



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

**Progetto di opera pubblica in variante al
Regolamento Urbanistico per l'immobile sede del
Quartiere di Porta del foro, via della Palestra n. 12**

Unità edilizia 1_5_39

PRG

ID:
VOL.

Adozione:

Approvazione:

Indice generale

<i>1 .CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU</i>	<i>1</i>
<i>1.1 .Premesse.....</i>	<i>1</i>
<i>1.2 .Variante al RU mediante approvazione del progetto (art. 34 L.R. 65/14).....</i>	<i>1</i>
<i>1.3 .Caratteristiche tecniche dell'intervento da realizzare.....</i>	<i>1</i>
<i>2 .QUADRO CONOSCITIVO:.....</i>	<i>1</i>
<i>2.1 .CATASTO.....</i>	<i>2</i>
<i>2.2 .PIANO STRUTTURALE</i>	<i>2</i>
<i>2.3 .REGOLAMENTO URBANISTICO.....</i>	<i>2</i>
<i>2.4 .PERICOLOSITA'.....</i>	<i>2</i>
<i>2.5 .FATTIBILITA'.....</i>	<i>3</i>
<i>3 .PIANO OPERATIVO</i>	<i>3</i>
<i>4 .VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (D.lgs 152/05 - L.R. 10/2010).....</i>	<i>3</i>
<i>5 .ELABORATI GRAFICI. STATO ATTUALE E MODIFICATO.....</i>	<i>4</i>

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - COMUNE DI AREZZO

1 . CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

1.1 . Premesse

Il progetto presentato dal Quartiere di porta del Foro, concessionario dell'immobile di proprietà comunale, prevede una serie di opere necessarie alla riqualificazione e all'adeguamento del fabbricato e dell'area per meglio rispondere ai bisogni necessari per lo svolgimento delle attività del quartiere.

1.2 . Variante al RU mediante approvazione del progetto (art. 34 L.R. 65/14)

Il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 107 del 23/07/2013 e s.m.i. colloca l'area di intervento all'interno del "Comparto 1 (area interna alle mura, fra porta san Clemente e via della Palestra)" e la identifica come Unità edilizia 1_5_39.

L'approvazione del progetto prevede la contestuale variante al Regolamento Urbanistico che consiste in:

- modifica cartografica alla tav. "Allegato E disciplina del Centro Storico del Capoluogo" per escludere l'area in concessione al quartiere dal "comparto 1 (area interna alle mura, fra porta san Clemente e via della Palestra)" per la quale l'art. 18 delle Nta per il Centro Storico prevede il piano particolareggiato esteso a tutta l'area per la realizzazione di interventi superiori alla categoria B (manutenzione straordinaria);
- modifica alla scheda normativa dell'unità edilizia 1_5_39 contenuta nell'Allegato E: Disciplina del Centro Storico del Capoluogo ammettendo tutti gli interventi fino alla categoria "3"

Per l'approvazione della variante al RU, trattandosi di opera pubblica comunale, il procedimento seguito è quello dell'art.34 della LR. 65/14 "varianti mediante approvazione del progetto".

1.3 . Caratteristiche tecniche dell'intervento da realizzare

L'intervento proposto riguarda la realizzazione di un soppalco interno e la creazione di nuove aperture.

Per una più ampia descrizione dell'opera pubblica si rimanda agli elaborati progettuali predisposti dal richiedente per l'approvazione del progetto.

2 . QUADRO CONOSCITIVO:

2.1 . CATASTO

Catastalmente l'area d'intervento è individuata nella sezione A, foglio 172, p.IIa 519 del Comune di Arezzo.

2.2 . PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007, in vigore della L.R. Toscana n. 5/2005. Il Piano è stato approvato in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007.

Il Piano è stato altresì approvato in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.

L'ambito urbanistico oggetto dalla presente variante è interessato dai seguenti tematismi illustrati nelle rispettive tavole:

C.02 invariante strutturali: centri antichi ed aggregati , manufatti non di antica formazione o con alterazioni molto forti

C.04 a tutele ambientali: -

C.04 b tutele paesaggio agrario: -

C.04 c tutele aree agricole speciali: -

C.05/C06 sistemi territoriali: R3 residenziale misto;

C.07 : UTOE 13 Centro;

C.08 schemi direttori: -

2.3 . REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Arezzo è dotato di regolamento urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, in vigore della L.R. n. 01/2005. Lo stesso è entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.. Il Regolamento urbanistico è stato oggetto di successiva variante normativa e cartografica adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013.

Il Regolamento urbanistico inquadra l'area oggetto del presente procedimento all'interno del "Comparto 1 (area interna alle mura, fra porta san Clemente e via della Palestra)" e la identifica come Unità edilizia 1_5_39.

2.4 . PERICOLOSITA'

In sede di formazione di Piano Strutturale, approvato con Delibera C.C. n. 136/2007, sono state effettuate indagini atte a verificare la pericolosità del territorio per gli aspetti geologici, idraulici, idrogeologici e di rischio sismico del territorio comunale.

Per l'ambito urbanistico oggetto di variante il Piano Strutturale prevede:

Pericolosità geomorfologica: G2 pericolosità geomorfologica media

Pericolosità idraulica: I1 pericolosità idraulica bassa

Pericolosità sismica locale: S3 pericolosità sismica locale elevata

2.5 . FATTIBILITA'

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n. 43/2011, sono state effettuate indagini geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione sotto il profilo geologico, idraulico, e sismico.

Le indagini sono state effettuate in conformità alle direttive tecniche regionali emanate con il regolamento D.P.G.R.27 aprile 2007, n. 26/R: Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Per l'ambito urbanistico oggetto di variante non è stata redatta, in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico, un specifica scheda di fattibilità trattandosi di interventi normati mediante abaco di fattibilità (schema direttore SD, potenziale area di trasformazione PAT, piano attuativo in corso ATPA, centro storico, parcheggi e viabilità esistenti).

3 . PIANO OPERATIVO

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26/06/2019:

Nel piano operativo l'area è così individuata:

-tav. E2.1 D: comparto 1, isolato 5, unità volumetrica 39

-tav. E2.2: I servizi con consumo di suolo edificati S2: servizi sociali e civici .

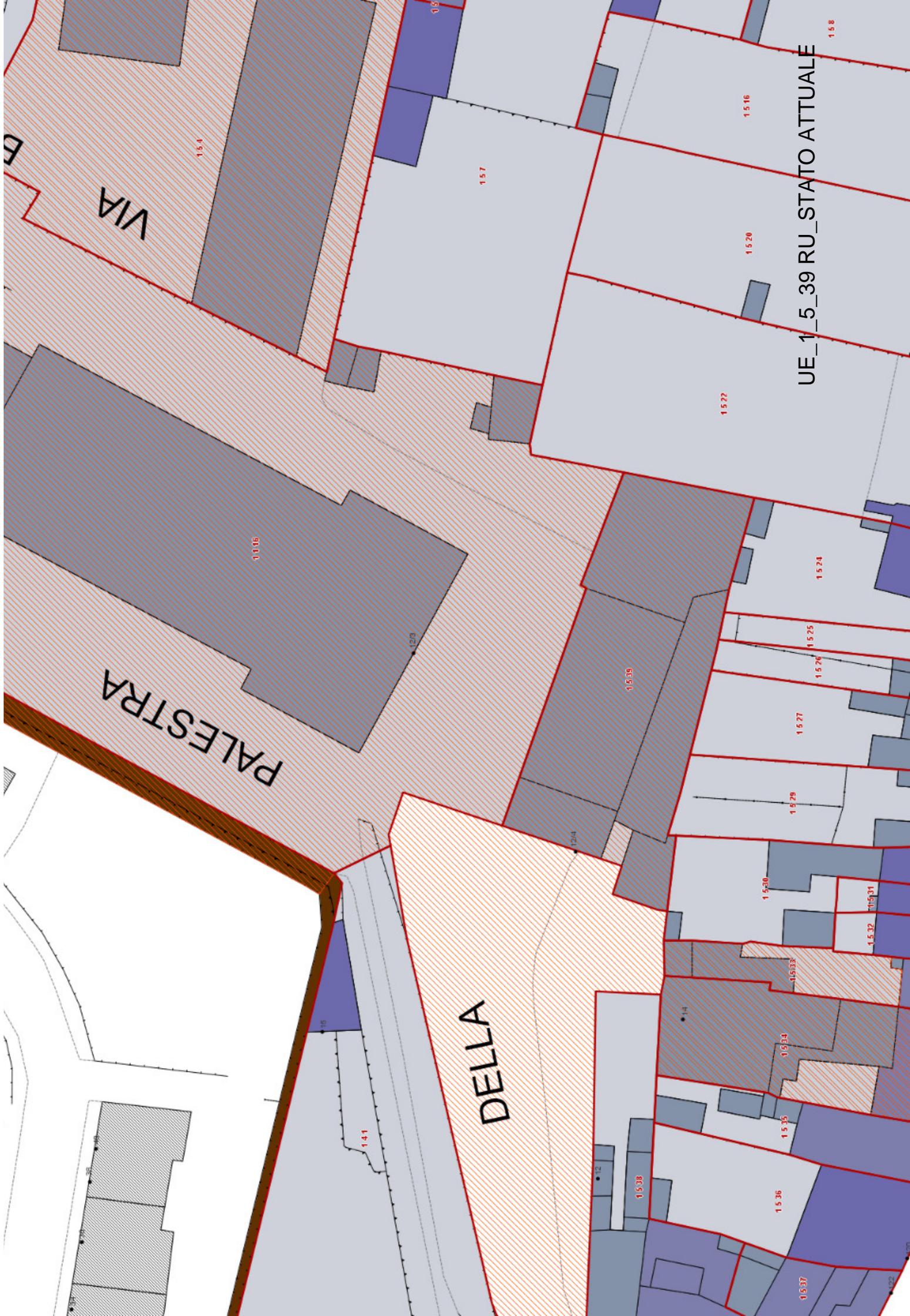
4 . VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (D.lgs 152/05 - L.R.10/2010)

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

La variante, dopo aver espletato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010, con provvedimento n. 127 del 21/01/2020 emesso dal dirigente del Servizio Ambiente Ing. Giovanni Baldini, è stata esclusa dalla procedura di VAS in quanto non sussistono impatti significativi sull'ambiente.

**Il Direttore del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci**

5 . ELABORATI GRAFICI. STATO ATTUALE E MODIFICATO

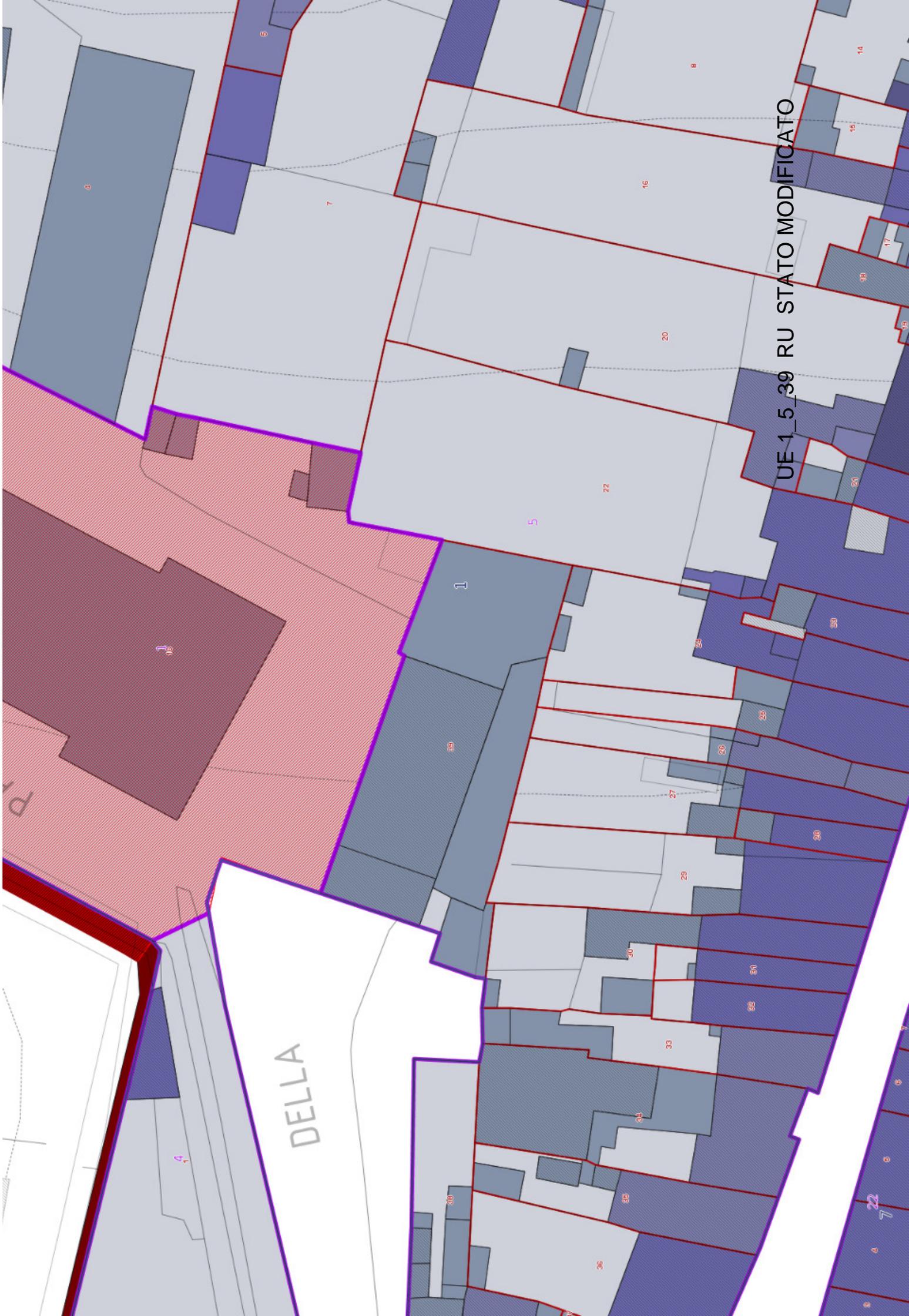


VIA

PALESTRA

DELLA

UE_1_5_39 RU_STATO ATTUALE



UE 1_5_39 RU STATO MODIFICATO

DELLA



Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
1	5	39

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia	EDILIZIA SPECIALISTICA
Destinazione Rilevata	Servizi
ANALISI TIPOLOGICA	

Via	Palestra (della)	12
-----	------------------	----

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI
NN	

<i>INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>
--

Edificio specialistico nodale

Piano Attuativo.

Fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti interventi fino alla categoria B.

La struttura precaria dovrà essere demolita.

(3490)/ART_21_1089

SCHEDE NORMATIVA : STATO ATTUALE



Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
1	5	39

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia EDILIZIA SPECIALISTICA

Destinazione Rilevata
Servizi

ANALISI TIPOLOGICA

Via Palestra (della) 12

VALORE
ARCHITETTONICO
E AMBIENTALE

NN

ALTRI VALORI

**INTERVENTI AMMISSIBILI E
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Edificio specialistico nodale

Sono ammessi tutti gli interventi
fino alla categoria 3

ULTERIORI PRESCRIZIONI

SCHEDE NORMATIVE : STATO MODIFICATO

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico relativa all'immobile sede del Quartiere di Porta del foro, via della Palestra n. 12 Unità edilizia 1_5_39, mediante approvazione del progetto ai sensi dell'art.34 della LR. 65/14,

Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Regolamento Urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., oggetto di successiva Variante normativa adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 26/06/2019 sono stati adottati la variante generale al Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo del comune di Arezzo;
- della documentazione relativa alla variante redatta dagli uffici del Comune;
- per tutti i procedimenti urbanistici con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante della Comunicazione;
- che il procedimento previsto per la presente variante al RU si concluderà ai sensi dell'art. 34 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

ACCERTATO

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

DICHIARA

1. che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
2. che risulta verificata la coerenza e la compatibilità dello strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
Dr. Ing. Paolo Frescucci

REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNE DI AREZZO
