



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_71_2012

Variante al RU relativa alla eliminazione parziale
dell'Area di Trasformazione AT 29 03
Loc. Policiano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID:

U_71_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO: relativa alla eliminazione parziale dell'Area di Trasformazione AT 29 03

La Variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata alla parziale eliminazione dell' Area di Trasformazione (AT 29 03) nella frazione di Policiano.

Attualmente l'area in oggetto, con una superficie territoriale di 5.400 mq, prevede la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico (550 mq) a fronte di una potenzialità edificatoria di 670 mq di SUL residenziale.

La richiesta di eliminare l'AT è stata presentata non da tutti i titolari delle proprietà della superficie interessata ma da chi rappresenta il 77% dell'intera superficie, con motivazioni legate a questioni di non sostenibilità economica.

A seguito dell'avvio del procedimento e la conseguente comunicazione agli altri aventi titolo (23%), gli stessi hanno manifestato l'intenzione di mantenere l'edificazione proporzionalmente alla superficie di proprietà.

Dato atto che è tecnicamente possibile rispondere ad entrambe le esigenze prospettate, la proposta di variante prevede la parziale eliminazione dell'AT, per la parte della proprietà che ne richiede la soppressione e, di contro, di confermare l'edificabilità nella porzione residua.

Quindi la nuova Area di Trasformazione (AT 29 03) ha una superficie territoriale di 1.242 mq., ed una potenzialità edificatoria di 200 mq di SUL, altezza massima degli edifici 2 piani, attuabile con permesso a costruire.

Per la restante parte dell'AT, sono introdotte previsioni coerenti con il contesto: alla parte già edificata è assegnato la tipologia insediativa "i" (insediamenti che non costituiscono tessuto: frammenti), mentre la porzione non edificata viene classificata come verde 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°72 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 29 di Policiano recupera 470 mq. di SUL.

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'utilizzo di uno spazio a parcheggio utile all'attività produttiva prospiciente. La variante pertanto risulta coerente con il raggiungimento degli obiettivi del RU.

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.



FOTO N. 1

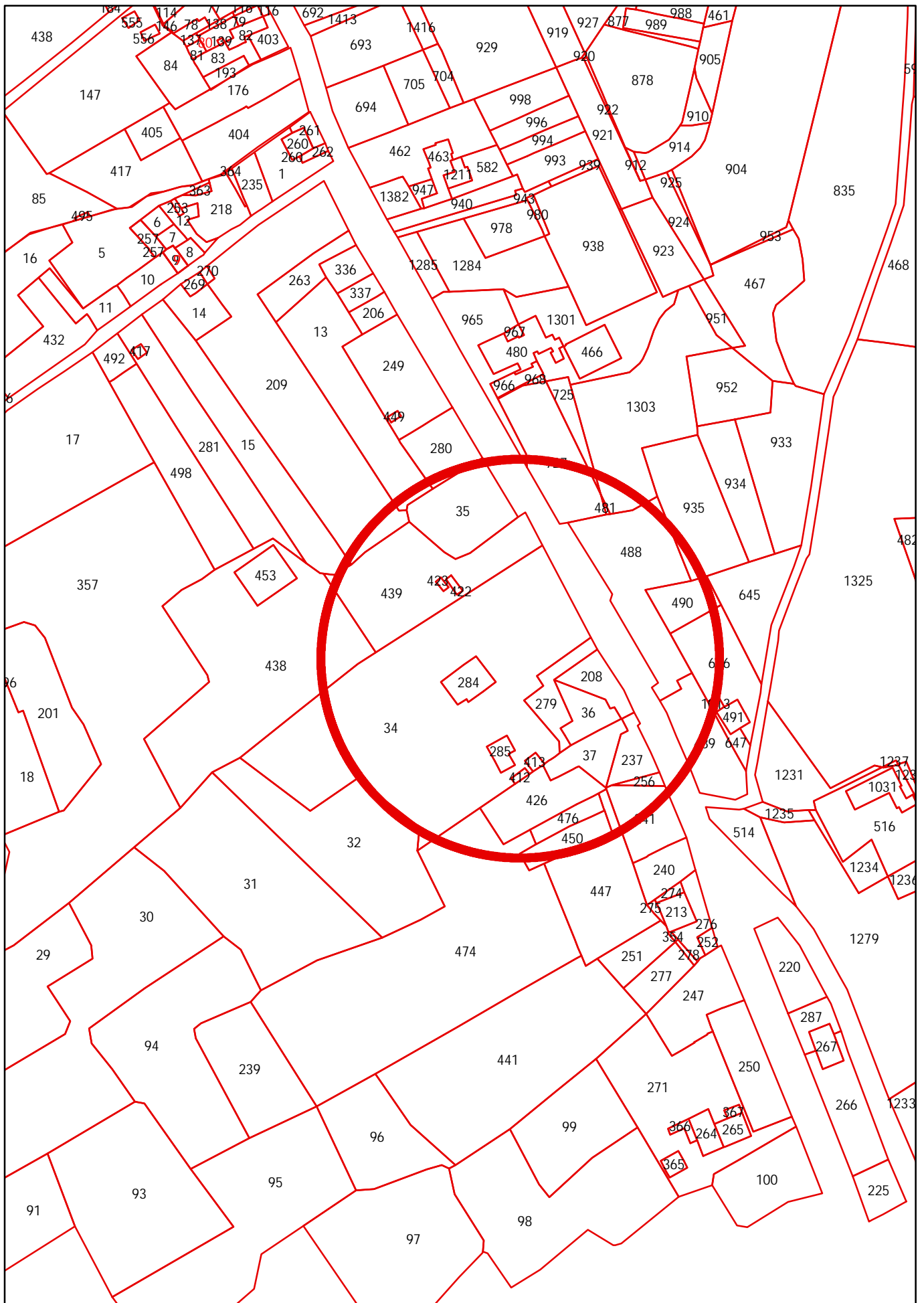


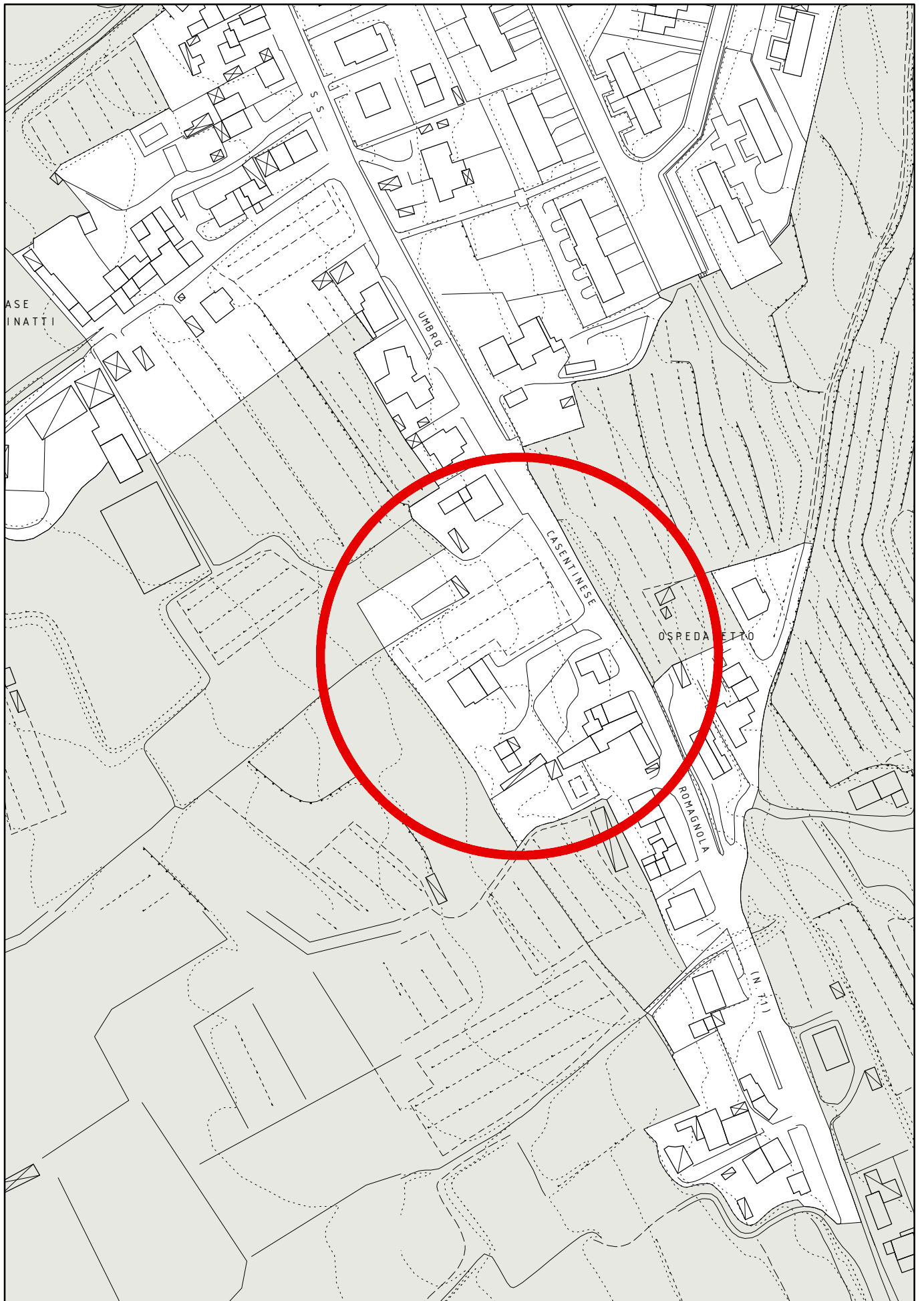
FOTO N. 2

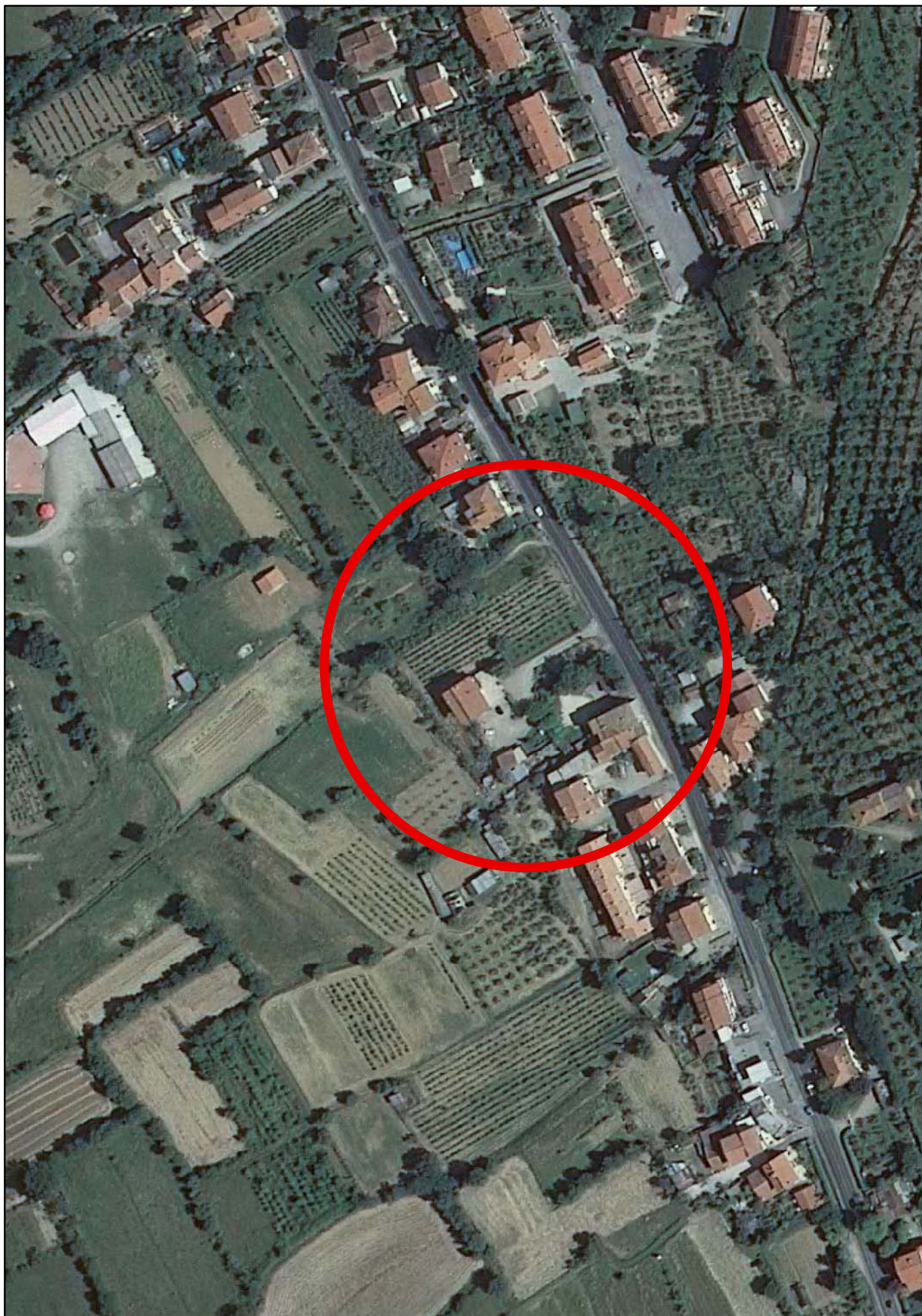


FOTO N. 3



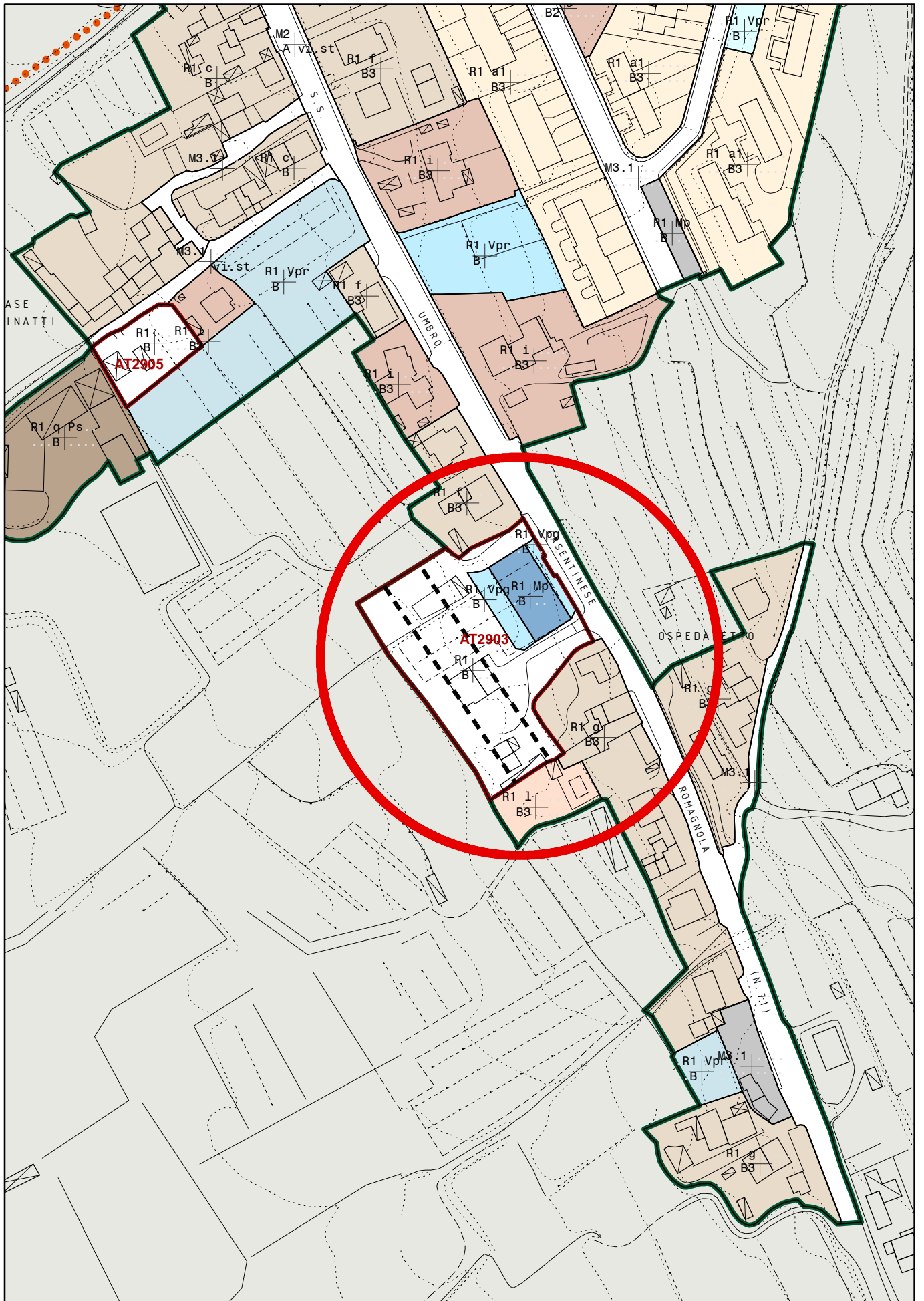






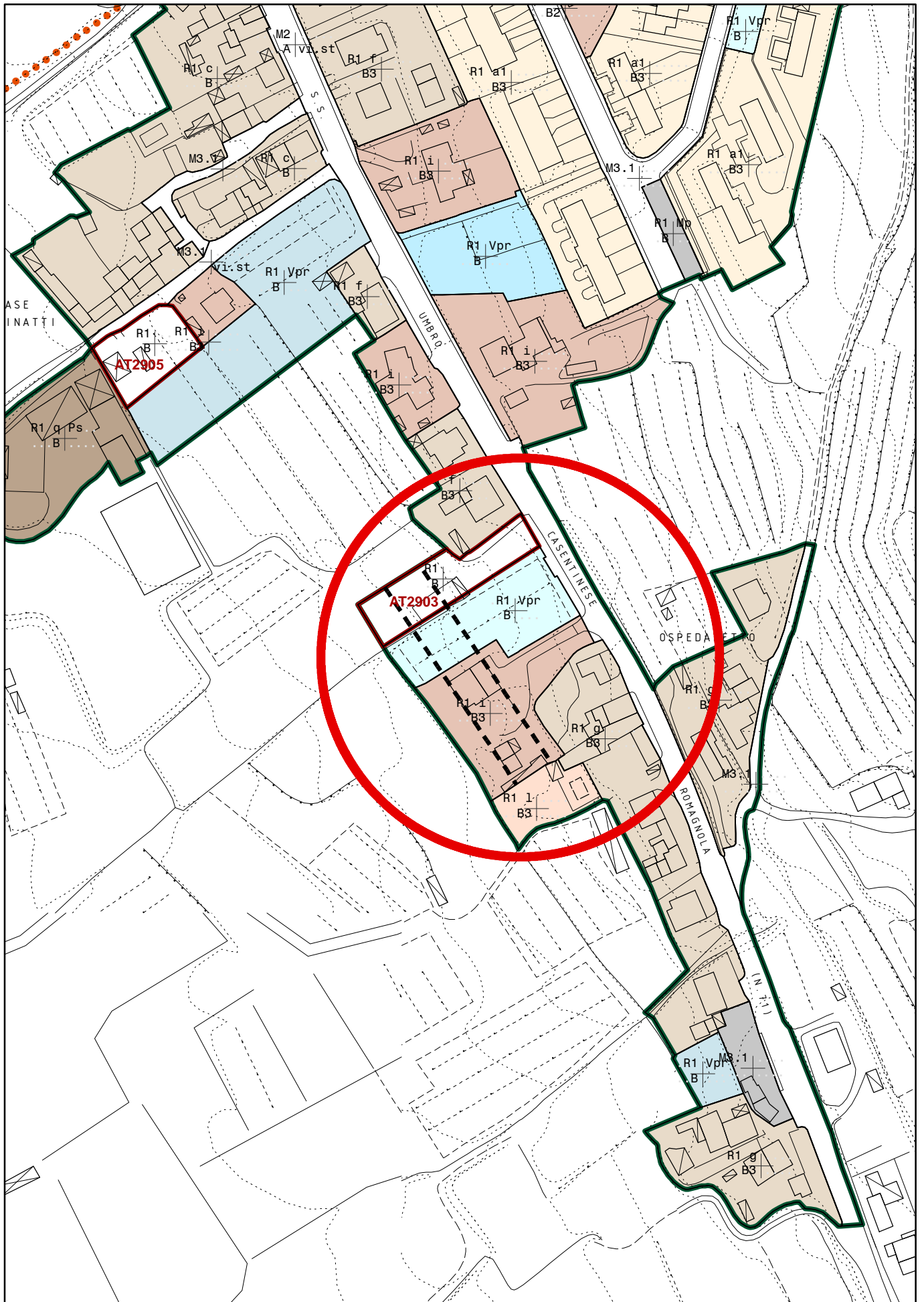
U_71_2012
ORTOFOTO 2010

1 : 2.000



U_71_2012
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO ATTUALE

1 : 2.000



AT_29_02

Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Caserma Carabinieri. Rigutino

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 1.500 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

AT_29_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71). Tale intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico accessibile dalla Strada Statale.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 670 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Parcheggio Pubblico min. 550 mq. (almeno 22 posti auto).

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a mq. 550.

PAT_29_04

Potenziale Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 850 di cui mq. 340 di nuova edificazione e mq. 510 da trasferimento.
- Altezza max. 3 piani.
- Standard art. 3 NTA

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

AT_29_05

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

U_71_2012

NTA_RU_AT_ATTUALE

AT_29_02

Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Caserma Carabinieri. Rigutino

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 1.500 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

AT_29_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71). ~~Tale intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico accessibile dalla Strada Statale.~~

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- ~~Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.~~
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: ~~670 mq.~~ 200 mq
- Altezza max: 2 piani.
- ~~Parcheggio Pubblico min. 550 mq. (almeno 22 posti auto).~~

Modalità d'attuazione: ~~Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a mq. 550.~~

PAT_29_04

Potenziale Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 850 di cui mq. 340 di nuova edificazione e mq. 510 da trasferimento.
- Altezza max. 3 piani.
- Standard art. 3 NTA

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

AT_29_05

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

U_71_2012

NTA_RU_AT_SOVRAPPOSTO

AT_29_02

Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Caserma Carabinieri. Rigutino

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 1.500 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire.

AT_29_03

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71).

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

PAT_29_04

Potenziale Area di Trasformazione. Policiano

L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 850 di cui mq. 340 di nuova edificazione e mq. 510 da trasferimento.
- Altezza max. 3 piani.
- Standard art. 3 NTA

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

AT_29_05

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Policiano

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
- Altezza max: 2 piani

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

U_71_2012

NTA_RU_AT_MODIFICATO

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo