

**VARIANTE N°2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ESTRATTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO**

Indice

Premessa	3
Principali caratteristiche della variante	3
Obiettivi generali della variante	4
Coerenza ed aggiornamento dello strumento con i piani sovraordinati	4
Allegato 01	5

Premessa

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Anghiari è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 19 maggio 2012.

Recentemente è stata poi approvata la Variante n° 1 con DCC n° 28 del 17.05.2016, variante di modesta entità con limitate modifiche essenzialmente riconducibili a correzioni dei perimetri di alcune previsioni, eliminazione di altre previsioni e principalmente modifiche all'apparato normativo con particolare riguardo alle zone agricole.

Con detta variante non si è potuto dare seguito però ad alcune modifiche, in parte già previste dal documento di avvio del procedimento della Variante 1.

Con la Variante 2 si intende quindi completare l'iter già previsto nella precedente variante, sempre con variazioni di modesta entità e sempre nell'ottica di un aggiornamento di tipo manutentivo dello strumento vigente.

Principali caratteristiche della variante

Dal monitoraggio del Regolamento Urbanistico e dai contributi forniti allora dai cittadini, sono emersi quindi i seguenti aspetti da sottoporre a variante:

1. Conferma del perimetro e della previsione della zona artigianale di Mocaia con diversa articolazione delle zone omogenee al fine di garantire la possibilità di sviluppo dell'attività insediata, già prevista dai precedenti strumenti ma che necessitava di una valutazione approfondita rispetto al rischio idrogeologico;
2. Leggero ampliamento di una zona artigianale D1 esistente in loc. Palazzina di Anghiari;
3. introduzione di una integrazione al comma 7 dell'art. 17 delle NTA relativamente ai possibili interventi edilizi ammessi per gli edifici classificati con la sigla "**ei**" (edifici incongrui).

Obiettivi generali della variante

L'obiettivo principale della variante è quello di adeguare lo strumento urbanistico al fine di consentire il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo locale ed in particolare di dare adeguate risposte a due unità locali che non avevano potuto trovare soluzione nella precedente variante.

Si ritiene poi che per la natura delle modifiche proposte e per la loro localizzazione che interessa aree già urbanizzate, gli obiettivi della Variante n° 2 siano perfettamente coerenti con gli obiettivi dello strumento urbanistico vigente .

Coerenza ed aggiornamento dello strumento con i piani sovraordinati

La variante così definita sarà inoltre verificata rispetto alla valutazione di coerenza con l'ultima implementazione del PIT con valenza paesaggistica e di cui alla DCRT n. 37 del 27.03.2015 con particolare riferimento quindi agli aspetti definiti dal nuovo quadro degli indirizzi, obiettivi e direttive di tutela.

Le varianti che vengono proposte si inquadrano, come già detto, in un profilo di manutenzione dello strumento vigente, senza modifiche essenziali dell'impianto generale che viene confermato anche in termini di individuazione delle localizzazioni.

Questo consente quindi di affermare la coincidenza dei contenuti della variante rispetto allo strumento attuale e quindi, conseguentemente, la conformità e coerenza con gli altri strumenti di pianificazione del territorio (PTCP e PS).

Per un inquadramento puntuale dei contenuti della Variante si rimanda alla lettura dell'Allegato 01 contenente il confronto tra lo stato vigente e le previsioni di variante di natura cartografica, nonché allo stato sovrapposto vigente/variato delle NTA.

Allegato 01

MODIFICHE DI TIPO CARTOGRAFICO

TAVOLA T2.2 - ANGIARI RU VIGENTE



TAVOLA T2.2 - ANGIARI RU IN VARIANTE

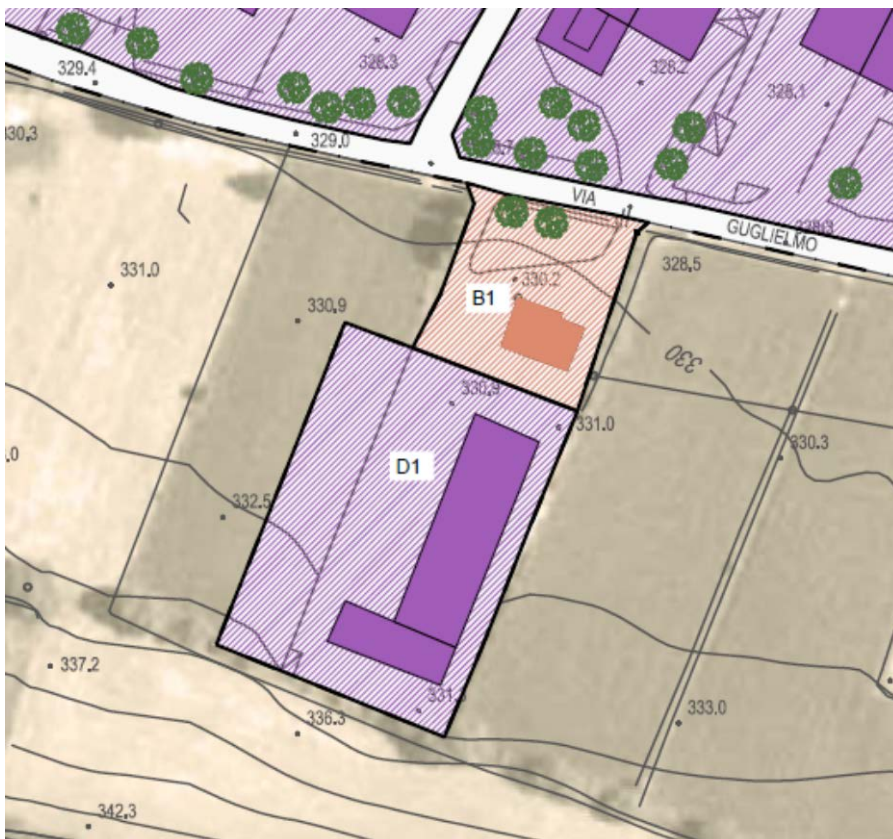
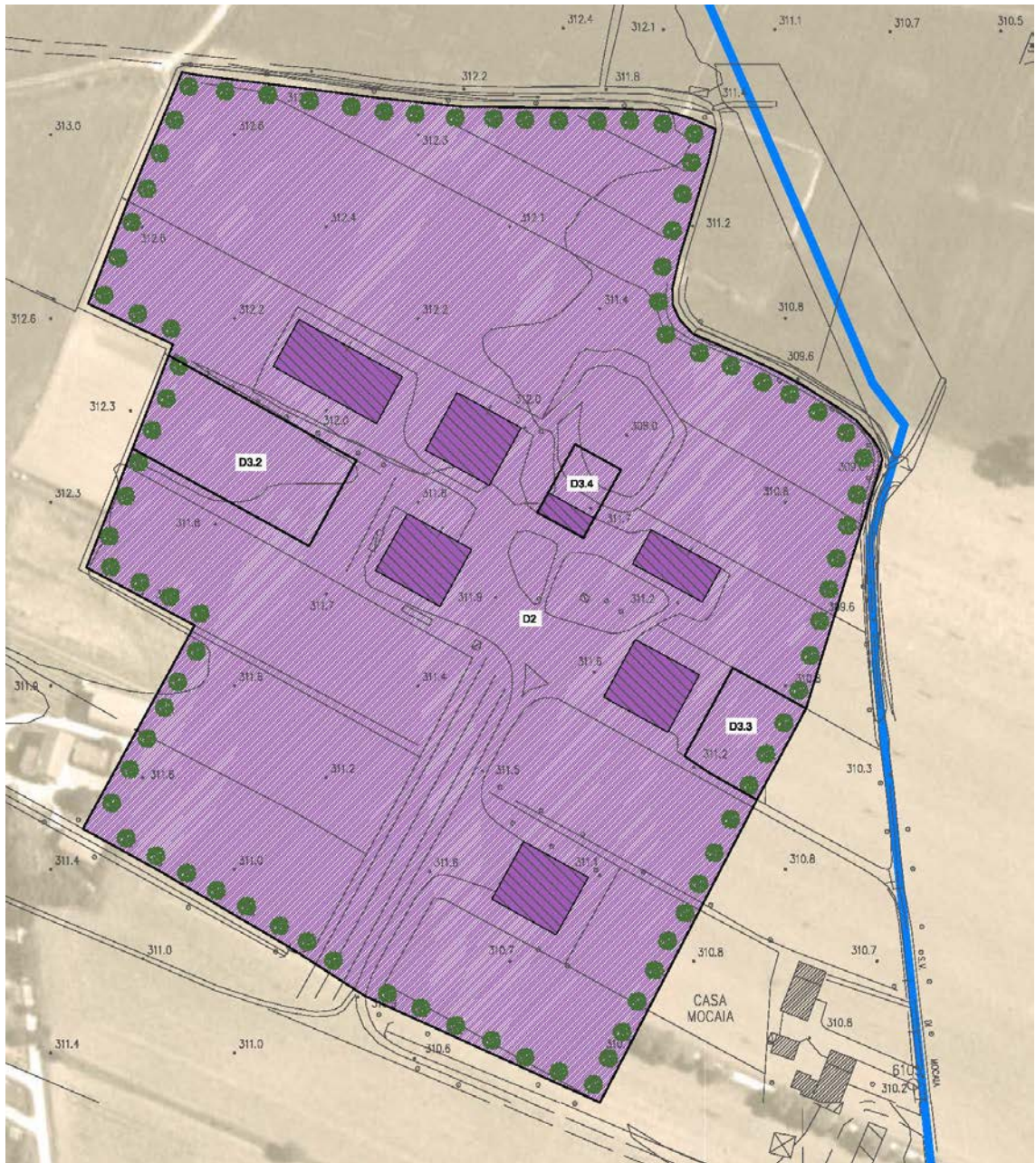


TAVOLA TA_09 LOCALITA' PRODUTTIVE RU VIGENTE – MOCAIA E ART. 4 NTA



NTA APPROVATE STRALCIO ART. 4

UTOE San Leo					
Funzioni		Ps	Ru	Le Bertine Chiarabelle	Residuo
Residenziale	Recupero p.e.e.n.o.	3.528	1.411		2.117
	Incremento c.u. esistente (zone B1)	3.913	1.957		1.957
	Lotti non edificati (zone B3 e zona C.2.6)	4.284	3.286		998
	Piani attuativi vigenti	-	-		-
	Riqualf. urb.ca (perequazione e PdR2.1)	3.166	2.408		758
	Riperimetrazione centri (zone C)	10.668	10.835		-167
	Totale	25.559	19.897		5.662
	Abitanti potenziali	465	362		103
Produttivo artigianale commerciale	Incremento c.u. esistente (zone D1)	2.000	1.000		1.000
	Piani Att. vigenti (zone D3)	5.520	-		5.520
	Nuove quote di espansione	80.000	6.000	55.000	19.000
	Totale	87.520	7.000	55.000	25.520
Turistico ricettivo	Incremento c.u. esistente	-			-
	Nuova espansione	400	400		-
	Totale	400	400		-
Servizi ⁽¹⁾	Istruzione	2.979	1.920		1.059
	Attrezzature di int. comune	1.324	3.763		2.439
	Verde, piazze e sport	5.958	36.879		30.921

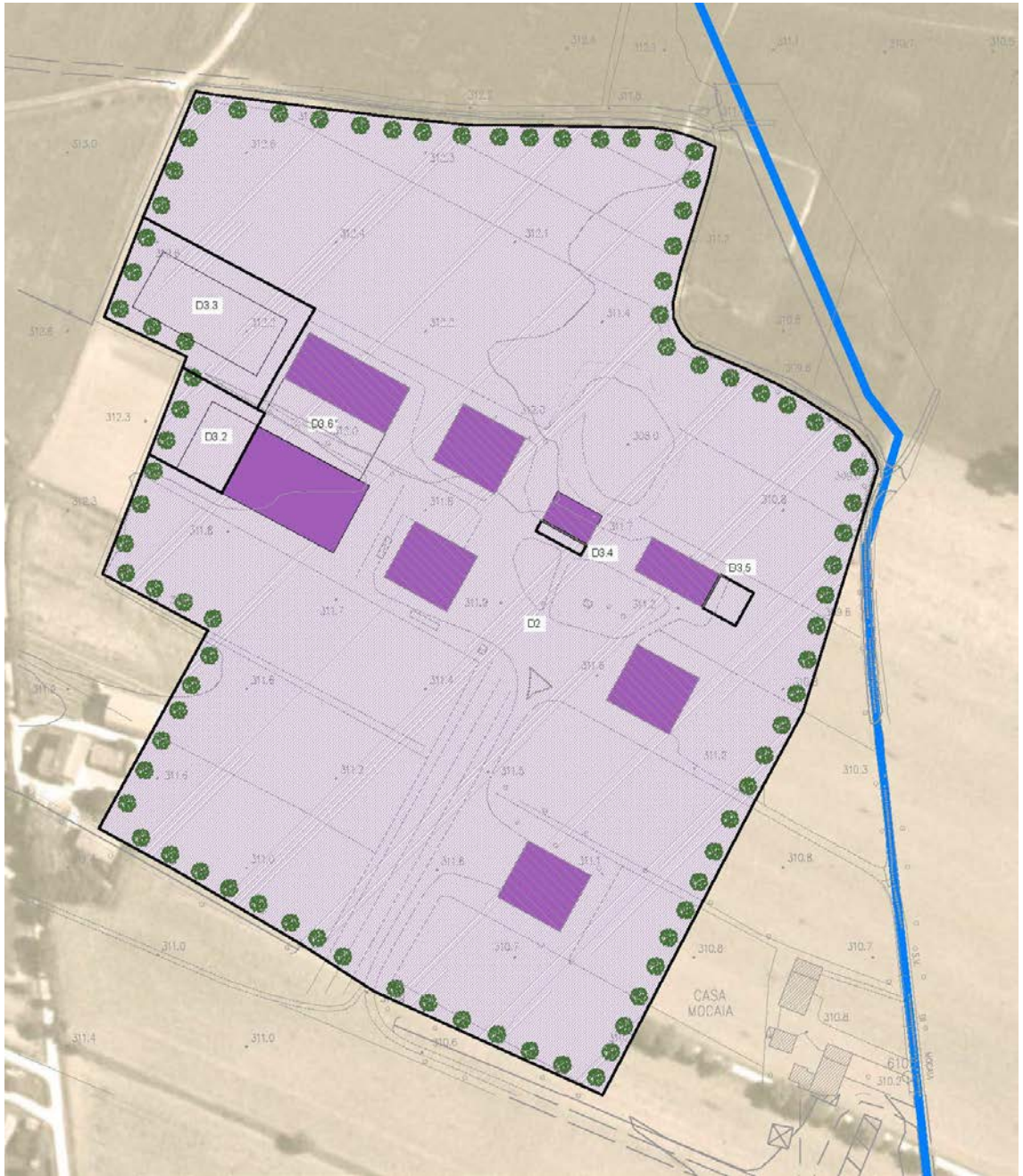
NTA APPROVATE STRALCIO ART. 25

UTOE S.Leo

Id Lotto	Sup fondiaria (mq)	Sup utile lorda (mq)	Sup utile lorda aggiuntiva (mq)	Prescrizioni aggiuntive
Lotto "D _{3,1} "	3.580	1.790	-	
Lotto "D_{3,2}" Mocaia	3.000	1.500	-	
Lotto "D _{3,3} " Mocaia	1.280	640(*)	-	
Lotto "D _{3,4} " Mocaia	600	300	-	

(*) Comprensiva della Slu dell'essiccatoio esistente.

TAVOLA TA_09 LOCALITA' PRODUTTIVE RU IN VARIANTE – MOCAIA E ART. 4 NTA



NTA IN VARIANTE STRALCIO ART. 4

UTOE San Leo					
Funzioni		Ps	Ru	Le Bertine Chiarabelle	Residuo
Residenziale	Recupero p.e.e.n.o.	3.528	1.411		2.117
	Incremento c.u. esistente (zone B1)	3.913	1.957		1.957
	Lotti non edificati (zone B3 e zona C.2.6)	4.284	3.286		998
	Piani attuativi vigenti	-	-		-
	Riqualf. urb.ca (perequazione e PdR2.1)	3.166	2.408		758
	Riperimetrazione centri (zone C)	10.668	10.835		-167
	<i>Totale</i>	<i>25.559</i>	<i>19.897</i>		<i>5.662</i>
	Abitanti potenziali	465	362		103
Produttivo artigianale commerciale	Incremento c.u. esistente (zone D1)	2.000	1.000		1.000
	Piani Att. vigenti (zone D3)	5.520	-		5.520
	Nuove quote di espansione	80.000	6.905	55.000	18.095
	<i>Totale</i>	<i>87.520</i>	<i>7.905</i>	<i>55.000</i>	<i>24.615</i>
Turistico ricettivo	Incremento c.u. esistente	-			-
	Nuova espansione	400	400		-
	<i>Totale</i>	<i>400</i>	<i>400</i>		<i>-</i>
Servizi ⁽¹⁾	Istruzione	2.979	1.920		1.059
	Attrezzature di int. comune	1.324	3.763		2.439
	Verde, piazze e sport	5.958	36.879		30.921

NTA IN VARIANTE STRALCIO ART. 25

UTOE S.Leo

Id Lotto	Sup fondiaria (mq)	Sup utile lorda (mq)	Sup utile lorda aggiuntiva (mq)	Prescrizioni aggiuntive
Lotto "D _{3,1} "	3.580	1.790	-	
Lotto "D _{3,2} " Mocaia	1.260	600	-	I parametri edilizi si intendono soddisfatti considerando l'intera area produttiva
Lotto "D _{3,3} " Mocaia	3.190	1.400	-	
Lotto "D _{3,4} " Mocaia	120	120	-	I parametri edilizi si intendono soddisfatti considerando l'intera area produttiva
Lotto "D _{3,5} " Mocaia	225	225	-	I parametri edilizi si intendono soddisfatti considerando l'intera area produttiva
Lotto "D _{3,6} " Mocaia (*)	1.000	1.000	-	I parametri edilizi si intendono soddisfatti considerando l'intera area produttiva

(*) L'intervento riguarda la realizzazione di una tettoia a chiusura dei due edifici esistenti

MODIFICHE DI TIPO NORMATIVO

Stralcio dell'art. 17 delle NTA VIGENTI

(comma 7)

All'interno delle zone "B" sono indicati con la sigla "ei" gli edifici che per la loro destinazione d'uso e/o per le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche, risultano incongrui rispetto al tessuto edilizio circostante. Per tali edifici, generalmente con funzione produttiva, è consentito il mantenimento dell'attività esistente con la possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso che comporti incremento del carico urbanistico.

In caso di interventi edilizi più consistenti o anche di cambi di destinazione d'uso senza opere che determinino un incremento del carico urbanistico, è prescritta la formazione di un Piano Complesso attuabile quale variante contestuale al Regolamento Urbanistico.

Stralcio dell'art. 17 delle NTA in VARIANTE

(comma 7)

All'interno delle zone "B" sono indicati con la sigla "ei" gli edifici che per la loro destinazione d'uso e/o per le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche, risultano incongrui rispetto al tessuto edilizio circostante. Per tali edifici, generalmente con funzione produttiva, è consentito il mantenimento dell'attività esistente con la possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso che comporti incremento del carico urbanistico.

In caso di interventi edilizi più consistenti o anche di cambi di destinazione d'uso senza opere che determinino un incremento del carico urbanistico, è prescritta la formazione di un Piano Attuativo che verifichi la fattibilità anche rispetto al dimensionamento generale dell'UTOE di riferimento.

Per l'edificio incongruo definito "ex stabilimento Marangoni" posto in Anghiari in tra via del Carmine e via Guerri è possibile in cambio di destinazione d'uso senza la redazione di un piano attuativo, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e fatto salvo la verifica degli standard e del dimensionamento dell'UTOE.