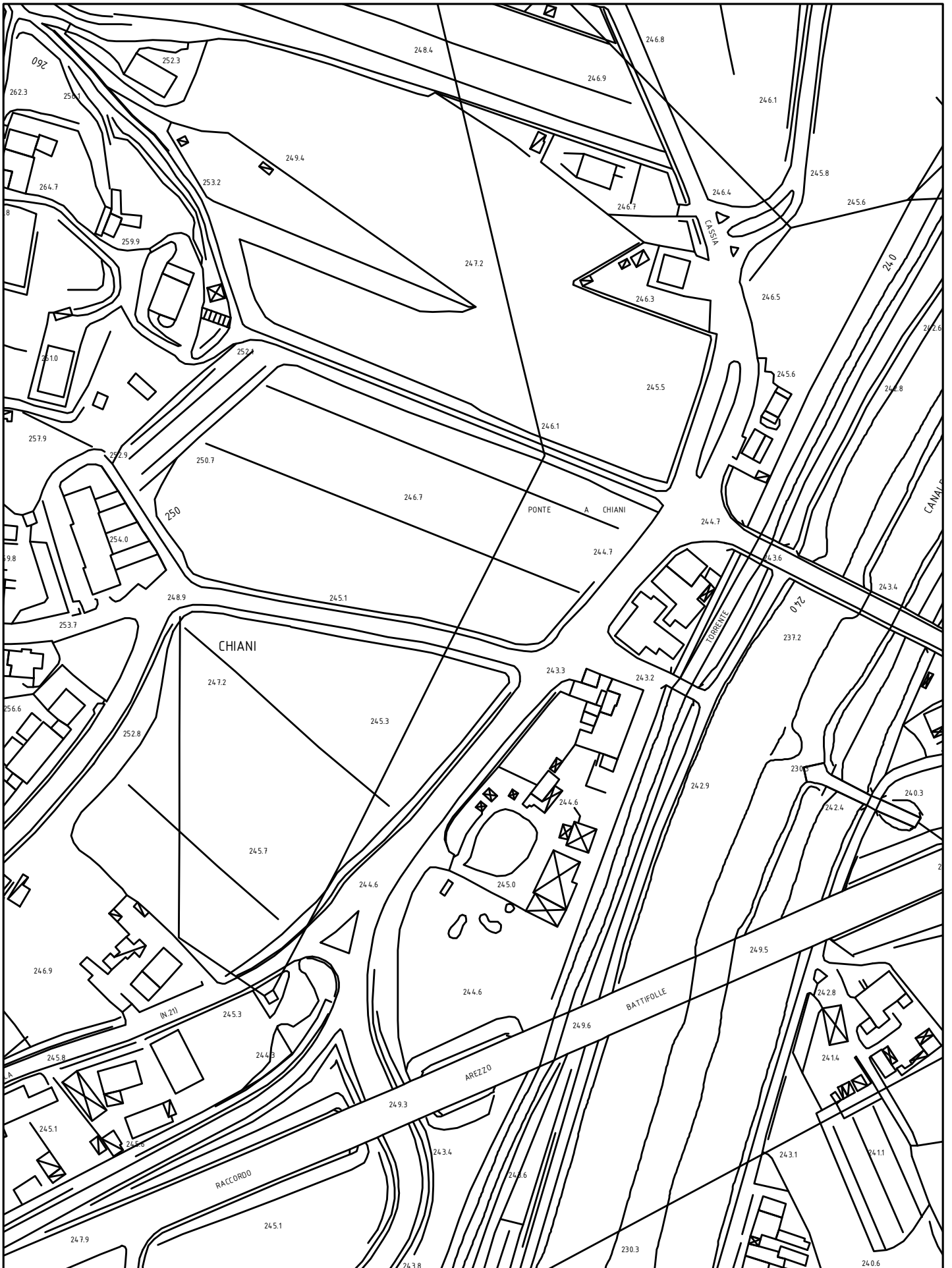
1. Coerente con il P.I.T. regionale approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32 in quanto la variante è compatibile con i valori indicati dalle schede del P.I.T.:
 - a) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
 - b) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
 - c) elementi costitutivi insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
 - d) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.
2. Coerente con il P.T.C.P.: 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.P. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.
3. Coerente con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007, in quanto le modifiche allo strumento urbanistico riguardano aggiustamenti di perimetrazione sia della ATS che dell'area destinata a viabilità pubblica e sono tali da non modificare la coerenza con il PS.
4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico approvato con DCC 43 del 23/03/2011: la variante non altera sostanzialmente le previsioni urbanistiche del RU in quanto non modifica né le quantità di SUL né le destinazioni d'uso commerciale prevista dalla scheda, si è resa necessaria per creare le condizioni per migliorare la sosta e la sicurezza della frazione di Ponte a Chiani.

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 significativi.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: gli effetti sono positivi in quanto le opere migliorano la sicurezza della circolazione stradale.
3. effetti a livello della salute umana: l'impatto sulla salute umana sarà nullo.



U_56_2012
CTR

scala 1:2000

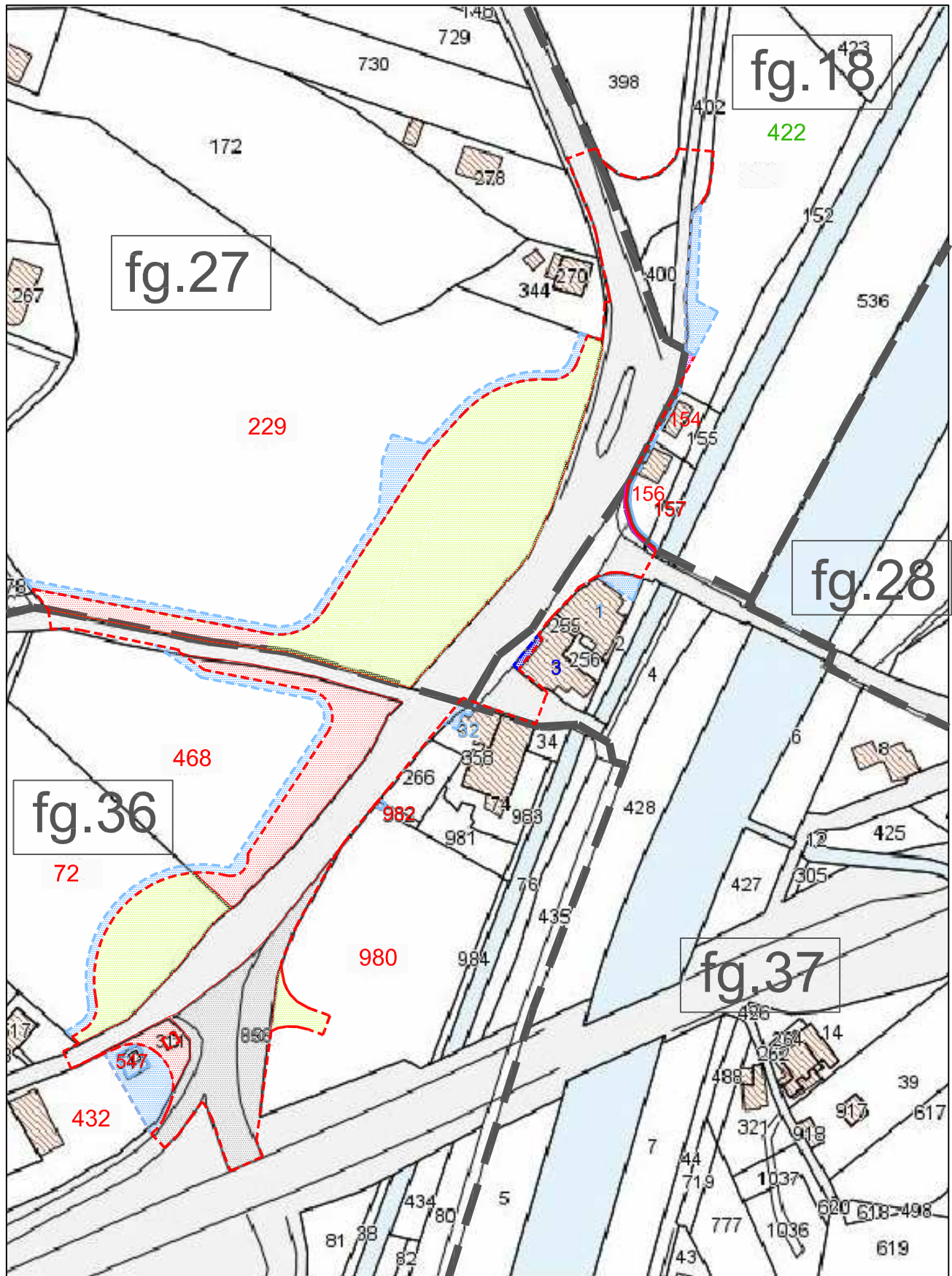


U_56_2012
ORTOFOTO

scala 1:2000

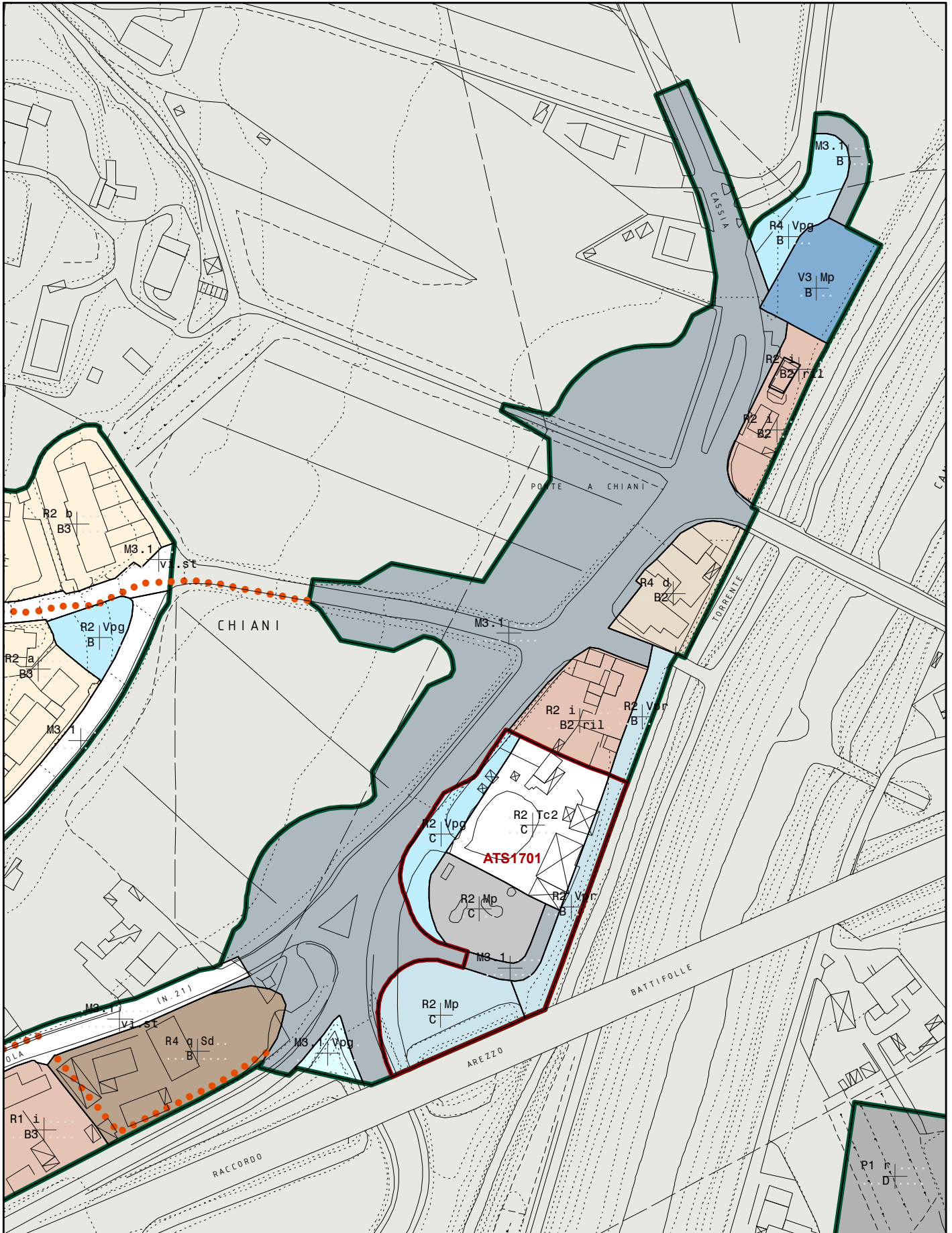
PIANO PARTICELLARE d'ESPROPRIO

Comune censuario di Arezzo sezione B - scala 1:2000



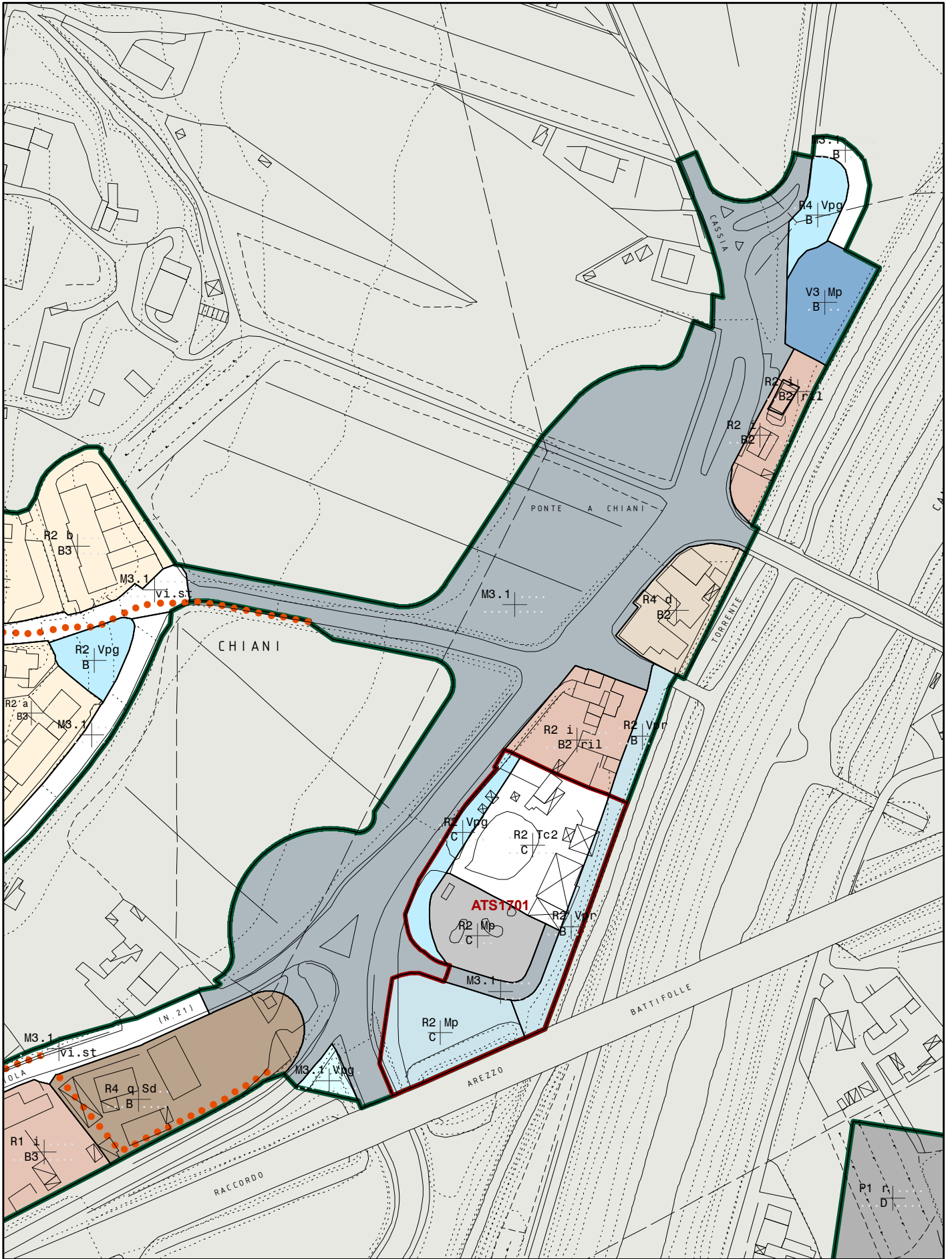
	Esproprio		Convenzione cessione a titolo gratuito		Vincolo uso pubblico		Autorizzazione ANAS
	Occupazione temporanea		Accordo di cessione con privati		Servitu' di passaggio		Autorizzazione Provincia AR

N. Ordine	Cognome e nome, data e luogo nascita	Individuazione catastale N.C.T. Arezzo sez.B						Estensione (mq)			
		Foglio	Particella	Coltura	Cl.	Superficie	R. D.	R. A. (Rendita)	Esproprio	Occupaz.	Servitù
	COMUNE DI AREZZO sede Arezzo	18	399	S.A.	2	720	€ 5,58	€ 2,42			
		18	400	S.A.	2	280	€ 2,17	€ 0,94			
		18	402	S.A.	3	750	€ 3,10	€ 2,13			
		36	311	E.U. D/7	2	25		€ 0,05			
1	SACCHETTI Giovanni nata Arezzo il 23.01.1930	27	229	Sem	2	29.650	€ 229,69	€ 122,50	6.700	1.000	
		36	72	Sem	2	7.660	€ 59,34	€ 31,65	1.650	255	
		36	980	E.U. F/3		6.005		€ 0,00	250	-	
		36	982	E.U. F/3		40		€ 0,00	5	10	
2	SACCHETTI Paola nata Arezzo il 08.10.1939	36	468	Sem S.A.	1 2	6.700 1.050	€ 62,28 € 8,13	€ 34,60 € 3,52	1.700	475	
3	CIRCOLO SOCIALE OASI sede AREZZO	36	432	E.U. C/2	5	243,00		€ 502,00	271	400	
4	ANAS S.p.A. sede ROMA	36	856	E.U. C/2	2	9		€ 10,33		9	
		37	Strade							2.250	
5	ENEL	36	547	E.U. D/1		81		€ 206,58		70	
6	MARTINELLI Stefania nata Arezzo il 26.09.1970	18	422	S.A.	3	4.950	€ 20,45	€ 14,06		250	
7	MARTINELLI Gerardo nato Arezzo il 22.08.1942 CAPACCI Loredana nata Civitella V.Chiana 27.07.1946	18	154	EU C/2	5	63		€ 130,15		30	
8	LA CASINA S.r.l.	18	156	E.U. A/4	5	7,5		€ 445,44	25	50	
		18	157	Bosco Ceduo	2	200	€ 0,15	€ 0,03	5	5	
9	FRANCINI Ornella nata Arezzo il 23.11.1943	37	1	E.U.						90	
10	AROSTINI Giovanna nata Capolona il 17.06.1944 PATRIARCHI Marco nato Arezzo il 13.05.1983 CARNESCIALI Alberto Giuseppe Arezzo 27.10.1967 ROMEI Dea Franca nata Arezzo il 08.04.1954	37	3	E.U.						30	
11	MARIANI Paola nata Arezzo il 24.01.1941 Alessandro nato Arzzo il 27.04.1974 MIGLIARINI Alessia nata Arezzo il 30.08.1968	37	32	E.U.						60	
TOTALE aree da espropriare e/o occupare									10.606	4.984	-



U_56_2012
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO ATTUALE

Scala 1:2000



U_56_2012
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

Scala 1:2000

ATS_17_01 - STATO ATTUALE

Area di Trasformazione Strategica. Chiani

L'intervento riguarda due aree limitrofe ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tali aree si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un ampio parcheggio, di una fascia di verde pubblico lungo strada a protezione del margine stradale. Questo intervento dovrà essere di supporto alla ristrutturazione delle attuali strutture del centro di aggregazione presente nell'area ad ovest della rotatoria.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.
- Realizzazione di una fascia di verde pubblico lungo strada.
- Realizzazione di una nuova superficie da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione.
- Superficie territoriale: 7.500 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 1.500 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 932 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 1.300 mq (almeno 50 posti auto)

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie utile lorda pari a 200 mq, realizzata e finita, da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione. Tale superficie potrà eventualmente essere reperita nell'ambito dell'intervento di nuova edificazione a destinazione commerciale prevista dalla presente area di trasformazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ATS_17_01 - STATO MODIFICATO

Area di Trasformazione Strategica. Chiani

L'intervento riguarda un' area limitrofa ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tale area si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un parcheggio.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie territoriale: 5768 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 1.500 mq.
- Altezza max: ml. 8,60 in gronda

Standard:

- Verde Pubblico min: 10% sup. territoriale pari a mq. 576,8
- Parcheggi Pubblici min: 750 mq (almeno 30 posti auto) da localizzare sulle aree adiacenti all'ATS nell'ambito del progetto per la realizzazione di due rotatorie con la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani.

L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata:

a) al versamento a favore dell'Amministrazione comunale del contributo per la realizzazione del progetto di riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani, il cui ammontare risulta dal progetto preliminare approvato con delibera della Giunta comunale n.119 del 19/03/2014, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

b) alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie alla realizzazione del progetto di viabilità e del nuovo parcheggio pubblico contraddistinte catastalmente alla sez. B, F. 27 p.lla 229 (parte), F. 36 p.lla 72 (parte) , p.lla 980 (parte) per circa mq. 8600 di superficie, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ATS_17_01 - STATO SOVRAPPOSTO

Area di Trasformazione Strategica. Chiani

L'intervento riguarda ~~due aree limitrofe~~ un'area limitrofa ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tali aree si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un ampio parcheggio, ~~di una fascia di verde pubblico lungo strada a protezione del margine stradale.~~ Questo intervento dovrà essere di supporto alla ~~ristrutturazione delle attuali strutture del centro di aggregazione presente nell'area ad ovest della rotatoria.~~

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.
- Realizzazione di un fascia di verde pubblico lungo strada.
- ~~Realizzazione di una nuova superficie da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione.~~
- Superficie territoriale: ~~7.500~~ 5768 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 1.500 mq.
- Altezza max: ~~2~~ ml. 8,60 in gronda

Standard:

- Verde Pubblico min: ~~932 mq.~~ 10% sup. territoriale pari a mq. 576,8
- Parcheggi Pubblici min: ~~1.300~~ 750 mq (almeno ~~50~~ 30 posti auto) da localizzare sulle aree adiacenti all'ATS nell'ambito del progetto per la realizzazione di due rotatorie con la riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani.

~~Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l' L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie utile lorda pari a 200 mq, realizzata e finita, da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione. Tale superficie potrà eventualmente essere reperita nell'ambito dell'intervento di nuova edificazione a destinazione commerciale prevista dalla presente area di trasformazione.~~

a) al versamento a favore dell'Amministrazione comunale del contributo per la realizzazione del progetto di riqualificazione della strada provinciale 21 di Pesciola nel tratto di Ponte a Chiani, il cui ammontare risulta dal progetto preliminare approvato con delibera della Giunta comunale n.119 del 19/03/2014, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

b) alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie alla realizzazione del progetto di viabilità e del nuovo parcheggio pubblico contraddistinte catastalmente alla sez. B, F. 27 p.lla 229 (parte), F. 36 p.lla 72 (parte) , p.lla 980 (parte) per circa mq. 8600 di superficie, e comunque secondo la quantificazione contenuta nel quadro economico del progetto esecutivo che sarà approvato dall'Amministrazione comunale.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo