



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Variante U_08_2019

**Variante interna ai sensi dell'art. 112
(comma 1 della L.R. 65/2014)
al Piano Particolareggiato
per la realizzazione di Scalo Merci in loc. Indicatore
e contestuale variante al Regolamento Urbanistico
per l'apposizione del vincolo
preordinato all'esproprio
ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014**

PRG

**Norme Tecniche di Attuazione
(stato attuale e modificato)**

ID:
VOL.

Adozione:

Approvazione:



COMUNE DI AREZZO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

OGGETTO :

VARIANTE INTERNA AI SENSI DELL'ART.112 COMMA 1 DELLA L.R.
65/2014 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI
SCALO MERCI IN LOC. INDICATORE E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R.
65/2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO STATO ATTUALE E STATO MODIFICATO

Proponente:

Comune di Arezzo

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Direttore del Servizio

Pianificazione Urbanistica

ING. PAOLO FRESCUCCI

INDICE.....	I
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DCC 66 DEL 29/04/2010) - STATO ATTUALE.....	3
Art. 1- Generalità.....	3
Art. 2 - Finalità del piano.....	3
Art. 3 - Classificazione delle opere e degli edifici.....	3
Art. 4 - Zona per infrastrutture ferroviarie e zona per viabilità di accesso dalla strada provinciale di Pescaiola.....	3
Art.5 - Zona magazzini e logistica.....	4
Art. 6 - Tempistica e attuazione del piano.....	4
Art. 7 — Applicabilità degli schemi distributivi.....	4
Art. 8- Parametri urbanistici.....	5
Art. 9 - Norme finali.....	5
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DCC 66 DEL 29/04/2010) - STATO MODIFICATO...VI	
Art. 1- Generalità.....	VI
Art. 2 - Finalità del piano.....	VI
Art. 3 - Classificazione delle opere e degli edifici.....	VI
Art. 4 - Zona per infrastrutture ferroviarie e zona per viabilità di accesso dalla strada provinciale di Pescaiola.....	VI
Art.5 - Zona magazzini e logistica.....	VII
Art. 6 - Tempistica e attuazione del piano.....	VII
Art. 7 — Applicabilità degli schemi distributivi.....	VIII
Art. 8- Parametri urbanistici.....	VIII
Art. 9 - Norme finali.....	VIII

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCALO MERCI IN LOC. INDICATORE

Per quanto riguarda le cartografie di inquadramento generale e la localizzazione dell'intervento si fa riferimento alla documentazione tecnica che compone il piano particolareggiato vigente di cui alla DCC 66/2010 "Approvazione modifica interna, per il trasferimento del mercato ortofrutticolo, al piano particolareggiato per la realizzazione del nuovo scalo merci di Indicatore, ai sensi dell'articolo 34 della legge n. 865 del 22/10/1971", che verrà confermata fatta salvo le modifiche che verranno introdotte al documento : Allegato B - Norme tecniche di attuazione :

Allegato A	Relazione generale ;
Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 1	inquadramento territoriale;
Tav. 2	rilievo celerimetrico, planimetria;
Tav. 3	rilievo celerimetrico, sezioni;
Tav. 4	planivolumetrico;
Tav. 5	planimetria metrica;
Tav. 6	sezioni ambientali;
Tav. 7	funzionalità e particolari;
Tav. 8	zoning funzionale;
Tav. 9	macrolotti, unità minime di intervento;
Tav. 10	particellare catastale;
Tav. 11	sovrapposizione piano vigente – variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DCC 66 DEL 29/04/2010)

STATO ATTUALE

Art. 1 - Generalità

1. Il presente Piano Particolareggiato è redatto ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. n. 1/2005.

Art. 2 - Finalità del piano

1. Il Piano Particolareggiato ha ad oggetto la realizzazione dello scalo merci, dei servizi e delle attività ad esso collegate sull'area individuata dal P.R.G. in loc. Indicatore normata all'art. 40 delle N.T.A. di P.R.G.C. e come da D.C.C. n°12 del 10.01.2001 e n°98 del 17.05.2007

Art. 3 - Classificazione delle opere e degli edifici

1. Il Piano individua, in apposita tavola grafica, i sistemi dei macrolotti, i sistemi di accesso e viabilità, gli standards urbanistici e le destinazioni.

2. I macrolotti sono a loro volte divisi in sublotti funzionali.

3. Le aree e le modalità per la loro attuazione sono disciplinate dagli articoli seguenti.

Art. 4 - Zona per infrastrutture ferroviarie e zona per viabilità di accesso dalla strada provinciale di Pesciola

1. Il macrolotto, individuato con il n. 1 nella tavola grafica di progetto, comprende:

a) area per binari e raccordi ferroviari;

b) moli intermodale attrezzati e/o logistica (con sigla 1 nelle tavole grafiche);

c) area di sosta e movimentazione containers — piazzale intermodale (con sigla 4 nelle tavole grafiche);

d) edifici per logistica e/o moli intermodali (con sigla 1a nelle tavole grafiche);

e) viabilità di accesso, parcheggi, verde;

f) officina manutenzione container e/o magazzini e/o logistica (con sigla 1 b nelle tavole grafiche);

g) edifici per servizi e/o direzionale e/o dogana e impianto distributore carburanti (con sigla 3 e 2 nelle tavole grafiche);

h) barriera di controllo accesso piazzale intermodale (con sigla 1 c nelle tavole grafiche).

2. Il macrolotto individuato con il n. 3 nella tavola grafica di progetto comprende lo svincolo Stradale dalla S.P. di Pesciola.

3. La realizzazione delle opere previste in questi due macrolotti avverrà attraverso la procedura già definita nell'Atto di Convenzione tra il Comune di Arezzo e la Società Arezzo Logistica Integrata (ALI) a r.l. del 13 marzo 2003, registrata in Arezzo il 21 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.

4. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h) del macrolotto 1 saranno concesse in diritto di superficie per 99 anni al concessionario (ALI srl) con le modalità descritte nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.

5. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alla lettera e) del macrolotto n. 1 resteranno per 15 anni nella disponibilità del concessionario, che ne curerà la gestione e la manutenzione con diritto a percepire da tutti gli utilizzatori di aree del comparto un canone remunerativo del costo di costruzione, ivi compreso il costo di realizzazione delle opere previste sul macrolotto 3, e delle spese di manutenzione e gestione ripartito con criteri di proporzionalità in base alla volumetria e/o alle

superfici degli utilizzatori stessi. Al termine dei 15 anni le opere stesse verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale unitamente alle aree ad esse afferenti.

6. La realizzazione delle opere previste nel macrolotto n. 3, che resteranno di competenza dell'ente proprietario della viabilità, potrà essere rinviata ad una data successiva a quella in cui siano state presentate domande di concessione edilizia per almeno la metà delle aree del macrolotto n. 2 o, in caso di procedura coattiva, siano state assegnate almeno la metà di tali aree.

Art.5 - Zona magazzini e logistica

1. Il macrolotto individuato con il n. 2 nella tavola grafica di progetto comprende:

a) edifici ad uso artigianale, industriale e con funzioni di logistica legate all'attività dello scalomercé e dei servizi collegati (con sigla L1 e L2 nelle tavole grafiche); sono ammesse le destinazioni direzionale e commerciale per le attività collegate allo scalo merci in misura massima del 30% della S.U.L. previo reperimento degli standard previsti dal D.M. 1444 art.5 comma 2 e della D.C.R. 233\99, per quanto applicabili.

b) edifici destinati al Mercato ortofrutticolo ivi compresa la tettoia pubblica (con sigla M1, M2, Mt nelle tavole grafiche).

c) viabilità di accesso e collegamento, parcheggi, verde.

2. La realizzazione delle opere previste in questo macrolotto è di competenza del concessionario ALI srl secondo le modalità e le procedure contenute nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive variazioni e integrazioni.

Art. 6 - Tempistica e attuazione del piano

1. Il Piano sarà attuato per lotti funzionali coincidenti con i macrolotti, o sublotti degli stessi, di cui ai precedenti articoli.

2. All'interno di ogni lotto funzionale potranno essere individuate sub fasi realizzative, che renderanno possibile l'esecuzione contemporanea di più lotti, fermo restando che le opere costituenti standard (viabilità, parcheggi, verde, ecc.) dovranno essere realizzate prioritariamente.

3. In particolare il macrolotto n. 1 costituisce priorità nell'attuazione del Piano e non potranno essere rilasciate permessi di costruzione per gli edifici del macrolotto 2 fino a quando non sia stata iniziata l'esecuzione delle infrastrutture ferroviarie.

4. Per quanto riguarda il macrolotto n. 3, preso atto che è attualmente in fase di progettazione da parte delle Amministrazioni locali la viabilità di scorrimento tangenziale esterna alla città, la previsione del Piano potrà subire variazioni anche sostanziali in relazione alla connessione del Comparto con detta viabilità.

Art. 7 — Applicabilità degli schemi distributivi

1. Il Piano descrive nelle apposite tavole grafiche l'ingombro, la sagoma, la distribuzione e articolazione degli edifici, dei resede, della viabilità, dei parcheggi, del verde, del layout ferroviario. Quanto descritto ha valore indicativo e potrà subire variazioni, nel rispetto dei parametri generali di Piano di cui alla successiva tabella, in relazione alle successive progettazioni esecutive.

2. In particolare i progetti esecutivi del macrolotto 2, di cui al precedente art.5, definiranno l'articolazione dei corpi di fabbrica, la viabilità di accesso, la distribuzione della dotazione di parcheggio anche in relazione alle funzioni insediate.

3. Costituisce elemento prescrittivo di Piano gli allineamenti dei corpi di fabbrica lungo la viabilità principale, la fascia a verde lungo la S.P. di Pesciola.

4. Le aree destinate a raccordi e funzionalità ferroviaria potranno subire variazioni in relazione alla procedura di approvazione dei relativi progetti.

5. Le misure riportate nella tavola grafica denominata Planimetria Metrica hanno valore indicativo per quanto riguarda le dimensioni degli edifici e la loro collocazione nel lotto. Sono invece da considerarsi prescrittive quelle relative alla viabilità e al verde.

Art. 8- Parametri urbanistici

1.1 parametri urbanistici sono riportati nella tabella 1 allegata.

2. E' ammesso in fase attuativa prevedere trasferimenti di SUL fino ad un massimo del 15% tra i macrolotti e del 30% all'interno di ogni macrolotto, ferma restando la volumetria complessiva del Comparto.

Art. 9 - Norme finali

1. Per quanto non previsto dalla presente normativa, valgono le disposizioni previste dalla legislazione urbanistica e dallo strumento urbanistico generale vigenti.

TABELLA 1 — PARAMETRI URBANISTICI

Macrolotto	Superficie mq	If	Sc mq	Rc %	H max ml	Volume mc.	Destinazioni ammesse
1	212700	1,70	29500	14	13,50 edifici 1,1a,1b 17.5 edifici 3	361700	Raccordi e funzionalità ferroviaria Piazzale intermodale e container Moli intermodale, logistica, magazzini, officine, direzionale, servizi, dogana, impianti distribuzione carburanti. Parcheggi, viabilità, verde
2	52500	3.45	15100	29	13,50	181200	Magazzini deposito logistica Viabilità verde parcheggi
3	9800	-	-	-	-	-	Viabilità, verde
Tot. 1-2-3	275000	1.98	44600	16.5		542900	

STATO MODIFICATO

Art. 1 - Generalità

1. Il presente Piano Particolareggiato è redatto ai sensi della L. 1150/42 e della L. R. n. 1/2005.

Art. 2 - Finalità del piano

1. Il Piano Particolareggiato ha ad oggetto la realizzazione dello scalo merci, dei servizi e delle attività ad esso collegate sull'area individuata dal P.R.G. in loc. Indicatore normata all'art. 40 delle N.T.A. di P.R.G.C. e come da D.C.C. n°12 del 10.01.2001 e n°98 del 17.05.2007

Art. 3 - Classificazione delle opere e degli edifici

1. Il Piano individua, in apposita tavola grafica, i sistemi dei macrolotti, i sistemi di accesso e viabilità, gli standards urbanistici e le destinazioni.
2. I macrolotti sono a loro volte divisi in sublotti funzionali.
3. Le aree e le modalità per la loro attuazione sono disciplinate dagli articoli seguenti.

Art. 4 - Zona per infrastrutture ferroviarie e zona per viabilità di accesso dalla strada provinciale di Pesciola

1. Il macrolotto, individuato con il n. 1 nella tavola grafica di progetto, comprende:
 - a) area per binari e raccordi ferroviari;
 - b) moli intermodale attrezzati e/o logistica (con sigla 1 nelle tavole grafiche);
 - c) area di sosta e movimentazione containers — piazzale intermodale (con sigla 4 nelle tavole grafiche);
 - d) edifici per logistica e/o moli intermodali (con sigla 1a nelle tavole grafiche);
 - e) viabilità di accesso, parcheggi, verde;
 - f) officina manutenzione container e/o magazzini e/o logistica (con sigla 1 b nelle tavole grafiche);
 - g) edifici per servizi e/o direzionale e/o dogana e impianto distributore carburanti (con sigla 3 e 2 nelle tavole grafiche);
 - h) barriera di controllo accesso piazzale intermodale (con sigla 1 c nelle tavole grafiche).
2. Il macrolotto individuato con il n. 3 nella tavola grafica di progetto comprende lo svincolo Stradale dalla S.P. di Pesciola.
3. La realizzazione delle opere previste in questi due macrolotti avverrà attraverso la procedura già definita nell'Atto di Convenzione tra il Comune di Arezzo e la Società Arezzo Logistica Integrata (ALI) a r.l. del 13 marzo 2003, registrata in Arezzo il 21 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.

4. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h) del macrolotto 1 saranno concesse in diritto di superficie per 99 anni al concessionario (ALI srl) con le modalità descritte nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.

5. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alla lettera e) del macrolotto n. 1 resteranno per 15 anni nella disponibilità del concessionario, che ne curerà la gestione e la manutenzione con diritto a percepire da tutti gli utilizzatori di aree del comparto un canone remunerativo del costo di costruzione, ivi compreso il costo di realizzazione delle opere previste sul macrolotto 3, e delle spese di manutenzione e gestione ripartito con criteri di proporzionalità in base alla volumetria e/o alle superfici degli utilizzatori stessi. Al termine dei 15 anni le opere stesse verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale unitamente alle aree ad esse afferenti.

6. La realizzazione delle opere previste nel macrolotto n. 3, che resteranno di competenza dell'ente proprietario della viabilità, potrà essere rinviata ad una data successiva a quella in cui siano state presentate domande di concessione edilizia per almeno la metà delle aree del macrolotto n. 2 o, in caso di procedura coattiva, siano state assegnate almeno la metà di tali aree.

Art.5 - Zona magazzini e logistica

1. Il macrolotto individuato con il n. 2 nella tavola grafica di progetto comprende:

a) edifici ad uso artigianale, industriale e con funzioni di logistica legate all'attività dello scalomercé e dei servizi collegati (con sigla L1 e L2 nelle tavole grafiche); sono ammesse le destinazioni direzionale e commerciale per le attività collegate allo scalo merci in misura massima del 30% della S.U.L. previo reperimento degli standard previsti dal D.M. 1444 art.5 comma 2 e della D.C.R. 233\99, per quanto applicabili.

b) edifici destinati al Mercato ortofrutticolo ivi compresa la tettoia pubblica (con sigla M1, M2, Mt nelle tavole grafiche).

c) viabilità di accesso e collegamento, parcheggi, verde.

2. La realizzazione delle opere previste in questo macrolotto è di competenza del concessionario ALI srl secondo le modalità e le procedure contenute nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive variazioni e integrazioni.

Art. 6 - Tempistica e attuazione del piano

1. Il Piano sarà attuato per lotti funzionali coincidenti con i macrolotti, o sublotti degli stessi, di cui ai precedenti articoli.

2. All'interno di ogni lotto funzionale potranno essere individuate sub fasi realizzative, che renderanno possibile l'esecuzione contemporanea di più lotti, fermo restando che le opere costituenti standard (viabilità, parcheggi, verde, ecc.) dovranno essere realizzate prioritariamente.

3. In particolare il macrolotto n. 1 costituisce priorità nell'attuazione del Piano e non potranno essere rilasciate permessi di costruzione per gli edifici del macrolotto 2 fino a quando non sia stata iniziata l'esecuzione delle infrastrutture ferroviarie.

4. Per quanto riguarda il macrolotto n. 3, preso atto che è attualmente in fase di progettazione da parte delle Amministrazioni locali la viabilità di scorrimento

tangenziale esterna alla città, la previsione del Piano potrà subire variazioni anche sostanziali in relazione alla connessione del Comparto con detta viabilità.

Art. 7 — Applicabilità degli schemi distributivi

1. Il Piano descrive nelle apposite tavole grafiche l'ingombro, la sagoma, la distribuzione e articolazione degli edifici, dei resede, della viabilità, dei parcheggi, del verde, del layout ferroviario. Quanto descritto ha valore indicativo e potrà subire variazioni, nel rispetto dei parametri generali di Piano di cui alla successiva tabella, in relazione alle successive progettazioni esecutive.

2. In particolare i progetti esecutivi del macrolotto 2, di cui al precedente art.5, definiranno l'articolazione dei corpi di fabbrica, la viabilità di accesso, la distribuzione della dotazione di parcheggio anche in relazione alle funzioni insediate.

3. Costituisce elemento prescrittivo di Piano gli allineamenti dei corpi di fabbrica lungo la viabilità principale, la fascia a verde lungo la S.P. di Pesciola.

4. Le aree destinate a raccordi e funzionalità ferroviaria potranno subire variazioni in relazione alla procedura di approvazione dei relativi progetti.

5. Le misure riportate nella tavola grafica denominata Planimetria Metrica hanno valore indicativo per quanto riguarda le dimensioni degli edifici e la loro collocazione nel lotto. Sono invece da considerarsi prescrittive quelle relative alla viabilità e al verde.

Art. 8- Parametri urbanistici

1.1 parametri urbanistici sono riportati nella tabella 1 allegata.

2. E' ammesso in fase attuativa prevedere trasferimenti di SUL fino ad un massimo del 15% tra i macrolotti e del 30% all'interno di ogni macrolotto, ferma restando la volumetria complessiva del Comparto.

Art. 9 - Norme finali

1. Per quanto non previsto dalla presente normativa, valgono le disposizioni previste dalla legislazione urbanistica e dallo strumento urbanistico generale vigenti.

TABELLA 1 — PARAMETRI URBANISTICI

Macrolotto	Superficie mq	f	Sc mq	Rc %	H max ml	Volume mc.	Destinazioni ammesse
1	212700	1,70	29500	14	13,50 edifici 1,1a,1b 17.5 edifici 3	361700	Raccordi e funzionalità ferroviaria Piazzale intermodale e container Moli intermodale, logistica, magazzini, officine, direzionale, servizi, dogana, artigianale, industriale. Impianti distribuzione carburanti. Parcheggi, viabilità, verde
2	52500	3.45	15100	29	13,50	181200	Magazzini deposito logistica artigianale, industriale. Viabilità verde parcheggi
3	9800	-	-	-	-	-	Viabilità, verde
Tot. 1-2-3	275000	1.98	44600	16.5		542900	

Servizio Pianificazione Urbanistica

Il Direttore

Ing. Paolo Frescucci