



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

U _22_2015

Variante al Regolamento urbanistico per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio finalizzato all'eliminazione di quattro passaggi a livello di tipo aperto.
Loc. San Giuliano-Le Poggiola e Loc. Capannine

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID: U_22_15_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.



Variante al Regolamento urbanistico per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio finalizzato all'eliminazione di quattro passaggi a livello di tipo aperto in loc. San Giuliano-Le Poggiola e loc. Capannine nel Comune di Arezzo lungo la linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga, ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 65/2014 (pratica n. U22/2015).

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)

La variante al RU consiste nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (ossia aree da assoggettare all'uso pubblico) finalizzato alla realizzazione di viabilità vicinale alternativa e due sottopassi funzionali all'eliminazione di quattro passaggi a livello di tipo aperto in loc. San Giuliano-Le Poggiola e loc. Capannine nel Comune di Arezzo lungo la linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga.

Tali interventi sono posti in essere dalla RFT- Rete Ferroviaria Toscana SPA sulla base del progetto preliminare redatto dall'Ing. Fausto Rossi.

Il vincolo preordinato all'esproprio interessa le particelle di proprietà privata individuate nel piano particellare d'esproprio allegato al progetto (Elaborato R04).

Gli interventi proposti consistono:

a) eliminazione di quattro passaggi a livello di tipo aperto esistenti in loc. San Giuliano-Le Poggiola e loc. Capannine lungo la linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga ubicati su strade private ad uso pubblico;

b) realizzazione di due sottopassi e della relativa viabilità vicinale in sostituzione ciascuno di due passaggi a livello limitrofi; in particolare il sottopasso in loc. Le Poggiola – San Giuliano sostituirà i passaggi a livello alle progressive chilometriche km 5+981 e km 6+143, mentre il sottopasso in loc. Le Capannine sostituirà quelli alle progressive chilometriche km 7+577 e km 8+041; i due sottopassi saranno realizzati in calcestruzzo armato gettato in opera sotto la linea ferroviaria e avranno sezione trasversale utile di 5,00 m di larghezza e 4,50 m di altezza considerata la viabilità di tipo vicinale che sarà distribuita da tali infrastrutture.

2) QUADRO CONOSCITIVO

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata al Catasto terreni del Comune di Arezzo sezione B alle seguenti Fogli/particelle:

Area 1 sottopasso San Giuliano Le Poggiola, ossia passaggi a livello alle progressive chilometriche km 5+981 e km 6+143 :

Foglio 36 p.lle 90, 157, 159, 160, 164, 173, 225, 362, 431, 445, 446, 664, 849, 850.

Area 2 sottopasso Le Capannine ossia passaggi a livello alle progressive chilometriche km 7+577 e km 8+041:

Foglio 47 p.lle 24, 70, 74, 76, 77, 174, 3, 5, 6, 118.

Il PIANO STRUTTURALE

approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007 inquadra l'area:

- Area 1 sottopasso San Giuliano Le Poggiola:

C.0 4 b : pianure interessate in parte da coltura tradizionale a maglia fitta;

C.04 c : aree ad esclusiva funzione agricola;

C.06 : V3 pianura coltivata;

C.07 : 17 Battifolle

C.08 : la linea ferroviaria è indicata come ASI 1.1 tramvia;

- Area 2 sottopasso Le Capannine :

C.0 4 b : pianure;

C.04 c : aree ad esclusiva funzione agricola;

C.06 : V3 pianura coltivata;

C.07 : 17 Battifolle

C.08 : la linea ferroviaria è indicata come ASI 1.1 tramvia;

B.32 Aree allagate : le aree comprese tra la linea ferroviaria Arezzo- Sinalunga ed il Canale Maestro della Chiana sono classificate come "aree soggette ad inondazione eccezionale".

Il REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011 inquadra l'area :

- area 1 sottopasso San Giuliano Le Poggiola :

parte V3 E c1; parte SD02 SR71; parte V3 E c1 fattorie granducali della valdichiana, aree di pertinenza fluviale;

Art. 78 comma 4 : "Sono ammessi interventi di sistemazione del suolo al fine di realizzare infrastrutture ed impianti, ancorché privati, utili anche per finalità pubbliche o di protezione civile".

Carta della pericolosità idraulica : I.1 pericolosità idraulica bassa;

- area 2 sottopasso Le Capannine :

V3, E, c 1 fattorie granducali della valdichiana;

Carta della pericolosità idraulica : parte I.2 pericolosità idraulica media, parte I.3 pericolosità idraulica elevata.

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Nella carta della fattibilità l'area del sottopasso di San Giuliano-Le Poggiola è individuato in classe I.1 (pericolosità idraulica bassa) mentre il sottopasso in loc. Le Capannine è indicato in classe I.3 (a pericolosità idraulica elevata). Pertanto per questo manufatto è necessario uno studio idraulico specifico per valutare il soddisfacimento dei requisiti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e le ulteriori opere di messa in sicurezza.

Le aree interessate dai manufatti sono collocate in zona pianeggiante in cui è presente solo il reticolo superficiale secondario di drenaggio delle acque meteoriche. Il corso d'acqua più prossimo è il torrente Lota per il sottopasso in loc. Capannine ed il suo affluente torrente Vingone per quello in loc. San Giuliano-Le Poggiola.

VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area di intervento non è interessata da immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice Beni ambientali) né da aree tutelate per legge (art. 142 del Codice Beni ambientali).

3) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione degli atti di governo del territorio ossia piano strutturale, piano operativo e piani attuativi, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT occorre:

a) fare riferimento agli 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 :

- n.1 (erosione del suolo)
- n.3 (paesaggio montano e altocollinare Alpe di Poti);
- n.4 (centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici);
- n.6 (ridisegno della maglia agraria)
- n.5 (mantenimento valori identitari)
- n.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);
- n.9 (permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle);
- n.10 (superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse);
- n.13 (salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante);
- n.14 (tutela del paesaggio della bonifica);
- n.15 (attività estrattive nella Piana di Quarata);
- n.16 (equilibrio idrogeologico)
- n.18 (inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71);
- n.20 (ecosistemi fluviali);
- n.21 (patrimonio forestale bosco di Sargiano);
- n.22 (aree protette Ponte Buriano e Penna);
- n.23 (castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale)

b) applicare 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 ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

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 Strozzi, 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 poderale 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).

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")

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";

- 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;

- 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;

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;

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;

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;

1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

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.

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.

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 correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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);

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;

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;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

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 agro-pastorali, 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;

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.

Obiettivo 3

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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;

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;

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-Montevenere-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);

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.
- 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 planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

c) applicare gli obiettivi specifici relativi ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** ossia all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

d) applicare 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.

e) rispettare le **prescrizioni d'uso** relative ai beni paesaggistici.
L'area di intervento non è interessata da immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice Beni ambientali) né da aree tutelate per legge (art. 142 del Codice Beni ambientali). Pertanto non si effettua alcuna valutazione di coerenza.

CONCLUSIONI: la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto 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 fa riferimento agli indirizzi per le politiche, dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

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

La 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 dei sistemi ed ambiti di riferimento ricadenti in parte nel sistema ambientale V3 pianura coltivata.

Gli interventi proposti contribuiranno a determinare un'evidente riduzione del rischio stradale nella zona interessata, aumentando i livelli di protezione e sicurezza per la salute umana.

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

La presente variante consiste nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio finalizzato ai lavori di eliminazione di quattro passaggi a livello di tipo aperto, ubicati su strade vicinali ad uso pubblico in loc. San Giuliano, nel Comune di Arezzo, ed identificati alle progressive chilometriche della ferrovia Arezzo-Sinalunga ai km 5+981, km 6+143, km 7+577 e km 8+041 con la realizzazione di due sottopassi ferroviari e la modifica dei tracciati delle strade vicinali ad uso pubblico, richiedendo l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Il vincolo preordinato all'esproprio interessa le particelle di proprietà privata individuate nel piano particellare d'esproprio allegato al progetto.

Dato atto che la presente variante consente la messa in sicurezza stradale in un tratto significativo della linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga in loc. S. Giuliano, si deduce che la stessa risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, in quanto non altera le previsioni dello strumento urbanistico garantendo la protezione stradale dell'area.

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).

L'area, sede degli interventi, ricade in classe III aree di tipo misto nel piano di classificazione acustica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004.

La variante al Regolamento Urbanistico risulta conforme al piano stesso in quanto esclusivamente finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

5) PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

In base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato con deliberazione n.136 del 12/07/2007 l'area oggetto d'intervento ricade nel TERRITORIO NON URBANIZZATO.

Pertanto trattandosi di variante al regolamento urbanistico ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato è possibile procedere ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

7) 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.

8) DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e art.130 LR.65/14 (art.18 comma 2 lettera f).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

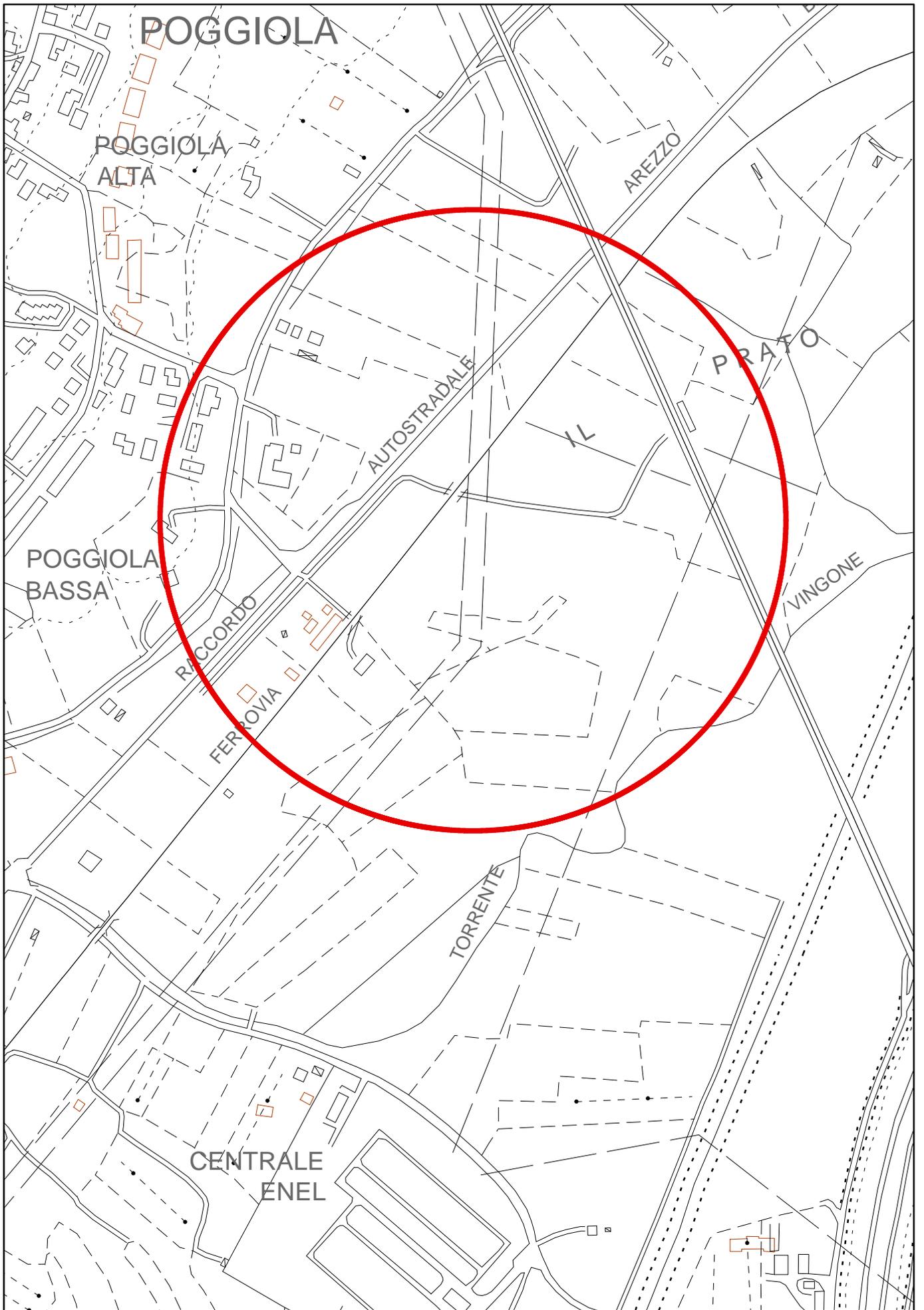
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

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

Data la natura e l'entità della variante, considerato che la variante consiste nella sola apposizione del vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione di interventi per l'eliminazione dei passaggi a livello incustoditi, si rileva che la stessa 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 e si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti, né rischi per l'ambiente o su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare non si prevedono effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

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.

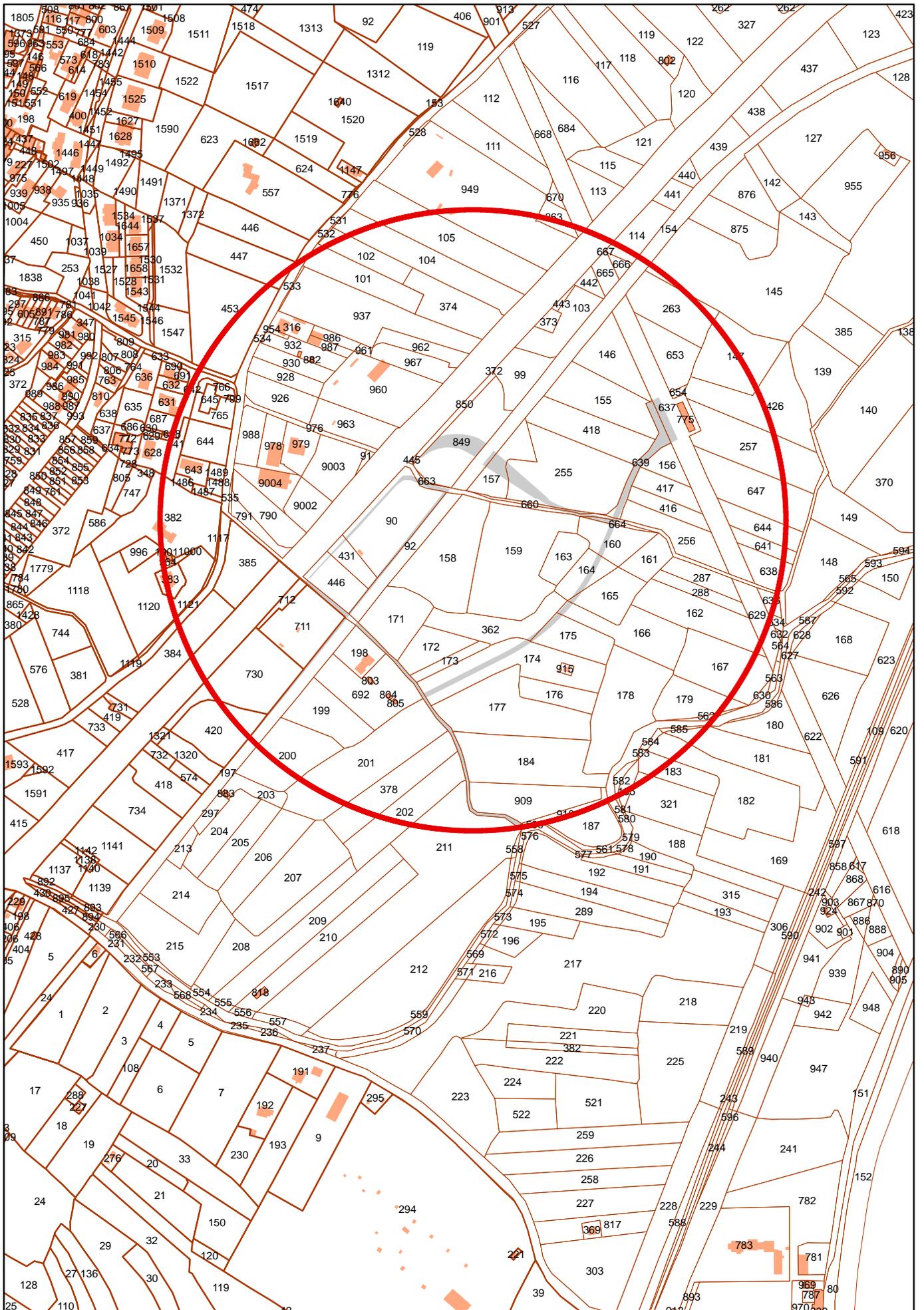
Direttore del
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Marco Carletti



LOC. SAN GIULIANO

VAR. U. 22. 2015
CARTA TECNICA TOSCANA

SCALA 1: 5000



LOC. SAN GIULIANO

VAR_U_22_2015
CATASTO

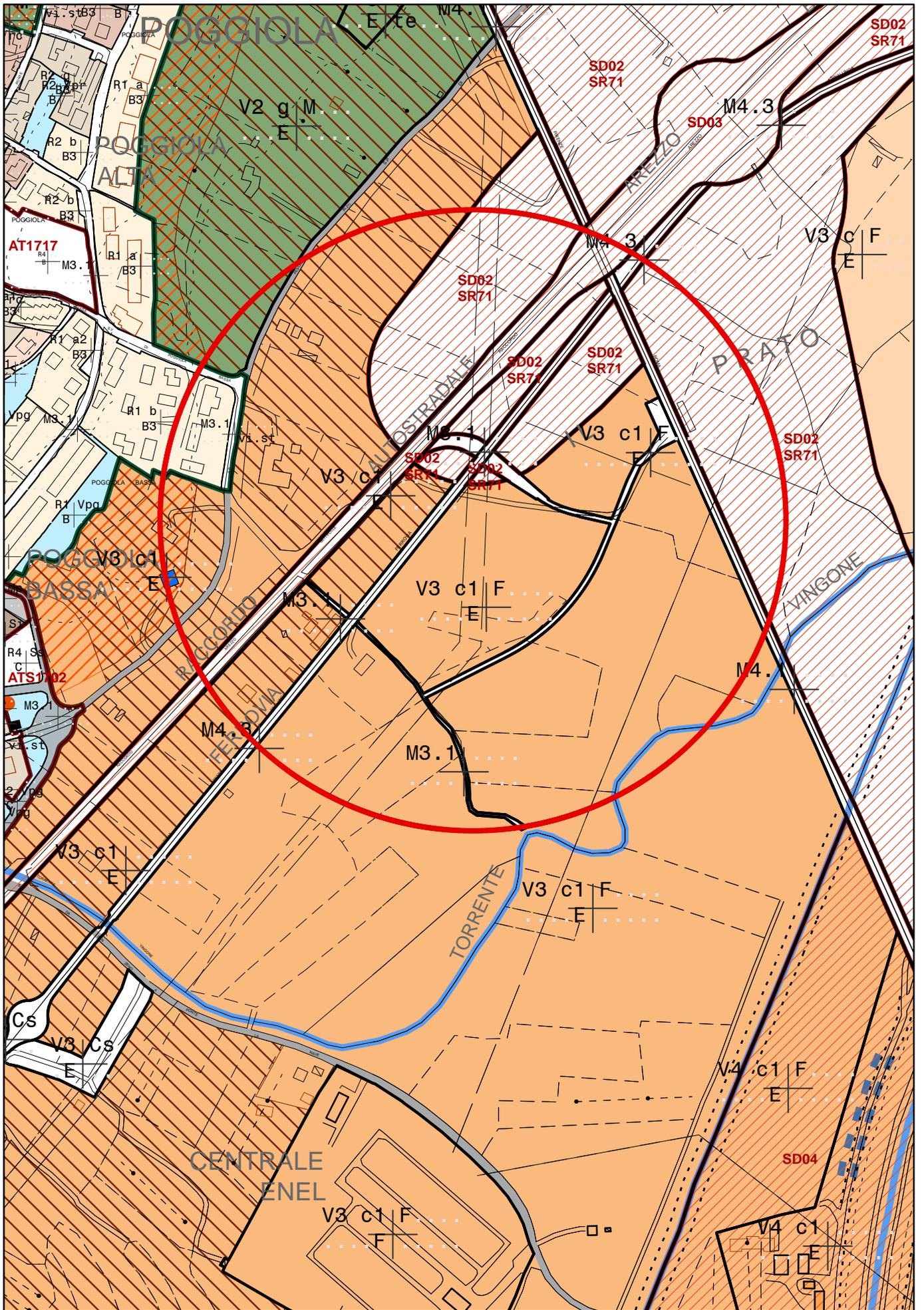
SCALA 1: 5000



LOC. SAN GIULIANO

VAR_U_22_2015
ORTOFOTO 2013

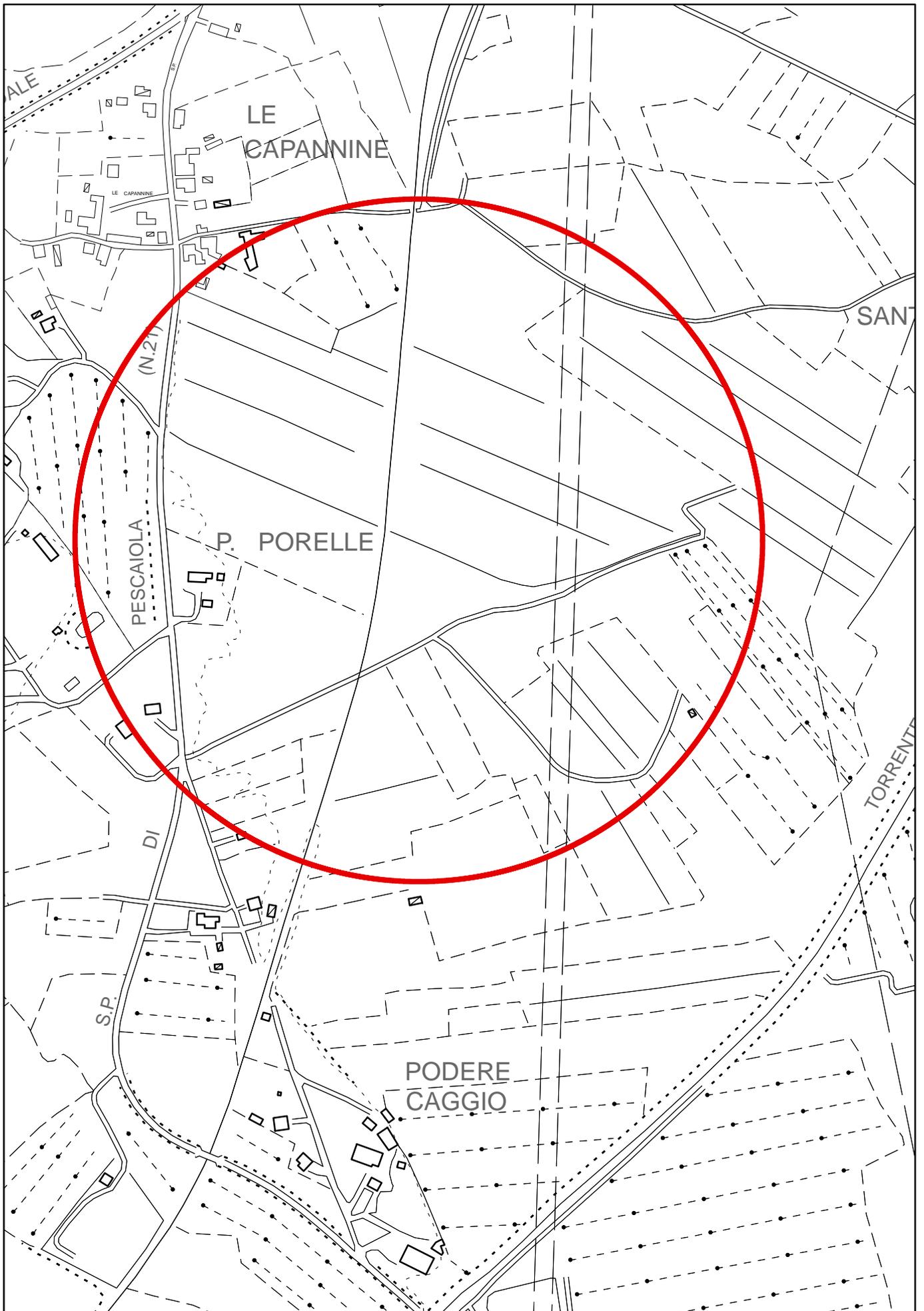
SCALA 1: 5000



LOC. SAN GIULIANO

VAR_U_22_2015
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO MODIFICATO

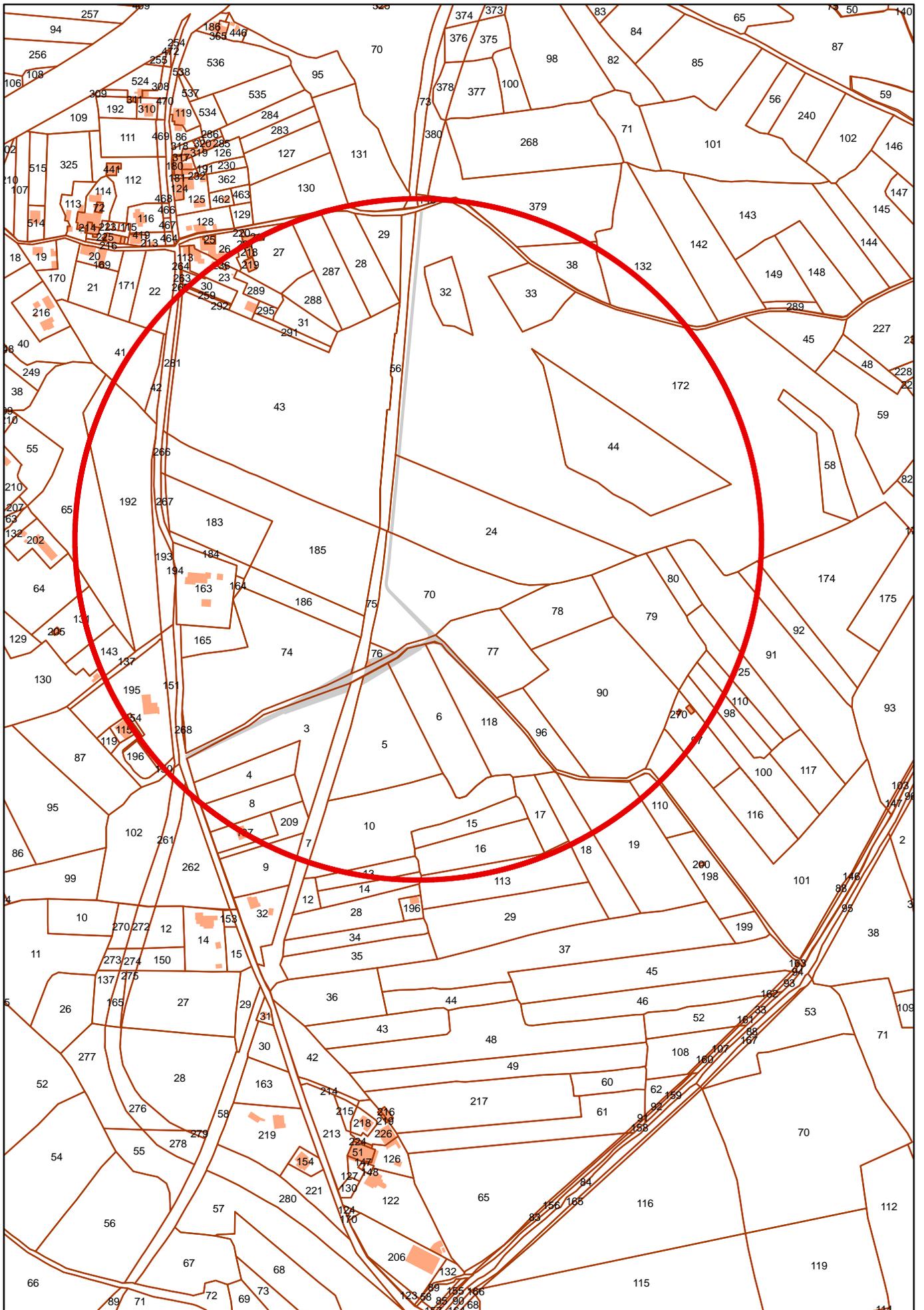
SCALA 1: 5000



LOC. LE CAPANNINE

VAR_U_22_2015
CARTA TECNICA REGIONALE

SCALA 1: 5000



LOC. LE CAPANNINE

VAR_U_22_2015
CATASTO

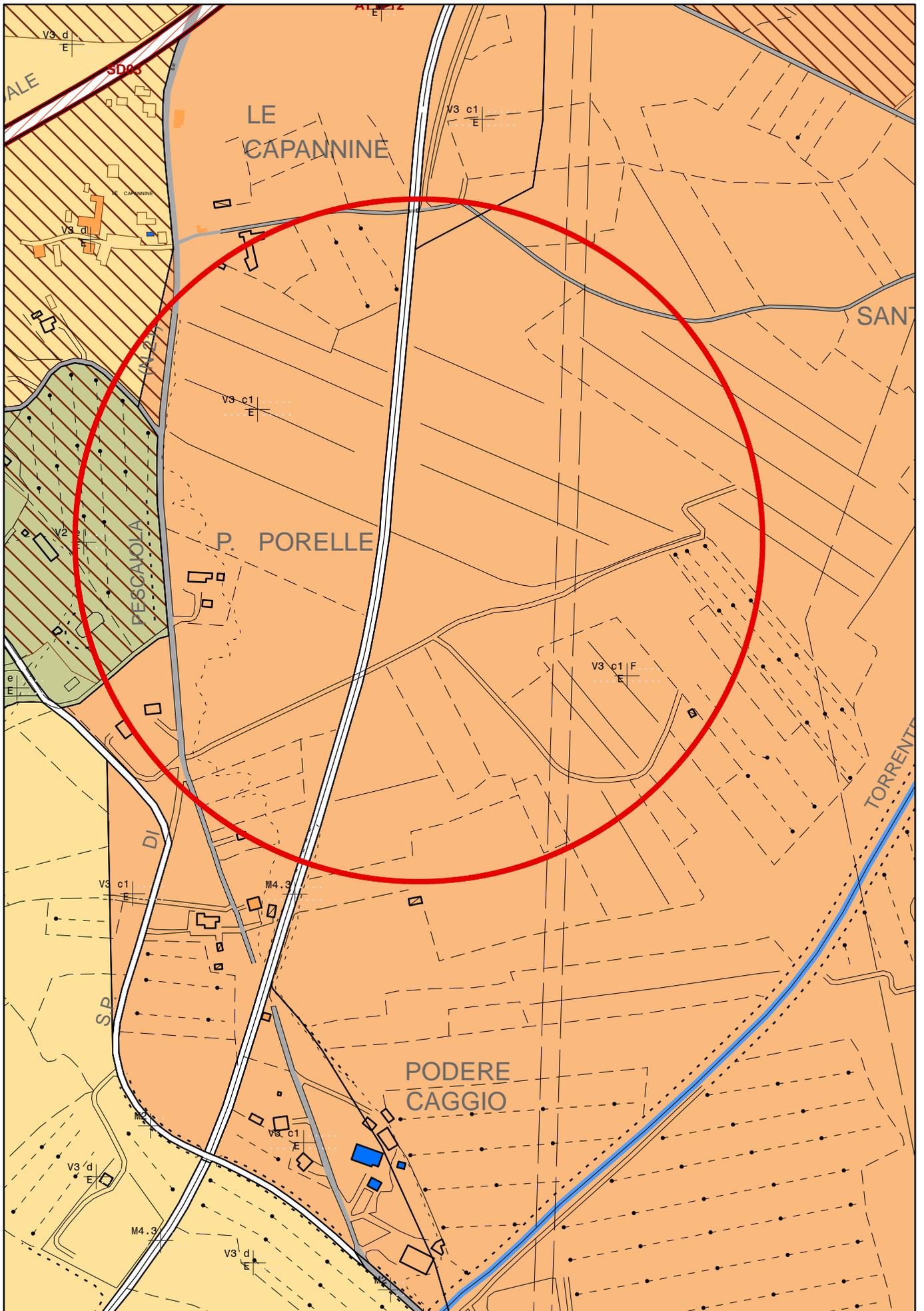
SCALA 1: 5000



LOC. LE CAPANNINE

VAR_U_22_2015
ORTOFOTO 2013

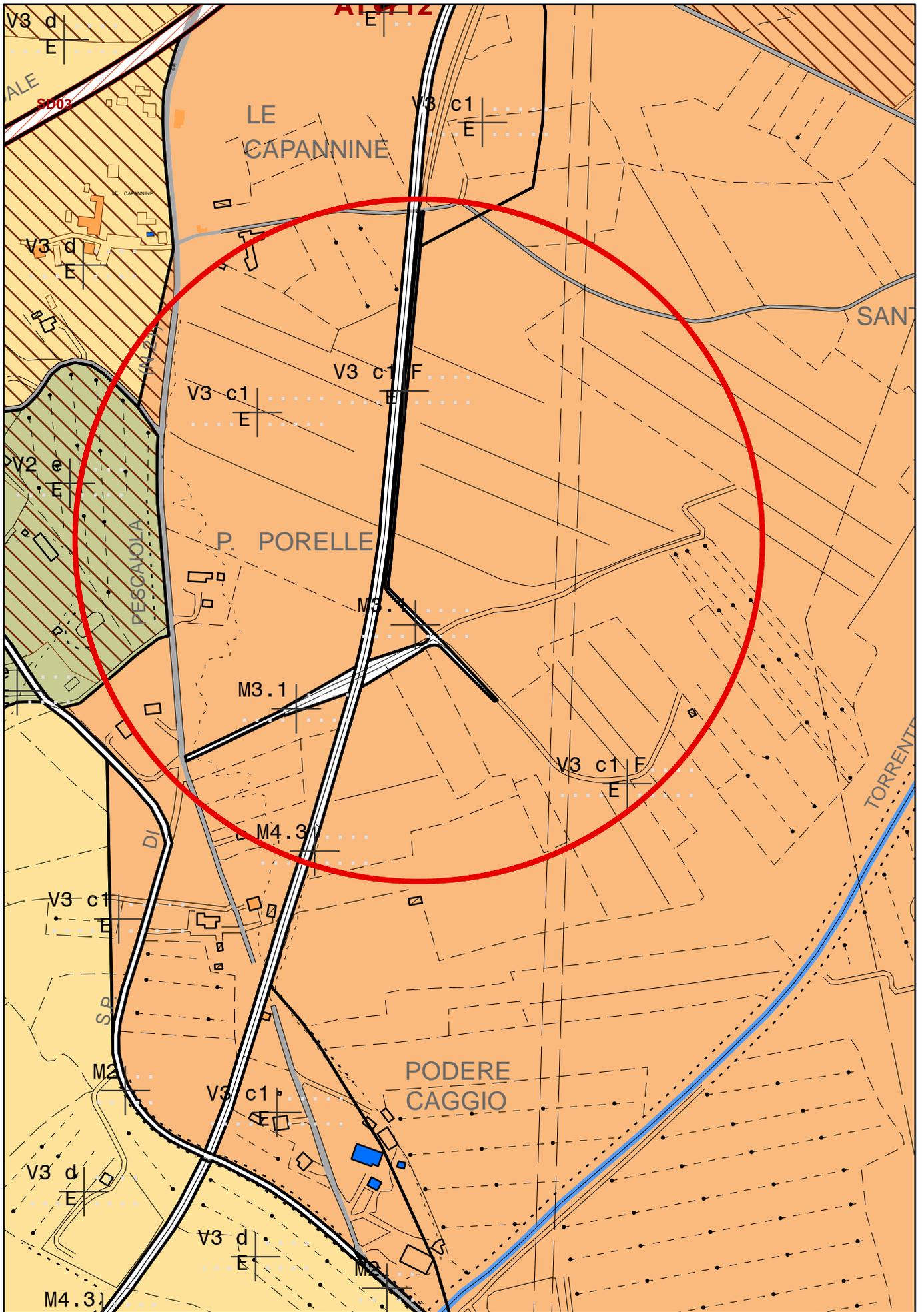
SCALA 1: 5000



LOC. LE CAPANNINE

VAR_U_22_2015
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE

SCALA 1: 5000



LOC. LE CAPANNINE

VAR_U_22_2015
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

SCALA 1: 5000

COMUNE DI AREZZO

PROVINCIA DI AREZZO

ELIMINAZIONE DI QUATTRO PASSAGGI A LIVELLO
DI TIPO APERTO UBICATI SU STRADE PRIVATE
AD USO PUBBLICO IN LOC. SAN GIULIANO
- PROGETTO PRELIMINARE -

ALLEGATO

REL

COMMITTENTE

RFT - RETE FERROVIARIA TOSCANA S.p.A.

TIMBRO E FIRMA

PROGETTISTA

Ing. Fausto Rossi

TIMBRO E FIRMA

OGGETTO:

PIANO PARTICELLARE
Aggiornamento Dicembre 2015

ELABORATO

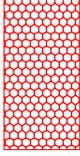
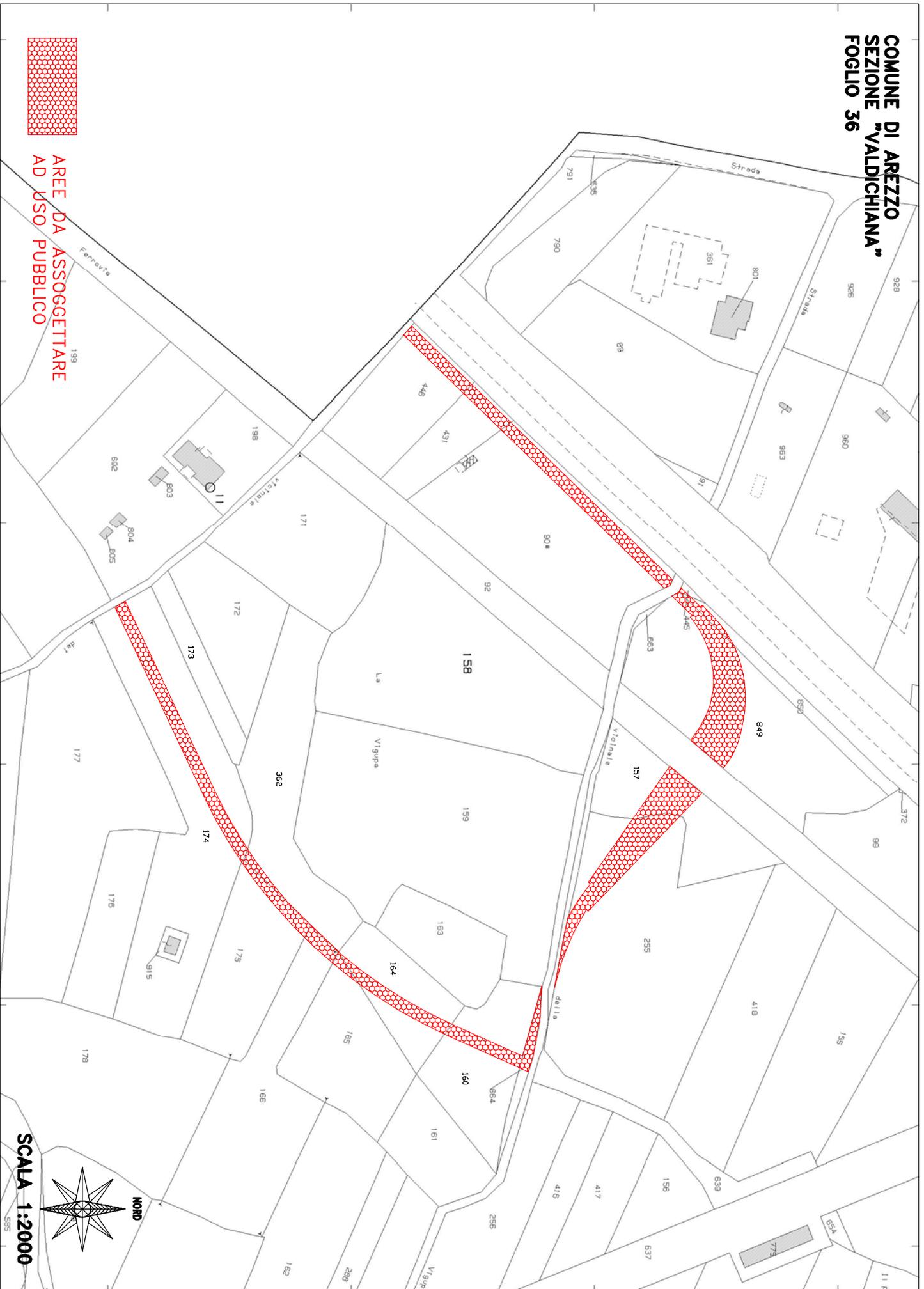
R04

PROGETTO PRELIMINARE PER L'ELIMINAZIONE DEI PASSAGGI A LIVELLO AI CHILOMETRI 5+981 E 6+143 IN LOC. SAN GIULIANO NEL COMUNE DI AREZZO

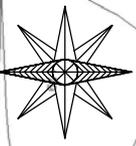
AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO - ELENCO PARTICELLE

| SEZ | FOGLIO | P.LLA | QUALITA' | CL. | SUP. | R.D. | R.A. | DITTA CATASTALE | SUPERFICIE ACQUISIRE | INDENNITA' A mq | INDENNITA' TOTALE |
|-----|--------|-------|---------------|-----|------|-------|-------|---|----------------------|-----------------|-------------------|
| B | 36 | 90 | ENTE URBANO | | 4990 | 0,00 | 0,00 | SOCIETA' ARETINA INDUSTRIE ELETTRICHE COMMERCIO (S.A.I.E.C.) SPA | 475 | € 10,00 | € 4.750,00 |
| B | 36 | 157 | SEM. ARB. | 3 | 1980 | 8,18 | 5,62 | AGNOLUCCI GIANCARLO | 310 | € 10,00 | € 3.100,00 |
| B | 36 | 160 | SEMINATIVO | 2 | 2110 | 16,35 | 8,72 | CONCETTA, STECCATO DOMENICO, STECCATO GIACOMO, STECCATO GIUSEPPE, STECCATO MARIA | 170 | € 10,00 | € 1.700,00 |
| B | 36 | 164 | SEMINATIVO | 2 | 1450 | 11,23 | 5,99 | ISTITUTO SANTA MARIA IN GRADI DELLE FIGLIE DELLA CARITA' DI S.VINCENZO DE' PAOLI | 240 | € 10,00 | € 2.400,00 |
| B | 36 | 165 | SEMINATIVO | 2 | 2240 | 17,35 | 9,25 | ROSSINI LUCIANA | 45 | € 10,00 | € 450,00 |
| B | 36 | 166 | SEM. ARB. | 1 | 3700 | 34,40 | 19,11 | CONCETTA, STECCATO DOMENICO, STECCATO GIACOMO, STECCATO GIUSEPPE, STECCATO MARIA | 90 | € 10,00 | € 900,00 |
| B | 36 | 174 | SEMINATIVO | 1 | 5634 | 52,37 | 29,10 | MARCUCCI ALDO | 585 | € 10,00 | € 5.850,00 |
| B | 36 | 175 | SEM. ARB. | 1 | 2290 | 21,29 | 11,83 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AREZZO CORTONA E SANSEPOLCRO | 165 | € 10,00 | € 1.650,00 |
| B | 36 | 225 | SEM. ARB. | 2 | 7010 | 54,31 | 23,53 | TOMASSINI GABRIELLA, TOMASSINI PAOLO | 610 | € 10,00 | € 6.100,00 |
| B | 36 | 362 | SEM. ARB. | 1 | 2920 | 27,41 | 15,08 | MARCUCCI ALDO | 45 | € 10,00 | € 450,00 |
| B | 36 | 431 | SEM. ARB. | 1 | 980 | 9,11 | 5,06 | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AREZZO CORTONA E SANSEPOLCRO | 110 | € 10,00 | € 1.100,00 |
| B | 36 | 445 | VIGNETO | 1 | 30 | 0,31 | 0,23 | DELLA CAMERA LUIGINO, GALLO GIULIETTA | 10 | € 10,00 | € 100,00 |
| B | 36 | 446 | VIGNETO | 1 | 1860 | 19,21 | 14,41 | MAURIZI AMEDEO, MAURIZI GIUSEPPE | 175 | € 10,00 | € 1.750,00 |
| B | 36 | 664 | INCOLT. PROD. | U | 130 | 0,01 | 0,01 | FERROVIE DELLO STATO S.P.A. | 105 | € 10,00 | € 1.050,00 |
| B | 36 | 849 | SEMINATIVO | 2 | 4392 | 34,02 | 18,15 | ISTITUTO SANTA MARIA IN GRADI DELLE FIGLIE DELLA CARITA' DI S.VINCENZO DE' PAOLI | 815 | € 10,00 | € 8.150,00 |
| B | 36 | 850 | SEMINATIVO | 2 | 638 | 4,94 | 2,64 | DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADALE | 65 | € 10,00 | € 650,00 |

COMUNE DI AREZZO
SEZIONE "VALDICHIANA"
FOGLIO 36



**AREE DA ASSOGGETTARE
AD USO PUBBLICO**



SCALA 1:2000

PROGETTO PRELIMINARE PER L'ELIMINAZIONE DEI PASSAGGI A LIVELLO AI CHILEMTRI 7+577 E 8+041 IN LOC. CAPANNINE NEL COMUNE DI AREZZO

AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO - ELENCO PARTICELLE

| FOGLIO | P.LLA | QUALITA' | CL. | SUP. | R.D. | R.A. | DITTA CATASTALE | SUPERFICIE ACQUISIRE | NDENNITA' A mq | INDENNITA' TOTALE |
|--------|-------|-------------|-----|-------|--------|-------|---|----------------------|----------------|-------------------|
| 47 | 24 | SEMINATIVO | 2 | 15150 | 117.36 | 62.59 | FAILLI ANGIOLO | 235 | € 10,00 | € 2'350.00 |
| 47 | 70 | SEMINATIVO | 2 | 9670 | 74.91 | 39.95 | FAILLI ANGIOLO | 485 | € 10,00 | € 4'850.00 |
| 47 | 74 | SEMINATIVO | 2 | 14854 | 115.07 | 61.37 | MUGNAI LETIZIA, PAGGETTI CLAUDIO, PAGGETTI LORENZO, ROSSI STEFANIA | 40 | € 10,00 | € 400.00 |
| 47 | 76 | ENTE URBANO | 4 | 340 | | | REGIONE TOSCANA | 160 | € 10,00 | € 1'600.00 |
| 47 | 77 | SEMIN ARBOR | 2 | 5320 | 41.21 | 17.86 | SERENI ANNA MARIA | 25 | € 10,00 | € 250.00 |
| 47 | 174 | SEMINATIVO | 3 | 12180 | 50,32 | 44,03 | FAILLI ANGIOLO | 740 | € 10,00 | € 7'400.00 |
| 49 | 3 | SEMINATIVO | 4 | 7390 | 7.63 | 7.63 | GIACHINI ANNUNZIATA, PAGGETTI AMEDEO, PAGGETTI MAURIZIO | 710 | € 10,00 | € 7'100.00 |
| N49 | 5 | SEMINATIVO | 2 | 8310 | 64.38 | 34.33 | GIACCCHINI ANNUNZIATA, PAGGETTI AMEDEO, PAGGETTI MAURIZIO, PANSZKI EDIT | 155 | € 10,00 | € 1'550.00 |
| 549 | 6 | SEMINATIVO | 2 | 6170 | 47.80 | 25.49 | ROSSI TOMMASO | 180 | € 10,00 | € 1'800.00 |
| 49 | 118 | SEMINATIVO | 2 | 5770 | 44.70 | 23.84 | ROSSI GIANFRANCO | 20 | € 10,00 | € 200.00 |

**AREE DA ASSOGETTARE
AD USO PUBBLICO**

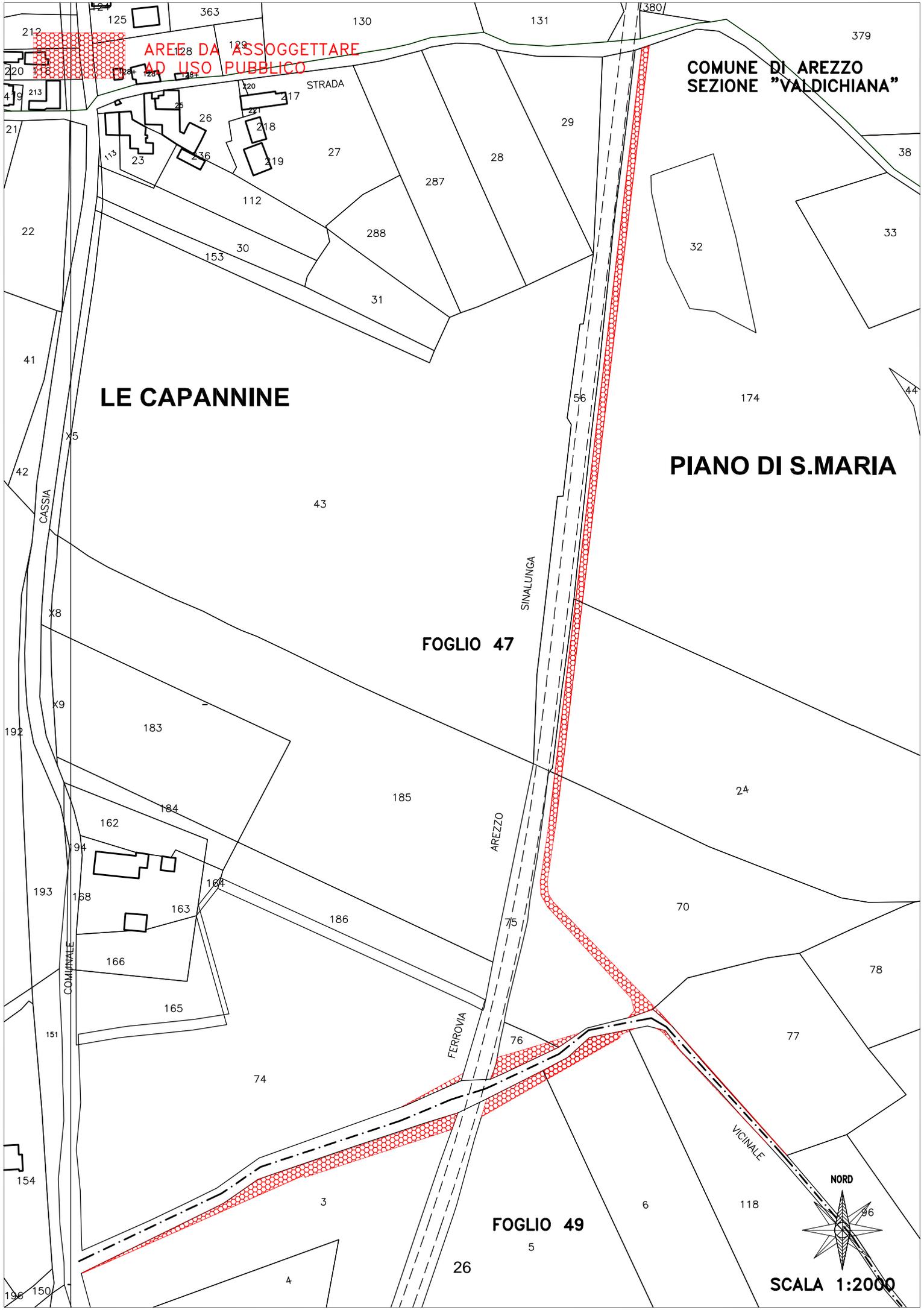
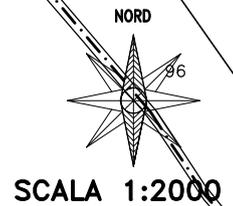
**COMUNE DI AREZZO
SEZIONE "VALDICHIANA"**

LE CAPANNINE

PIANO DI S.MARIA

FOGLIO 47

FOGLIO 49



Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo