



# 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\_32\_2012

Variante al RU scheda normativa n.175 "Vicino Il Ghetto"

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U\_32\_12\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

## RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014 con i contenuti dell'articolo 17 comma 3 della LR.65/2014

### 1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a)

La presente variante al Regolamento Urbanistico consiste nella modifica degli interventi ammessi ad un fabbricato esistente facente parte della scheda normativa "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati" n. 175 denominata "Vicino Il Ghetto" in località Ottavo.

L'edificio in questione, composto da un capannone prefabbricato ad un piano a destinazione artigianale, è rappresentato nella scheda n.175 dal n.7 per il quale è previsto l'intervento di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

Scopo della variante è la modifica dell'intervento edilizio ammesso per l'edificio n.7 da ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso a sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e realizzazione di un edificio su due piani.

### 2) QUADRO CONOSCITIVO

#### CATASTO

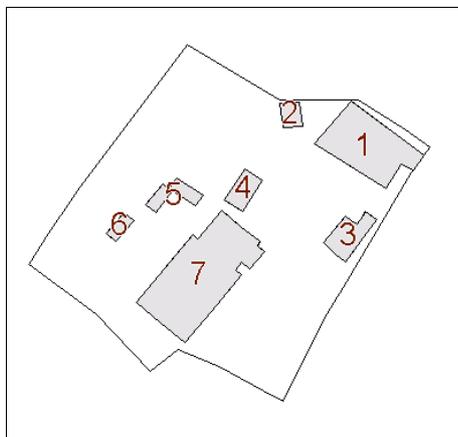
L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione B Foglio 95 particella p.lla 327.

**PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007.

Il Piano Strutturale inquadra l'area nel sistema V2 - le aree di transizione pedecollinari.

**REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011.

Il regolamento urbanistico individua l'area nella scheda n.175 denominata "Vicino Il Ghetto" in località Ottavo.



- Edificio n.1: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n.2: Restauro e risanamento conservativo
- Edificio n.3: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero
- Edificio n.4: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero
- Edificio n.5: Manutenzione straordinaria
- Edificio n.6: Manutenzione straordinaria
- Edificio n.7: Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso

#### CARTE DELLA PERICOLOSITA'

Pericolosità Geomorfologica: G2 media

Pericolosità Sismica: S3 elevata

Pericolosità Idraulica: I3 elevata

Dalla relazione di fattibilità geologica a firma del geologo Nicola D'Ubaldo si riscontrano le seguenti classi di Fattibilità:

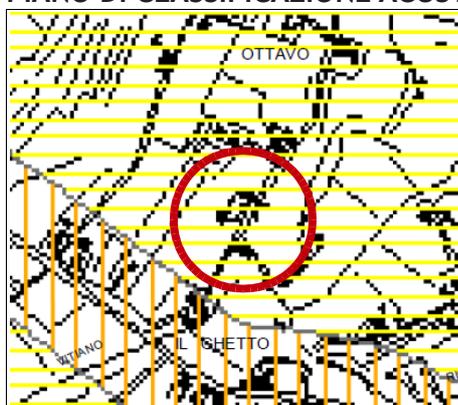
Fattibilità Geomorfologica 2  
Fattibilità Sismica 2  
Fattibilità Idraulica 1

Prescrizione: In considerazione del livello di fattibilità accertata, per il progetto esecutivo si prescrive l'esecuzione di idonee indagini geognostiche e la redazione di una relazione geologica e geotecnica. In considerazione della carta del piano strutturale, basata su informazioni storico inventariali, in cui è indicata la pericolosità idraulica 3, si consiglia di prevedere un sollevamento del piano di calpestio di almeno 40 cm al fine di scongiurare eventi eccezionali e/o improbabili fenomeni di ristagno.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI

Nell'ambito d'intervento non sono presenti vincoli paesaggistici.

#### PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



 CLASSE III - aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

#### 3) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE** con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione degli atti di governo del territorio ossia piano strutturale, piano operativo e piani attuativi, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT occorre :

a) fare riferimento agli **indirizzi per le politiche**, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.

15 piana di Arezzo e val di chiana con particolare riguardo ai punti :

N.1 (erosione del suolo)

n.3 (paesaggio montano e altocollinare Alpe di Poti);

n.4 (centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici);

n.6 (ridisegno della maglia agraria)

- n.5 (mantenimento valori identitari)
- n.8 (pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno);
- n. 9 (permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle);
- n.10 (superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse);
- n.13 (salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante);
- n.14 (tutela del paesaggio della bonifica);
- n.15 (attività estrattive nella Piana di Quarata);
- n.16 (equilibrio idrogeologico)
- n.18 (inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71);
- n.20 (ecosistemi fluviali);
- n.21 (patrimonio forestale bosco di Sargiano);
- n.22 (aree protette Ponte Buriano e Penna);
- n.23 (castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale).

b) applicare le direttive ossia la sezione 6.1 **OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA**

#### **Obiettivo 1**

**Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti**

#### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

Orientamenti:

salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture

industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Orientamenti:

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:

la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;

la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino - Tegoletto - Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);

le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";

a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");

la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;

le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;

1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Orientamenti:

tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

## **Obiettivo 2**

**Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole**

### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico

Orientamenti:

contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

Orientamenti:

in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

## **Obiettivo 3**

**Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali**

### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti:

In particolare tutelare:

i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),

i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);

i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);

il sistema delle ville-fattoria;

la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Orientamenti:

nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

c) applicare gli obiettivi specifici relativi ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** ossia all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

La variante riguarda il territorio extraurbano pertanto non si effettua alcuna verifica per gli obiettivi specifici sopra richiamati.

d) applicare le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico : **Allegato 3B Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e **Allegato H Aree di interesse archeologico** ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera m.

La variante in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna valutazione di coerenza.

e) rispettare le **prescrizioni d'uso** relative ai beni paesaggistici.

La variante in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna valutazione di coerenza.

**CONCLUSIONI:** la variante al Piano Strutturale con contestuale variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto fa riferimento agli indirizzi per le politiche e dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

In particolare per quanto riguarda :

- l'obiettivo 1 l'intervento di recupero evita ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale e riqualifica un assetto insediativo esistente;
- l'obiettivo 2 l'intervento non modifica la maglia agraria ed è coerente con il contesto paesaggistico. Dal punto di vista idraulico è stato disposto il sollevamento del piano di calpestio di almeno 40 cm al fine di scongiurare eventi eccezionali e/o improbabili fenomeni di ristagno. La disposizione su due piani del nuovo edificio ridurrà l'impermeabilizzazione del suolo rispetto all'attuale conformazione;
- l'obiettivo 3 l'intervento non modifica i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici.

#### **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. 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. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

#### **4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)**

##### **PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007**

La variante risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS), e non è in contrasto con le disposizioni del sistema/ambito di riferimento.

Il fabbricato oggetto della presente variante non è individuato come edificio di pregio ma si trova localizzato nell'ambito di un edificio classificato come "edilizia rurale di pregio" nella tavola C02 del Piano Strutturale, il quale all'art. 40 prevede, in fase della formazione di strumenti urbanistici di dettaglio come il Regolamento Urbanistico, la predisposizione di una adeguata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici, sugli spazi aperti e le funzioni ammissibili.

L'edificio esistente oggetto di variante è allo stato attuale un edificio artigianale dismesso sul quale non grava alcuna tutela. Il nuovo intervento permetterà di riqualificare l'ambito di riferimento riportandolo ad un contesto residenziale tipico delle zone agricole.

##### **REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011**

La presente variante consiste nella modifica degli interventi ammessi ad un edificio esistente all'interno della scheda normativa n.175 denominata "Vicino Il ghetto" in località Ottavo.

Dato atto che la presente variante risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

##### **COERENZA AL VIGENTE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005). La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica

#### **5) PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).**

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

**6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema V2 - le aree di transizione pedecollinare, risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

**7) TERRITORIO RURALE** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

La presente variante, **esterna al territorio urbanizzato**, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

**8) DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e art.130 LR.65/14** (art.18 comma 2 lettera f).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

#### **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**

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

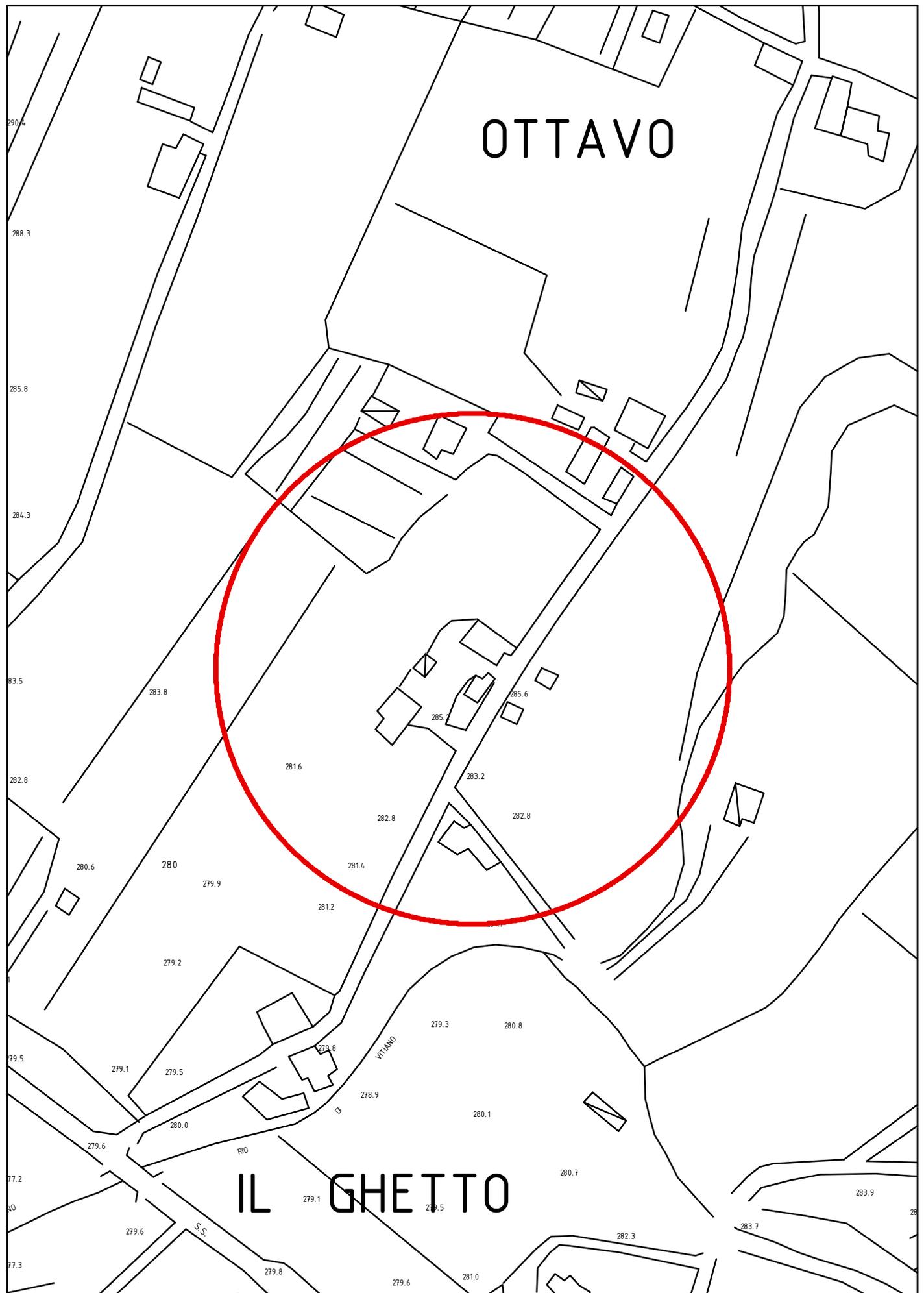
Considerato che il provv. n. 3413 del 4/12/2014 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce la modifica degli interventi ammessi ad un edificio esistente all'interno di una scheda normativa, che non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

Il Direttore  
Servizio Pianificazione Urbanistica



U\_32\_2012  
CTR

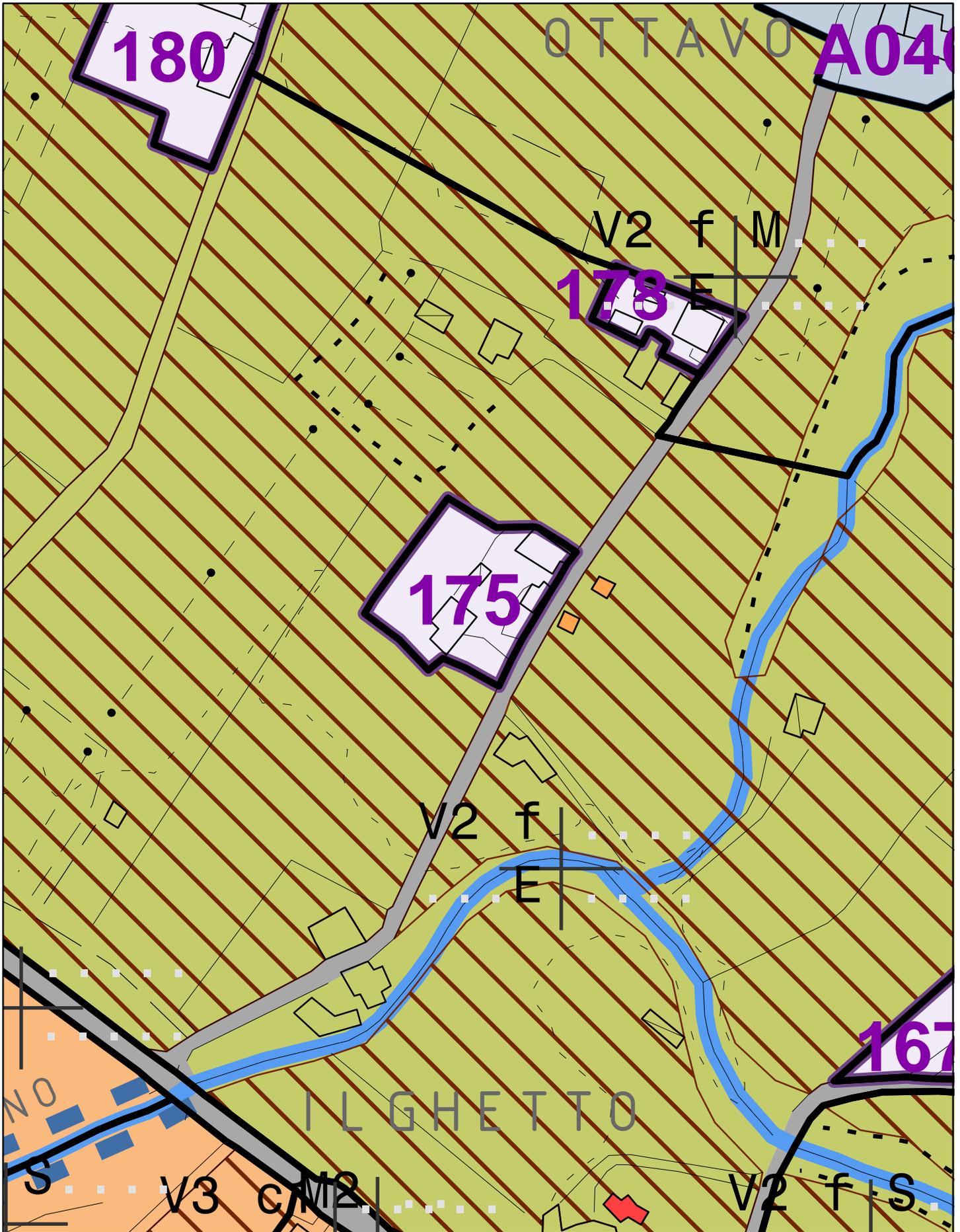
scala 1:2000



U\_32\_2012  
ORTOFOTO 2010

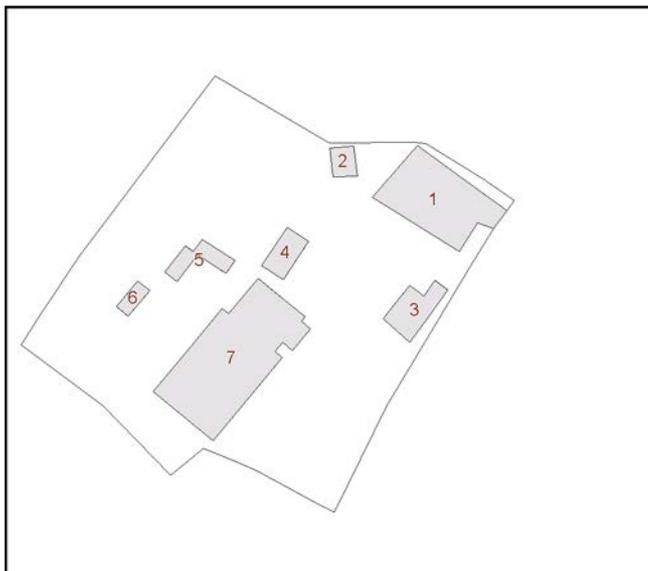
scala 1:2000





# STATO ATTUALE

Scheda n° 175 vicino il Ghetto



Edificio n° 1: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 2: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 3: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

Edificio n° 4: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

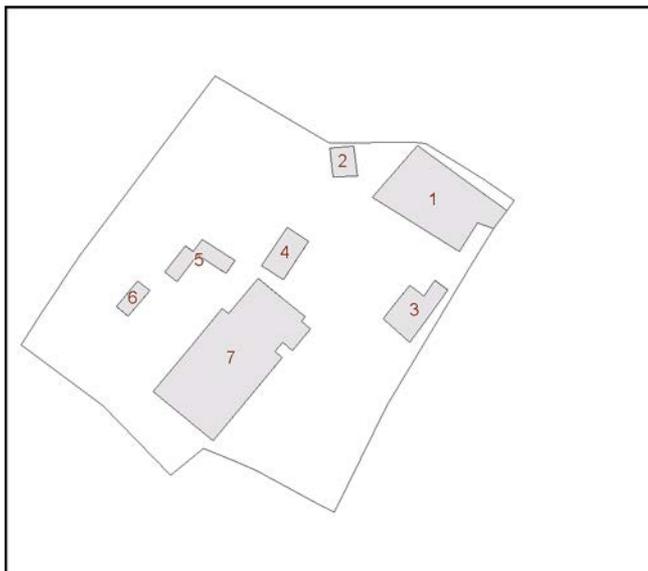
Edificio n° 5: **Manutenzione straordinaria**

Edificio n° 6: **Manutenzione straordinaria**

Edificio n° 7: **Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso**

# STATO MODIFICATO

Scheda n° 175 vicino il Ghetto



Edificio n° 1: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 2: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 3: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

Edificio n° 4: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

Edificio n° 5: **Manutenzione straordinaria**

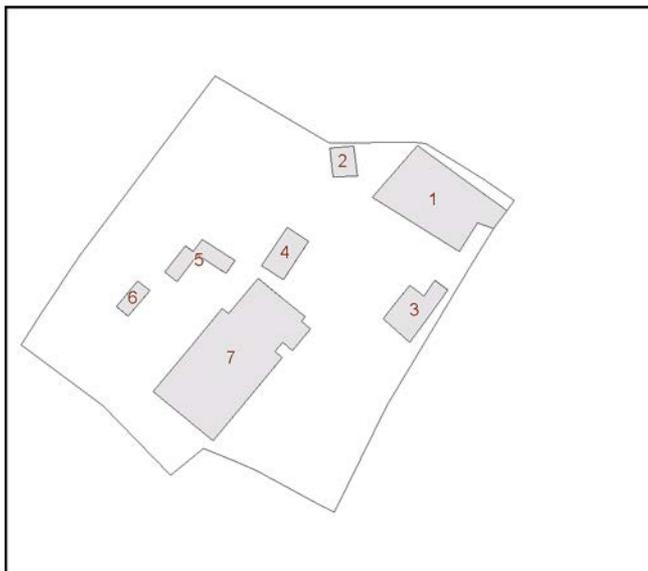
Edificio n° 6: **Manutenzione straordinaria**

Edificio n° 7: **Sostituzione edilizia su sedime di pertinenza. Realizzazione di edificio su due piani.**

E' prescritto che il piano di calpestio dell'edificio sia rialzato di almeno 40 cm rispetto alla quota attuale del terreno.

# STATO SOVRAPPOSTO

Scheda n° 175 vicino il Ghetto



Edificio n° 1: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 2: **Restauro e risanamento conservativo**

Edificio n° 3: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

Edificio n° 4: **Ristrutturazione edilizia di tipo leggero**

Edificio n° 5: **Manutenzione straordinaria**

Edificio n° 6: **Manutenzione straordinaria**

Edificio n° 7: ~~ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso~~

**Sostituzione edilizia su sedime di pertinenza. Realizzazione di edificio su due piani.**

**E' prescritto che il piano di calpestio dell'edificio sia rialzato di almeno 40 cm rispetto alla quota attuale del terreno.**

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo