



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

U_03_2013

Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento della
funzione esclusiva "R" su area produttiva in via Calamandrei

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U_03_13_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 presente variante al Regolamento Urbanistico consiste nel riconoscimento della funzione residenziale "R" ad un fabbricato di antico impianto ed alle sue pertinenze, posto in via Calamandrei ad Arezzo.

Scopo della variante è ristabilire la corrispondenza tra l'assetto concreto del luogo e la rappresentazione cartografica nello strumento urbanistico.

2) QUADRO CONOSCITIVO

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione A Foglio 104 p.lle 80 e 335.

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

Il Piano Strutturale inquadra l'area nel sistema P1 produttivo industriale.

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

Il regolamento urbanistico inquadra l'area nel sistema della produzione:

Sottosistema P2 produttivo commerciale;

Tipologie insediative r tessuti produttivi;

Zona omogenea D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali.



CARTA DELLA FATTIBILITA'

Schede di fattibilità parte n.22 15o19 parte 7 15o20

Fattibilità Geomorfologica G2 fattibilità con normali vincoli

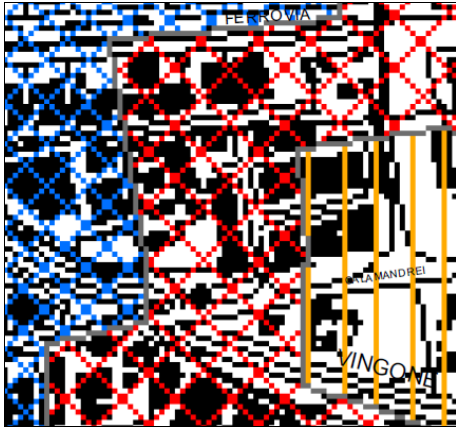
Fattibilità Sismica S2 fattibilità condizionata

Fattibilità Idraulica I1 fattibilità senza particolari limitazioni

VINCOLI PAESAGGISTICI

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

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



CLASSE V - aree prevalentemente industriali

rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

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) e nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana.

PRESCRIZIONI RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle prescrizioni dei vincoli dettate dal PIT.

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

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

OBIETTIVO 3

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

In relazione agli obiettivi di qualità, 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 PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 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 presente 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 è inquadrato nella Tav. C02 invarianti strutturali come "manufatti non di antica formazione o di antica formazione con alterazioni molto forti" per i quali il regolamento urbanistico ha predisposto opportune verifiche e valutazioni in merito alla eventuale presenza di elementi di valore. Il regolamento urbanistico non ha previsto una specifica disciplina per il fabbricato rilevando l'assenza di elementi di valore degni di specifica tutela, pertanto le nuove previsioni previste dalla variante, che riguardano solamente il riconoscimento della funzione residenziale esistente per il fabbricato e per le sue pertinenze, risultano essere coerenti alle previsioni del Piano strutturale.

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

La variante è finalizzata a ristabilire la corrispondenza tra l'assetto concreto del luogo e la rappresentazione cartografica nello strumento urbanistico, riconoscendo la funzione esclusiva residenziale "R". La variante apporta una modifica cartografica di lieve entità.

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.

La variante è riconducibile alla tipologia n.8 "varianti riferite al riconoscimento dello stato di fatto dei luoghi" di cui alle direttive operative prot.50935 del 05/05/2014.

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 tende a consolidare una funzione residenziale già esistente e non vietata in aree classificate in classe V dal PCCA.

Considerato che tale consolidamento non comporta modifiche alla attuale tutela dell'inquinamento acustico prevista nel PCCA si ritiene la variante conforme al piano 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 P1- produttivo industriale, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

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

La presente variante è riferita ad un'area **interna al territorio urbanizzato**. Pertanto non si effettua nessuna valutazione rispetto alle 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.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la stessa è finalizzata a ristabilire la corrispondenza tra l'assetto concreto del luogo e la rappresentazione cartografica nello strumento urbanistico riconoscendone la funzione esclusiva residenziale "R", si ritiene che non comporti impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e che 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:

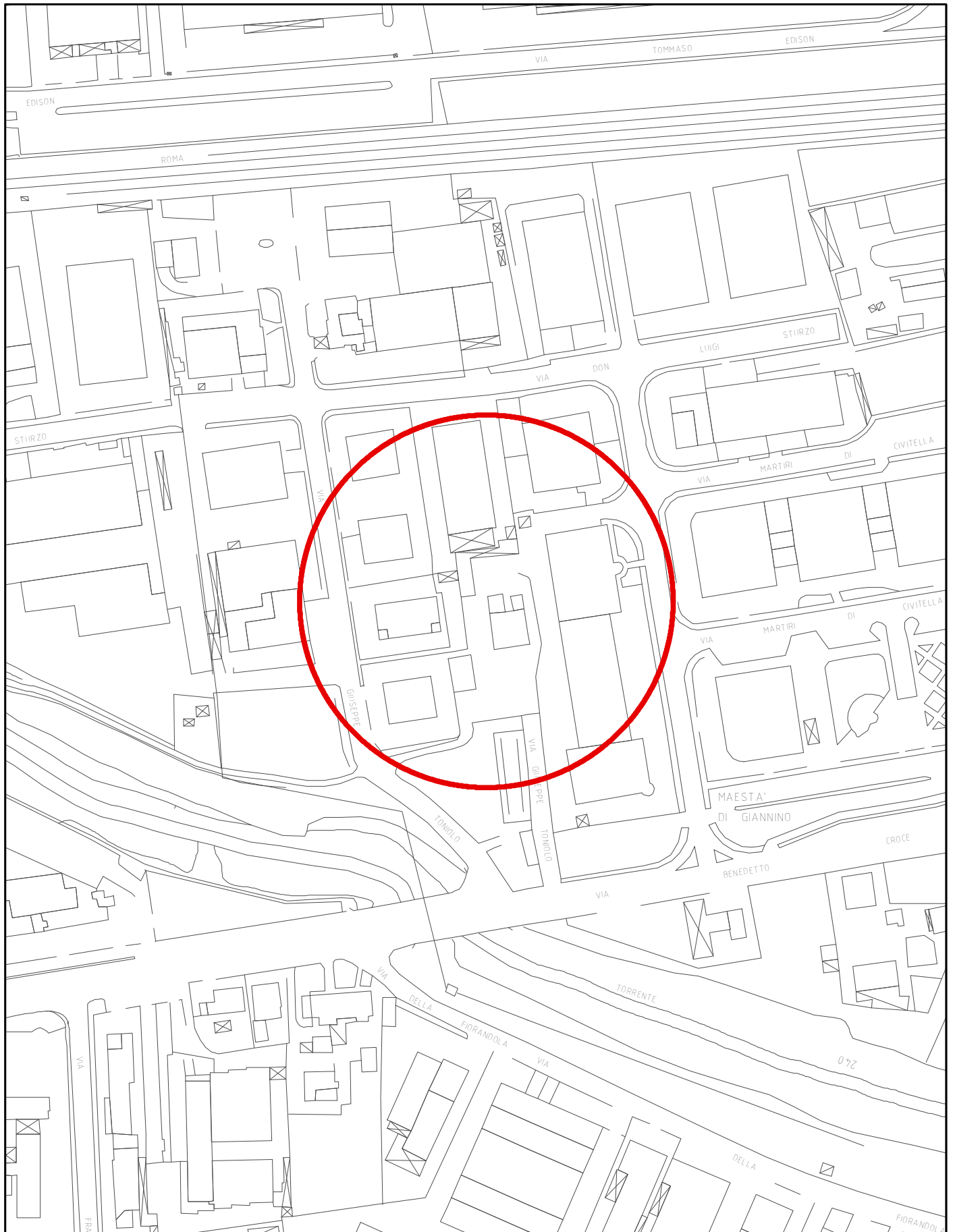
1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti.

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.

Firma

Responsabile del Procedimento
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica



U_03_2013
CTR

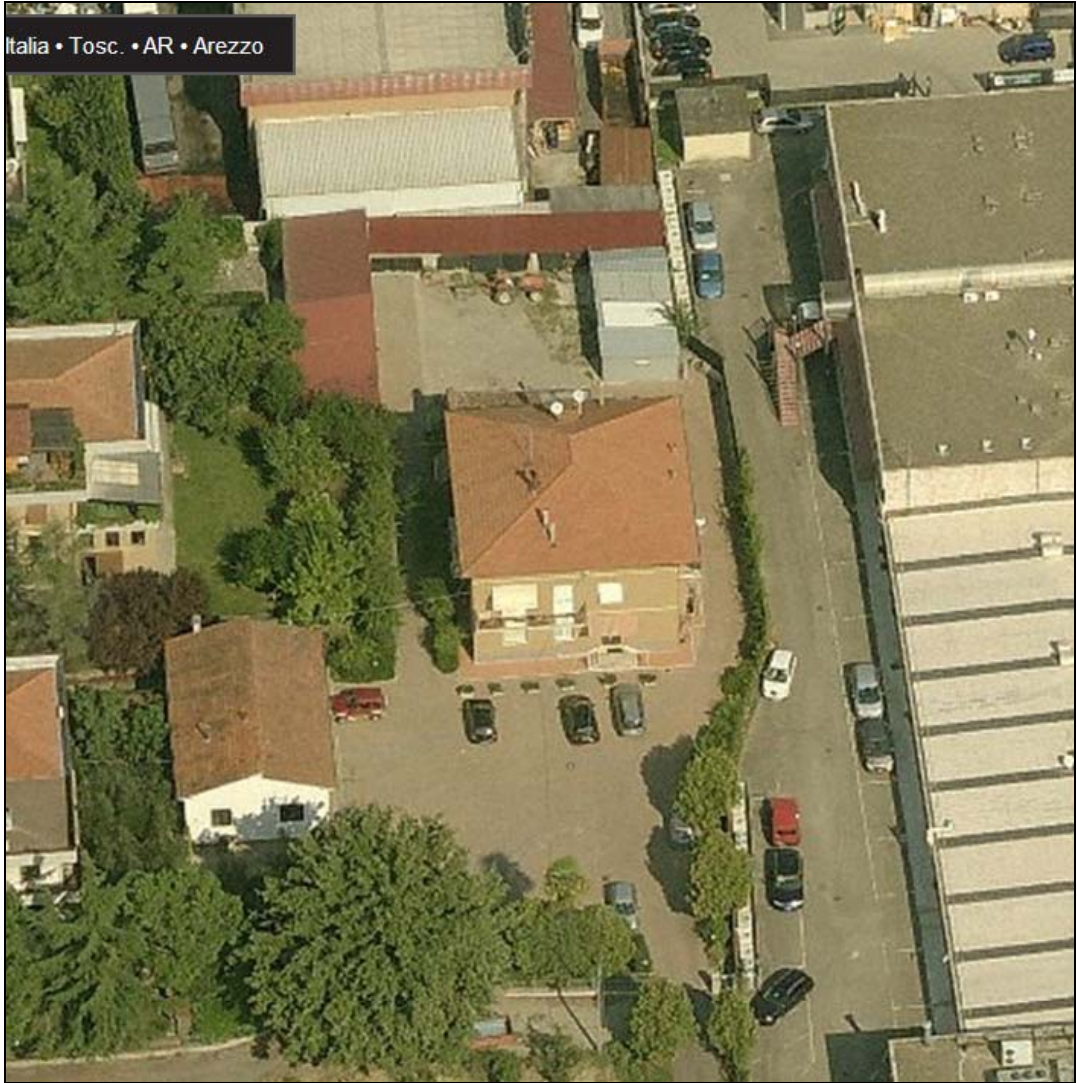
Scala 1:2000



U_03_2013
ORTOFOTO

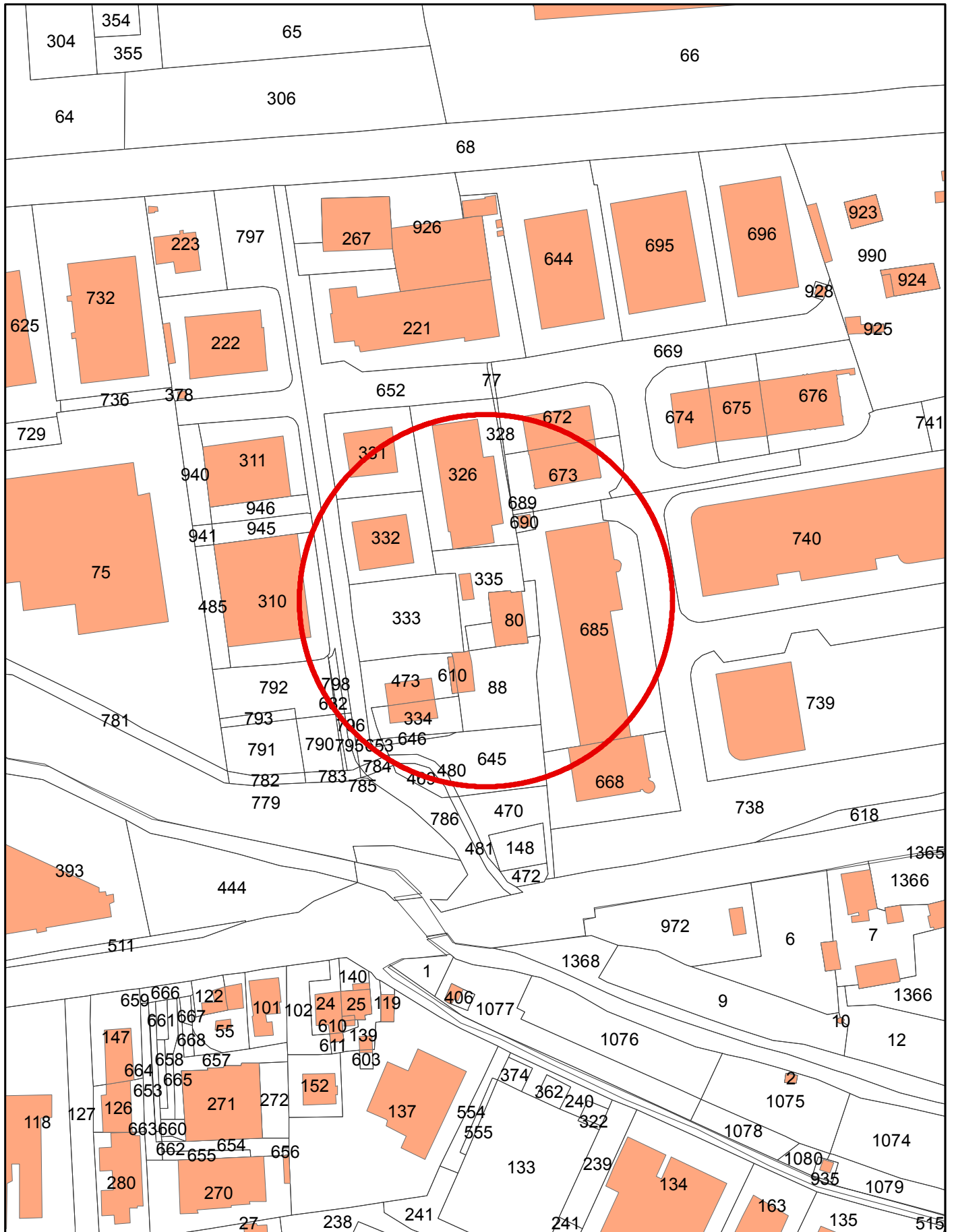
Scala 1:2000

Italia • Tosc. • AR • Arezzo



Italia • Tosc. • AR • Arezzo





SEZIONE A FOGLIO 104
PARTICELLE 80 e 335

U_03_2013
CATASTO

Scala 1:2000



U_03_2013
REGOLAMENTO URBANISTICO - STATO ATTUALE

scala 1:2000



U_03_2013

Scala 1:2000

REGOLAMENTO URBANISTICO - STATO MODIFICATO

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo