



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

PRG

U _64_2012

Variante al Regolamento Urbanistico
per l' inserimento di una nuova Area di Trasformazione
AT.26.04 in Via Donatello

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: 64_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La Sig. De Bacci Elena, unitamente alle figlie Maria Vittoria e Laura Torsellini proprietari del terreno posto in Via Donatello in prossimità della lottizzazione denominata "Le Oasi" e Via Leonardo da Vinci, in data 02/10/2012 prot. 0101556 e successive integrazioni hanno presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di una nuova Area di Trasformazione sui terreni di loro proprietà.

La richiesta prevede l'edificazione di 600 mq di SUL all'interna della p.lla 2032 ed è legata ad una proposta perequativa di cessione di un'area di 3.000 mq (p.lla A_126_335) per la realizzazione di un parcheggio e/o verde di servizio alla chiesa di Santa Maria delle Grazie.

La variante è riconducibile alla tipologia di cui all'art. 30 della LR 65/2014 in quanto si tratta di variante localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 224 della stessa legge e non comporta variante al Piano Strutturale.

2) QUADRO CONOSCITIVO

CATASTO

La variante al Regolamento Urbanistico ha per oggetto un terreno identificato catastalmente alla part.lla 2032 della sez. A del F.glio 126.

PIANO STRUTTURALE

approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

C_06 sistemi territoriali e funzionali: sistema di pianura e i L1 grandi attrezzature della città

C_07 U.T.O.E. 26 Santa Firmina: offerta residenziale prevista pari a 24.200 mq/SUL.

Aggiornamento dimensionale: 12.503 mq/SUL di capacità residua.

REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V5 capisaldi del verde - ambito V5.4 bande verdi di compensazione ambientale
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	h - ambito delle colture e del frazionamento periurbano
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

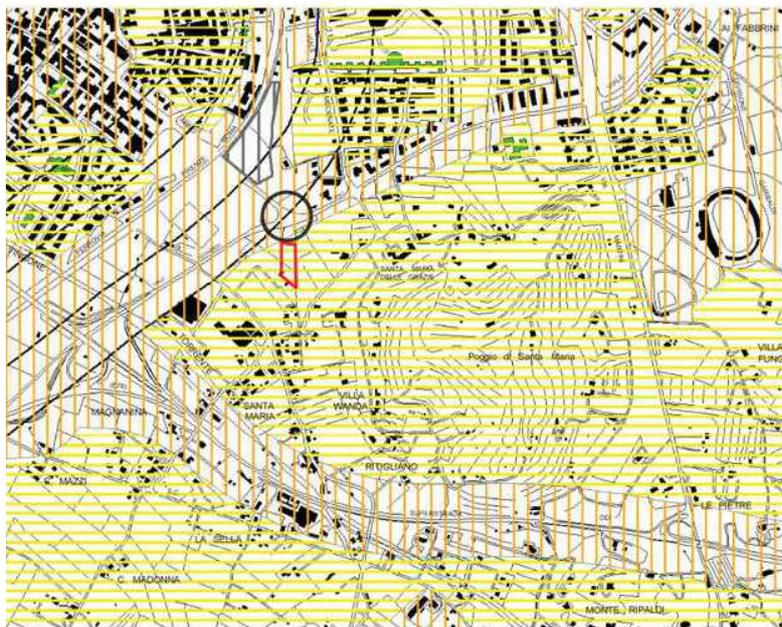
Non determinata trattandosi di zona extraurbana del Regolamento Urbanistico.

VINCOLI PAESAGGISTICI

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 DEL CODICE)

9051114	90007	COLLE DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE, NEL COMUNE DI AREZZO	25/05/1962
---------	-------	---	------------

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
classe III area di tipo misto



Traffico veicolare locale
Traffico veicolare di attraversamento
Commercio assente
Servizi assenti
Industrie e Artigianato assenti
Ferrovia e Strade S.G.C. assenti
Densità pop. media (50/200 ab/ha)

il traffico veicolare di attraversamento e' limitato alla zona di contatto con la rotonda dove viene impiantato un doppio filare di cipressi

In base ai dati soprascritti, la zona è da assumere come soggetta a minima rumorosità all'interno della classe III

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

La verifica viene effettuata in relazione alla parte dispositiva di cui all'art.38 "Disciplina di Piano" - "Misure generali di salvaguardia".

Per le varianti al Regolamento Urbanistico non ancora adottate alla data del 2 luglio 2014 la coerenza si effettua nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenuti nelle specifiche sezioni del Piano (Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e 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 lett. m) nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana. Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato occorre la verifica che tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche disposizioni correlate agli obiettivi di qualità (direttive).

PRESCRIZIONI RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI

L'area è soggetta a vincoli del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136, DM 25/05/1962 G.U. 191 del 1962 "Zona sita nel territorio del Comune di Arezzo, denominata Collina Santa Maria delle Grazie".

La coerenza si effettua attraverso la verifica delle prescrizioni dettate al punto 3.c.8. dello stesso Allegato 8B "Interventi di trasformazioni urbanistica ed edilizia". In particolare:

1.siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico culturale:

- la trama viaria esistente, peraltro di impianto recente, non subisce modifiche. E' assente qualsiasi manufatto di valore storico culturale, eccetto la traccia della ferrovia Arezzo-Fossato che la Variante sottrae dall'alterazione, recuperandola.

2.Siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline):

- la Variante si interconnette sulla Struttura costruita preesistente senza incidere sui coni e bersagli visivi che restano immutati, sia verso le colline circostanti, sia verso la città storica.

3. Siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio:

- la Variante non interviene sull'assetto infrastrutturale e non determina alcuna frattura nel paesaggio. Gli effetti di frattura sono invece azzerati con la sottrazione dell'alterazione del tracciato della ferrovia Arezzo-Fossato.

4. Siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale:

- le architetture dovranno armonizzarsi per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche del contesto, di qualità sufficientemente corretta.

5. Sia garantita qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruiti con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva:

- l'intervento dovrà prevedere un rapporto con gli spazi verdi equilibrato, per altro già insito nella normativa e nella conseguente tipologia esistente.

6. Sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità:

- la Variante non preclude altri luoghi, in particolare non incide sull'accessibilità a zone di maggiore panoramicità

7. Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili:

- dovrà essere garantito il mantenimento di ampie superfici permeabili, condizione peraltro insita nella tipologia del luogo. Le nuove aree di parcheggio e di sosta saranno limitate al minimo di legge, pavimentate con "betonella forata". Il loro posizionamento non dovrà compromettere l'integrità della percezione visiva verso la città storica, le colline e ogni altra emergenza.

8. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato:

- la variante è interclusa in una struttura residenziale esistente e non costituisce un nuovo nucleo isolato rispetto al territorio già urbanizzato.

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 a:

1.1 - Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando 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;
- mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - guidare i 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), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'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") 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";
- la 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;

1.4 - 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;

1.5 - 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 - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

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

1.8 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Valdichiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica, e ai 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 trasversale e longitudinale 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 a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale 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 V.di Chiana);

2.2 - tutelare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) anche contrastando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e della viticoltura specializzata (semplificazione paesistica ed ecologica), in particolare nel territorio di Montepulciano, Gracciano e Petraia (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) anche al fine di contenere il rischio di erosione dei suoli;

2.3 - conservare i paesaggi agro-pastorali tradizionali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore paesistico e naturalistico della parte della Val d'Orcia ricompresa nell'ambito a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, escludendo le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione in altra destinazione e promuovendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli;

2.4 - favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e alla 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 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 e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- 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, Badia al Pino);
- 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, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-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 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni;

3.5 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

3.6 - migliorare la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento dei livelli di maturità e di valore ecologico delle matrici forestali, 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), alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive correlate, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000, trova presupposto e verifica in via generale 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.

Si ritiene che la variante al RU proposta, trattandosi di un completamento all'interno di un ambito urbanizzato, sia coerente con il PTCP vigente.

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

Il Piano Strutturale nella tav. C06 (sistema ambientale e insediativo) inserisce l'area parte nel sistema L1 (grandi attrezzature della città).

Con il Regolamento Urbanistico, dato l'esigua e marginale estensione del suddetto sistema L1, l'area in oggetto è stata individuata all'interno del sottosistema V5 ambito V5.1. Quindi la nuova Area di Trasformazione è tracciata all'interno di tale sottosistema ridefinendo, con maggior dettaglio, il limite del territorio urbanizzato e non costituendo Variante al PS.

REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

La variante al RU consiste nell'inserimento di una nuova AT, denominata AT.26.04, con i parametri di riferimento di una Superficie Utile Lorda (SUL) residenziale max di 600 mq, altezza massima 2 piani, tipologia insediativa in analogia con le lottizzazioni limitrofe. Modalità di

attuazione sarà il Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie minima di 3.000 mq lungo Viale Mecenate per la ridefinizione del sistema dei parcheggi e/o verde a servizio della prospiciente Chiesa di Santa Maria delle Grazie.

La variante è riconducibile alla tipologia n. 1 di cui alle direttive operative prot.50935 del 05/05/2014:

1	alla nuova edificazione nei sistemi R, L, P, in aree già completamente urbanizzate, in UTOE con dimensionamento, anche facendo ricorso a quanto previsto dall'art.136 comma 3 del Piano Strutturale.
----------	--

Nella stessa direttiva viene citato che, per quanto riguarda la destinazione residenziale, sono valutabili gli interventi riferiti a lotti di limitata estensione, con SUL fino a 200 mq e che non richiedono opere di urbanizzazione, ovvero con SUL superiore a 200 mq, se correlati ad interventi di interesse pubblico o alla cessione al Comune di aree, non direttamente riferite alle dotazioni di standard richieste dalla trasformazione proposta.

PEREQUAZIONE

Per quanto riguarda la perequazione risulta che l'incidenza unitaria della medesima, rispetto alla superficie assegnata all'AT di 600 mq di SUL e la cessione gratuita di 3000 mq, si attesta in 175 euro/mq di SUL. Il calcolo è stato effettuato in analogia a quello delle aree di trasformazione del RU.

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 URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema/ambito come "Sottosistema L1 - grandi attrezzature della città", non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

7) TERRITORIO RURALE

ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e)

La presente variante, **interna al territorio urbanizzato**, in quanto non ricade nel territorio rurale 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'art. 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.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce una nuova Area di Trasformazione che non comportano 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:

Analisi degli effetti sul paesaggio

L'area è soggetta dalla presenza di vincoli di carattere paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali).

Premesso questo non si hanno trasformazioni paesaggistiche significative in quanto l'area è sostanzialmente pianeggiante e risultano assenti emergenze territoriali rilevanti.

Analisi degli effetti a livello territoriale

Data la modesta entità della proposta di variante, non si prospettano effetti a livello territoriale ad ampia scala, ma limitatamente all'insediamento coinvolto è possibile individuare i seguenti fattori di cui tenere conto:

- con la disponibilità, da parte dell'Amministrazione, di una superficie di 3000 mq potrà essere migliorato il sistema dei parcheggi a servizio della Chiesa di Santa Maria. Questo appare un obiettivo sufficiente per una valutazione positiva.

Analisi degli effetti a livello economico

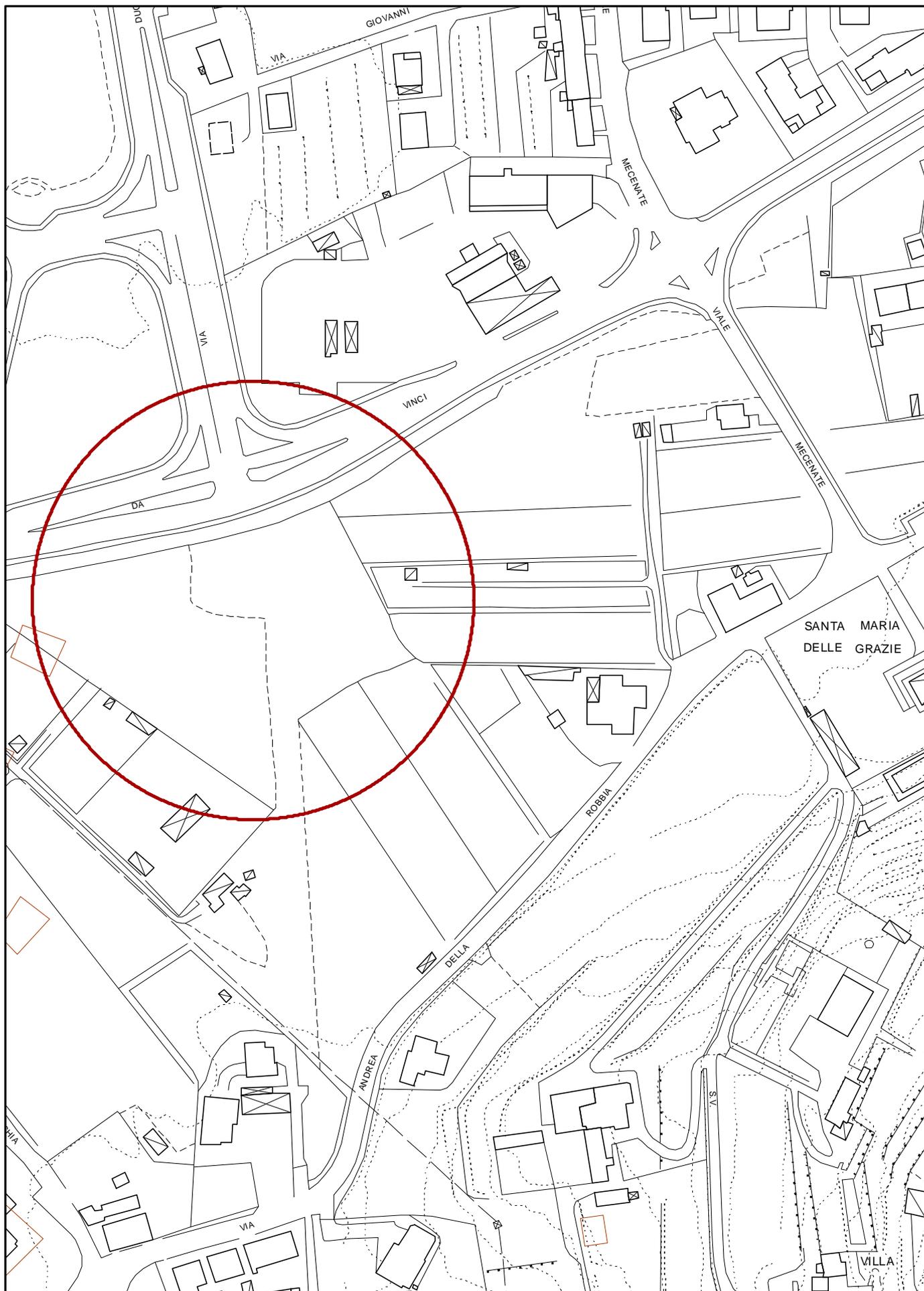
Data la modesta entità della proposta di variante, non si prospettano effetti a livello economico ad ampia scala.

Analisi degli effetti a livello sociale

Per i contenuti espressi dalla proposta di variante, la modesta influenza territoriale ed economica, non si prevedono effetti a livello sociale che abbiano influenze rilevanti, ovvero che abbiano ricadute negative sull'ambito interessato o negli ambiti limitrofi.

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.

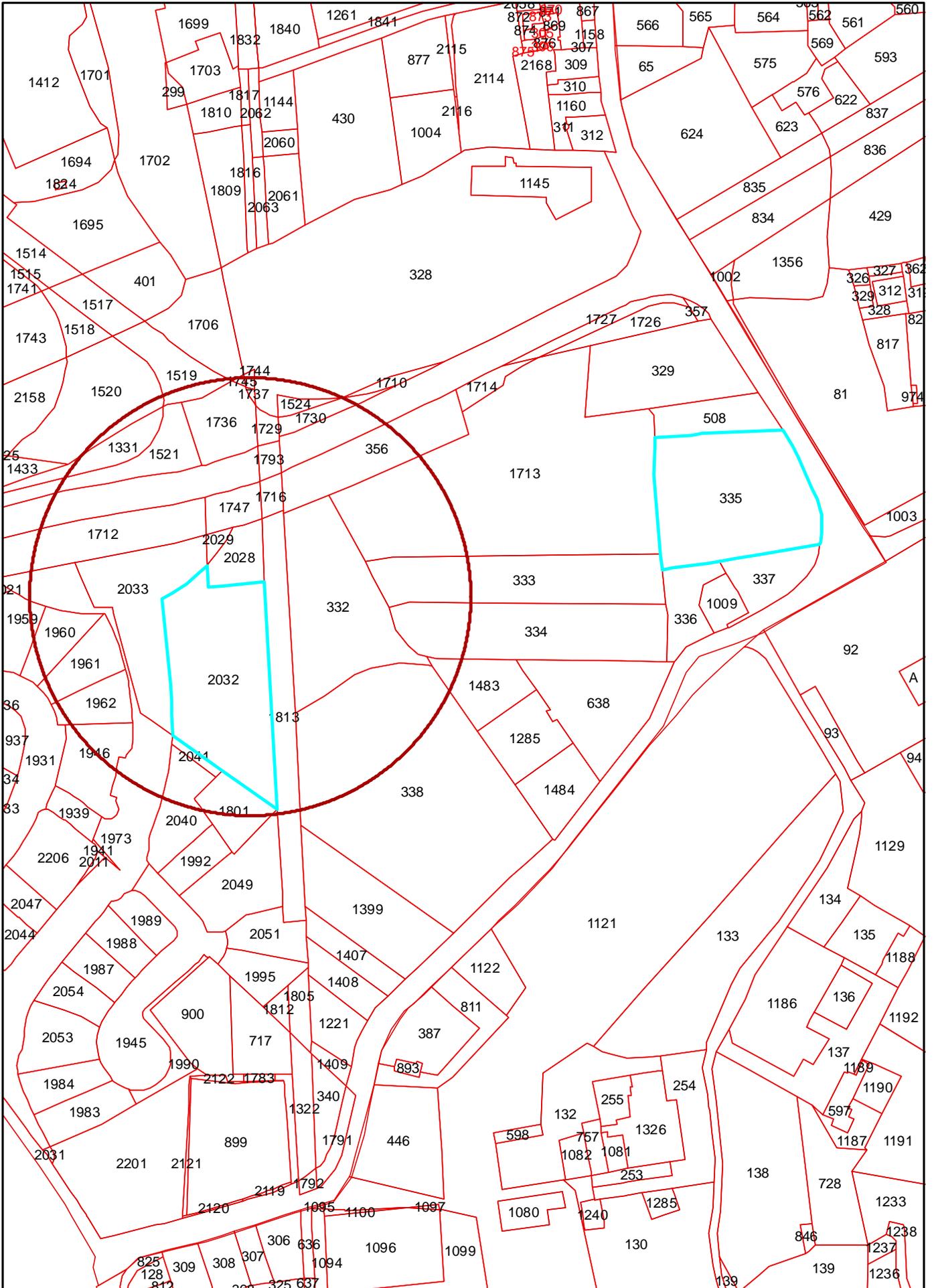
Responsabile del Procedimento
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica

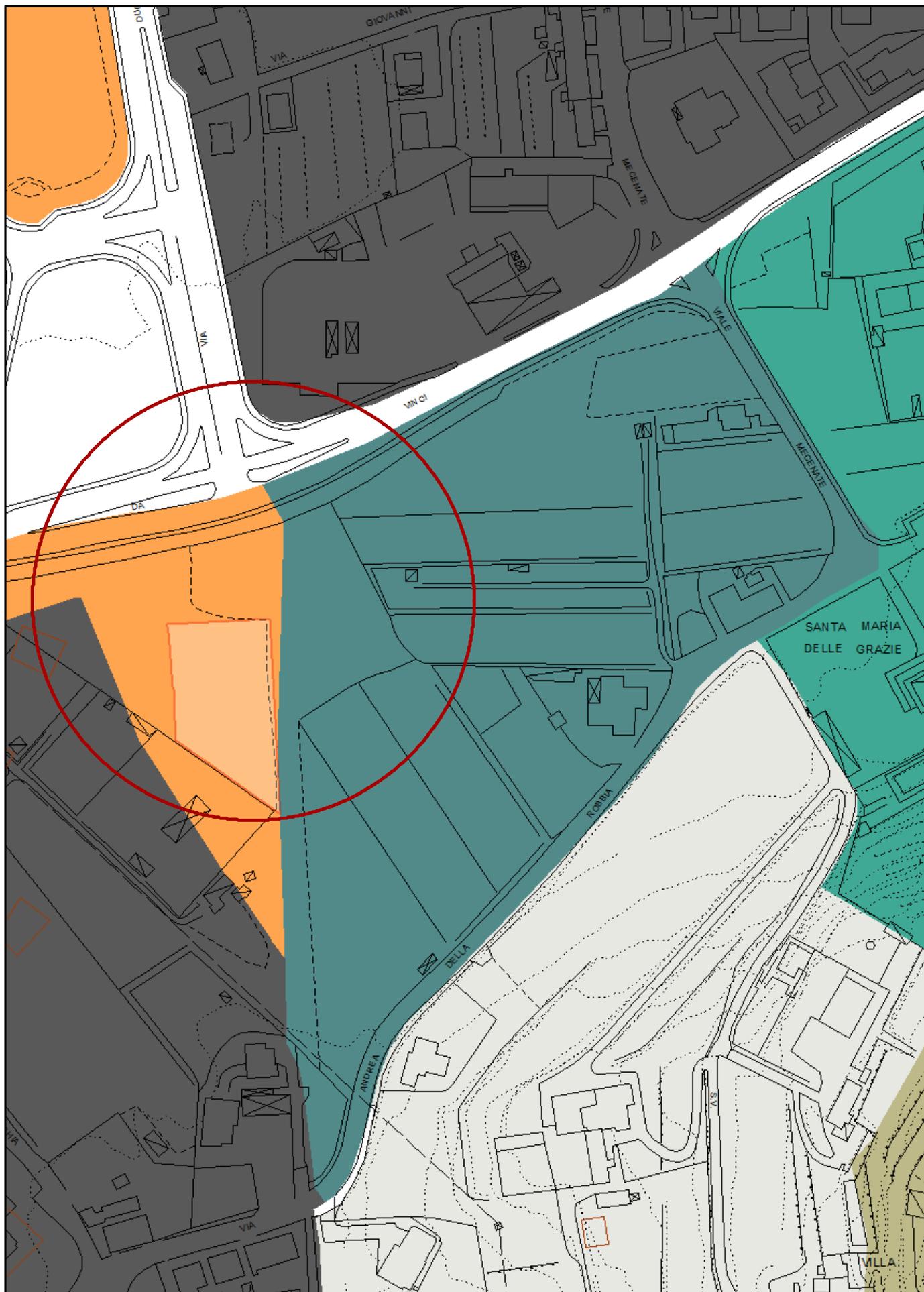




U_64_2012
ORTOFOTO 2013

1:2.000

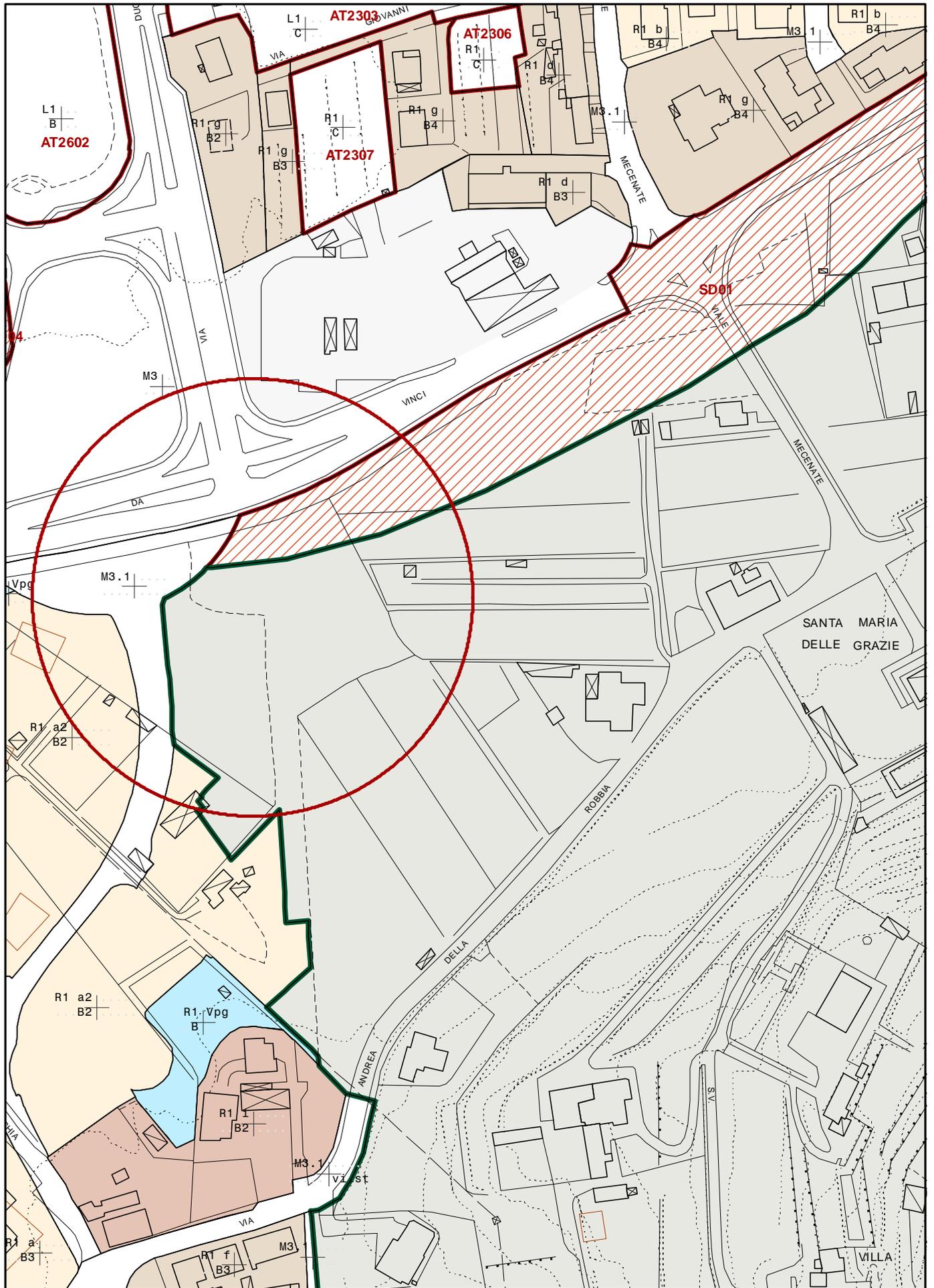


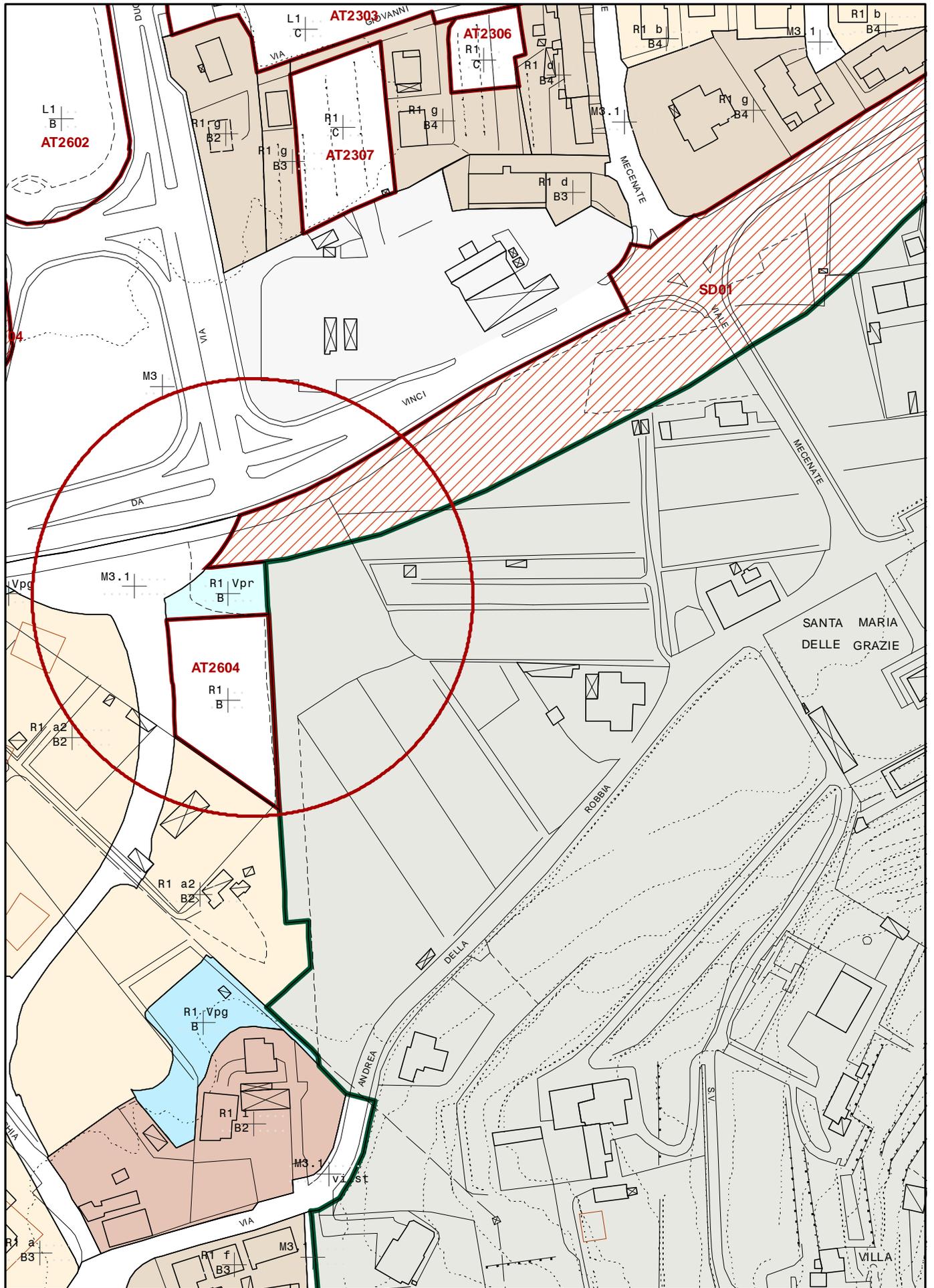


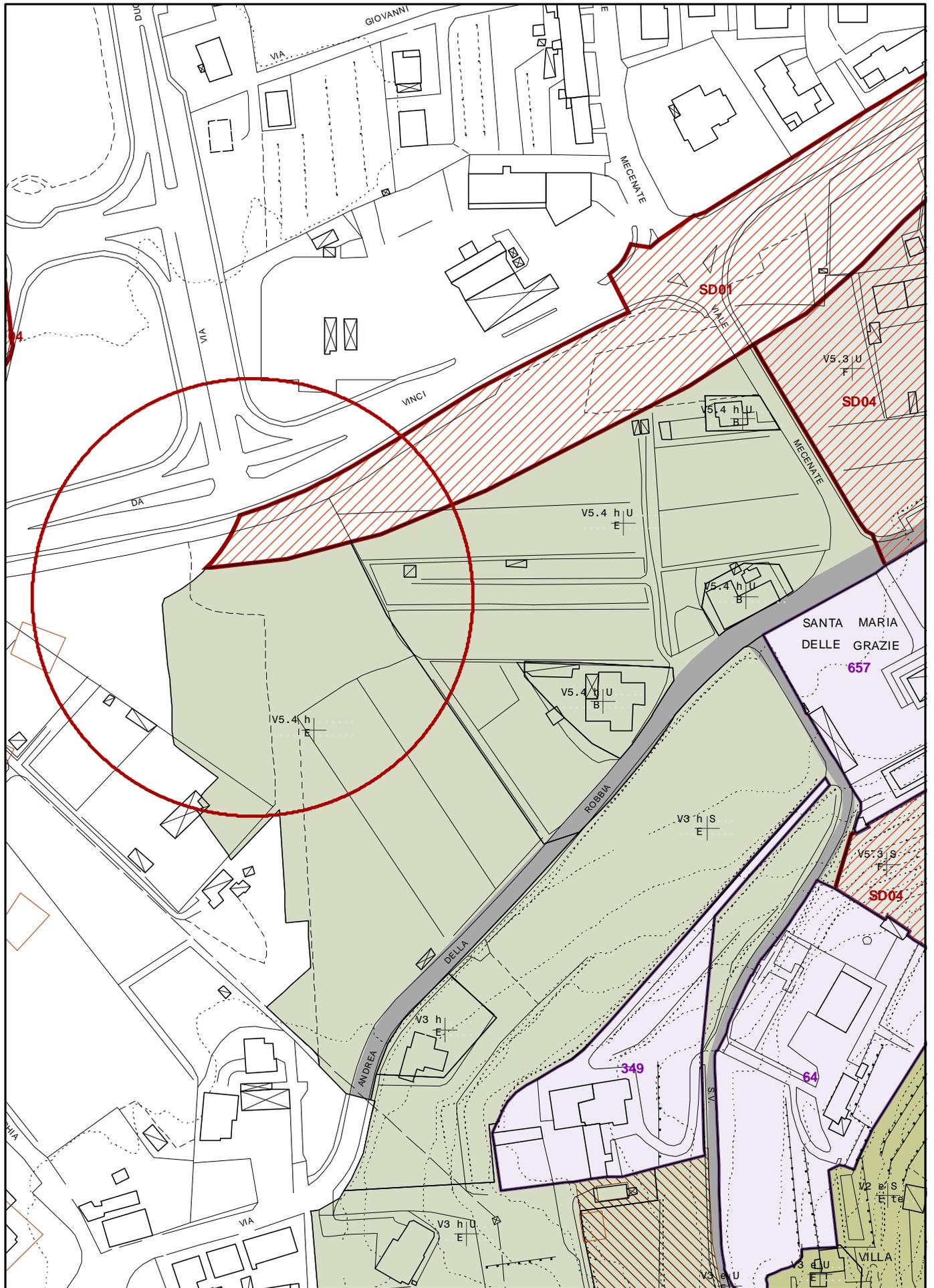
U_64_2012

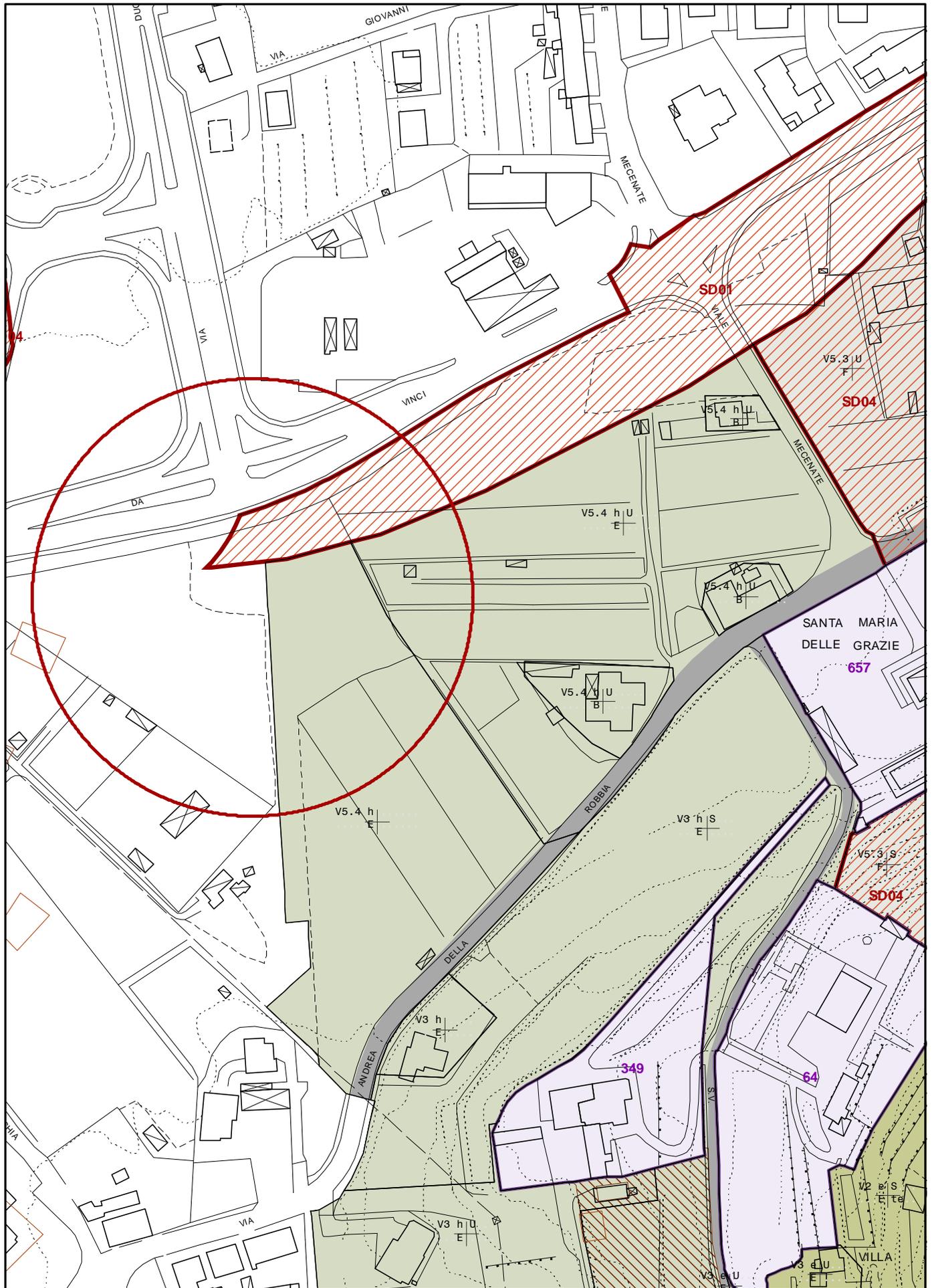
1:2.000

PIANO STRUTTURALE









U_64_2012

1:2.000

REGOLAMENTO URBANISTICO 10K

STATO MODIFICATO

STATO MODIFICATO

NORME E TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione
Allegato F**

UTOE 26 SANTA FIRMINA

...

AT_26_04

Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via Donatello

Prescrizioni e parametri :

- SUL max residenziale mq. 600.
- Altezza max 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie minima di 3000 mq lungo Viale Mecenate (p.lla A_126_335).

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo