



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Sviluppo Economico
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Regolamento
Urbanistico**

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

Variante U_022_2012

Riperimetrazione AT 1401 loc. Cappuccini

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID: U_22_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 06/03/2012 è pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza di variante al RU per modifiche alla ATS1401. E' richiesta la seguente variante: eliminazione dalle prescrizioni riguardanti la realizzazione del percorso ciclo pedonale per il superamento del torrente Castro e conseguente ripermimetrazione del comparto escludendo la parte interessata dalla suddetta viabilità. I richiedenti notiziano che hanno riscontrato l'indisponibilità dei proprietari dei terreni dei quali si chiede l'esclusione a partecipare all'intervento, inoltre sostengono e dimostrano che le caratteristiche geomorfologiche del luogo rendono impossibile la realizzazione dell'opera con impiego di tecniche ordinariamente utilizzabili. Pertanto si rendono disponibili a monetizzare l'opera suddetta in luogo della realizzazione, nel caso venga accolta la richiesta.

CONTENUTI DELLA L.R. 1/05

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che recita:

Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

VALUTAZIONE DI COERENZA

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata, alle eventuali normative vincolistiche presenti ed in relazione alla carta delle fattibilità:

1. Coerenza con il P.I.T. regionale approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32 : gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente e non contrastano con la sezione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
2. Coerenza con il P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000 : la modifica del perimetro dell'area di trasformazione è coerente con il PTCP;
3. Coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007: la modifica del perimetro dell'area di trasformazione è coerente con il Piano Strutturale in quanto non modifica il sistema residenziale attribuito all'area dal piano strutturale.
4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico: L'area di trasformazione prevedeva la realizzazione di una passerella ciclopedonale sul torrente Castro. In fase di elaborazione del progetto la proprietà ha richiesto l'eliminazione della realizzazione della passerella dagli obblighi della scheda e la conseguente modifica del perimetro dell'area di trasformazione in quanto è stata dimostrata l'impossibilità di passare il torrente in quel punto. Le quantità edificabili e i parametri della scheda rimangono invariati.
5. Vincoli sovraordinati: nella zona interessata dagli interventi non sono presenti vincoli sovraordinati.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

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

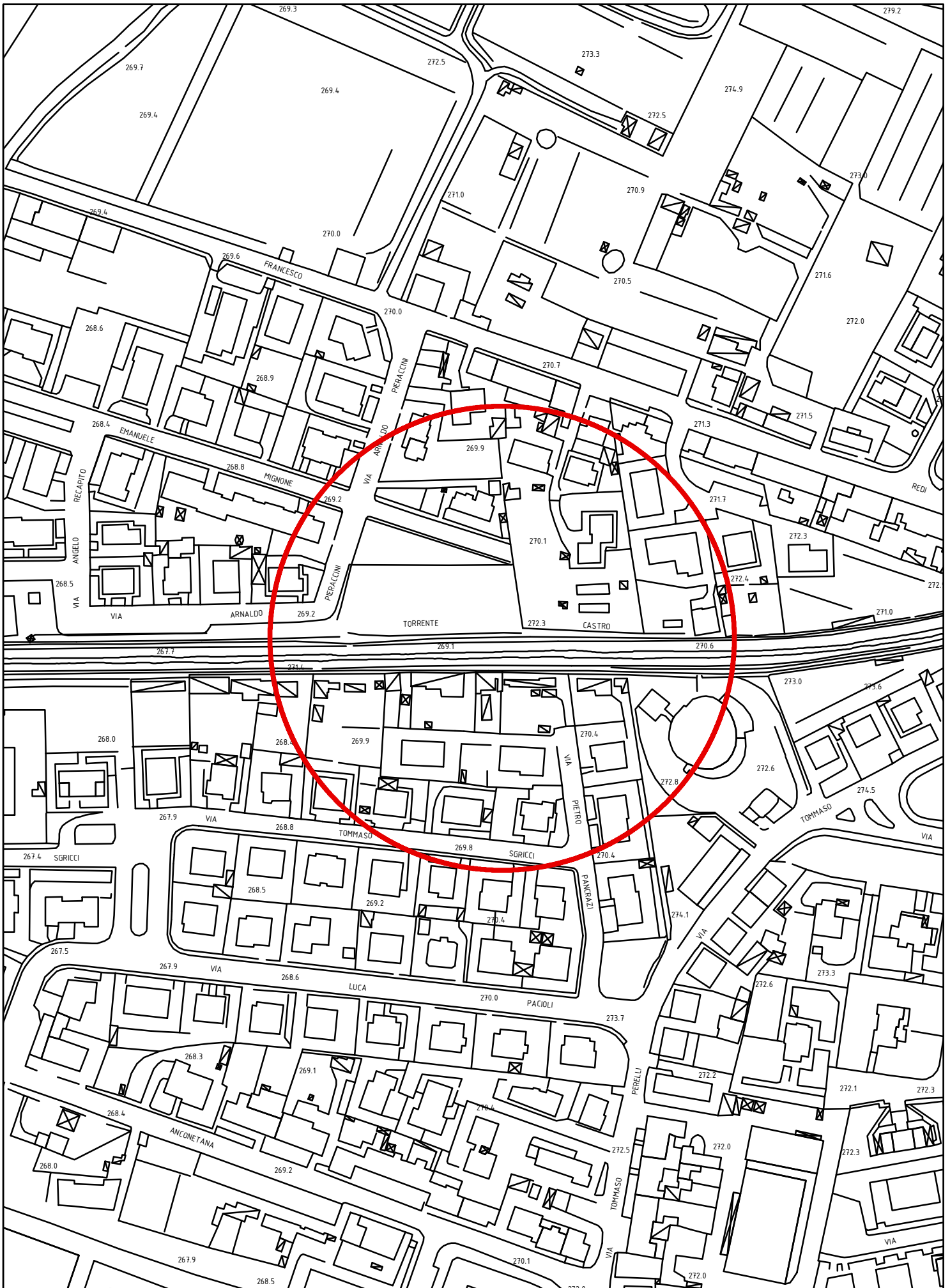
1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti in quanto la modifica al perimetro dell'area non comporta variazioni rispetto alla situazione di fatto esistente che rimane dal punto di vista viabilistico/ciclo-pedonale inalterata con l'eliminazione della realizzazione della passerella; il nuovo fabbricato andrà ad insediarsi in un tessuto urbanizzato, pertanto la previsione non produrrà effetti a livello paesaggistico.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.
3. effetti a livello della salute umana: L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

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



U_22_2012
ORTOFOTO 2010

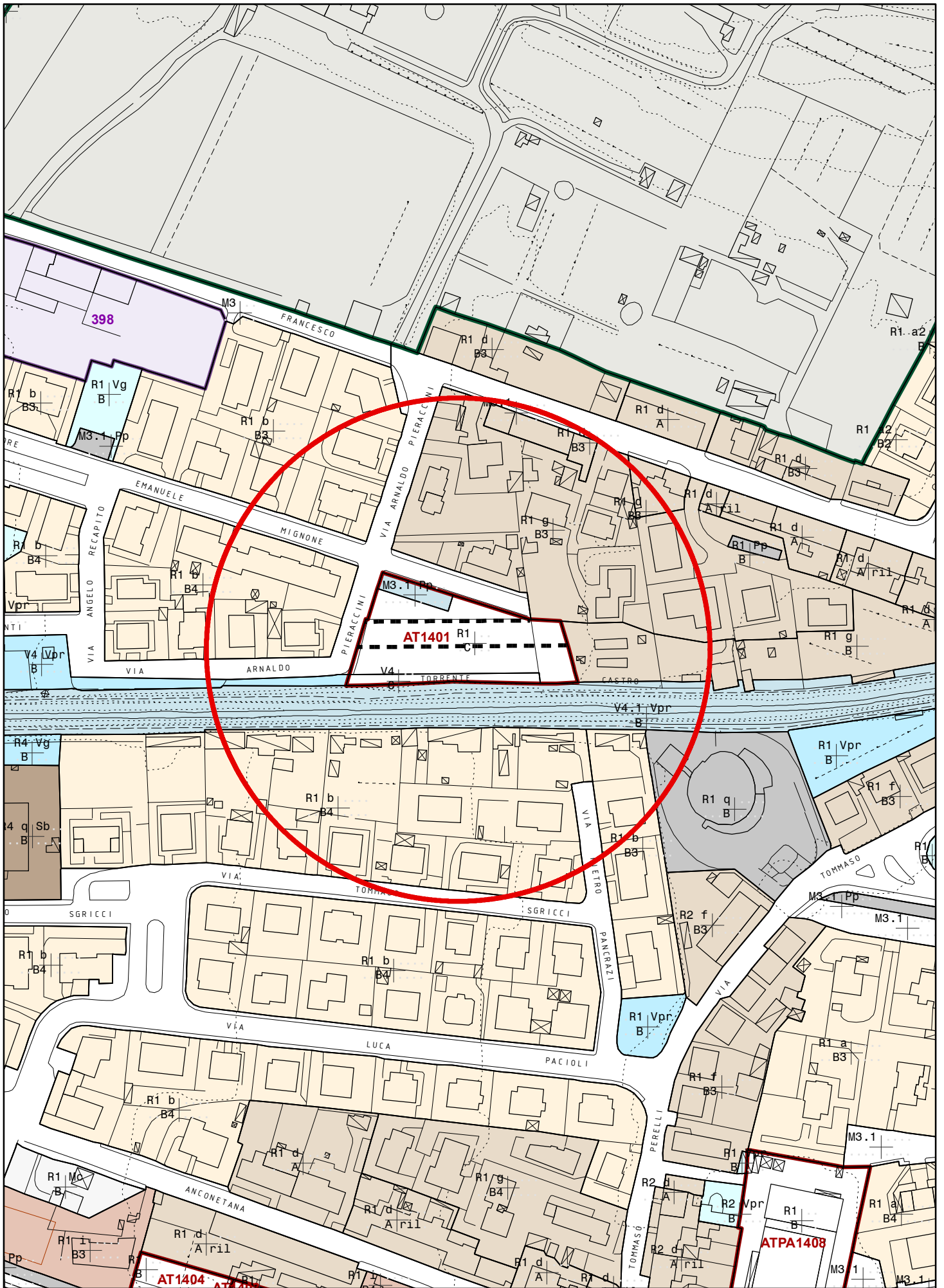
scala 1:2000



U_22_2012
CTR

scala 1:2000





STATO ATTUALE - NTA art. 123 comma 1

Area di Trasformazione Strategica ATS1401 Cappuccini

- a) L'intervento ha quale priorità la realizzazione di un percorso che, superando il torrente Castro, consenta di collegare pedonalmente l'area di intervento con l'area di Fonterosa dove sono ubicati alcuni servizi tra i quali la scuola materna e la chiesa. Tale intervento è relazionata con la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di un percorso pedonale di superamento del torrente Castro e di collegamento dell'area di intervento con l'area di Fonterosa;
 - 2) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia;
 - 3) Superficie territoriale: 3.448 mq;
 - 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq;
 - 5) Altezza max: 2 piani;
 - 6) Standard:
 - Verde Pubblico min: 280 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 210 mq (almeno 8 posti auto)
 - 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione passerella ciclo pedonale da realizzarsi sopra il Castro;
 - 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

STATO VARIATO - NTA art. 123 comma 1

Area di Trasformazione AT1401 Cappuccini: Lotto residenziale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia;
 - 2) Superficie territoriale: 2944 mq;
 - 3) Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq;
 - 4) Altezza max: 2 piani;
 - 5) Standard:
 - Verde Pubblico min: 280 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 210 mq (almeno 8 posti auto)
 - 6) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal ru approvato con DCC n. 43/2011;
 - 7) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

STATO SOVRAPPOSTO - NTA art. 123 comma 1

Area di Trasformazione Strategica AT S1401 Cappuccini: Lotto residenziale

a) L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale. ha quale priorità la realizzazione di un percorso che, superando il torrente Castro, consenta di collegare pedonalmente l'area di intervento con l'area di Fonterosa dove sono ubicati alcuni servizi tra i quali la scuola materna e la chiesa. Tale intervento è relazionato con la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

1) Realizzazione di un percorso pedonale di superamento del torrente Castro e di collegamento dell'area di intervento con l'area di Fonterosa;

2) 1) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia;

3) 2) Superficie territoriale: 3.448 2944 mq;

4) 3) Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq;

5) 4) Altezza max: 2 piani;

6) 5) Standard:

- Verde Pubblico min: 280 mq

- Parcheggi Pubblici min: 210 mq (almeno 8 posti auto)

7) 6) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal ru approvato con DCC n.

43/2011; realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione passerella ciclo pedonale da realizzarsi sopra il Castro;

8) 7) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo