



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_16_2015

Variante al RU
per la modifica della scheda normativa
n.648 loc. Sodacci

PRG

Relazione, estratti cartografici e normativi scheda n.648

ID:

U_16_15_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.



RELAZIONE ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014 e con i contenuti dell'articolo 17 comma 3 della LR.65/2014

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE

2. QUADRO CONOSCITIVO

2.1 CATASTO

2.2 PIANO STRUTTURALE

2.3 REGOLAMENTO URBANISTICO

2.4 CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

2.5 VINCOLI PAESAGGISTICI

2.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

3. ENTI A CUI RICHIEDERE IL CONTRIBUTO TECNICO art. 17 comma 3 lettera c)

4. ENTI A CUI RICHIEDERE PARERI, NULLAOSTA O ASSENSI art. 17 comma 3 lettera d)

5. PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE art. 17 comma 3 lettera e) ed f)

6. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

6.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

6.2 PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

7. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

7.1 PIANO STRUTTURALE

7.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

7.3 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

8.PRINCIPI GENERALI

9. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

10 . TERRITORIO RURALE

11. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14

12. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

ai sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE e REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a) LR.65/14

- Il presente piano di recupero, di iniziativa privata presentato dai sig.ri Bambini Mauro e Bennati Giuseppe con prot. n. 16160 del 11/02/2015, consiste nella proposta, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, con contestuale incremento di volume, da attuarsi in un complesso di sei fabbricati, in variante al R.U. per la modifica delle categorie di intervento di cui alla scheda n. 648 "ville ed edilizia rurale di pregio"; il piano è finalizzato al recupero ed alla riorganizzazione dei manufatti esistenti.
- L'area di intervento è posta in un'area pianeggiante, in fregio alla Strada Comunale di Sodacci, censita al N.C.E.U. al Fg. 107 sez. B, p.lle 7, 8, 193 e 194 ed interna al perimetro dello schema direttorio SD02 riferito alla S.R. 71.
- In considerazione della condizione di precaria stabilità strutturale degli edifici esistenti, a partire dall'edificio di più antica formazione, edificio n. 1, parzialmente deruto, della mancanza di fondazioni, della povertà costruttiva dei materiali dell'intero complesso, si rende difficile l'attuazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione e di ristrutturazione edilizia previsti dalla scheda n. 648 Sodacci del R.U., in particolare ai fini del rispetto della normativa tecnica di Settore e della normativa antisismica.
- L'intervento pertanto propone la modifica alle categorie di intervento previste dalla *Scheda normativa edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio* di seguito riportati:

Scheda n. 648 Sodacci del R.U., STATO ATTUALE

Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

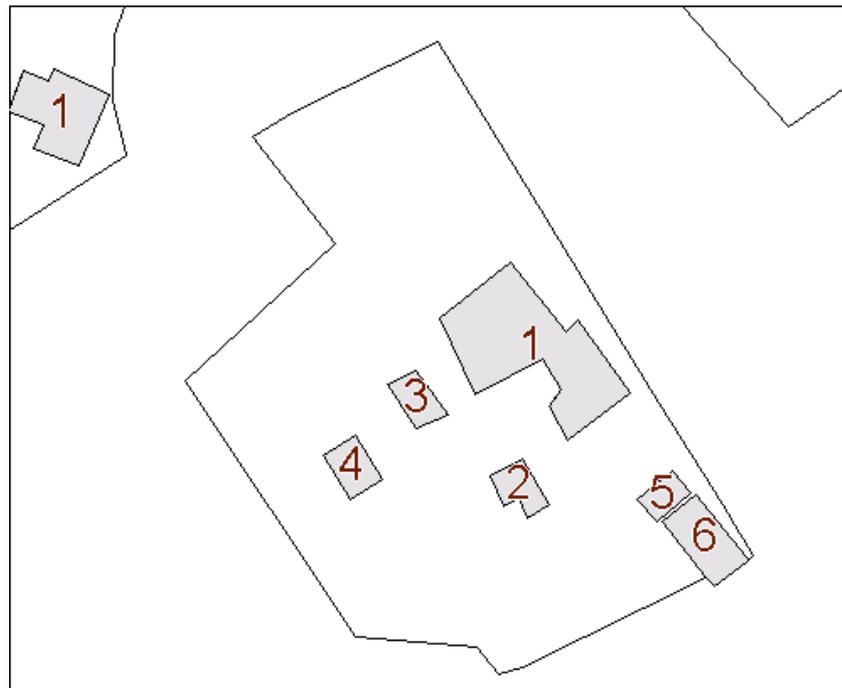
Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 6: Ristrutturazione edilizia

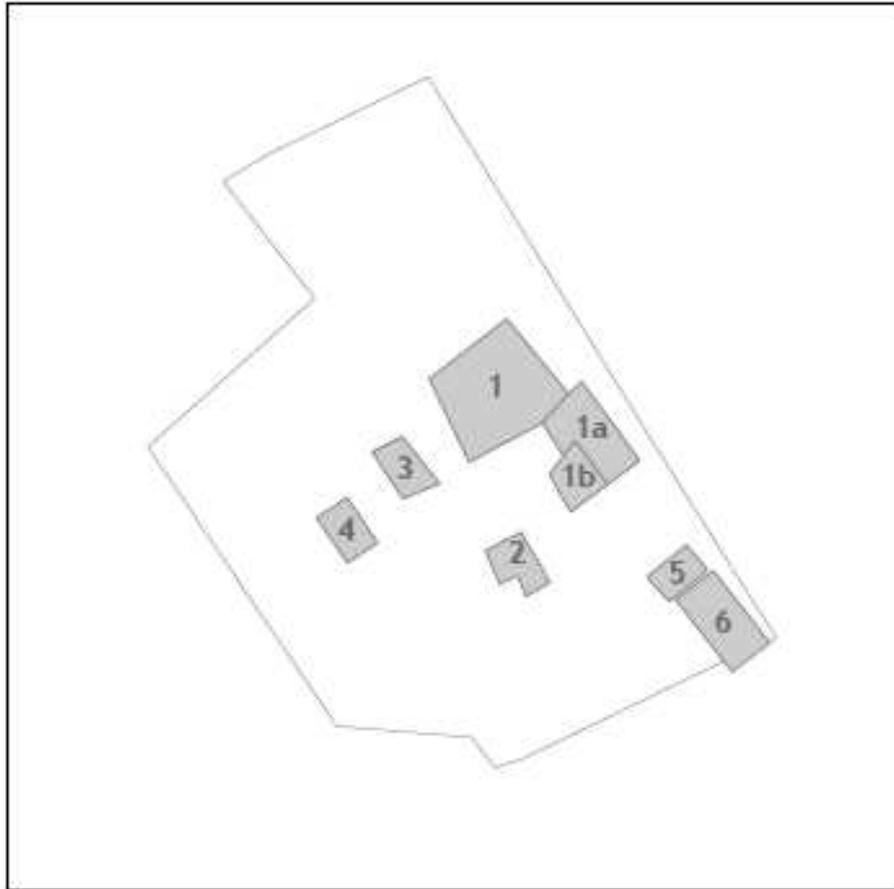


come di seguito indicato:

Scheda n. 648 Sodacci del R.U., STATO MODIFICATO

- Edificio n. 1: Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
Intervento di demolizione e fedele ricostruzione
L.R. 65/14, art. 134 c. 1, lett. h), punto 1)
- Edificio n. 1a: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione,
comunque configurata
L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)
- Edificio n. 1b: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione,
comunque configurata
L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)
- Edificio n. 2: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione,
comunque configurata
L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)
- Edificio n. 3: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione,
comunque configurata
L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)
- Edificio n. 4: Demolizione senza ricostruzione
- Edificio n. 5: Demolizione senza ricostruzione
- Edificio n. 6: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione,
comunque configurata
L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

contribuendo all'eliminazione di un degrado strutturale esistente e progressivo ed al recupero di un complesso di un manufatti attualmente non utilizzati.



STATO MODIFICATO:

Edificio n. 1:

l'edificio n. 1, edificio principale del complesso, risulta pressoché integralmente deruto, ancorché identificabile nella sua consistenza planivolumetrica. In ragione dello stato conservativo, dell'impossibilità di adeguare il manufatto ai requisiti di sicurezza previsti dalle Norme, dell'assenza di qualsiasi impianto tecnologico e dell'assenza sostanziale di fondazioni, viene proposta la demolizione e la successiva ricostruzione dell'immobile. La lettura storica dello sviluppo volumetrico del fabbricato, parte integrante di progetto, conclude nella "incongruità degli elementi costitutivi dell'edificio n. 1", per il quale viene proposta la ristrutturazione edilizia ricostruttiva limitatamente alla porzione di fabbricato rilevabile dal Catasto Leopoldino - edificio n. 1.

edificio n. 1

censito al catasto Leopoldino

ristrutturazione edilizia ricostruttiva - intervento di demolizione e fedele ricostruzione

edificio n. 1a

non censito al catasto Leopoldino

sostituzione edilizia - intervento di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata.

edificio n. 1b
non censito al catasto Leopoldino
sostituzione edilizia - intervento di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata.

Edificio n. 2:
edificio parzialmente deruto per il quale in luogo del restauro e risanamento conservativo, è proposta la sostituzione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata.

Edificio n. 3:
edificio costituito da stalletti per l'allevamento dei suini, parzialmente deruto, in pessimo stato di conservazione per il quale in luogo del restauro e risanamento conservativo, è proposta la sostituzione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata.

Edificio n. 4:
edificio costituito da una tettoia con colonne in mattoni pieni, copertura a falde per la quale in luogo del restauro e risanamento conservativo, è proposta la demolizione senza ricostruzione.

Edificio n. 5:
edificio costituito da una tettoia parzialmente deruta, per la quale in luogo della manutenzione straordinaria, è proposta la demolizione senza ricostruzione.

Edificio n. 6:
edificio costituito da stalletti per l'allevamento dei suini, realizzato in tempi relativamente recenti, per il quale in luogo della ristrutturazione edilizia, è proposta la sostituzione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata.

Gli interventi di sostituzione edilizia, sono eseguiti con contestuale incremento di volume.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di area piazzale destinata a parcheggio.

La quantità di SUL del presente intervento pari a 726,08 mq, sarà detratta dall'UTOE di riferimento (n. 30 Rigutino) dove residuano 15.960 mq di SUL.

SUL esistente: mq. 726,33

SUL ammissibile: mq. 726,33

SUL di progetto: mq. 726,08

2. QUADRO CONOSCITIVO

ORTOFOTO



CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione B, Fg. 107, p.lle 7, 8, 193 e 194.



PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007
Il Piano Strutturale inquadra l'area come di seguito indicato:

TAV: C04b: pianure (variante e)



TAV. C05/06: sottosistema V3 "la pianura coltivata"



TAV. C07: UTOE 30 RIGUTINO



REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011
Il regolamento urbanistico inquadra l'area come esterna al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05, nel sottosistema V3 "la pianura coltivata", zona omogenea E "agricola", e come area di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati - scheda n. 648.



CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

pericolosità geomorfologica: G2 media
pericolosità sismica: S1 bassa
pericolosità idraulica: I3 elevata

VINCOLI PAESAGGISTICI

nessuno

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CLASSE III - aree di tipo misto

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) LR.65/14

Si individuano i seguenti enti/organismi 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) LR.65/14

Comune di Arezzo/ Servizio Ambiente ed Energia: verifica assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10.

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) ed f) LR.65/14

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 è stato nominato il Garante della Comunicazione con provvedimento del Direttore Generale n. 2788 del 17/09/15.

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) LR.65/14

6.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Gli atti di governo del territorio ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e Piani attuativi e loro varianti, ai sensi del Capo VII art. 20 comma 1 della Disciplina del Piano “*Conformazione ed adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*”, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

La variante al RU in oggetto :

a) persegue gli obiettivi generali delle invarianti strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano.

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE I “I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI”	
1. I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell’evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all’origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l’invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;	Non attinente
b) il contenimento dell’erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un’agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all’utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l’erosione;	Non attinente
c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;	Non attinente
d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;	Non attinente
e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	Non attinente

**OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE II
"I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"**

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;	Non attinente
b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;	Non attinente
c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;	Attinente
d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;	Non attinente
e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.	Non attinente

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE III

"IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI"

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;	Non attinente
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	Non attinente
c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;	Non attinente
d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	Non attinente
e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi	Non attinente

insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;	
f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;	Non attinente
g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;	Non attinente
h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.	Non attinente

OBIETTIVI SPECIFICI RELATIVI AI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE OSSIA ALL'INVARIANTE III "IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI":

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO TR6 tessuto a tipologie miste**

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

OBIETTIVI SPECIFICI	VALUTAZIONI
Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;	Non attinente
Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;	Non attinente
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	Non attinente
Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Non attinente
Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);	Non attinente
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Non attinente
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	Non attinente
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non attinente

DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni; - assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;	Non attinente
b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;	Non attinente
c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;	Non attinente
d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata; e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;	Non attinente
e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;	Non attinente
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.	Non attinente

**OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE IV
“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”**

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale	Attinente
b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;	Attinente
c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;	Non attinente
d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;	Non attinente
e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;	Attinente
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.	Non attinente

b) applica gli **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana con particolare riguardo ai punti :

INDIRIZZI PER LE POLITICHE sezione 5 della scheda d'ambito n. 15 piana di Arezzo e Val di Chiana		
1	erosione del suolo	Non si rilevano aspetti in contrasto
3	paesaggio montano e alto collinare Alpe di Poti	Non si rilevano aspetti in contrasto
4	centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici	Non si rilevano aspetti in contrasto
5	mantenimento valori identitari	Non si rilevano aspetti in contrasto
6	ridisegno della maglia agraria	Non si rilevano aspetti in contrasto
8	pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno	Non si rilevano aspetti in contrasto
9	permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle	Non si rilevano aspetti in contrasto
10	superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse	Non si rilevano aspetti in contrasto
13	salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante	Non si rilevano aspetti in contrasto
14	tutela del paesaggio della bonifica	Non si rilevano aspetti in contrasto
15	attività estrattive nella Piana di Quarata	Non si rilevano aspetti in contrasto
16	equilibrio idrogeologico	Non si rilevano aspetti in contrasto
18	inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71	Non si rilevano aspetti in contrasto
20	ecosistemi fluviali	Non si rilevano aspetti in contrasto
21	patrimonio forestale bosco di Sargiano	Non si rilevano aspetti in contrasto
22	aree protette Ponte Buriano e Penna	Non si rilevano aspetti in contrasto
23	castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale	Non si rilevano aspetti in contrasto

c) applica le direttive ossia la sezione 6.1 **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 eco sistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il	Non attinente

<p>mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.</p> <p>Orientamenti: salvaguardare, recuperare e valorizzare 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 Chiesa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione; favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica; favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata; favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei 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).</p>	
<p>1.2 - evitare l'ulteriore 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")</p> <p>Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" 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";</p>	<p>Non attinente</p>

<p>a 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;</p> <p>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;</p>	
<p>1.3 - 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;</p>	Attinente
<p>1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>	Non attinente
<p>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;</p>	Non attinente
<p>1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;</p>	Non attinente
<p>1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare” della Carta della Rete Ecologica.</p> <p>Orientamenti: tutelare i 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 e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d’acqua.</p>	Non attinente

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/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi 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 Val di Chiana);	Non attinente
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	Non attinente
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	Non attinente
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	Non attinente
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agropastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico. Orientamenti: contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;	Non attinente
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali Orientamenti: in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.	Attinente

OBIETTIVO 3

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

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
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;	Non attinente
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione Orientamenti: In particolare tutelare: 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, Civitella Val di Chiana); 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;	Non attinente
3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-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);	Non attinente
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici Orientamenti: nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.	Non attinente
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, 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) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.	Non attinente

d) applica le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **ALLEGATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico: **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 lettera m.

L'intervento non interessa beni vincolati pertanto non sarà attivata la conferenza paesaggistica ai fini della valutazione di conformità dell'atto in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT.

e) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI** delle norme relative alle energie rinnovabili.

L'intervento non riguarda impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici.

f) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI D'USO** relative ai beni paesaggistici.

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua una verifica di conformità.

CONCLUSIONI:

La variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto si conforma alla disciplina statutaria del PIT, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT.

6.2 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.

Nello specifico l'intervento si configura come recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e comunque di insediamenti esistenti senza consumo di nuovo suolo in conformità a quanto indicato a livello generale dall'art. 4 della L.R. 65/14.

CONCLUSIONI: La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico è coerente con il PTCP

7. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b) LR.65/14.

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

La presente variante consiste nella modifica delle categorie di intervento di cui alla scheda del R.U. n. 648 "ville ed edilizia rurale di pregio", finalizzato in parte alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed in parte alla sostituzione edilizia, con contestuale incremento di volume, di un complesso di sei fabbricati proponendone il recupero e la riorganizzazione degli stessi.

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 del sistema/ambito di riferimento.

7.2 REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 107 del 23.07.2013

La presente variante consiste nella modifica delle categorie di intervento di cui alla scheda del R.U. n. 648 "ville ed edilizia rurale di pregio", finalizzata in parte alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed in parte alla sostituzione edilizia, con contestuale incremento di volume, di un complesso di sei fabbricati proponendone il recupero e la riorganizzazione degli stessi.

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.

7.3 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.

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) LR.65/2014

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 - la pianura coltivata - risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

10. TERRITORIO RURALE ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e) LR.65/2014.

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.

12. 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. Considerato che, contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, è stato avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico .

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante non comporta 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:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi in quanto viene valorizzato il patrimonio edilizio esistente mediante il reimpiego della S.U.L. senza consumo di nuovo suolo;
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: attivazione processo costruttivo, non si prevedono effetti significativi negativi.

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.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del territorio

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

Il sottoscritto Direttore della Direzione Tecnica/Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del territorio, in qualità di responsabile del procedimento della:

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PROCEDURA ART. 17 LR.65/14

Piano di recupero in variante al R.U. del complesso immobiliare in Loc. Vitiano (scheda n. 648 degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Sodacci).

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 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 12/07/2007, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 34 del 22/08/2007;
- che con DCC 43 del 23/03/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 28 del 13/07/2011;
- della documentazione presentata relativa alla variante al RU in data 13/02/2015 prot. 16160 e successive integrazioni da parte di Bambini Mauro e Bennati Giuseppe in qualità di proprietari;
- della documentazione relativa alla variante redatta dagli uffici del Comune
- che con delibera di Giunta Comunale n.426 del 02/08/2016 è stato avviato il procedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 65/14;
- che per l'attuazione della variante non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'invio del documento per la verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 in data 25/11/2015 e del provvedimento n. 597 del 03/03/2016 di esclusione della variante dalla verifica di di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica;
- con provvedimento della Direzione pianificazione e gestione operativa n. 2788 del 17/09/2015 con il quale è stato nominato il garante della comunicazione per gli strumenti urbanistici di competenza comunale, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del regolamento approvato con deliberazione del C.C. n. 240 del 19/12/2007;
- in relazione alla proposta di variante al Regolamento urbanistico/piano strutturale si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- il procedimento previsto per la variante al RU si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dagli artt. 16 e 17 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

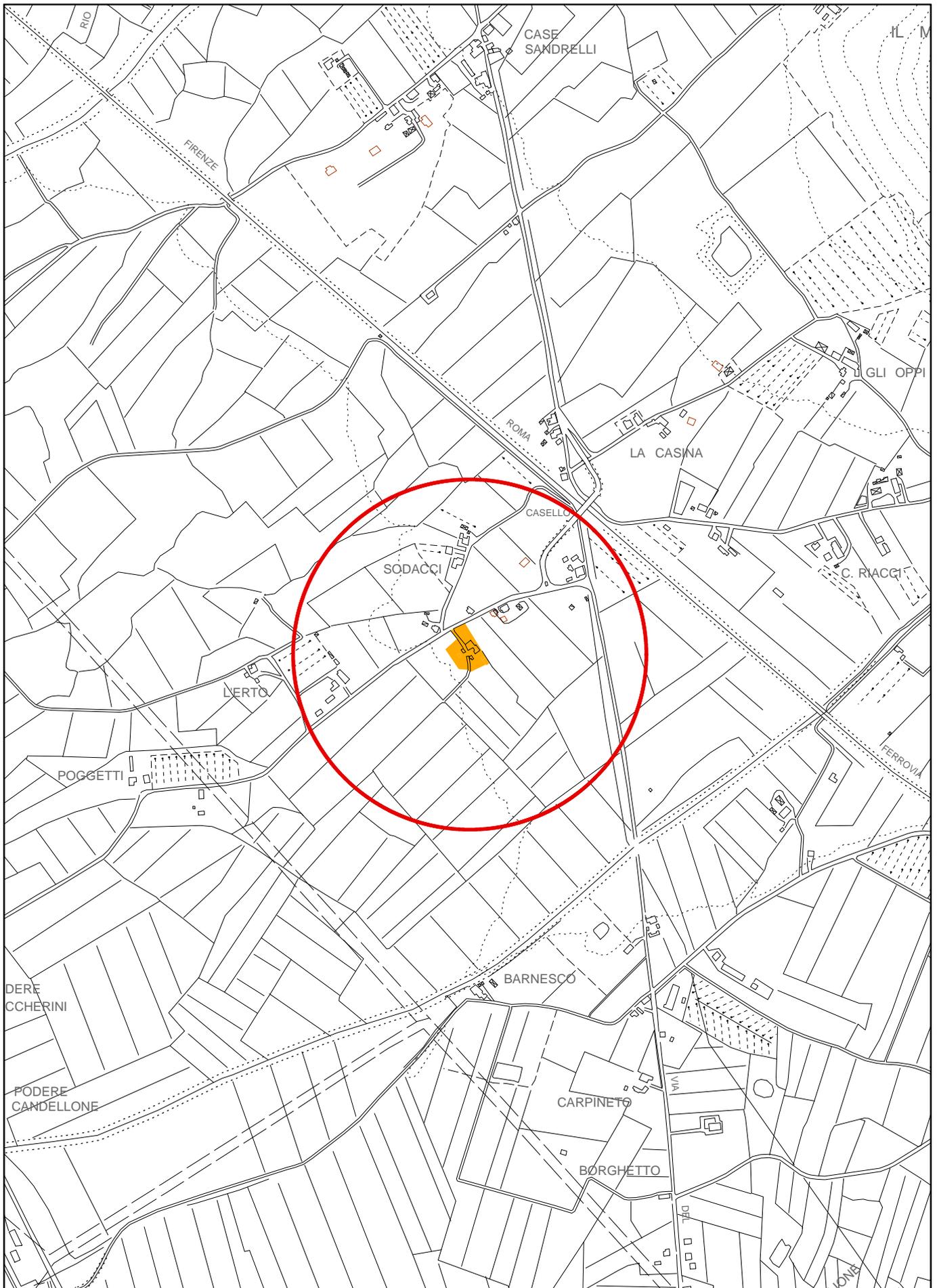
Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;

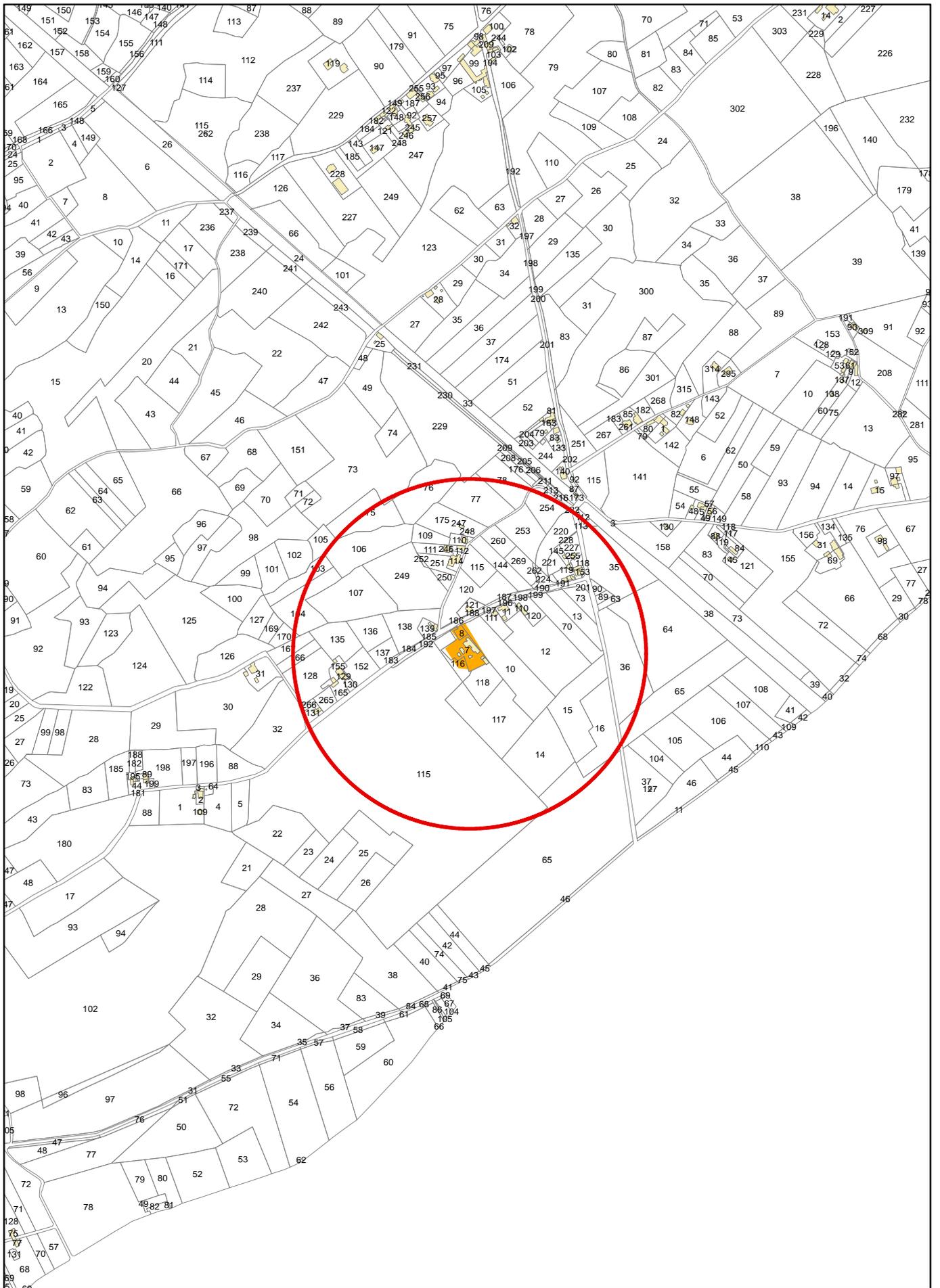
Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

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;
3. che prima dell'adozione è stato acquisito il provvedimento previsto all'art. 22 della L.R. 10/2010.

**Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del territorio**



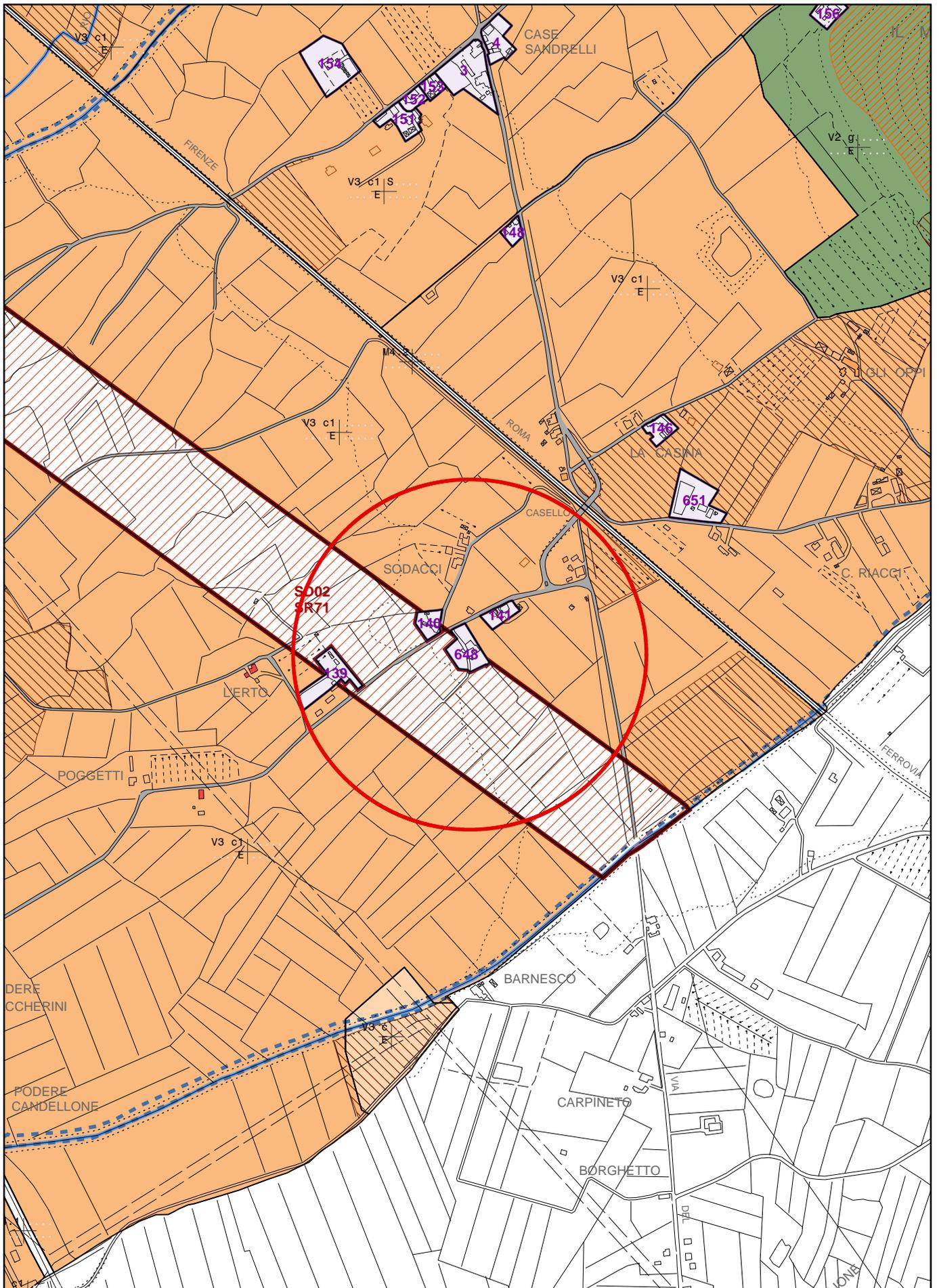




U_16_2015

ORTOFOTO 2013

1 : 10.000



Comune di Arezzo

Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n° 648

Toponimo: Sodacci

Indirizzo: Vitiano, 125

Data di rilievo e foto: 22/06/2006



ZONE EDIFICATE

- Edifici residenziali
- Attività agricole
- Servizi
- Ricettivo
- Attività commerciali

- Industria/Artigianato
- Complessi direzionali
- Manufatti
- Edifici dismessi
- n° Numero piani

ZONE NON EDIFICATE

- Orto
- Pascolo
- Vigneto
- Prato
- Bosco
- Incolto
- Alberatura
- Oliveto
- Frutteto
- Seminativo

- Siepe
- Recinzione
- Muro/di contenimento
- Scarpata/Ciglione
- Acqua
- Area non pavimentata
- Area pavimentata
- Asfalto
- Parcheggio
- Deposito a cielo aperto

INFORMAZIONI GENERALI

Tipo: casa colonica
Posizione: fondovalle

Rapporto con la viabilità: tangente
Accessibilità
Tipo Strada: asfaltata
Qualità: buona

Reti
Acqua potabile: non rilevato
Luce: si
Riscaldamento: legna
Fognatura: a dispersione
TV: non rilevato
Telefono: non rilevato

Destinazione d'uso prevalente disuso
Numero edifici rilevati 4

SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Articolazione volumetrica:

Il complesso rurale, oggi inutilizzato ed in condizioni di forte degrado, è costituito da un'aggregazione di corpi di fabbrica lungo l'asse nord-ovest e sud-est; nella parte centrale i volumi formano una sorta di piccola corte. La porzione del fabbricato principale lungo la strada interna è crollata.

Nella facciata del corpo più a sud si trova una iscrizione con data (a.d.1889).

Gli altri fabbricati erano legati all'attività agricola - la stalla e la porcilaia - ed anche questi si trovano in condizioni precarie ed infestati dalla vegetazione.

In una macchia dietro la porcilaia c'è infine una tettoia a capanna con pilastri in mattoni.

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

Il nucleo è situato in pianura, delimitato dai campi coltivati e da alberature.

In prossimità della strada asfaltata ci sono un piccolo tabernacolo ed un pozzo in pietra; da qui si diparte la strada sterrata o lasciata a prato lungo la quale si sviluppano gli edifici e che prosegue come campestre.

Ad eccezione della parte dedicata ad orto, verso la strada, tutto il resto è incolto e lasciato all'incuria, con macchie di vegetazione all'interno delle quali si trovano gli edifici minori; sterpaglie ed alberature sono cresciute anche lungo i lati ovest e nord.

Una grossa quercia connota l'inizio della strada interna.

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

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

Edificio n° 1

Edificio ad aggregazione lineare

Orientamento del fronte principale: sud-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: 2

Edificio n° 2

annesso in muratura di antico impianto

Numero piani: 1.0

Destinazione d'uso attuale: disuso

Destinazione d'uso originaria: stalla

Edificio n° 3

annesso in muratura di antico impianto

Numero piani: 1.0

Destinazione d'uso attuale: disuso

Destinazione d'uso originaria: porcilaia

Edificio n° 4

tettoia di recente costruzione

Numero piani: 1.0

Destinazione d'uso attuale: disuso

Destinazione d'uso originaria: rimessa attrezzi

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

EDIFICIO n° 1

2.1 Condizioni generali:		pessimo
2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori	Ubicazione: Tipologia e materiali: Alterazioni:	esterni Ci sono due scale esterne. La prima si attesta al lato corto a nord-ovest: si riesce ad intravedere una rampa di gradini in pietra serena che è praticamente prossima al crollo. L'altra scala è parallela alla facciata principale, sempre con gradini in pietra serena; è coperta da tettoia lignea sorretta da pilastri in mattoni ed architrave in legno; al di sotto del pianerottolo di sbarco si trova un'apertura ad arco; sopra l'inizio della rampa c'è un piccolo volume a sbalzo. no
2.3 Coperture	Tipo: Materiali manto: Materiali gronda: Alterazioni: Note:	a padiglione coppi e tegole travicelli in legno e mezzane no In alcune parti copertura a capanna o ad unica falda.
2.4 Scatola muraria	Materiali: Intonaco: alterazioni: Note:	pietra ordinaria tracce si Paramento murario in condizioni degradate, in particolare la parte lungo la campestre è già stata oggetto di crolli. Alcuni cantonali sono in bozze di pietra alternate a mattoni.
2.5 Aperture	Tipo distribuzione: Tipo apertura: Alterazioni: Note:	Piuttosto irregolare. Perlopiù di forma rettangolare con elementi costitutivi in pietra serena e stipiti in mattoni; nel lato principale si trovano anche aperture ad arco in mattoni. In corrispondenza della corte a piano terra ci sono due finestre che si sviluppano in lunghezza presumibilmente per dare luce alla stalla. vari tipi di alterazione Accanto alla scala esterna si trova una porta tamponata con mattoni con architrave in metallo. Altre aperture sono state verosimilmente modificate nelle dimensioni. Molte delle aperture presentano elementi in stato di degrado.
2.6 Infissi	Tipo e materiali: Oscuramento prevalente: Note:	In legno dove presenti ed in cattive condizioni. assente Alcuni finestre hanno scuri interni.
2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate	Tipo: Note:	assenti Nei lati corti esposti a nord e sud si rilevano resti di tettoie in legno rette da pilastri in mattoni.

2.8 Superfetazioni	Tipo:	aggiunta di volumi
	Note:	Volume a sbalzo sopra la rampa della scala con travi in legno a livello del solaio.

EDIFICIO n° 2

2.1 Condizioni generali: pessimo

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori Ubicazione: assenti

2.3 Coperture

Tipo:	a capanna
Materiali manto:	marsigliesi
Materiali gronda:	elementi del manto di copertura
Alterazioni:	no
Note:	In parte la copertura risulta crollata.

2.4 Scatola muraria

Materiali:	pietra ordinaria
Intonaco:	no
alterazioni:	si
Note:	Alcune parti sono ricostruite in mattoni; l'apparato murario è in stato avanzato di degrado.

2.5 Aperture

Tipo distribuzione:	Regolare.
Tipo apertura:	Di forma rettangolare con architravi in legno e stipiti in mattoni; si intravedono anche alcune aperture con elementi in pietra.
Alterazioni:	no

2.6 Infissi

Tipo e materiali:	Assenti
Oscuramento prevalente:	assente

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate Tipo: assenti

2.8 Superfetazioni Tipo: assenti

EDIFICIO n° 3

2.1 Condizioni generali: pessimo

2.2 Sistema degli accessi ai piani Ubicazione: assenti

superiori

2.3 Coperture	Tipo: Materiali manto: Materiali gronda: Alterazioni:	a capanna marsigliesi elementi del manto di copertura no
2.4 Scatola muraria	Materiali: Intonaco: alterazioni: Note:	mista pietra e laterizio tracce no Quasi incomprensibili le caratteristiche dell'edificio immerso nella vegetazione infestante, ma si riconoscono alcune parti della muratura in pietra ed altre in mattoni.
2.5 Aperture	Tipo distribuzione: Tipo apertura: Alterazioni:	Regolare. Porte di forma rettangolare con architrave in pietra e piccolo sopraffuce quadrato. no
2.6 Infissi	Tipo e materiali: Oscuramento prevalente:	Porte in legno dove presenti. assente
2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate	Tipo: Note:	tettoia Nel lato verso l'edificio principale si intravede una tettoia sorretta da pilastri e muretto di mattoni.
2.8 Superfacciate	Tipo:	assenti

SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

3.3 Annotazioni

L'edificio principale, nonostante il crollo della parte iniziale, presenta ancora i caratteri dell'architettura rurale.

SEZIONE 6 - REPORT FOTOGRAFICO

Punti di vista

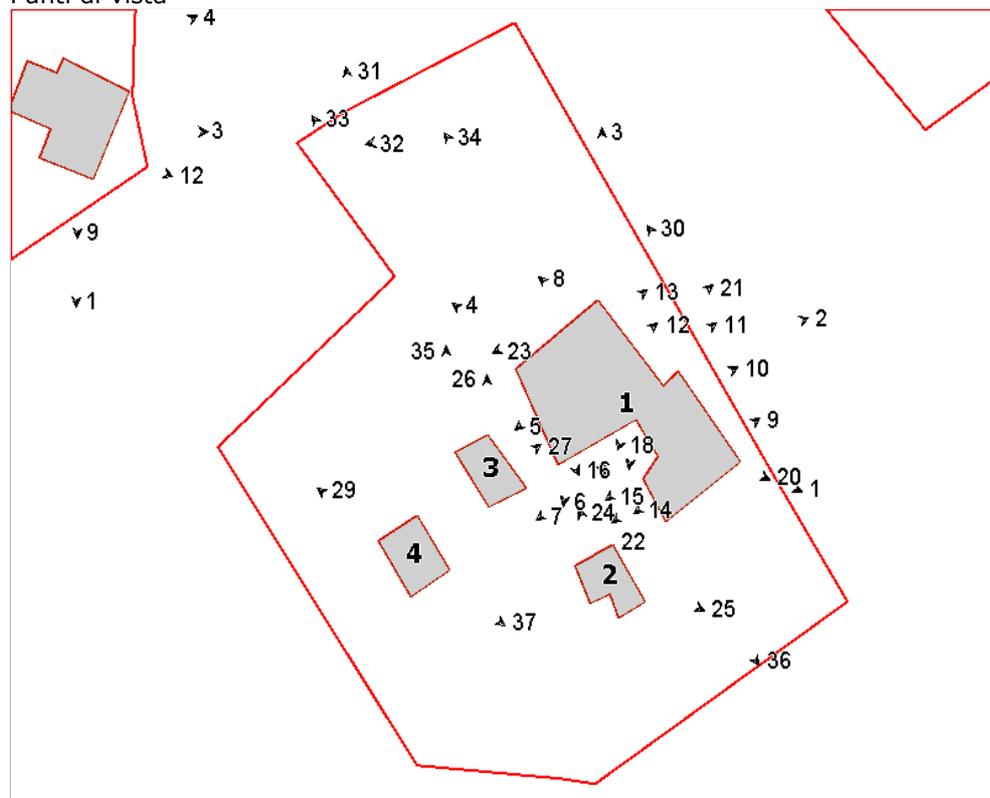


Foto n° 1 (edificio 1)



Foto n° 2 (edificio 1)



Foto n° 3 (edificio 1)



Foto n° 4 (edificio 1)



Foto n° 5 (edificio 1)



Foto n° 6 (edificio 1)



Foto n° 7 (edificio 1)



Foto n° 8 (edificio 1)



Foto n° 9 (edificio 1)



Foto n° 10 (edificio 1)



Foto n° 11 (edificio 1)



Foto n° 12 (edificio 1)

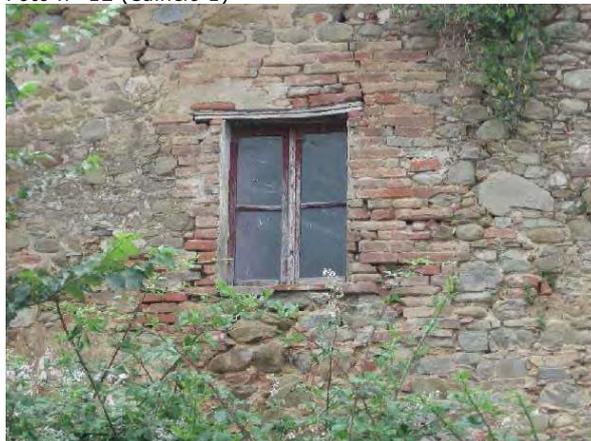


Foto n° 13 (edificio 1)



Foto n° 14 (edificio 1)



Foto n° 15 (edificio 1)



Foto n° 16 (edificio 1)



Foto n° 17 (edificio 1)



Foto n° 18 (edificio 1)



Foto n° 19 (edificio 1)



Foto n° 20 (edificio 1)



Foto n° 21 (edificio 1)



Foto n° 22 (edificio 1)



Foto n° 23 (edificio 1)



Foto n° 24 (edificio 2)



Foto n° 25 (edificio 2)



Foto n° 26 (edificio 3)



Foto n° 27 (edificio 3)

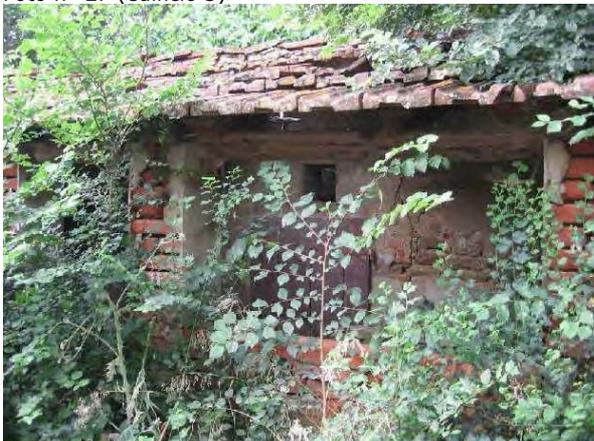


Foto n° 29 (edificio 4)



Foto n° 30



Foto n° 31



Foto n° 32



Foto n° 33



Foto n° 34



Foto n° 35



Foto n° 36



Foto n° 37 (edificio 4)





EDIFICIO n. 1



EDIFICIO n.3 e 4

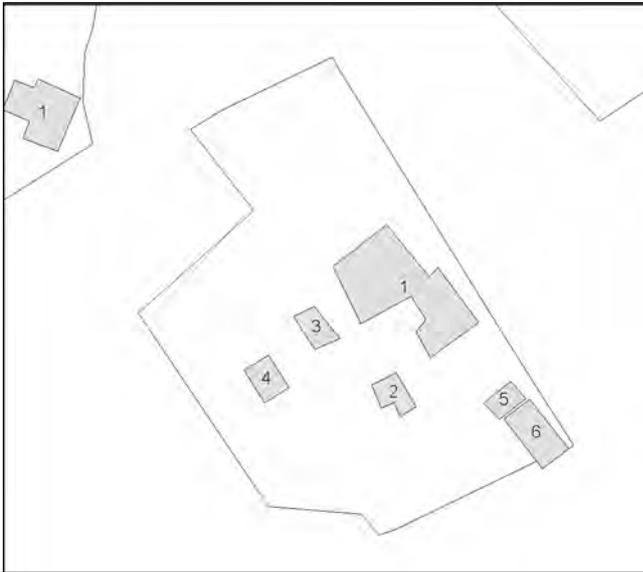


EDIFICIO n. 2



EDIFICIO n. 5 e 6

Scheda n°648 Sodacci



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 6: Ristrutturazione edilizia

STATO ATTUALE

Scheda n° 648 Sodacci



Edificio n. 1:
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva limitatamente all' intervento di demolizione e fedele ricostruzione -L.R. 65/14, art. 134 c. 1, lett. h), punto 1)

Edificio n. 1a: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata - L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

Edificio n. 1b: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata - L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

Edificio n. 2: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata - L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

Edificio n. 3: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata - L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

Edificio n. 4: Demolizione senza ricostruzione

Edificio n. 5: Demolizione senza ricostruzione

Edificio n. 6: Sostituzione edilizia
Intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata - L.R. 65/14, art. 134, c. 1, lett. l)

Gli interventi si attuano con Piano di Recupero approvato con DCC ____ del _____

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo