



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_013_2012

Modifica normativa

Via San Lorentino n. 77 (UE 7.22.7)

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e modifica normativa

ID: **U_13_12_EC**

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direttore Servizi Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

PREMESSA

La variante in oggetto riguarda la disciplina del centro storico del capoluogo ed in particolare la scheda normativa dell' unità edilizia 7.22.7. Il fabbricato è ubicato in via Leone Leoni ed è composto da quattro porzioni individuate nella scheda di cui sopra. Con la presente variante si intende modificare gli interventi ammissibili e le prescrizioni imposte dalla scheda per le porzioni immobiliari.

Su quella individuata con la lettera "A", con il fronte principale su via S. Lorentino (civici da 71 a 77), è consentita la ristrutturazione edilizia fino alla categoria 1. Sul retro del fabbricato con ingresso da via Leone Leoni, l'intervento di rimozione della struttura precaria, individuata con la lettera "C", è già stato eseguito (pratica n.3519/1999), mentre il volume accessorio individuato con la lettera "D" è stato demolito e ricostruito a parità di volume, a seguito di variante urbanistica alle nta (del. C.C. 23 del 31.1.2008), realizzando autorimesse di pertinenza delle unità funzionali collocate nella contigua u.e. 7.22.41.

Per la porzione già magazzino, individuata con la lettera "B", la scheda in oggetto prevede la ristrutturazione edilizia fino alla categoria 3 se finalizzata alla realizzazione di una unità funzionale residenziale con garage al piano terra. Quest'ultimo intervento è (in parte) già stato attuato (d.i.a. Prat. N.3.122/04) costituendo al piano primo una unità residenziale e lasciando inalterata la destinazione a magazzino del piano terra. In data 25/8/2005 è stata data comunicazione di fine lavori e certificata la conformità (art.86 comma 1 l.r.1/05).

Ad oggi il piano terra è rimasto inutilizzato proprio per la vocazione residenziale di tutta la zona in rapporto alla sua ubicazione ed alla viabilità di accesso su via Leone Leoni. La presente richiesta di variante è stata presentata al fine di modificare gli interventi ammissibili e le prescrizioni per permettere la realizzazione nel corpo di fabbrica "B" di più unità funzionali (con relative autorimesse) anziché una sola. Questa modifica consente di trasformare il magazzino non utilizzato e mal collocato in quanto all'interno di un contesto esclusivamente residenziale, in residenza.

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. 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 all'area di trasformazione 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 al Regolamento urbanistico per la modifica della scheda normativa dell'unità edilizia 7.22.7 è coerente al Piano Strutturale in quanto ricade in un'area classificata R1 (Residenziale) dal piano strutturale e non comporta consumo di nuovo suolo.

Rispetto al R.U.:

La variante risulta coerente con il Regolamento Urbanistico in quanto non modifica le previsioni della disciplina sul centro storico, ma modifica solo il numero delle unità immobiliari da realizzare nel fabbricato esistente.

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 al raggiungimento degli obiettivi del RU permettendo così la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente senza ricorrere ad un nuovo consumo di suolo.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA

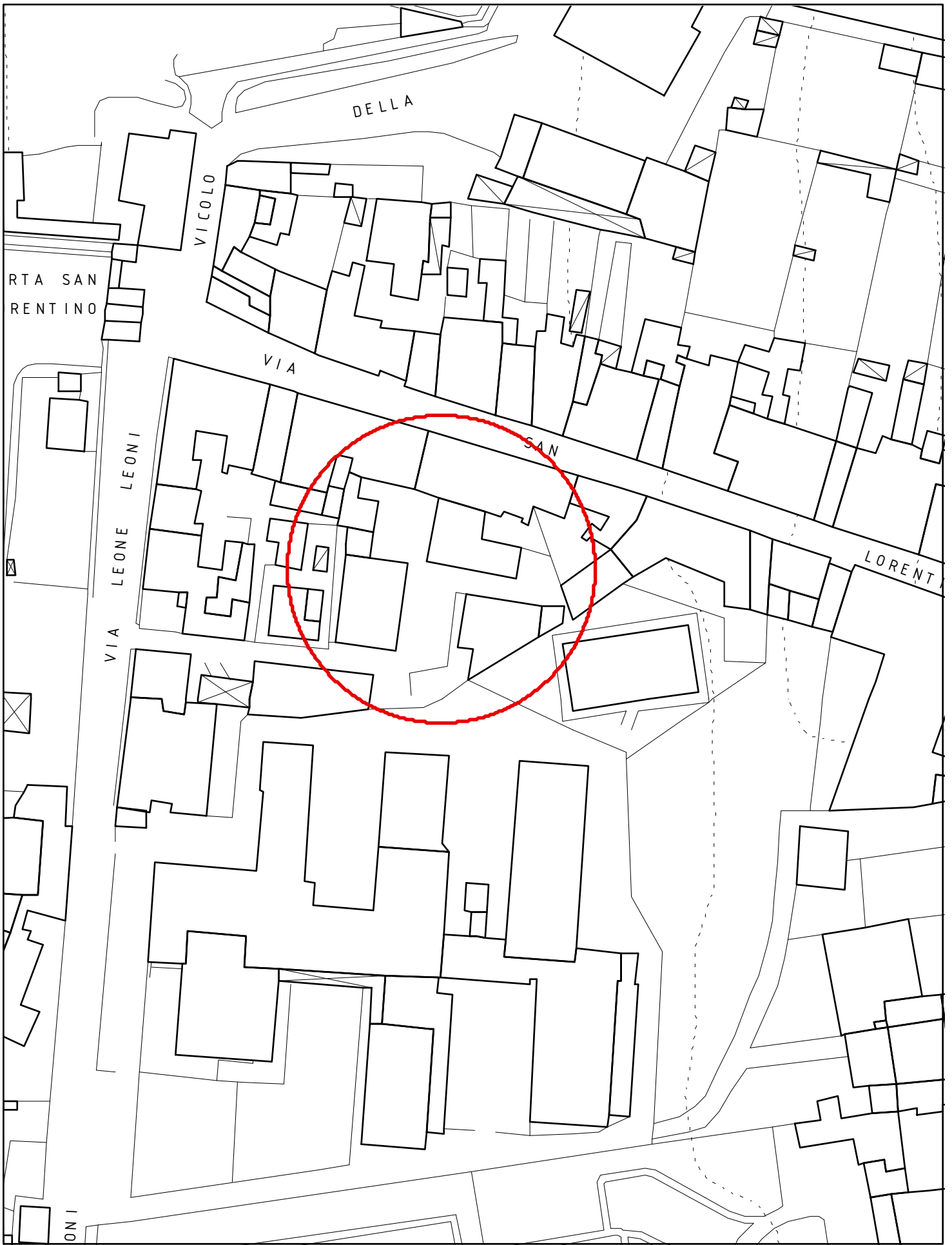
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

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.



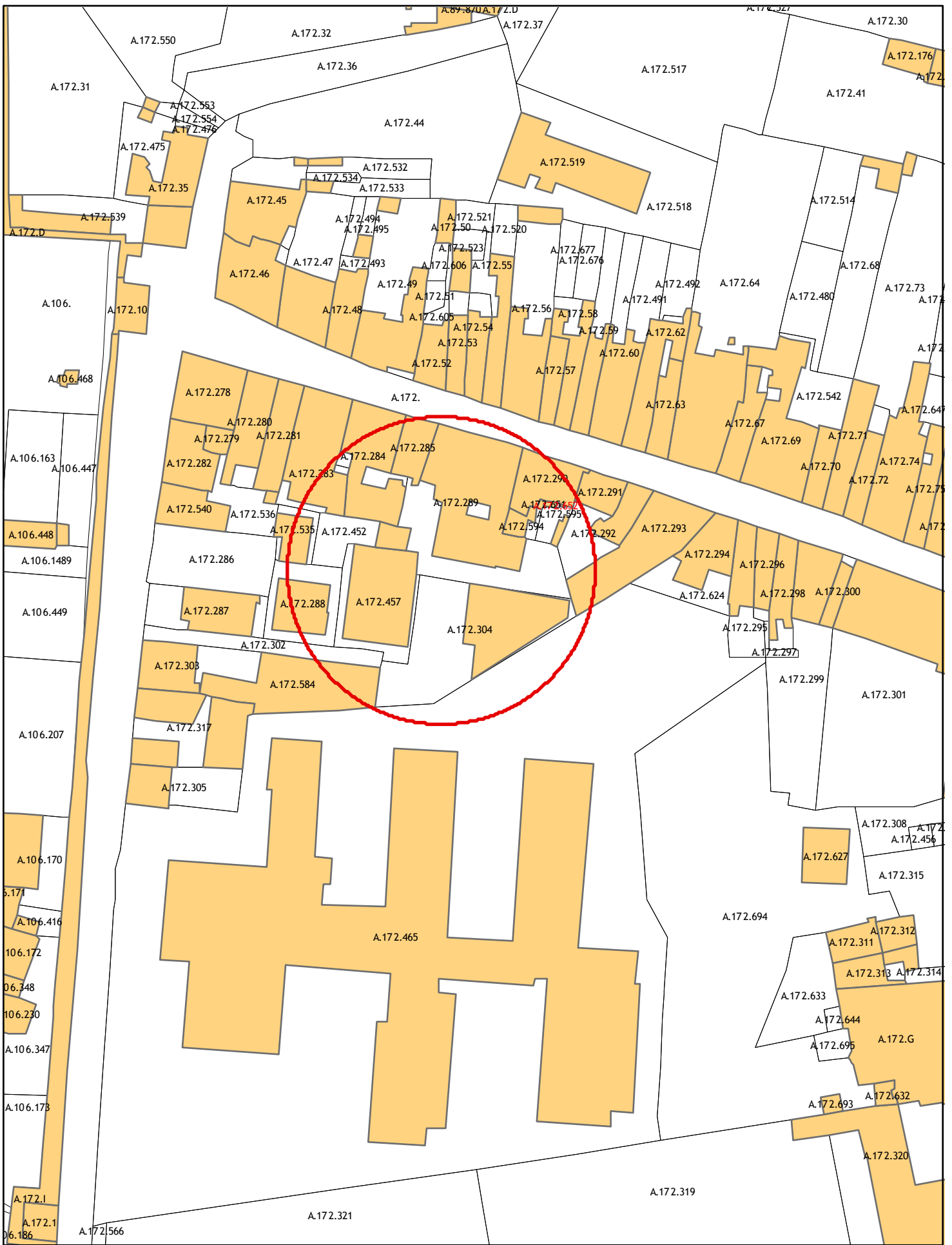
1:1.000

ESTRATTO
ORTOFOTO



1:1.000

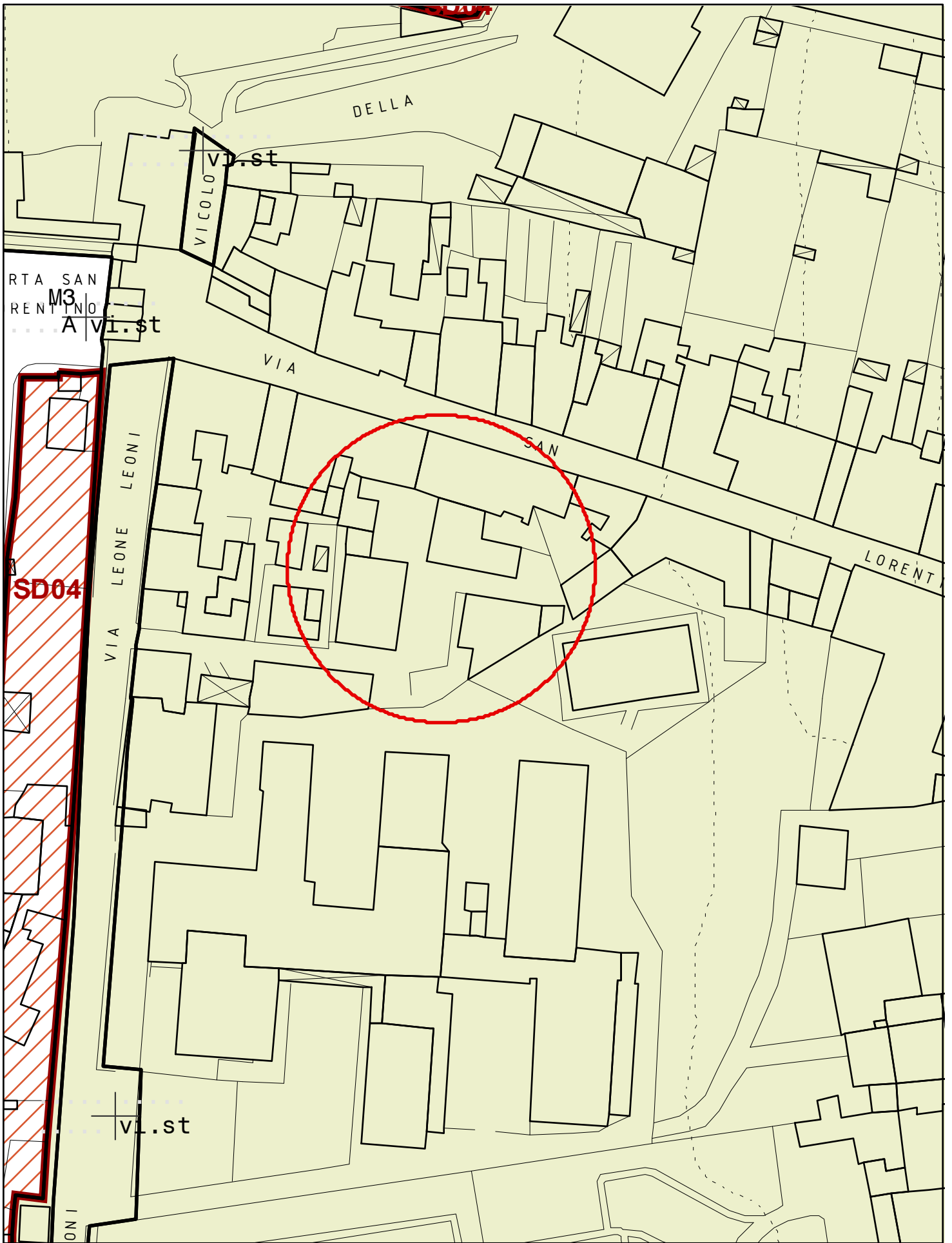
ESTRATTO
CTR



1:1.000

ESTRATTO
CATASTO

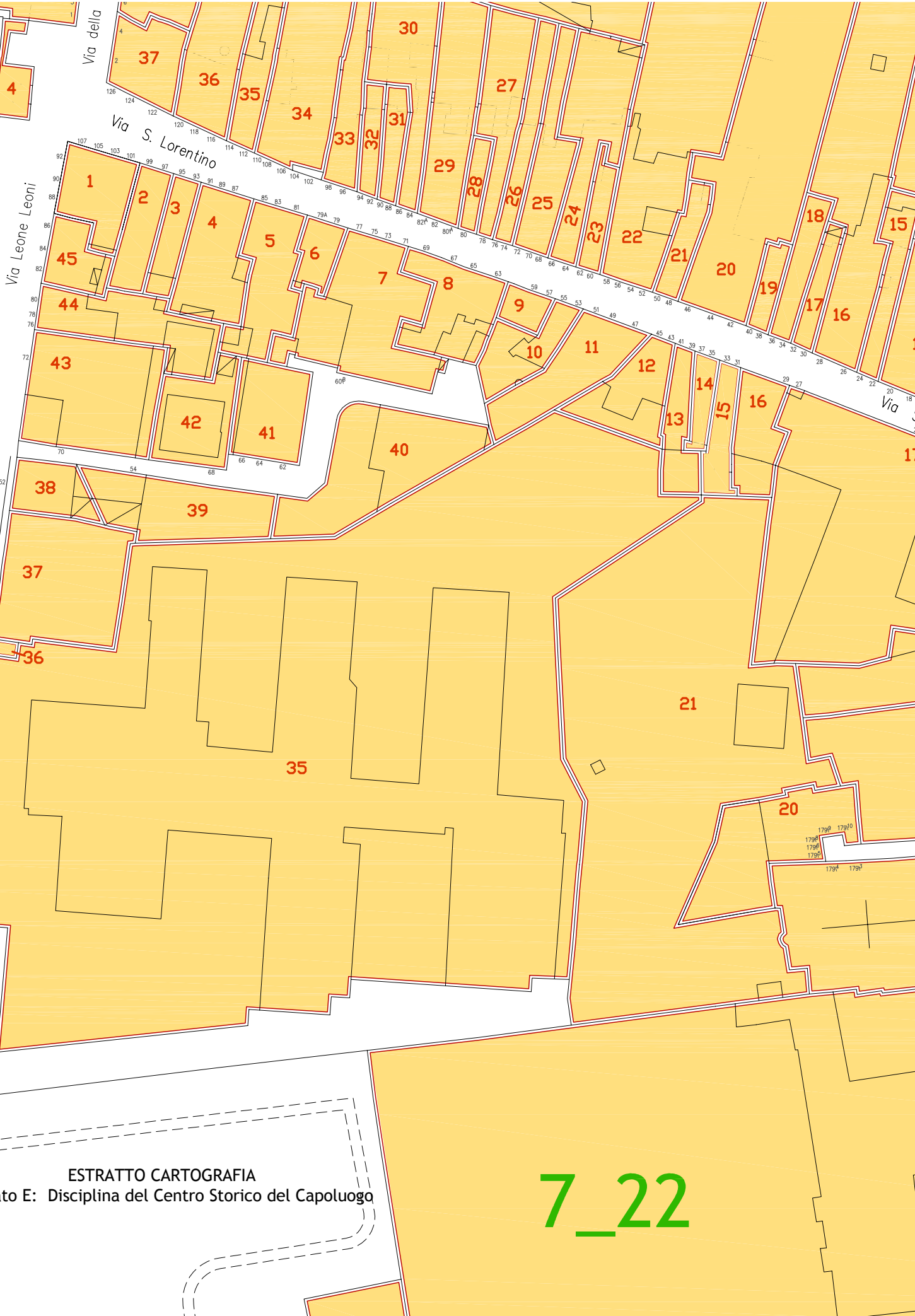




1:1.000

ESTRATTO
REGOLAMENTO URBANISTICO

ORTA
RENTINO



ESTRATTO CARTOGRAFIA
Allegato E: Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

7_22



Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
7	22	7

Via S. Lorentino 77

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia CASA IN LINEA

Destinazione Rilevata
Commercio, artigianato e garage al piano terra
Residenza ai piani superiori

ANALISI TIPOLOGICA

VALORE
ARCHITETTONICO
E AMBIENTALE
VV

ALTRI VALORI

**INTERVENTI AMMISSIBILI E
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Casa in linea su tre piani con soffitte; corpo triplo; scala a pozzo; prospetto gerarchizzato.

Per l'edificio principale (A) sono ammessi interventi fino alla categoria 1.
Per il corpo di fabbrica individuato con la lettera (B) sono ammessi interventi fino alla categoria 3 se finalizzati alla realizzazione di una Unità Funzionale residenziale con garage al piano terra.
Contestualmente alla ristrutturazione 3 dovrà essere rimossa la struttura precaria (C).
In assenza dell'intervento di cui sopra, sul corpo di fabbrica (B) sono ammessi interventi fino alla categoria B.
Per i volumi accessori (D) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (punto 2 lett.d, art.79 l.r.1/05) fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume, con contestuale cambio di destinazione da depositi ad autorimesse. Dette autorimesse saranno utilizzate quali pertinenze delle unità residenziali di cui alla scheda 7.22.41.

(2480/4870)/ART_21_1089

STATO ATTUALE
Allegato E: Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Art. 21.2 Percorsi commerciali da promuovere



Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
7	22	7

Via S. Lorentino 77

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia **CASA IN LINEA**

Destinazione Rilevata

Commercio, artigianato e garage al piano terra
Residenza ai piani superiori

ANALISI TIPOLOGICA

VALORE
ARCHITETTONICO
E AMBIENTALE

VV

ALTRI VALORI

**INTERVENTI AMMISSIBILI E
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Casa in linea su tre piani con soffitte; corpo triplo; scala a pozzo; prospetto gerarchizzato.

Per l'edificio principale (A) sono ammessi interventi fino alla categoria 1.

Per il corpo di fabbrica individuato con la lettera (B) sono ammessi interventi fino alla categoria 3. E' prescritta la localizzazione al piano terra di almeno un posto auto per ciascuna Unità Funzionale a destinazione residenziale.

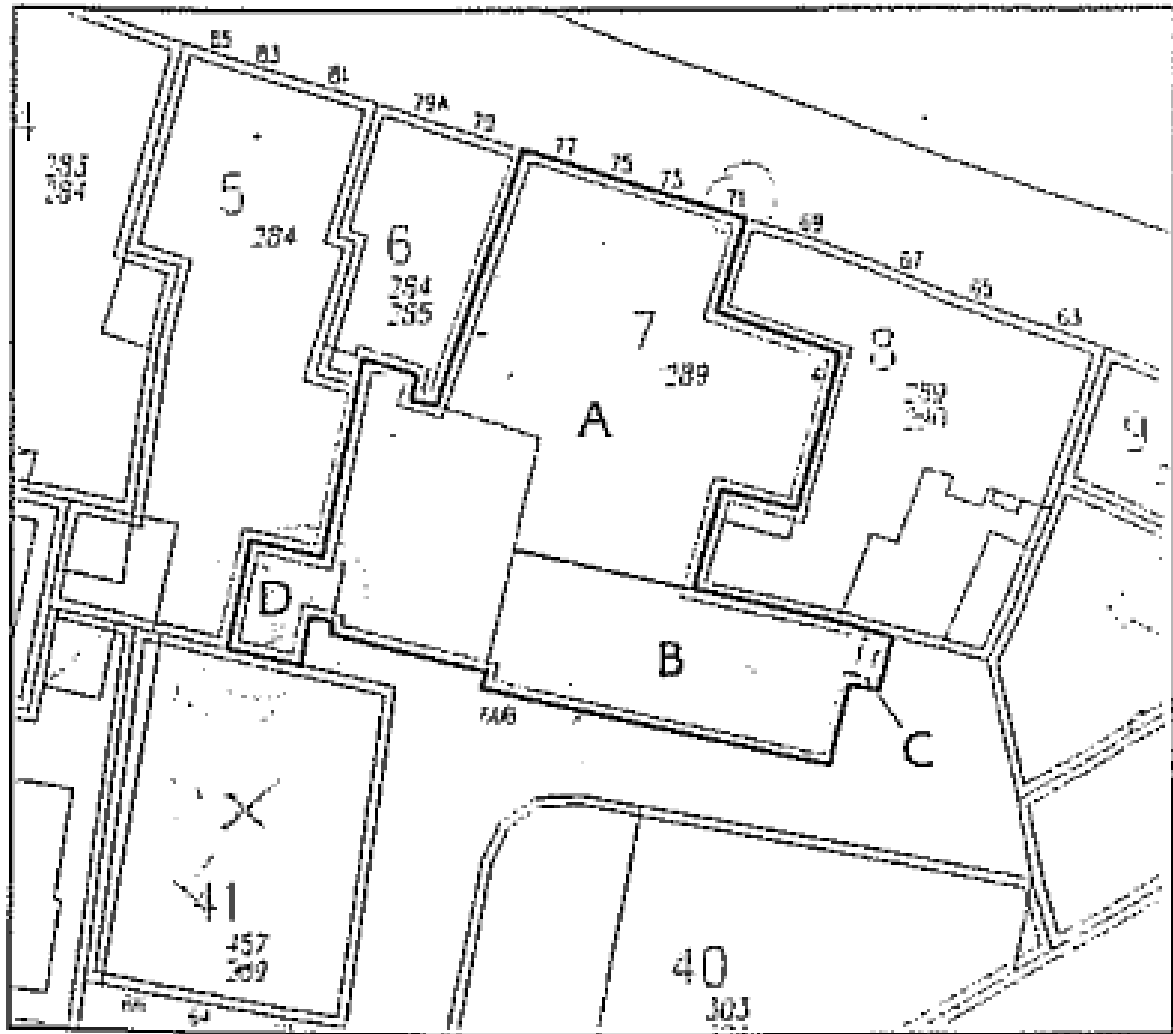
Per i volumi accessori (D) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (punto 2 lett.d, art.79 l.r.1/05) fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume, con contestuale cambio di destinazione da depositi ad autorimesse. Dette autorimesse saranno utilizzate quali pertinenze delle unità residenziali di cui alla scheda 7.22.41.

(2480/4870)/ART_21_1089

STATO MODIFICATO

Allegato E: Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Art. 21.2 Percorsi commerciali da promuovere



ALLEGATO SCHEDA NTA
Allegato E: Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo