



# 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\_17\_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

PRG

## Variante U \_22\_2013

Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento nuova area  
di trasformazione AT 07 11 in località Indicatore

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U\_22\_13\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**av. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**arch. Roberto Calussi**

Garante della Comunicazione  
**dott.ssa Cecilia Agostini**

## **VARIANTE AL RU PER L'INSERIMENTO DI UNA AT IN LOC. INDICATORE**

### **RELAZIONE TECNICA**

La presente variante al Regolamento urbanistico prevede l'inserimento di una piccola area di trasformazione per la realizzazione di un edificio residenziale, con superficie utile lorda massima di mq. 200, in loc. Indicatore. L'area è situata al margine del tessuto urbano della frazione, tessuto che si è sviluppato negli ultimi anni a seguito dei recenti piani di lottizzazione. Attualmente l'area è incolta, confina con la viabilità pubblica su tre lati ed i servizi di rete necessari per la residenza arrivano al lotto.

Il Regolamento urbanistico la pone all'interno del centro abitato attribuendogli il sistema R1 e la destinazione esclusiva Vpr (Spazi scoperti di uso privato).

### **Identificazione catastale**

Catasto Terreni, Sezione B, Foglio 26, Particella 303.

### **LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA**

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005.

Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

Durante tutta la fase di formazione della variante al RU, la valutazione ha fatto riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi ed adeguandosi agli stessi.

### **COERENZA ESTERNA**

Il processo di valutazione della coerenza esterna è stato valutato in riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007.

### **Verifica di coerenza con gli obiettivi del Piano di indirizzo Territoriale PIT:**

La variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 2, Sezione 20 Ar, del PIT;
  - 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT;
  - 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT;
  - 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.
- Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

La variante risulta coerente con il PIT.

### **Verifica di coerenza con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento PTCP:**

La proposta di variante per la costituzione di una nuova AT non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) Elementi costitutivi naturali di cui alla scheda di riferimento;
- 2) Elementi costitutivi antropici di cui alla scheda di riferimento;
- 3) Elementi costitutivi insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda di riferimento;
- 4) Beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda di riferimento

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

L'area in oggetto risulta ricadere soltanto all'interno delle Risorse del territorio rurale - tessitura agraria, classificazione peraltro identica ad altre aree già edificate recentemente, pertanto la richiesta di costituzione di una nuova AT risulta essere coerente con lo strumento PTCP.

### **Verifica di coerenza rispetto al P.S. e al RU:**

La variante al Regolamento urbanistico per l'inserimento di area di trasformazione in loc. Indicatore è coerente al Piano Strutturale in quanto interviene in parte in un'area classificata R (residenziale) destinata per sua natura al sistema residenziale e parte nell'ambito V3.3 Colture e frazionamento perturbano.

Rispetto al Regolamento urbanistico, l'inserimento di area di trasformazione in loc. Indicatore prefigura la necessità di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico necessaria a formalizzare la nuova previsione urbanistica in quanto l'intervento proposto è finalizzato al completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del centro abitato.

## **COERENZA INTERNA**

La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti ambientali e territoriali attesi.

Partendo dalla valutazione sulle probabilità di realizzazione delle azioni previste, sono stati valutati per la fase di adozione del piano effetti ambientali, territoriali, sociali, economici, sulla salute umana.

Sono state prese in esame in modo integrato le azioni per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla variante.

## **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA**

### **Individuazione dei possibili effetti**

Il processo valutativo ha riguardato valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

Le risorse che sono state prese in considerazione sono il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni.

### **Effetto generato sugli elementi costitutivi del sistema territoriale ed antropico**

#### **Acqua:**

Acque superficiali: la variante al RU può comportare una modifica delle superfici permeabili del lotto dovuta all'inserimento di un edificio, verranno garantite le quantità di superficie permeabile di legge e non verrà modificato il sistema di canalizzazione e di raccolta delle acque superficiali; l'impatto rispetto a tale componente del sistema ambientale è da considerarsi non negativo.

#### **Depurazione e Scarichi:**

L'ambito territoriale interessato dall'intervento è servito dalla fognatura comunale; la variante può determinare nuovi allacciamenti al sistema fognario esistente generando effetti migliorativi dell'assetto attuale. L'impatto a tal proposito è da considerarsi non negativo.

#### **Aria:**

Inquinamento atmosferico: non si evidenziano criticità in quanto la variante non comporterà un incremento significativo di emissioni in atmosfera e comunque la realizzazione dell'impiantistica della residenza verrà effettuata seguendo i criteri normativi

di riferimento in modo da non alterare la qualità dell'aria da parte dei nuovi impianti. Durante l'esecuzione dei lavori ammessi dalla variante, saranno rispettate le normative di sicurezza dei cantieri relativamente alle emissioni di polveri dovute ai cantieri stessi.

**Inquinamento acustico:**

La variante non prevede un incremento del livello registrato di inquinamento acustico nell'area d'intervento. Eventuali emissioni rumorose potranno tuttavia registrarsi in fase di cantiere, determinando un impatto non significativo ed in ogni caso limitato alla durata del cantiere.

**Suolo e Sottosuolo:**

Gli interventi previsti dalla variante non agiscono in maniera rilevante sul sottosuolo e non comportano inquinamento di falda. Le azioni sull'assetto attuale del suolo sono da considerarsi migliorative, in quanto prevedono una regimentazione delle acque meteoriche e una razionalizzazione e nuovi allacciamenti al sistema fognario esistente.

**Energia:**

La zona è servita da rete elettrica gestita da ENEL; le previsioni della variante non comportano modifiche alla rete elettrica esistente.

**Rete Gas Metano:**

La zona è servita da rete gas metano; le previsioni della variante incidono in modo irrilevante sul fabbisogno.

**Gestione Rifiuti:**

L'area risulta servita dal sistema di raccolta pubblica rifiuti. La variante incide in maniera irrilevante su tale componente.

**Paesaggio ed ambiente naturale:**

L'area non è soggetta a vincoli specifici per quanto riguarda fauna e flora; l'impatto è pertanto da considerarsi non negativo.

**Insedimenti storici e patrimonio culturale:**

La variante non interessa aree con insediamenti storici essendo una zona di nuova espansione. L'impatto è pertanto da considerarsi non negativo.

**Viabilità e Traffico veicolari:**

Non si prevedono modifiche alla viabilità esistente andando solo ad introdurre un eventuale accesso carrabile al lotto oggetto di variante. L'intervento proposto non modifica i livelli di traffico essendo limitato all'incremento di 200 mq. di SUL residenziale. In tal senso non si registrano impatti significativi o comunque negativi sull'assetto attuale della viabilità e del traffico.

**Presenza di elementi inquinanti o di disturbo:**

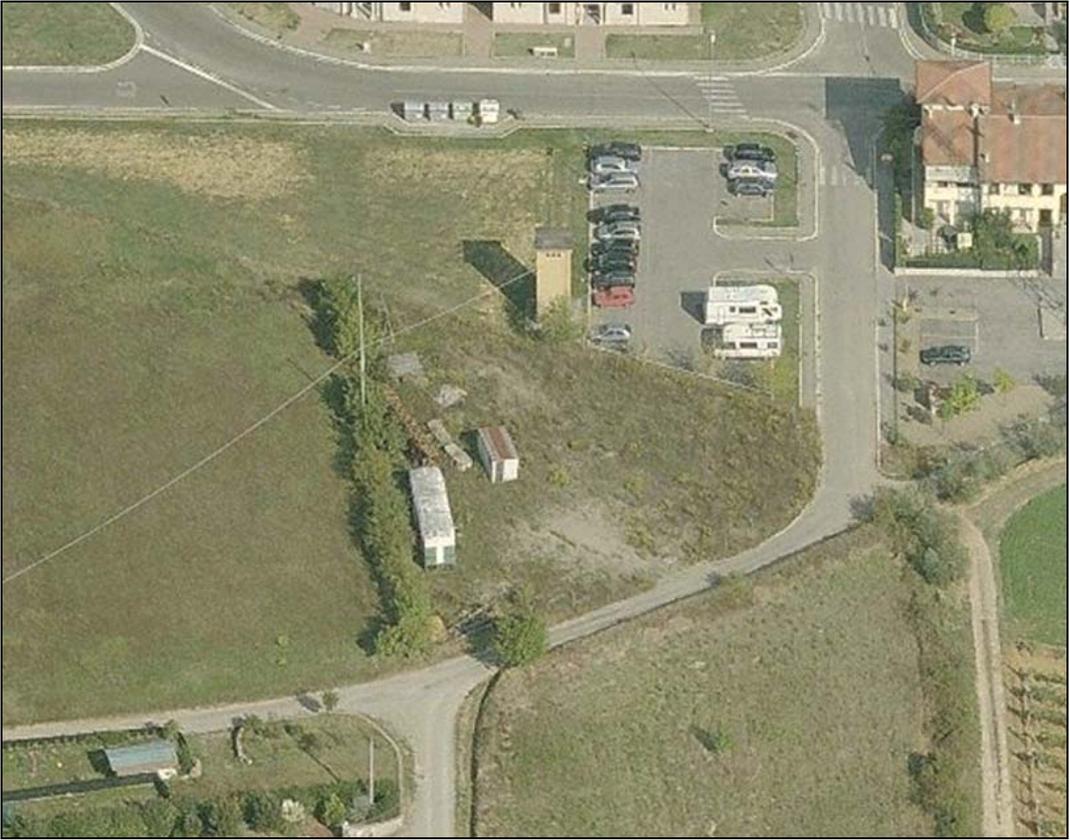
Non si evidenziano elementi di criticità. L'impatto è pertanto da considerarsi non negativo o comunque non rilevante, in quanto limitato, eventualmente alla sola fase di cantierizzazione dell'intervento.

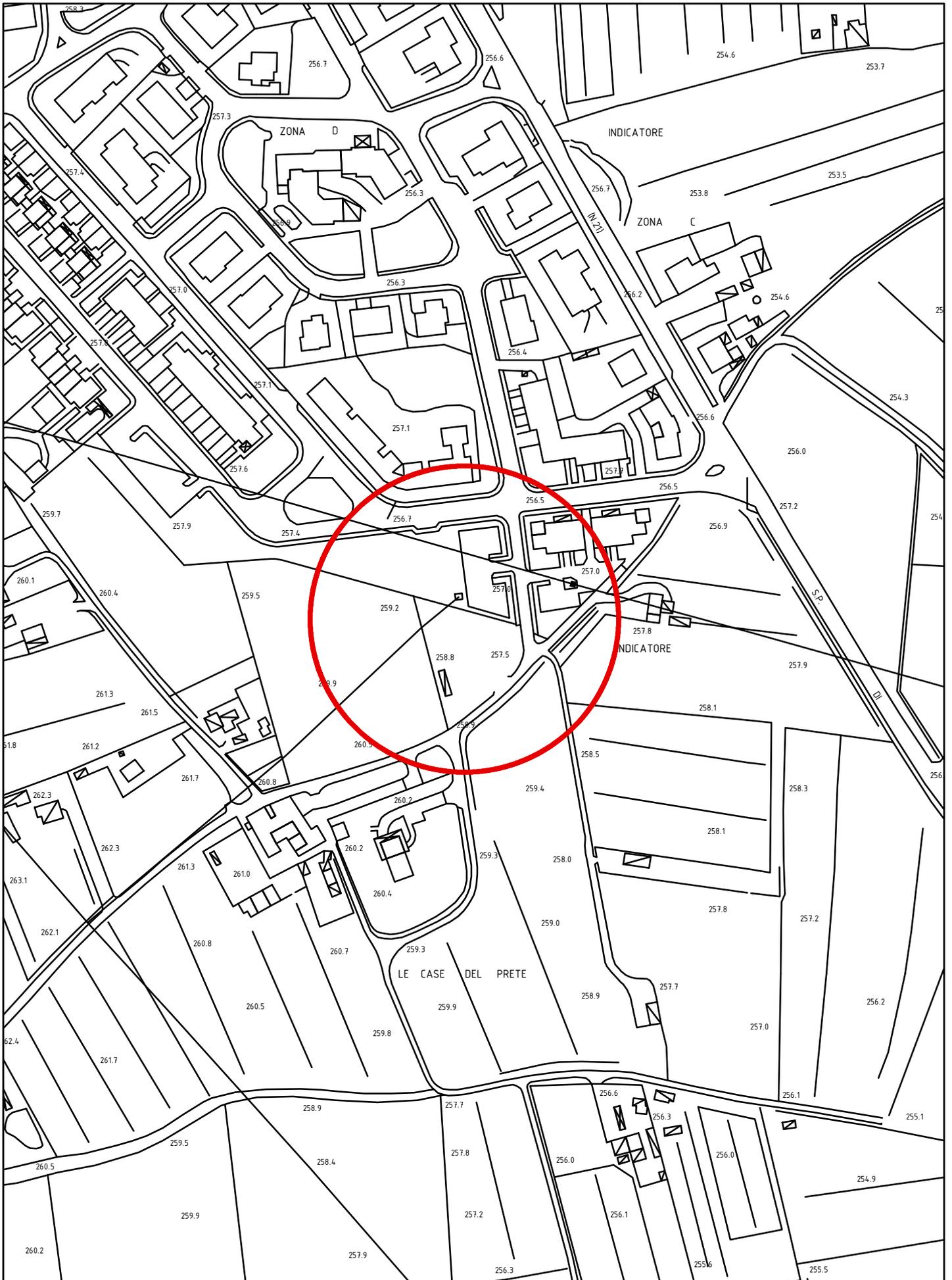
**Sostenibilità**

La variante, rispetto alla situazione attuale, non comporta nessun tipo di alterazione o di compromissione dell'assetto attuale del sistema ambientale ed antropico/insediativo in quanto si colloca nel sistema R residenziale di Piano strutturale e di Regolamento Urbanistico di riferimento quindi in una zona già urbanizzata. L'intervento è di ricucitura e completamento dell'insediamento urbano e risolve una situazione di abbandono e degrado ambientale dell'area in questione. L'attuazione della variante comporterà un generale miglioramento a livello ambientale dell'ambito di intervento e pertanto si rileva la piena sostenibilità della stessa.

**CONCLUSIONI**

La variante al RU proposta non influisce in modo significativo sugli elementi costitutivi del sistema territoriale ed antropico pertanto possiamo ritenere che la stessa è sostenibile dal punto di vista territoriale. Oltretutto sono previste azioni migliorative dell'assetto attuale delle componenti territoriali ed è previsto un incremento modesto dell'uso delle risorse disponibili. Pertanto non si registrano e non si prevedono effetti negativi significativi sulle componenti sistemiche individuate.





U\_22\_2013  
CTR

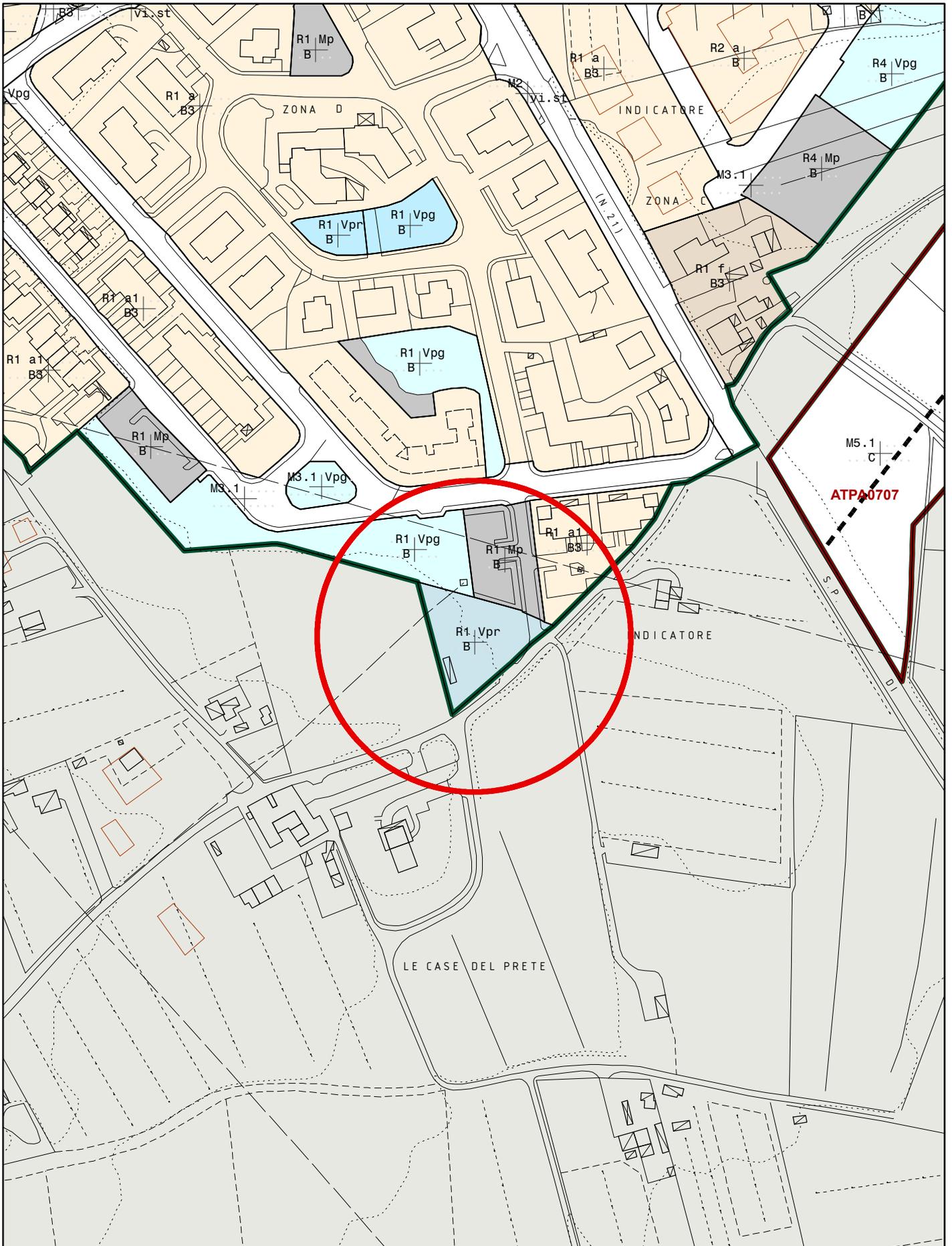
scala 1:2000



U\_22\_2013  
ORTOFOTO 2010

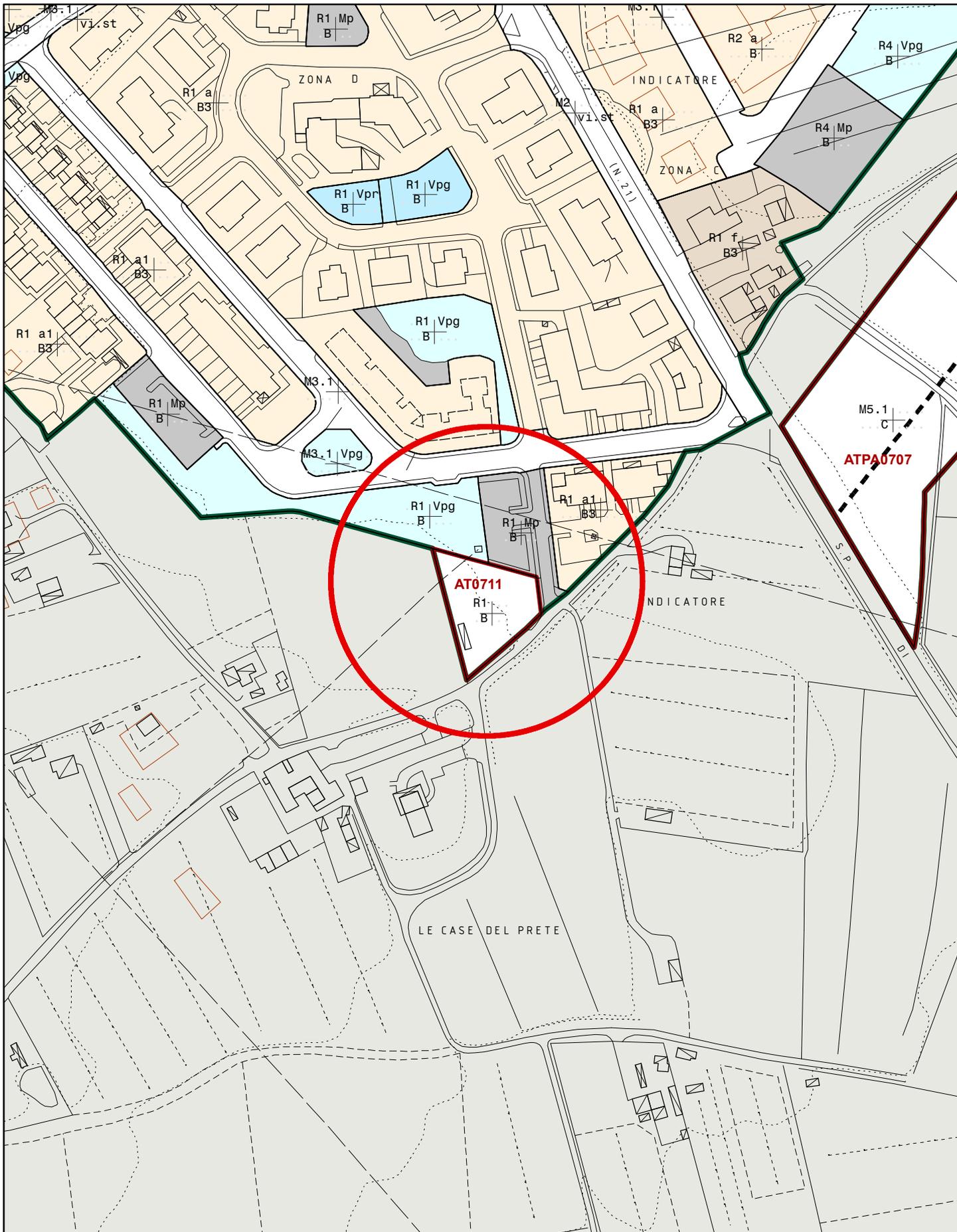
scala 1:2000





U\_22\_2013  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
STATO ATTUALE

scala 1:2000



U\_22\_2013  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
STATO MODIFICATO

scala 1:2000

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione**

#### **AT\_07\_11**

##### **Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Indicatore**

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- SUL max residenziale mq. 200
- Altezza max 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo