



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

PRG

Variante U_023_2012

**Modifica modalità d'intervento AT 14 02
Loc. Cappuccini**

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: **U_23_12_EC**

VOL.

Adozione:

Approvazione:



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 27/03/2012, da parte del proprietario sig. Leonardo Pelsoni, è pervenuta all'amministrazione comunale l'istanza di variante all'art. 123 punto 2 delle norme tecniche del Regolamento Urbanistico relative alla AT 1402 in loc. Cappuccini. L'istanza è finalizzata alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva in ampliamento a quella già esistente nel lotto. L'art. 123 punto 2 delle nta prevede nel lotto la realizzazione di una superficie utile lorda di mq. 300. Il richiedente fa presente che la sul presente sul lotto a destinazione commerciale occupata dal ristorante esistente è pari a mq. 230, pertanto l'attuazione della previsione urbanistica di realizzazione di una sul complessiva di mq. 300, comprendente anche quella esistente, renderebbe l'operazione antieconomica.

Si ricorda che l'art. 109 punto 23 del RU stabilisce che la sul indicata per le varie aree di trasformazione comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti; pertanto necessita apporre all'art. 123 punto 2 la specifica dicitura "in aggiunta alle quantità esistenti".

La variante influisce sul dimensionamento dell'Utoe, in quanto la SUL di 300 mq. non è stata conteggiata nel quadro previsionale strategico (voce "attuazione del RU – SUL da AT") Tale quantità, come previsto dall'articolo 139 delle NTA del piano strutturale, dovrà essere detratta dalla disponibilità del residenziale dell'UTOE, che risulta pari a mq. 697 di SUL. La variante non modifica la fattibilità idraulica, sismica e geologica dell'area.

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 è riferita agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi ed adeguandosi agli stessi.

Coerenza esterna

Il processo di valutazione della coerenza esterna si valuta 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. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Rispetto al PIT:

La variante all'area di trasformazione non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
- 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
- 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,

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.

Rispetto al PTCP:

La variante risulta coerente con il PTCP.

Rispetto al P.S.:

La variante al Regolamento urbanistico per la modifica dell'art. 123 punto 2 delle NTA relativo alla AT 1402 è coerente al Piano Strutturale in quanto ricade in un'area classificata R1 (Residenziale) dal piano strutturale e non comporta consumo di nuovo suolo.

Rispetto al R.U.:

La variante risulta coerente con il Regolamento Urbanistico in quanto non modifica le previsioni della AT, ma inserisce solo una specifica rispetto alla sul esistente.

Coerenza interna

La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti paesaggistici, territoriali, economici e per la salute umana attesi.

La variante è finalizzata al raggiungimento degli obiettivi del RU permettendo così la realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione esistente.

Il documento di valutazione integrata allegato alla delibera di approvazione del Regolamento Urbanistico, ha preso in esame le azioni per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti.

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

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

Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo pertanto non si producono effetti diversi da quelli esaminati nella valutazione integrata allegata al Regolamento Urbanistico sia per quello che riguarda gli effetti territoriali, gli effetti economici, gli effetti sulla salute, gli effetti paesaggistici.

Art.123 punto 2 - Interventi per l'UTOE 14 Cappuccini

STATO ATTUALE

2. Area di trasformazione AT1402 Turistico ricettivo

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) attività turistico ricettive max.: 300 mq;
- 2) Altezza max: 2 piani;
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

STATO MODIFICATO

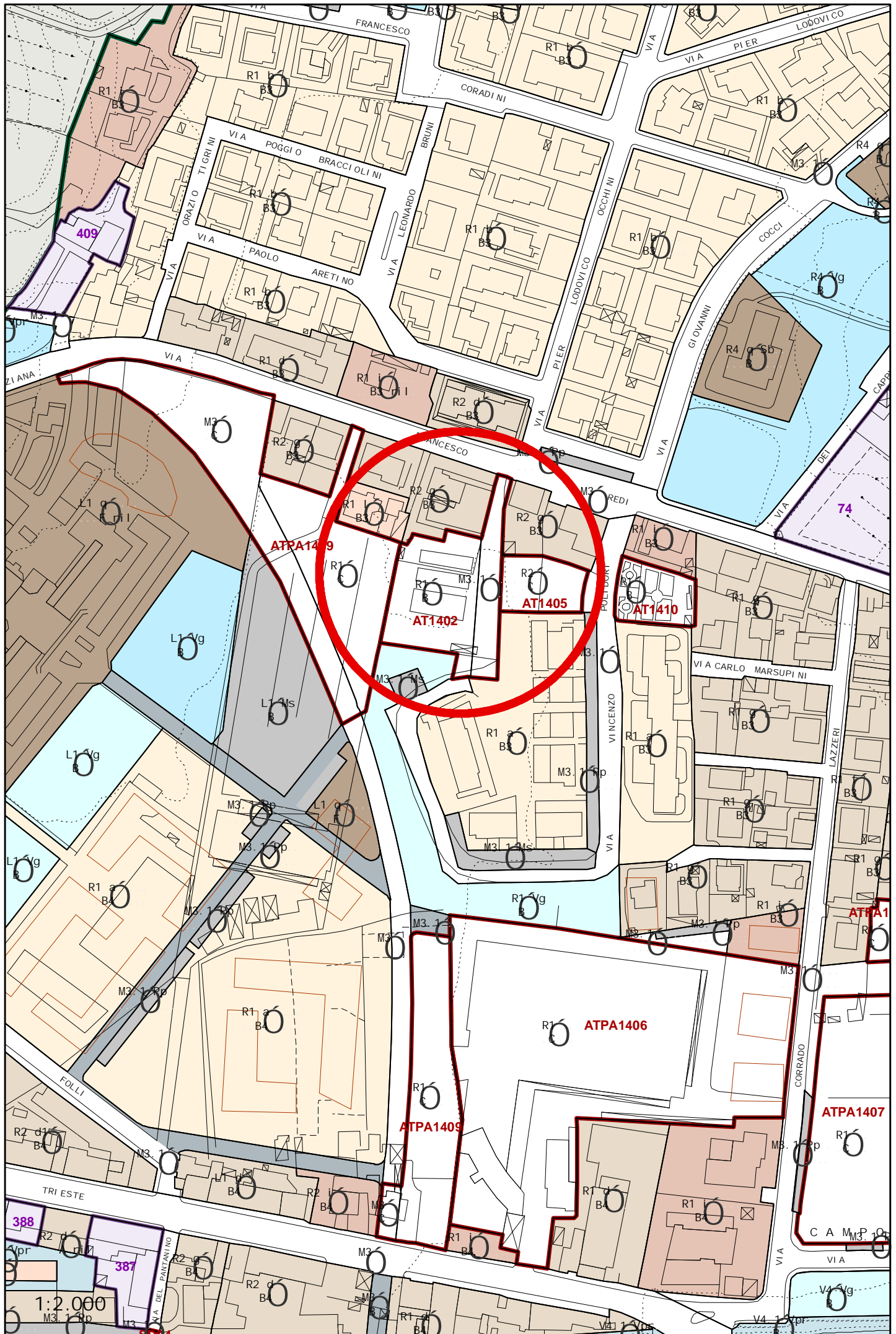
2. Area di trasformazione AT1402 Turistico ricettivo

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) attività turistico ricettive max.: 300 mq **in aggiunta alle quantità esistenti;**
- 2) Altezza max: 2 piani;
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.







Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo