



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_01_2014

Variante al RU per la modifica della scheda normativa
n.187 "Il Pantano" Loc. Manziana

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_01_14_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

1. Oggetto della variante al RU:

La presente variante al RU consiste in una diversa attribuzione delle categorie di intervento all'interno della scheda n. 187 degli edifici specialistici ville, edilizia rurale di pregio "Il Pantano" in loc. Manziana ed interessa edifici vincolati al restauro e risanamento conservativo.

2. Inquadramento urbanistico

Descrizione catastale :

Catasto Fabbricati : F. 82 Sez.B p.IIa 76 di Bono Niccolò, Bono Riccardo, Carpi Giovanna, Carpi Orietta, Montini Andrea, Montini Giorgio, Montini Maria Chiara.

Catasto terreni : F. 82 Sez.B p.IIe 75, 77, 79, 118, 120 Azienda Agricola di Policiano di Orietta Carpi Bono e C.

Vincoli : nella zona interessata dalla variante non sono presenti vincoli sovraordinati.

Piano strutturale:

C.02 invariante : solo l'edificio 1 è indicato come edilizia rurale di pregio, gli altri edifici non sono indicati come di valore. In base all'art 40 del PS per gli edifici rurali considerati di pregio dal Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

C.04 a : =

C.04 b : pianure variante e

C.04 c : aree ad esclusiva funzione agricola

C.06 : V3 pianura coltivata

C.08 : =

Tavola B.35 Carte della criticità: degradi e rischi connessi alle acque : sono individuati i canali di bonifica.

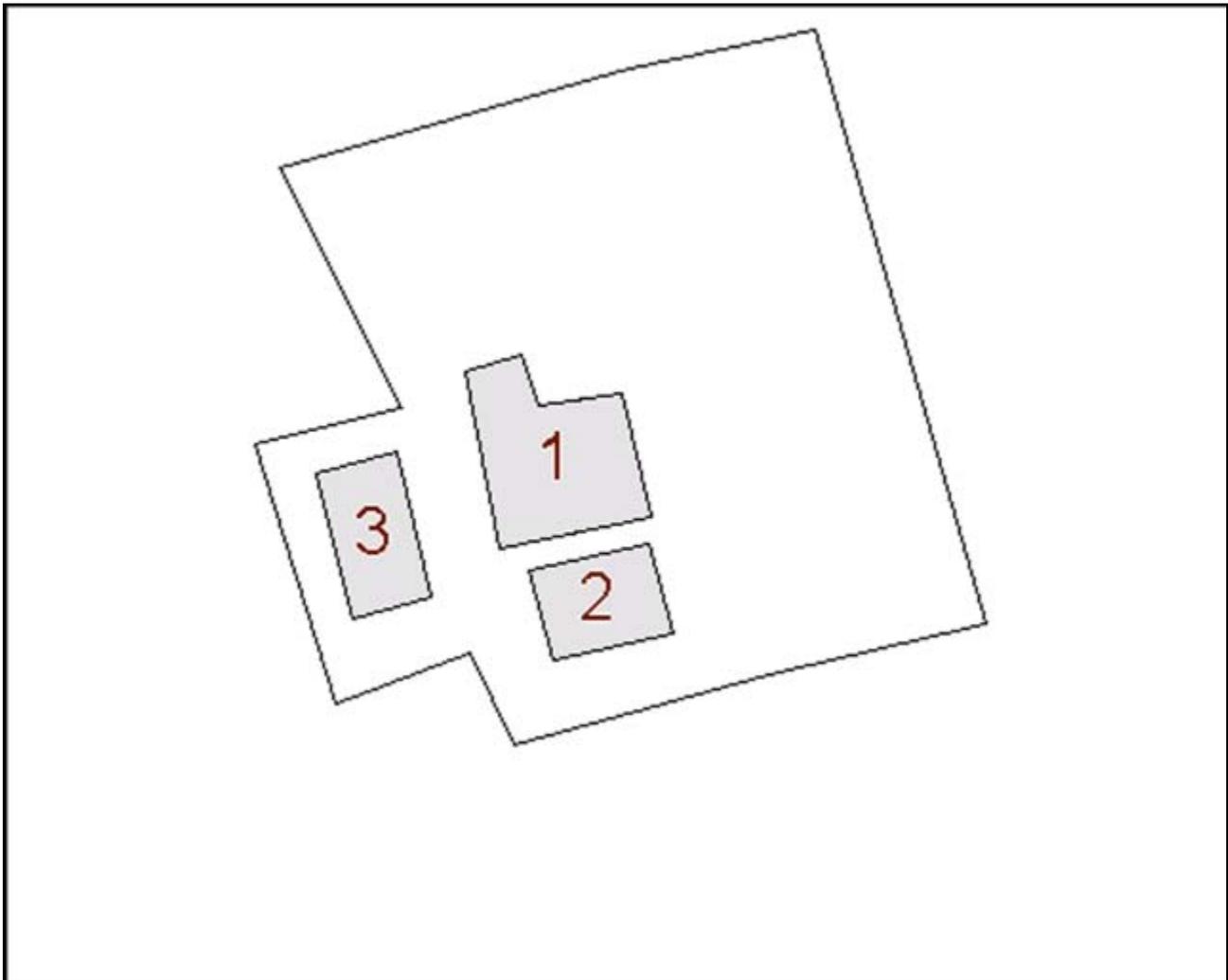
Tavola B.34 Aree a pericolosità idraulica :

| | |
|------------------------|--|
| Pericolosità idraulica | I.3 Pericolosità idraulica elevata: aree di fondovalle con notizie storiche di inondazione e/o morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 m. rispetto al piede esterno dell'argine |
|------------------------|--|

Nella relazione geologica è prescritta la Fattibilità F13 (Fattibilità condizionata) ed è indicato che, a livello di svolgimento dei progetti esecutivi, debba essere eseguita un'adeguata campagna di indagine geognostica (studio idrologico idraulico) che permetta un idoneo dimensionamento delle opere fondali delle strutture di progetto.

Regolamento urbanistico:

Scheda n. 187 "Il Pantano"



Edificio 1 : restauro e risanamento conservativo

Edificio 2 : restauro e risanamento conservativo

Edificio 3 : ristrutturazione edilizia

L'area esterna al perimetro della scheda, interessata dal piano di recupero, è individuata come V3 pianura coltivata e alluvioni antiche e recenti - c1: fattorie granducali della Valdichiana.

Descrizione fisica:

Il complesso immobiliare denominato Podere Pantano è posto in loc. Manziana, toponimo Il Pantano, in prossimità dell'abitato di Frassineto. Dai documenti storici il complesso risultava alla sua nascita di proprietà della Fattoria di Policiano dei Marchesi Capponi di Firenze.

Nella scheda di rilievo del RU del 12/10/2005 è così descritto:

1.1 Articolazione volumetrica:

Il complesso è costituito da due case coloniche di notevoli dimensioni (edifici 1 e 2) e da un annesso in muratura di recente costruzione, ad un piano, posto proprio di fronte all'edificio 1, quello principale.

Il corpo di fabbrica 1 si presenta con una volumetria compatta di due piani, con giustapposta una parata nel lato nord, volume di più recente costruzione. L'edificio 2, posto a fianco del principale sul lato sud, mostra dimensioni minori ed è costituito da un volume di due piani fuori terra con annessi addossati sui lati sud ed est, ormai completamente crollati.

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

L'area sorge su un terreno pianeggiante e si presenta in un avanzato stato di abbandono, con spazi aperti lasciati a terreno incolto e una fitta vegetazione spontanea che copre in modo quasi totale le due coloniche.

I volumi risultano liberi in parte esclusivamente nei due fronti principali, che sono ancora parzialmente leggibili.

Il lotto ha una forma pressoché regolare ed è accessibile dal lato ovest tramite una strada a sterro.

Presenti nell'area un pozzo in laterizio di fronte all'edificio 2 e i resti di muretti in pietra, che probabilmente delimitavano una concimaia sul lato sud dell'annesso 3.

| Edificio n° | Tipo |
|-------------|--------------------------------|
| 1 | EDIFICIO PRINCIPALE |
| 2 | EDIFICIO SECONDARIO |
| 3 | ANNESSO - EDIFICIO DI SERVIZIO |

Edificio n° 1

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare

Orientamento del fronte principale: ovest

Numero piani: 2.0

Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso

Destinazione d'uso originaria: residenza

Numero delle unità abitative: 1

Edificio n° 2

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare

Numero piani: 2.0

Destinazione d'uso attuale a piano terra: disuso, nei piani superiori: disuso

Destinazione d'uso originaria: residenza

Numero delle unità abitative: 2

Edificio n° 3

annesso in muratura di recente costruzione

Numero piani: 1.0

Destinazione d'uso attuale: disuso

Destinazione d'uso originaria: annesso agricolo con piu' funzioni

(Omessa la sezione 2 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI)

SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare

L'articolazione planivolumetrica degli edifici 1 e 2 e il disegno prospettico che risulta regolare e quasi perfettamente simmetrico.

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

Il corpo scala posto nel fronte dell'edificio principale che sia per l'uso dei materiali che per le dimensioni delle aperture presenti risulta incongruo. La parata nel lato nord dell'edificio 1 realizzata con materiali non tradizionali.

3.3 Annotazioni

Gli edifici 1 e 2 privi di caratteri particolari e distintivi rispondono in ogni caso ai canoni dell'edilizia rurale tradizionale.

Relazione storica:

Dalla ricostruzione storico documentale allegata al piano di recupero (prevalentemente descrittiva e non cartografica) è emerso che il complesso immobiliare era in origine costituito da casa con capanna e corte. La presenza di una casa nel toponimo Pantano è documentata sin dal

1672 presso il Catasto antico di città ed il podere inoltre è schedato al n. 355 tra la fine del 1700 e il 1823 nell'Atlante delle Case Coloniche Leopoldine della Val di Chiana di G. Di Pietro. L'edificio 1 presenta tutte le caratteristiche tipologiche del tipo aretino, come descritto dal Biasutti, ossia portico a piano terra e loggia al piano primo, scala interna, suddivisa in nove moduli a pianta regolare con la cucina centrale a doppio modulo e grande camino. Assente la colombaia.

Il Catasto leopoldino (1823), almeno per gli edifici 1 e 2, documenta una conformazione planimetrica molto vicina all'attuale, con i due edifici colonici accoppiati a poca distanza l'uno dall'altro e due annessi frontestanti.

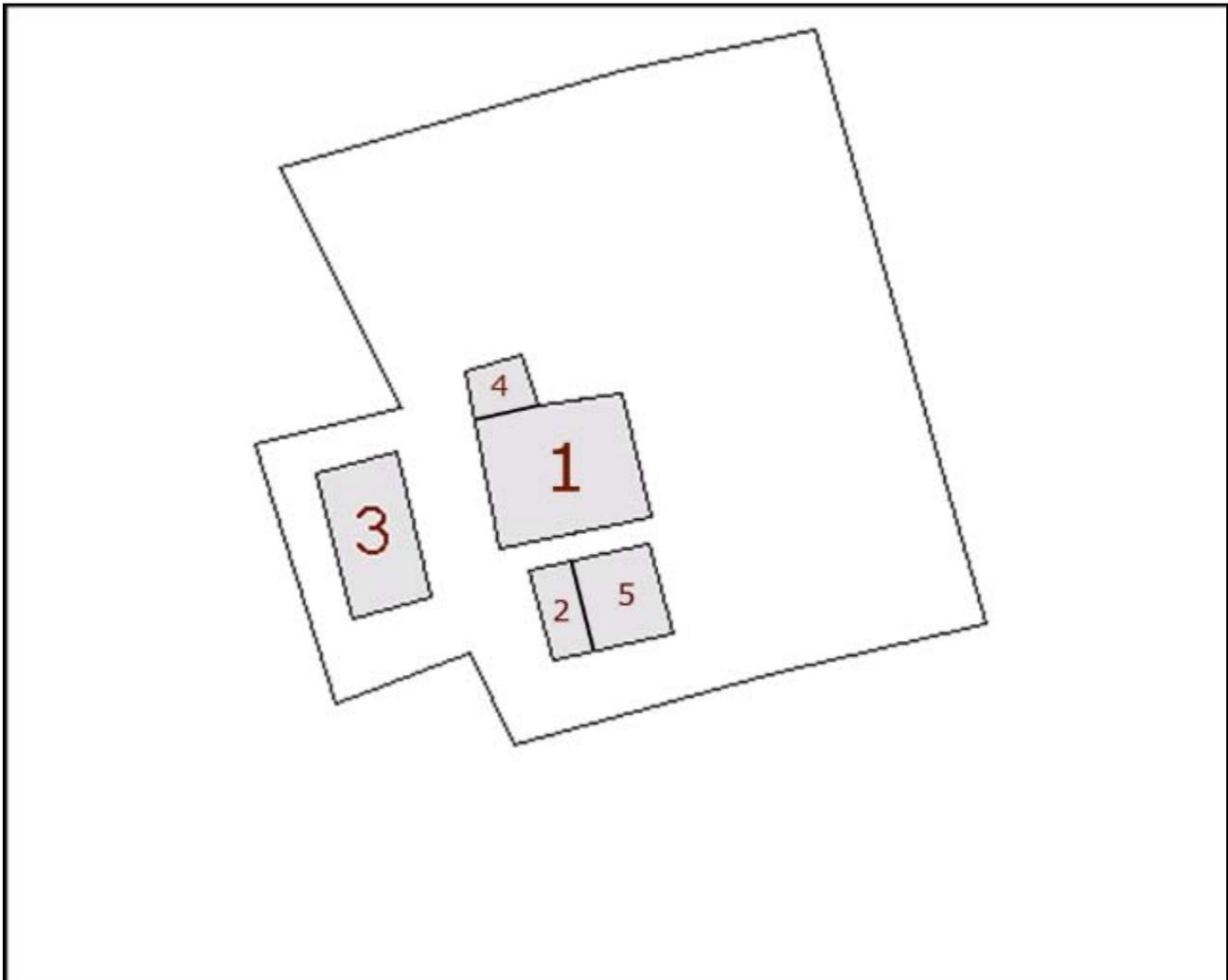
Obiettivi dell'intervento di recupero :

Obiettivo del p.di.r. è : *"riportare il complesso colonico ad una configurazione più rispettosa della tipologia edilizia originaria"*.

La proposta presentata si fonda sul presupposto che l'impianto originario era costituito da una colonica ed una capanna successivamente trasformata in abitazione e che questa trasformazione è evidente per due ordini di motivi:

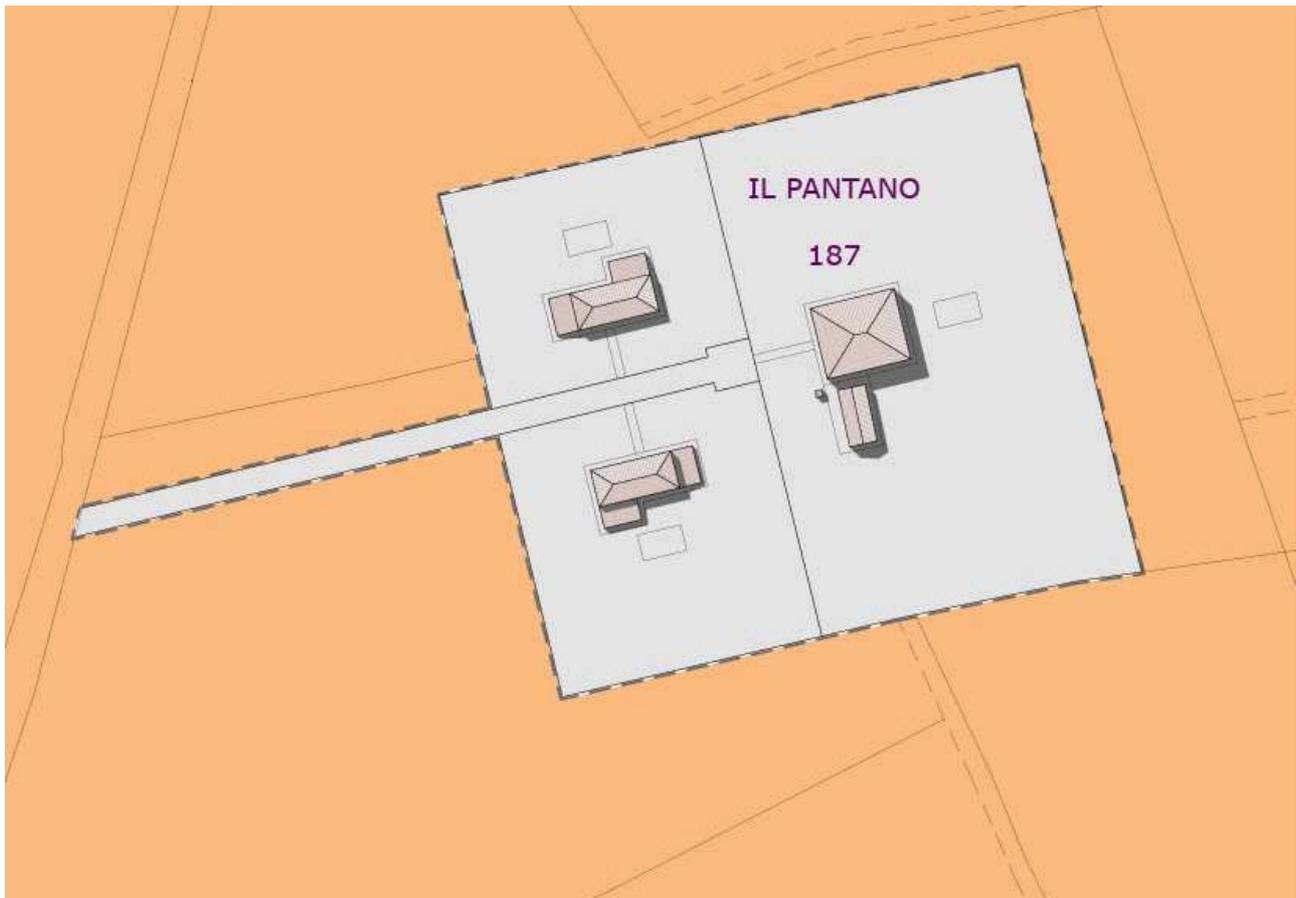
- a) tipologico : in quanto non esistono nelle costruzioni della bonifica due case di abitazione ad una distanza così ridotta (circa 3,75 m);
- b) analisi costruttiva di dettaglio : la porzione originaria destinata a capanna presenta una muratura più "pregiata" con cantonali in pietra e muratura in pietra faccia vista. Su una facciata sembra evidente la linea di giunzione tra le due murature costruite in epoche diverse (vedi foto ed. 2 relazione).

Fatte salve queste premesse, il piano di recupero è presentato, ai sensi dell'art. 74 e prevede, in variante al RU, una diversa modalità di intervento sugli edifici rispetto a quella prevista dalla scheda:



- **edificio 1** : **porzione 1** si mantiene il restauro e risanamento conservativo prevedendo la demolizione delle superfetazioni (scala esterna sul fronte e tettoia laterale); **porzione 4** si propone la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in altra posizione fuori dal perimetro della scheda
- **edificio 2** : **porzione 2** si mantiene il restauro e risanamento conservativo; **porzione 5** si propone la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in altra posizione, fuori dal perimetro della scheda
- **edificio 3** : in quanto privo di qualsiasi valore storico architettonico, viene assoggettato alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in altra posizione fuori dal perimetro della scheda.

L'intervento si svolge a parità di SUL esistente. In totale si prevede la ricostruzione di mq 1.242,10 ossia in quantità inferiore a quella esistente pari a mq 1.244,36. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'intervento si rinvia agli elaborati del piano di recupero.



3. Considerazioni generali sulla variante al RU

L'art. 74 del RU ammette la riorganizzazione dei volumi facenti parte delle schede tramite piano di recupero alle seguenti condizioni :

- a) il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda di cui all'art. 72;*
- b) è ammesso il cambio d'uso se non espressamente vietato dalla scheda normativa;*
- c) è ammessa la collocazione di nuovi edifici, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, anche in aree contigue esterne al perimetro della scheda normativa, se tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva degli edifici di pregio;*
- d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re e rc) sono confermati fatta salva la possibilità di intervenire sulle superfetazioni.*

L'intervento prevede la collocazione di due nuovi edifici, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, fuori dal perimetro della scheda in posizione simmetrica rispetto all'edificio principale (1). La documentazione tridimensionale presentata dà atto che i nuovi edifici non interferiscono con la pertinenza visiva della colonica (con particolare riguardo al cono visivo della strada di accesso), consentendone la valorizzazione e salvaguardia. La variante è necessaria in quanto viene modificata la categoria d'intervento su parte dell'edificio 2 attualmente vincolato al restauro.

Valutato che :

- a) nel PS : l'edificio 1 è individuato come edificio di pregio (pertanto invariante) in quanto presente nel catasto leopoldino (1823) e nel precedente PRG vincolato al restauro (T2). Nessuno degli immobili era stato schedato nel PTCP;
- b) nel catasto leopoldino (1823) : il complesso, individuato alla p.lla 78, è costituito da due edifici colonici e due piccoli annessi frontestanti;

- c) nella scheda di rilievo del RU sono indicati come elementi da tutelare : "L'articolazione planivolumetrica degli edifici 1 e 2 e il disegno prospettico che risulta regolare e quasi perfettamente simmetrico";
d) nel PS l'edificio 2 non è schedato;

si ritiene ammissibile la ricostruzione proposta e lo schema progettuale presentato all'interno del quale l'edificio 1 costituirà il fulcro del nuovo complesso con due ali rappresentate dagli edifici 3 e 4 e la nuova viabilità posta in asse con la loggia dell'edificio 1.

4. Verifica di coerenza (ai sensi Art. 11 c.2 lettera a) della L.R. 1/2005)

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 esterna (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinati) 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 con il Regolamento Urbanistico ed il Piano strutturale.

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;

Coerenza con gli obiettivi del Piano Indirizzo Territoriale (PIT) (approvato dalla regione toscana con Del.C.R. n° 72 del 24/07/2007)

AMBITO 20 AREA ARETINA

SEZIONE 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ VALORI STORICO CULTURALI:

Ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati:

Tutela della leggibilità della relazione tra centri storici, gli aggregati rurali di crinale e il paesaggio agrario intorno ad essi. Conservazione dalle parti del territorio rurale (quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze ed i terrazzi morfologici che rivestono valore paesaggistico) adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale. Tutela della struttura agraria a maglia fitta, come in particolare il sub sistema di Rigutino e Policiano, con colture promiscue costituite da oliveti terrazzati, piccoli vigneti di podere e seminativi. Mantenimento e valorizzazione delle colture pregiate e dei sistemi di oliveti terrazzati che circonda da sud ovest a nord est la città di Arezzo.

Azioni prioritarie:

- *L'obiettivo della tutela della leggibilità della relazione tra i centri storici, gli aggregati rurali di crinale e il paesaggio agrario circostante è perseguito salvaguardando i caratteri architettonici e la relazione con gli spazi rurali di margine attraverso azioni capaci di limitare l'impegno dei suoli agricoli di margine per espansioni insediative e attraverso specifiche misure a sostegno del mantenimento del ruolo ambientale e produttivo dei suoli.*
- *La pianificazione provinciale fornisce i quadri conoscitivi di riferimento, identifica l'ambito funzionale di tutela del valore paesaggistico con valenza storico culturale costituito dalle parti*

di territorio rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati, la presenza di oliveti terrazzati e di altri elementi distintivi caratteristici del paesaggio.

· La pianificazione comunale individua gli ambiti di particolare valore paesaggistico e, per quanto di propria competenza, ne promuove ed incentiva la tutela, la qualificazione e la valorizzazione.

· Le politiche di sviluppo promuovono e sostengono:

· laddove ancora presente, la conservazione e valorizzazione della maglia agraria fitta e gli oliveti terrazzati;

· il mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio che lo costituiscono e verso il recupero-riqualificazione delle aree connotate da fenomeni di criticità;

· le colture di eccellenza;

· la qualificazione e la valorizzazione degli spazi rurali a corona dei centri e nuclei, dove la continuità dell'uso agricolo oltre che aziendale è prevalentemente amatoriale, anche strategie di collaborazione con i proprietari per garantire (anche rispetto a colture miste economicamente non vantaggiose) il mantenimento dell'equilibrio dei fattori antropici e ambientali.

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE:

Insedimenti storici, Insediamenti moderni, Viabilità e infrastrutture storiche, Viabilità e infrastrutture moderne;

· Riquilificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni attraverso indicazioni specifiche per le formazioni residenziali di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada";

· inibizione dei sistemi insediativi lineari lungo le grandi direttrici nazionali e regionali e lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale e interprovinciale; tutela delle visuali panoramiche che da esse si godono, attraverso la riquilificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue; analoga qualità estetico percettiva, funzionale ed ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità;

· tutela dei centri storici e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi contiguo a salvaguardia della loro percezione visiva e della integrità dei valori storici e culturali;

· contrastare la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti urbani.

· espansione controllata della rete infrastrutturali

Azioni prioritarie:

· Gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni "lungo strada". gli strumenti di pianificazione assicurano che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento rispetto alla consistenza dell'insediamento esistente;

· gli strumenti di pianificazione assicurano la tutela dei centri antichi, delle ville e degli aggregati storici e delle aree ad essi contigue.

Rispetto al PIT:

La variante all'area di trasformazione non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 2, Sezione 20 Ar, del PIT

2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT

3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT

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.

La variante risulta coerente con il PIT.

Coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP). (approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n° 72 del 16/05/2000)

Art. 10. Obiettivi per la risorsa “Territorio aperto”.

1. Il Territorio aperto comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali; esso è, inoltre, considerato quale luogo di qualificazione dello sviluppo e di ricerca dell'equilibrio tra le attività economiche e le risorse naturali.

2. Obiettivo generale è lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela della identità storica e morfologica del territorio che viene articolato per Tipi e Varianti del paesaggio agrario.

3. In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi:

a) sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;

b) valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;

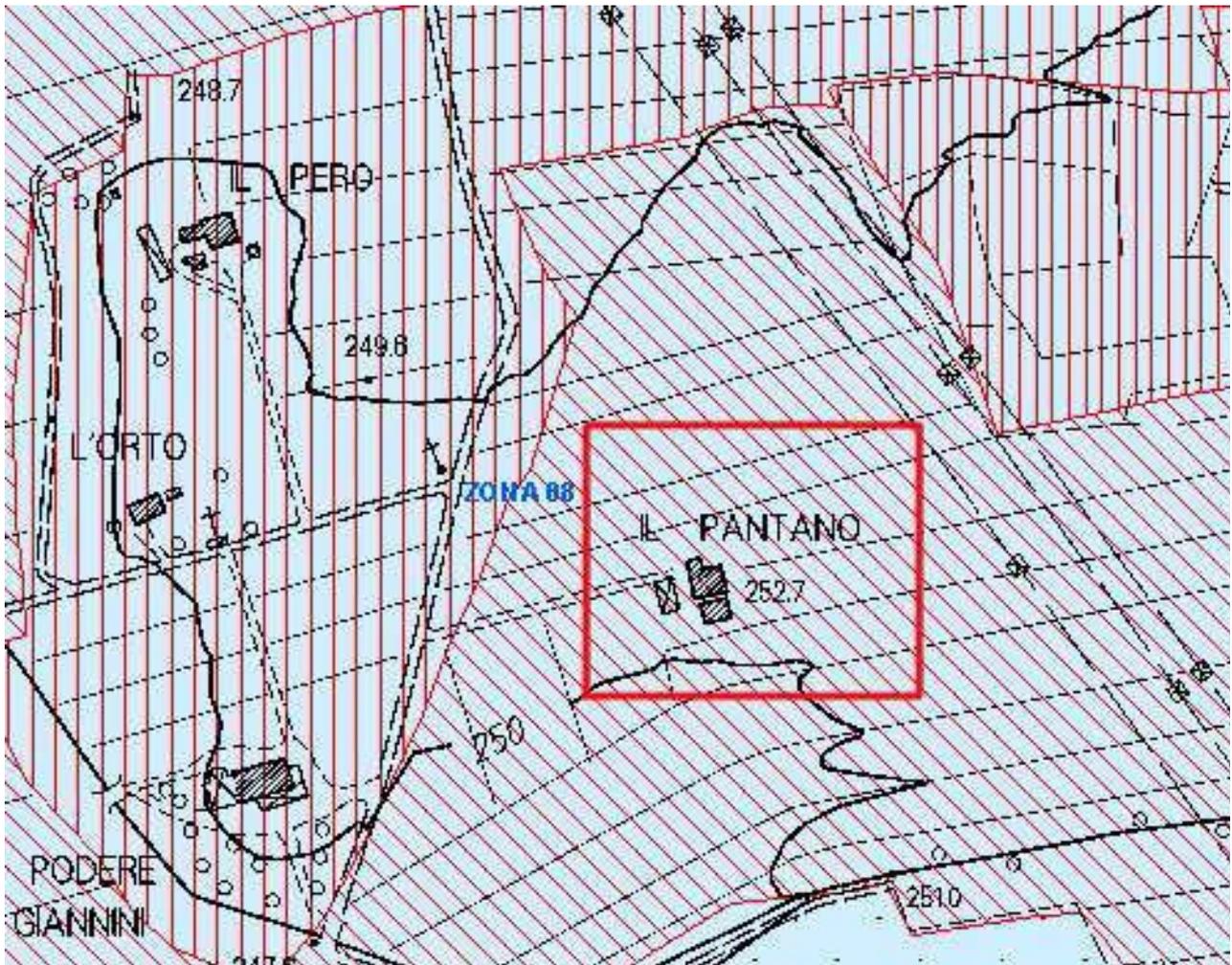
c) recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;

d) consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;

e) difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;

f) prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;

g) tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.



Estratto Piano Territoriale di Coordinamento:
Risorse del territorio rurale - tessitura agraria

Il Progetto di Piano di recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico non si pone in contrasto e non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

Elementi costitutivi naturali di cui alla scheda di riferimento

Elementi costitutivi antropici di cui alla scheda di riferimento

Elementi costitutivi insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda di riferimento

Beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda di riferimento

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

L'area in oggetto risulta ricadere soltanto all'interno delle Risorse del territorio rurale - tessitura agraria, classificazione che risulta essere coerente con lo strumento PTCP.

Coerenza interna

La coerenza interna è valutata rispetto a:

- Regolamento urbanistico approvato con DCC 107 del 23/07/2013;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Coerenza con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico

Il vigente Regolamento Urbanistico disciplina l'area in oggetto secondo le seguenti disposizioni normative:



Normativa vigente sull'area :

| |
|--|
| Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati Scheda n. 187 |
|--|

| |
|--|
| aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05 |
|--|

Art. 74 Piani di recupero in edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati

1. *Nell'ambito delle schede normative così come disciplinate dagli artt. 72 e 73, previo piano di recupero, è possibile effettuare la riorganizzazione complessiva dei volumi alle seguenti condizioni:*

- a) *il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda di cui all'art. 72;*
- b) *è ammesso il cambio d'uso se non espressamente vietato dalla scheda normativa;*
- c) *è ammessa la collocazione di nuovi edifici, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, anche in aree contigue esterne al perimetro della scheda normativa, se tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva degli edifici di pregio;*
- d) *gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re e rc) sono confermati fatta salva la possibilità di intervenire sulle superfetazioni.*

2. *È ammesso, anche senza la redazione del piano di recupero, il trasferimento volumetrico alle condizioni di cui all'art. 32 comma 10.*

Coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale

L'area è regolata dall'articolo 81 Sottosistema V3: La pianura coltivata:

1. *Trattasi di aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra il centro urbano e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione del centro urbano con la campagna circostante; costituiscono una potenziale cintura verde a protezione dell'unicità della relazione del centro urbano con la campagna circostante e si presentano diversamente connotate nei*

diversi aspetti: dagli assetti agricoli tradizionali, ai livelli di produttività e al ruolo che svolgono nel contesto del sistema ambientale che, diversamente interrelati, debbono coniugare la permanenza dei caratteri storico-ambientali con le necessità di interventi di riordino e riqualificazione agraria.

2. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione il Piano Strutturale pone le seguenti condizioni:

- l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;*
- la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;*
- il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);*
- il mantenimento e il ripristino della viabilità vicinale;*
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;*
- la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivo-agricoli;*
- la limitazione delle aree impermeabilizzate;*
- le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc);*
- il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.*

3. Il Regolamento urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi finalizzati a favorire il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli, il recupero delle aree degradate, incolte e abbandonate, la regolamentazione degli attingimenti dalla falda, il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli ed a favorire l'assetto agricolo attuale e salvaguardare contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, quali:

- le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura;*
- la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie;*
- gli edifici che tuttora si relazionano ai fondi agricoli, in generale la trame dei corsi d'acqua della viabilità storica.*

4. In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere per gli interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole, le modalità per il mantenimento e potenziamento delle fasce boscate lungo i fossi, quelle nei campi e lungo le strade; le modalità e le specie arboree e arbustive per l'impianto di nuove masse vegetali e dovrà essere previsto il censimento e la regolamentazione delle siepi arborate e delle piante isolate.

5. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e Spazi scoperti d'uso pubblico in misura tendenzialmente esclusiva, ammettendo oltre alle abitazioni ed agli annessi agricoli, anche le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e le serre.

6. Il Sottosistema V3 prevede i seguenti ambiti le cui disposizioni integrano quelle del presente articolo:

- Ambito V3.1: La corona agricola;*
- Ambito V3.2: La bonifica storica;*
- Ambito V3.3: Colture e frazionamento periurbano*



Estratto C.02 invarianti strutturali

Sulla base della normativa richiamata l'intervento proposto risulta coerente rispetto al Piano strutturale e coerente con il RU in quanto l'art. 74 prevede l'attuazione attraverso Piano di Recupero. La variante è necessaria in quanto si interviene su edifici vincolati al restauro, dopo aver esaminato la natura e le caratteristiche dei fabbricati esistenti nel dettaglio ed aver previsto modalità di intervento edilizio congrue con la natura dei singoli edifici.

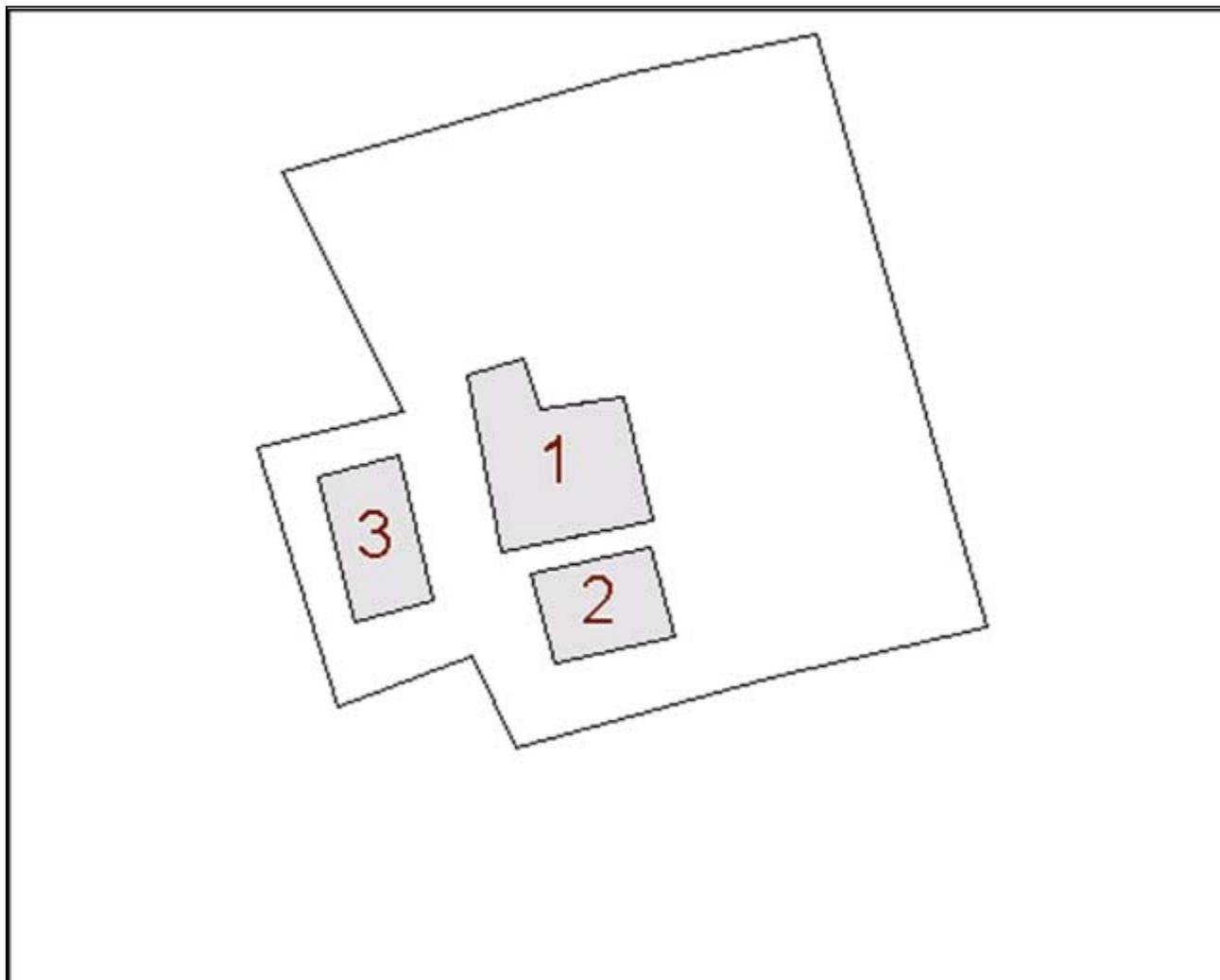
5. Valutazione degli effetti (ai sensi Art. 11 c.2 lettera b) della L.R. 1/2005)

Per quanto riguarda il punto b): la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

1. effetti a livello paesaggistico: il fine del P. di R. è recuperare il complesso edilizio di pregio riedificando la SUL demolita di un capannone e di alcuni volumi superfetativi. Questi ultimi, ed ancor più il capannone esistente costituiscono attualmente fonte di degrado architettonico per l'intero complesso e per il paesaggio circostante. I nuovi edifici avranno un basso impatto sul paesaggio, con altezza in gronda inferiore a quella dell'edificio principale. Inoltre saranno utilizzati materiali che ben si integrano nel contesto, come le superfici ad intonaco ed i manti di copertura in tegole e coppi invecchiati. Si può dunque concludere che l'impatto fisico degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo, vista la natura stessa del progetto, che prevede l'eliminazione di alcuni volumi fonte di degrado e la loro ricostruzione secondo le logiche architettoniche e di accrescimento del complesso.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: L'impatto sul territorio che avrà il complesso una volta recuperato sarà piuttosto modesto, considerato il numero massimo di nuclei familiari pari a 6 che potranno essere insediati e non avrà una particolare incidenza sul sistema della viabilità o su altre variabili fisiche del territorio. A livello socio-economico l'impatto sarà ugualmente modesto.
3. effetti a livello della salute umana: L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

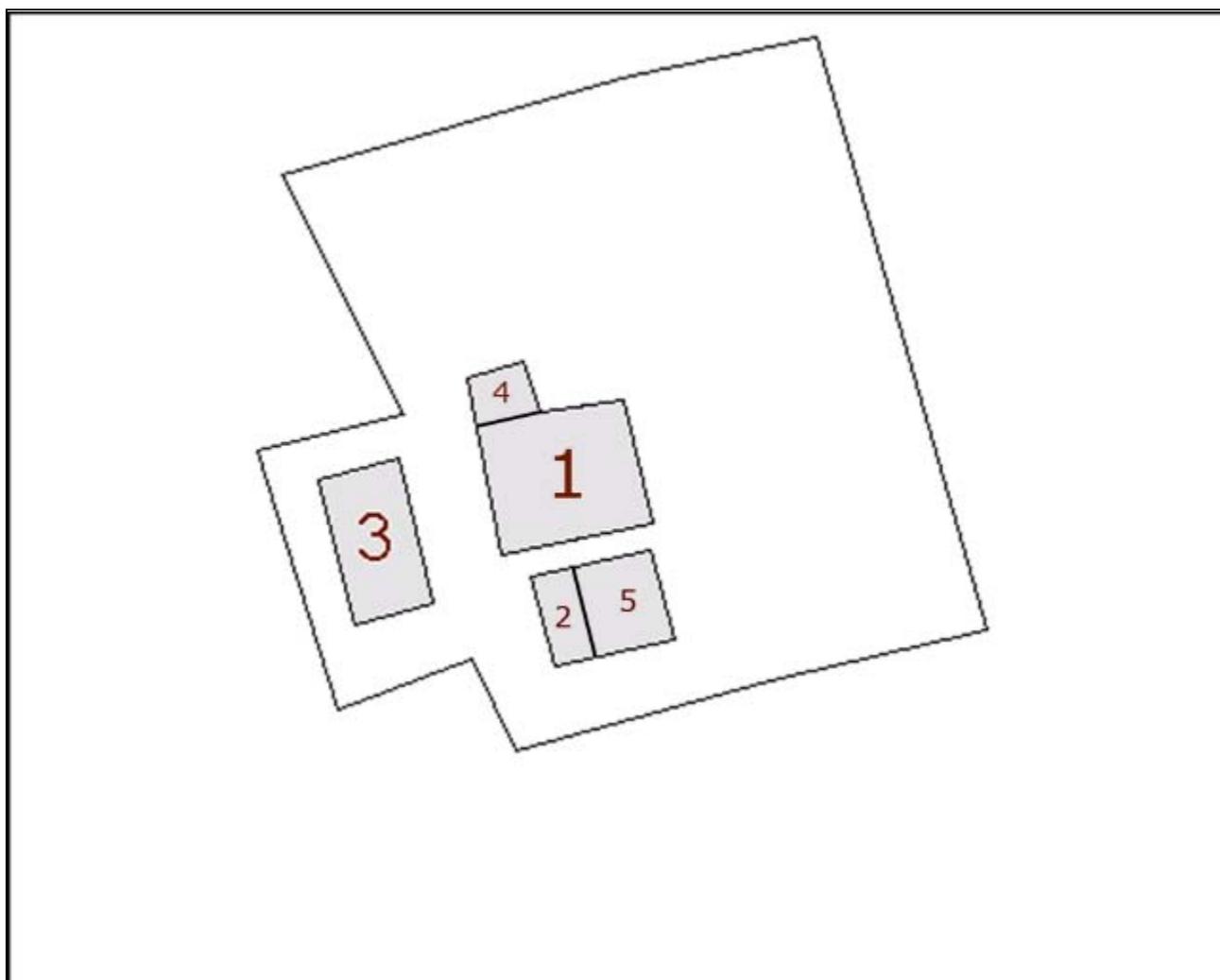
In generale è possibile pertanto affermare che la presente variante produce effetti positivi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale mentre non produce alcun effetto sulla salute umana.



EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

EDIFICIO N. 2 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

EDIFICIO N. 3 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione



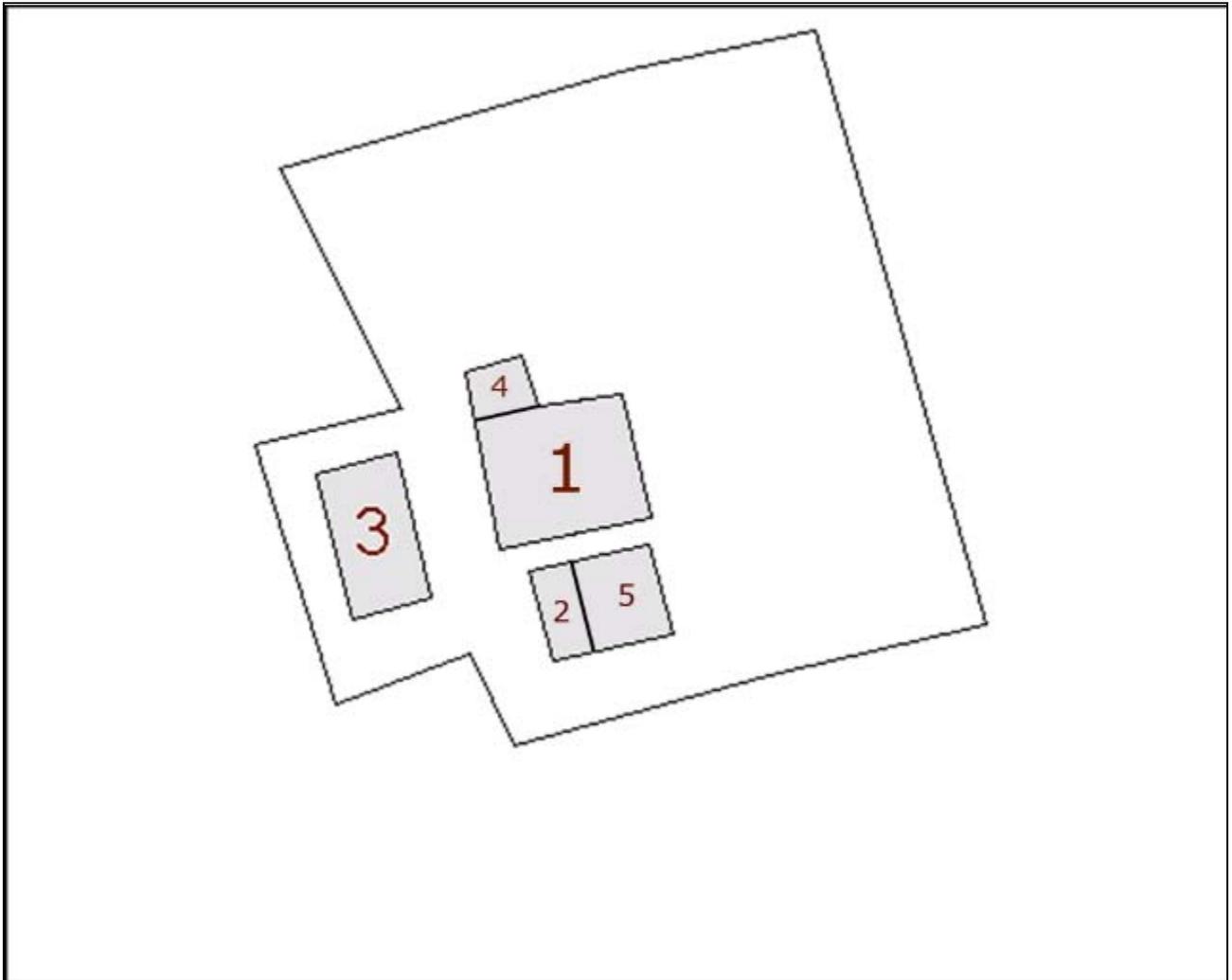
EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

EDIFICIO N. 2 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

EDIFICIO N. 3: sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 4 : sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 5 : sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del



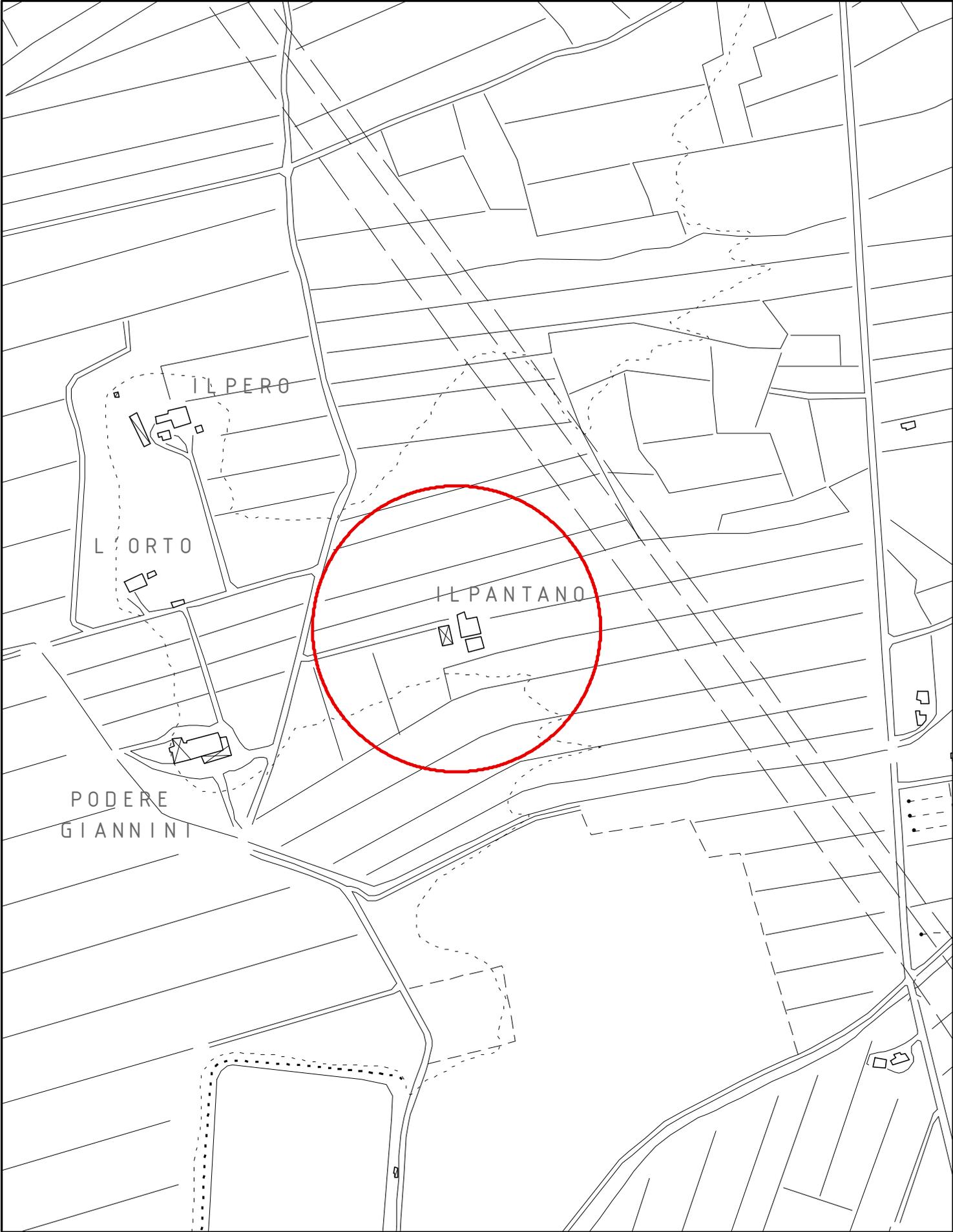
EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

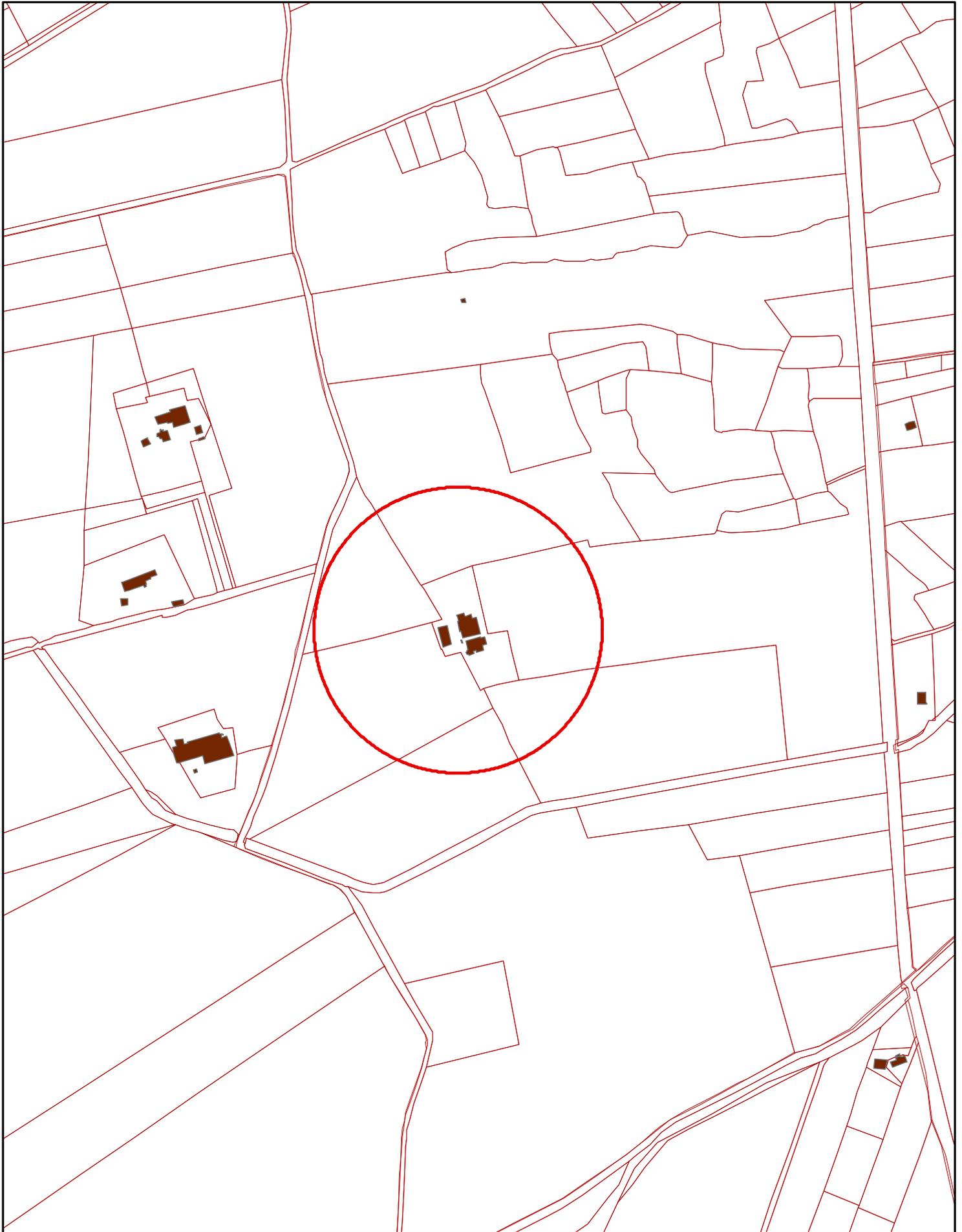
EDIFICIO N. 2 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione

EDIFICIO N. 3 : ~~ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione~~
sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 4 : ~~restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)~~ - sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 5 : ~~restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)~~ - sostituzione edilizia nell'ambito individuato dal Piano di recupero approvato con DCC n. del





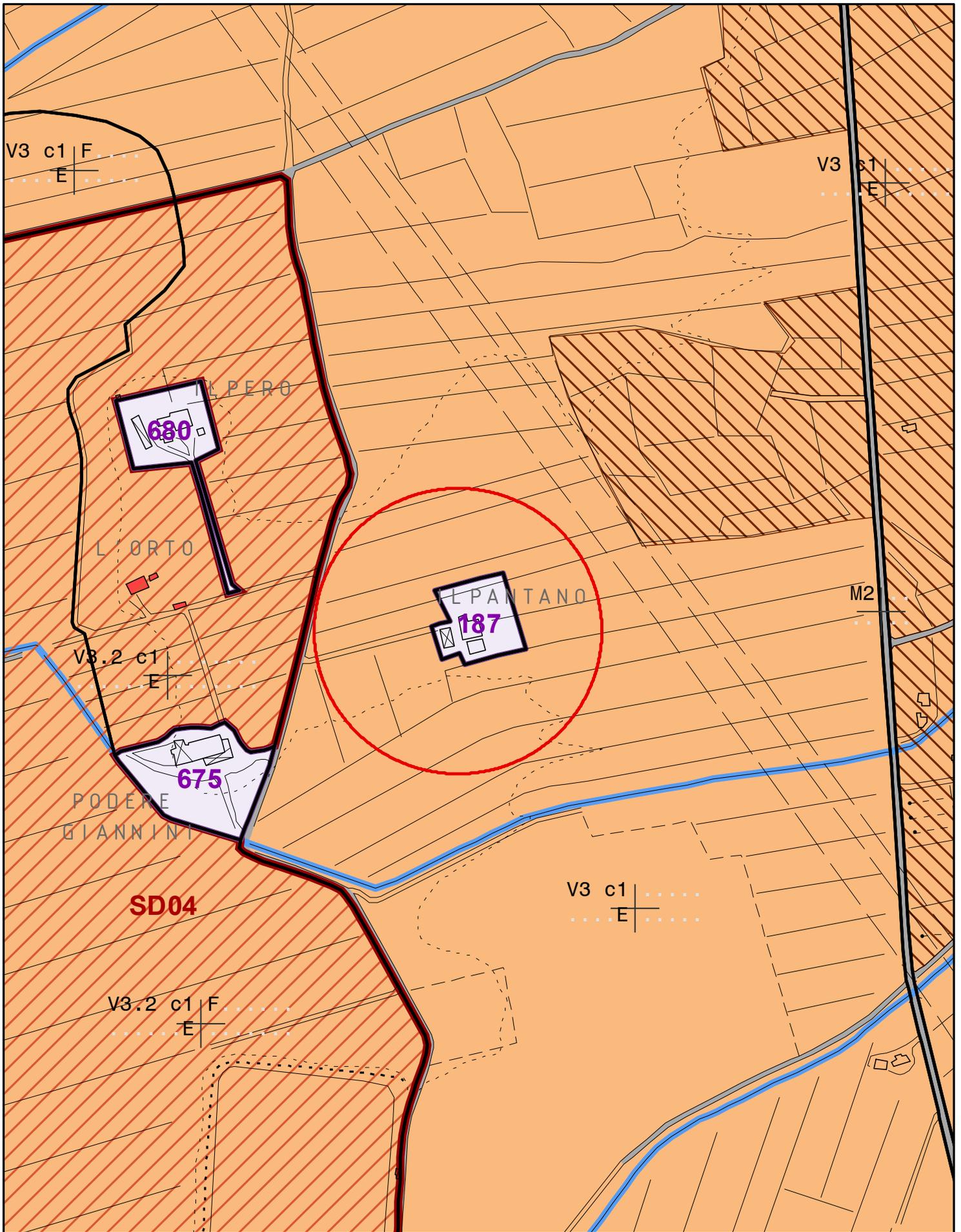
U_01_2014
CATASTO

1:5.000



U_01_2014
ORTOFOTO 2010

1:5.000



Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo