



# 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\_12\_2014

Variante al RU per l'inserimento  
della destinazione esclusiva Ps (Campi sportivi scoperti)  
Loc. Cà de Cio

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi  
con i contenuti dell'articolo 17 comma 3 della LR.65/2014

ID: U\_12\_14\_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**  
**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)

I proprietari del terreno posto in loc. Cà de Cio, Sigg. Romanelli Donato, Romanelli Maria Bruna e Frosini Domenica, in data 21/11/2013 Prot. 124574 e successive integrazioni, hanno presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al riconoscimento di uno stato di fatto esistente, ossia della presenza di un'attività sportiva e all'ampliamento e potenziamento della struttura medesima.

Il progetto prevede il rifacimento degli attuali spogliatoi a servizio del campo sportivo esistente, l'ampliamento degli impianti sportivi, la sistemazione della viabilità interna, dei parcheggi e la sistemazione di spazi a verde. La variante consiste di fatto nel riconoscimento della zona omogenea F (attrezzature generali) e della destinazione esclusiva nelle tavole del RU di "Ps campi sportivi scoperti" ai sensi dell'art. 7 delle NTA.

L'intervento pertanto contribuirà ad un incremento delle aree ed attrezzature di interesse pubblico a vantaggio della frazione di Ca' di Cio e della collettività in generale.

La variante è riconducibile alla tipologia di cui all'art. 17 della LR 65/2014 in quanto :

1. pur trattandosi di variante localizzata all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 224 della stessa legge, l'intervento non si configura come nuovo impegno di suolo in quanto inerente il riconoscimento, la riorganizzazione ed il potenziamento di attività sportiva esistente;
2. il perimetro individuato nella variante in oggetto ricalca quello del previgente PRG che individuava l'area come aree pubbliche per attrezzature di servizio (art. 37 delle NTA del PRG 1992);
3. l'intervento si configura come dotazione di attrezzature di interesse collettivo a servizio della frazione ancorchè di proprietà privata. In tal senso la variante rientra tra i casi di esclusione previsti dall'art. 25 comma 2 lettera d) della L.R. 65/14.

L'intervento non comporta variante al Piano Strutturale, che individua l'area come V3.1 corona agricola di cui all'art. 82 delle NT del PS, che rimanda al RU la definizione di modalità di intervento idonee alla fruizione per le attività di tempo libero.

## **2) QUADRO CONOSCITIVO**

### **CATASTO**

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente alle particelle 54, 204, 57, 816, 58 della sez. A del F.oglio 74.

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

Il Piano Strutturale inquadra l'area:

C\_02\_Invarianti Strutturali: la SP della Catona è indicata come viabilità storica.

C\_04\_b\_Tutele Strategiche. Tipi e varianti del paesaggio agrario: pianure (variante c).

C\_04\_c\_Tutele Strategiche. Aree agricole speciali.

C\_06\_Sistemi territoriali: sistema di pianura. Sistemi funzionali: V3 la pianura coltivata e ambito V3.1 la corona agricola.

C.07\_UTOE 12: Catona.

**REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011  
 Il regolamento urbanistico inquadra l'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	Sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	Alluvioni antiche e recenti - c: pianure
	Aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

### CARTE DELLA PERICOLOSITA'

Carta della fattibilità : non determinata trattandosi di zona agricola.

Carta della pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica :

Pericolosità sismica locale	S.3 elevata
Aree a pericolosità geomorfologica	G.2 Pericolosità geomorfologica media
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

### PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area è classificata in parte in CLASSE III - aree di tipo misto ed in parte in CLASSE IV - aree di intensa attività umana.

CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità dell' 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

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

### VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area non ricade in aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del codice), aree tutelate per legge (art. 142 del codice), aree di interesse archeologico (art. 136 comma 1 lettera m di cui all'allegato H del PIT).

**3) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO SPECIFICANDONE LA NATURA E L'INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CONTRIBUTO DEVE PERVENIRE ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c)**

Si individuano i seguenti enti pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato al miglioramento progressivo della qualità tecnica degli atti di governo del territorio stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

Regione  
 Provincia

**4) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO** ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d)

Non si ritiene in questa fase di dover acquisire alcun parere da parte di enti/organismi pubblici finalizzato all'approvazione della variante in oggetto.

**5) PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e) f)

L'atto di avvio del procedimento sarà inserito nel sito online del Comune di Arezzo, all'interno del quale sarà consultabile e scaricabile al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

Inoltre, per garantire un'informazione ancora più tempestiva ai cittadini singoli e associati i dati relativi a tutti i passaggi dell'iter dello strumento di pianificazione saranno consultabili anche nell'apposita sezione dedicata al settore urbanistico, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Per tutti i procedimenti urbanistici con provvedimento del Direttore Generale n. 572 del 08.02.08 è stata nominata Garante della Comunicazione la Dott.ssa Cecilia Agostini.

**6) 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**

La Variante non ricade in aree soggette 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 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.

In particolare l'intervento, evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, contribuisce alla definizione, riqualificazione e potenziamento di un'attività sportiva esistente, ed in tal senso all'incremento delle dotazioni di attrezzature di interesse collettivo negli spazi agricoli periurbani.

#### **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.

**7) 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 dell'ambito di riferimento.

L'area è individuata infatti nel sistema V3.1 corona agricola di cui all'art. 82 delle NTA del PS, che rimanda al RU la definizione di modalità di intervento idonee alla fruizione per le attività di tempo libero. L'intervento proposto di definizione, riqualificazione e potenziamento di un'attività sportiva esistente contribuisce all'incremento delle dotazioni di attrezzature di interesse collettivo nella frazione di Ca di Cio ed in tal senso risponde all'obiettivo specifico del PS descritto all'art. 22 delle NTA (Tutela e valorizzazione del carattere della scala e dell'identità dei centri urbani più piccoli e delle frazioni).

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

La presente variante è finalizzata al riconoscimento di uno stato di fatto esistente, ossia della presenza di un'attività sportiva e all'ampliamento e potenziamento della struttura medesima.

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 consiste di fatto nel riconoscimento della zona omogenea F (attrezzature generali) e della destinazione esclusiva nelle tavole del RU di "Ps campi sportivi scoperti" ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle NTA che recita :

#### **Art. 7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)**

*1. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non è superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto. I locali destinati a servizi di ristoro hanno superficie utile lorda non superiore a 200 mq.*

*2. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive.*

Il perimetro individuato nella variante in oggetto ricalca quello del previgente PRG che individuava l'area come aree pubbliche per attrezzature di servizio (art. 37 delle NTA del PRG 1992)

#### **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 le classi di classificazione acustica presenti nell'area d'intervento (III e IV).

#### **8) 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.

#### **9) 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 V3 ambito V3.1 corona agricola, risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

#### **10) 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.

#### **11) 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 variante introduce una funzione esclusiva (Ps) anche in riconoscimento di un impianto sportivo 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 non 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: il riconoscimento di un impianto sportivo esistente e la richiesta di variante per il suo ampliamento costituisce anche l'attuazione di obiettivo del Piano Strutturale in merito all'uso di "attività di tempo libero" per la salvaguardia del valore storico della "Corona agricola".

**Analisi degli effetti a livello economico**

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

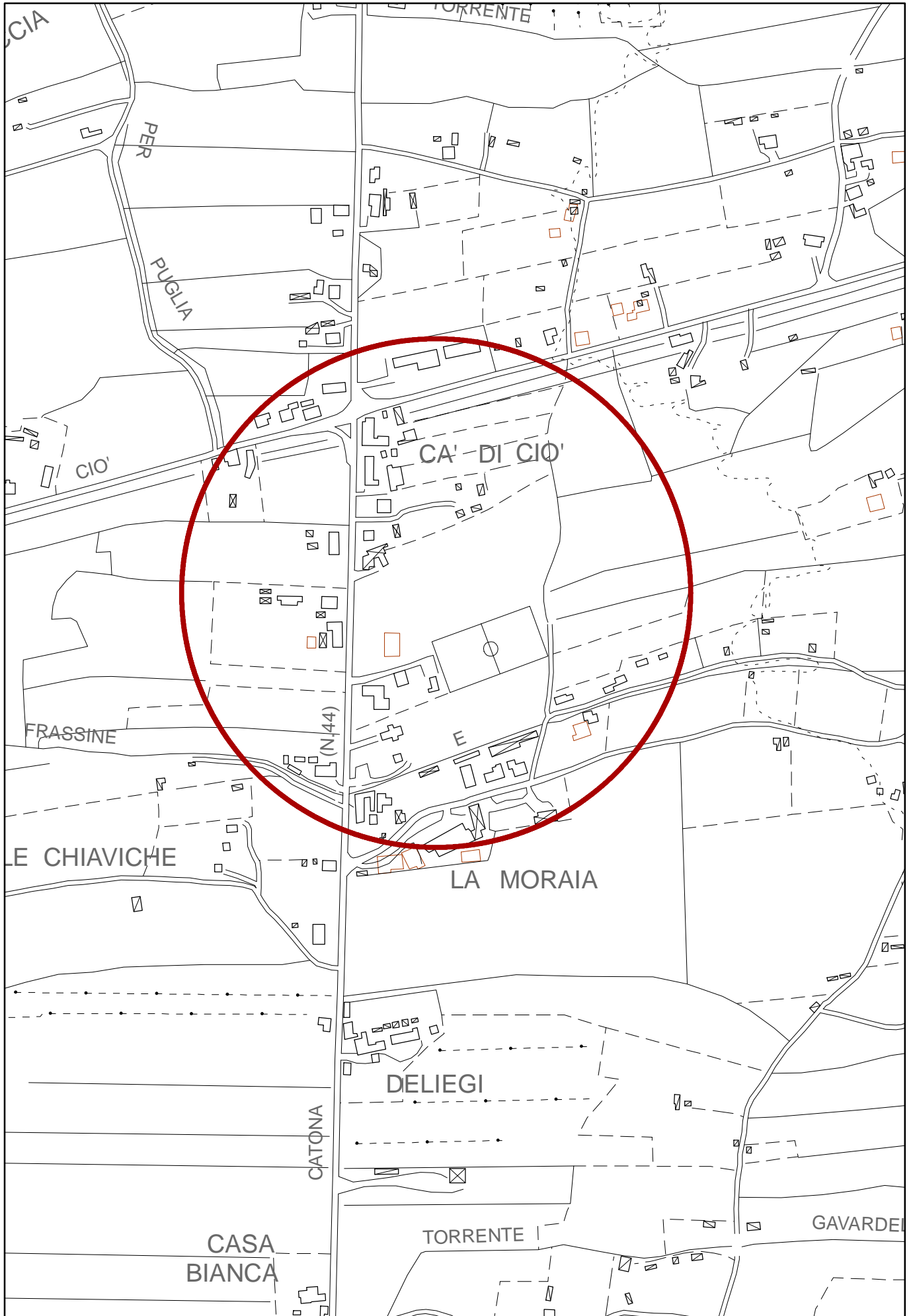
**Analisi degli effetti a livello sociale**

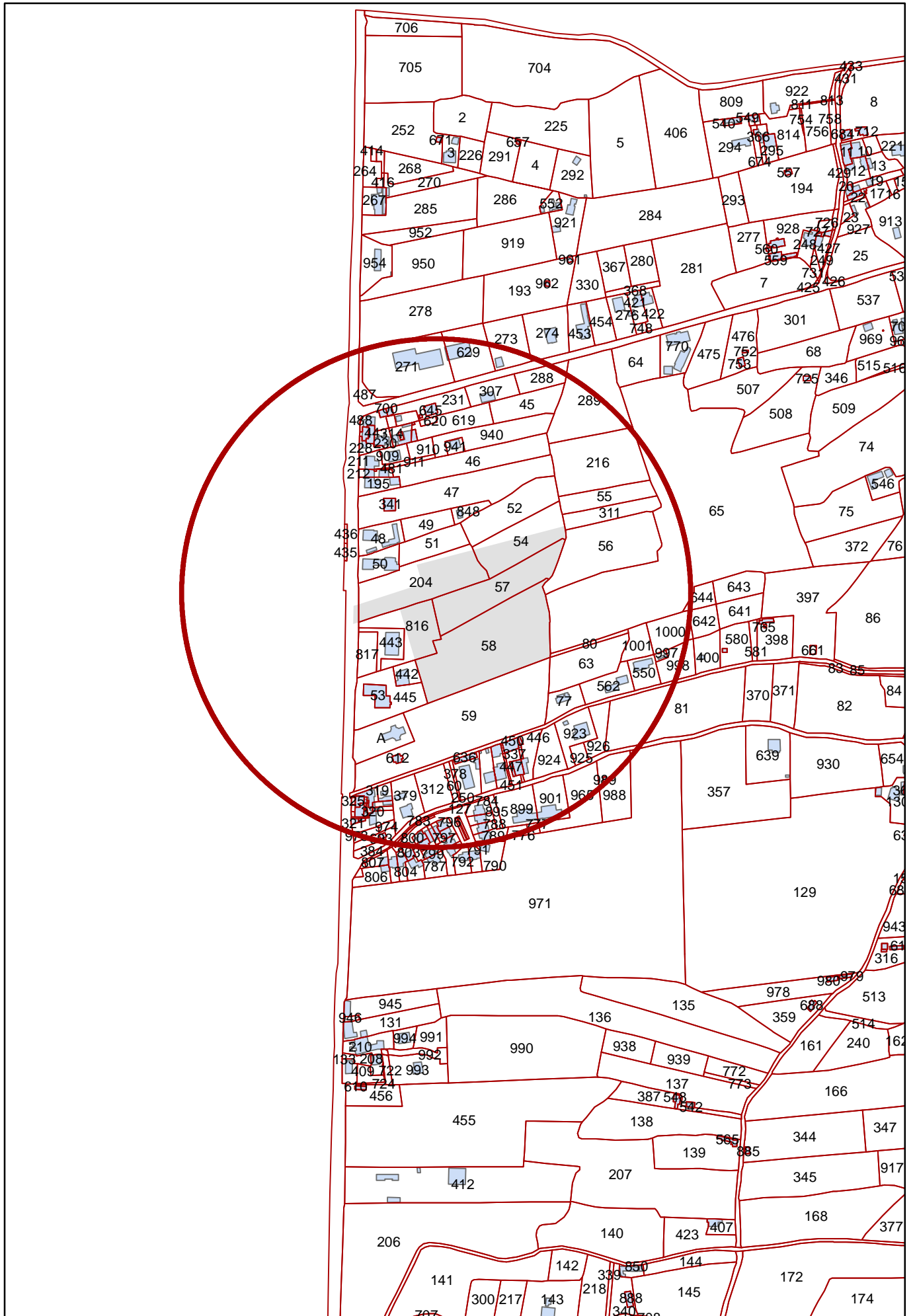
Per i contenuti espressi dalla proposta di variante, la modesta influenza territoriale ed economica, non si prevedono effetti a livello sociale che abbiano influenze rilevanti, ovvero che abbiano ricadute negative sull'ambito interessato o negli ambiti limitrofi.

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  
Arch. Roberto Calussi

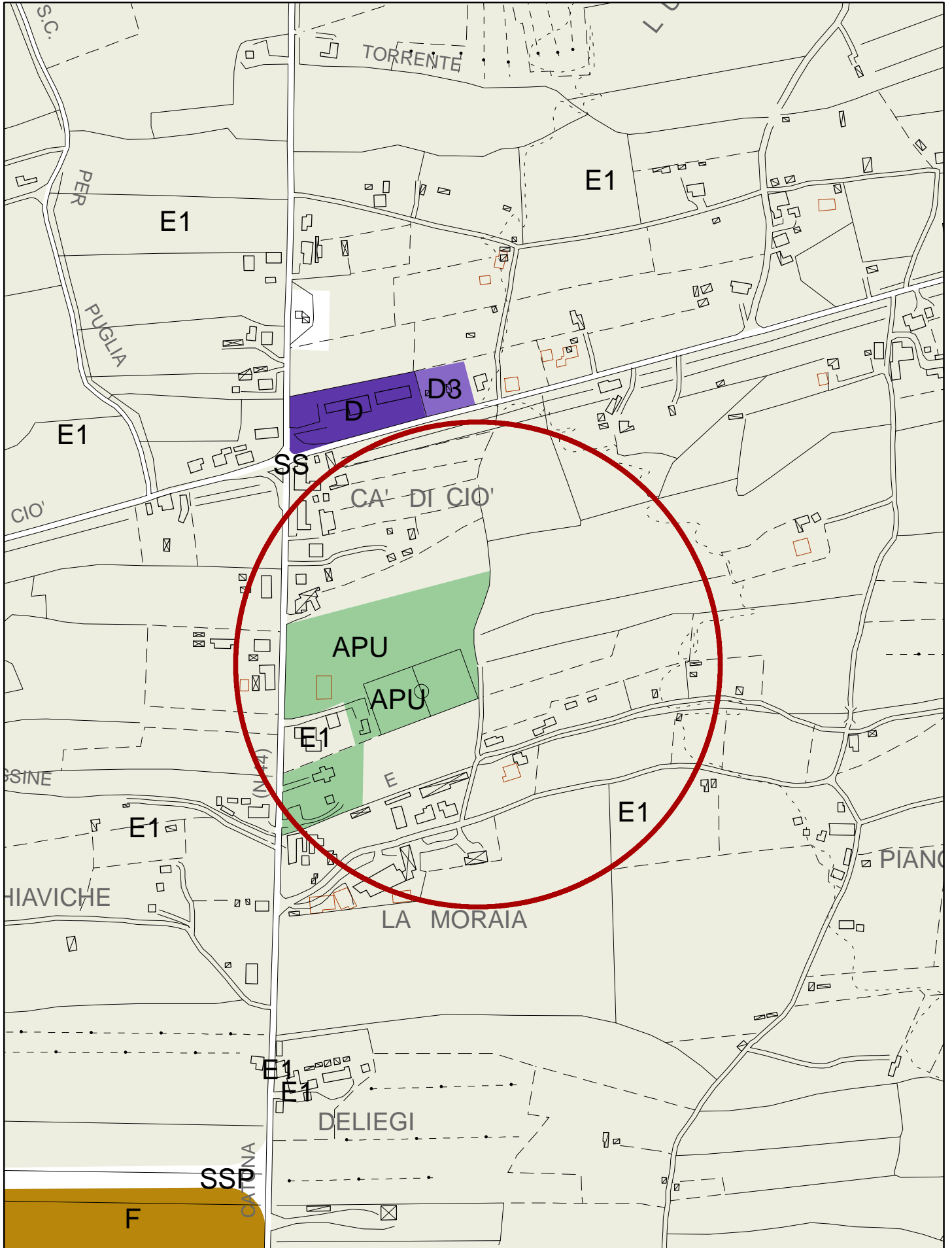




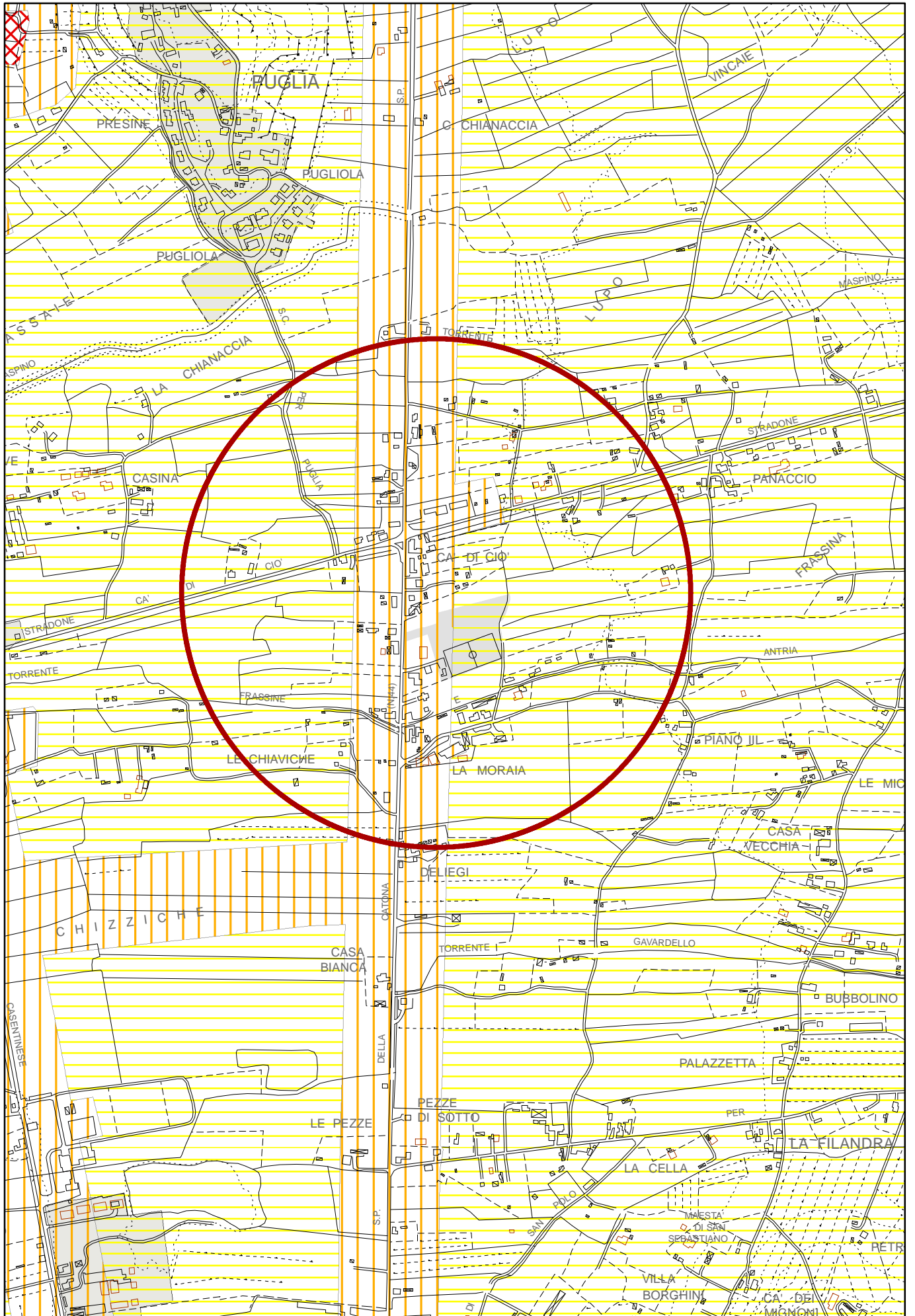






















Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo