



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

U _34_2015

Variante al Regolamento Urbanistico contestuale al Piano
attuativo dell'area di trasformazione ATS0801 in loc. San Leo

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U_34_15_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

RELAZIONE TECNICA
ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014

VARIANTE AL RU CONTESTUALE AL PIANO ATTUATIVO DELL'ATS 0801 IN LOC. SAN LEO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 65/14, PER LA RIPERIMETRAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA E L'AUMENTO DEL NUMERO DEI PIANI.

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

In data 1/06/15 prot. 64916 (PU 34/2015) è stata presentata da parte del Sig. Emilio Mondelli legale rappresentante della Tenuta il Poggiolo srl, proprietaria della p.lla 1341 del F. 103/A, nonché della Ditta Mespa spa, proprietaria delle p.lle 1345, 1344, 1343 del F. 103/A, un'istanza di variante al RU, contestuale alla proposta di piano attuativo, che prevede la ripermetrazione dell'ambito di intervento afferente l'ATS 0801, escludendo le p.lle 1346, 1347, 1345, 1344 e 1343 del F. 103/A e la possibilità di sviluppare la SUL assegnata in un piano in più.

In sintesi la variante al RU proposta consiste :

- a) dal punto di vista cartografico nella diversa perimetrazione dell'area di trasformazione escludendo le p.lle 1346, 1347, 1345, 1344 e 1343 parte mantenendo inalterata la potenzialità edificatoria di 1.500 mq di SUL. Le p.lle di cui sopra saranno inserite nel tessuto R2 adiacente;
- b) dal punto di vista normativo nell'aumento del numero dei piani dai 2 attuali a 3;
- c) nel rispetto dell'allineamento del fabbricato con l'edificio esistente in via Vivaldi come distanza dalla sede stradale pubblica e non per quanto riguarda la profondità. Cancellazione della seconda linea di arretramento nel lotto residenziale e delle linee di arretramento nel lotto pubblico;
- d) la distanza dai confini di 5 m, ai sensi dell'art. 25 delle NTA, potrà essere ridotta a 1,50 m lungo il lato confinante con tutte le proprietà del proponente il piano attuativo, nel rispetto comunque della distanza di 10 m dalle pareti finestrate.

Le attuali norme dell'ATS 0801 nell'UTOE 08 SAN LEO prevedono:

STATO ATTUALE

Area di Trasformazione Strategica. San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.

Superficie territoriale: 17.250 mq.

Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.

Altezza max. edificio residenziale: 2 piani.

I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

La scheda di riferimento dell'ATS dovrà essere modificata prevedendo la modifica dei piani ammessi. Ossia :

STATO MODIFICATO

Area di Trasformazione Strategica. San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.

Superficie territoriale: 17.250 mq.

Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.

Altezza max. edificio residenziale: ~~2~~ **3** piani.

I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.

L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

Procedura :

La variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014 in quanto l'area, inquadrata parte nel sottosistema R1 RESIDENZIALE, parte R4 LUOGHI CENTRALI DELLA RESIDENZA, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola essendo inserita nella tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 nel sistema R1 e R4.

Trattandosi di intervento su tessuto urbanizzato è attivabile la procedura semplificata prevista dall'art. 30 della L.R. 65/14.

2) QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione catastale :

Lotto residenziale:

Individuazione catastale	Proprietà
Sez. A F. 103 p.lla 1341	Tenuta il Poggiolo srl
Sez. A F. 103 p.lle 1345, 1344, 1343	Ditta Mespa
Sez. A F. 103 p.lla 1346	Pallavicino Caterina e Pallavicino Leopolda
Sez. A F. 103 p.lla 1347	Borgni Iolanda e Migliorini Massimo

I proprietari delle p.lle 1346 e 1347 inseriti nell'ATS non sono firmatari della presente proposta in variante al RU che individua un nuovo perimetro escludendo tali proprietà.

In data 6/08/2014 prot. 92487 sono stati avvisati tutti i proprietari dell'avvenuta presentazione del piano attuativo. Non sono prevenute osservazioni in merito.

Lotto campi sportivi:

Individuazione catastale	Proprietà
Sez. A F. 103 p.lle 998, 999, 995	Comune di Arezzo
Sez. A F. 103 p.lla 698	Enel spa

Superficie lotto edificabile : 1.788 mq

Superfici pubbliche : 15.198 mq

In sintesi si propone l'esclusione delle p.lle 1346, 1347, 1345, 1344 e 1343 mantenendo inalterata la potenzialità edificatoria di 1.500 mq di SUL in forza di un contratto del 26/01/07 tra Mondelli Emilio (Mespa) e Tenuta il Poggiolo in base al quale la Mespa ha asservito irrevocabilmente tutto l'indice edificatorio attualmente esistente e futuro sulle p.lle 1345, 1344, 1343, 1347 e 1346 del F. 103/A.

Vincoli:

non sono presenti vincoli paesaggistici ossia immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del codice) o aree tutelate per legge (art. 142 codice) o aree di interesse archeologico art. 136 comma 1 lettera m (allegato h del PIT).

Carta della fattibilità:

Scheda di fattibilità 19 15o11 (lotto residenziale) e 27 15o11 (area pubblica):

fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici: classe G2 fattibilità con normali vincoli

fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: classe I1 fattibilità senza particolari limitazioni

fattibilità in relazione agli aspetti sismici: classe S3 fattibilità condizionata

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.

La presente 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 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 e non riguarda aree tutelate, pertanto non si effettua la verifica riguardo alle aree tutelate.

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 presente 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 sottosistema di riferimento.

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

La presente variante consiste, a parità di SUL assegnata pari a 1.500 mq, in un aumento del numero dei piani da 2 a 3 ed in una modesta ripermimetrazione dell'ambito di intervento.

L'innalzamento del numero dei piani conduce alla realizzazione di una tipologia coerente con il contesto urbano in cui si colloca e comporta una minore impermeabilizzazione del suolo edificato.

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.

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 (parte classe III campi sportivi e parte classe IV lotto residenziale)

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).

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema R1 residenziale e R4 luoghi centrali della residenza, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

TERRITORIO URBANIZZATO

La variante interessa i seguenti sottosistemi:

Sottosistema R1 - residenziale

Sottosistema R4 - luoghi centrali della residenza

Pertanto trattandosi di variante all'interno del perimetro del territorio urbanizzato si procede ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

7) TERRITORIO RURALE ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

La presente variante, **interna al territorio urbanizzato**, è esclusa dalla verifica delle 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 come illustrata, considerato che la variante non introduce elementi idonei a provocare impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

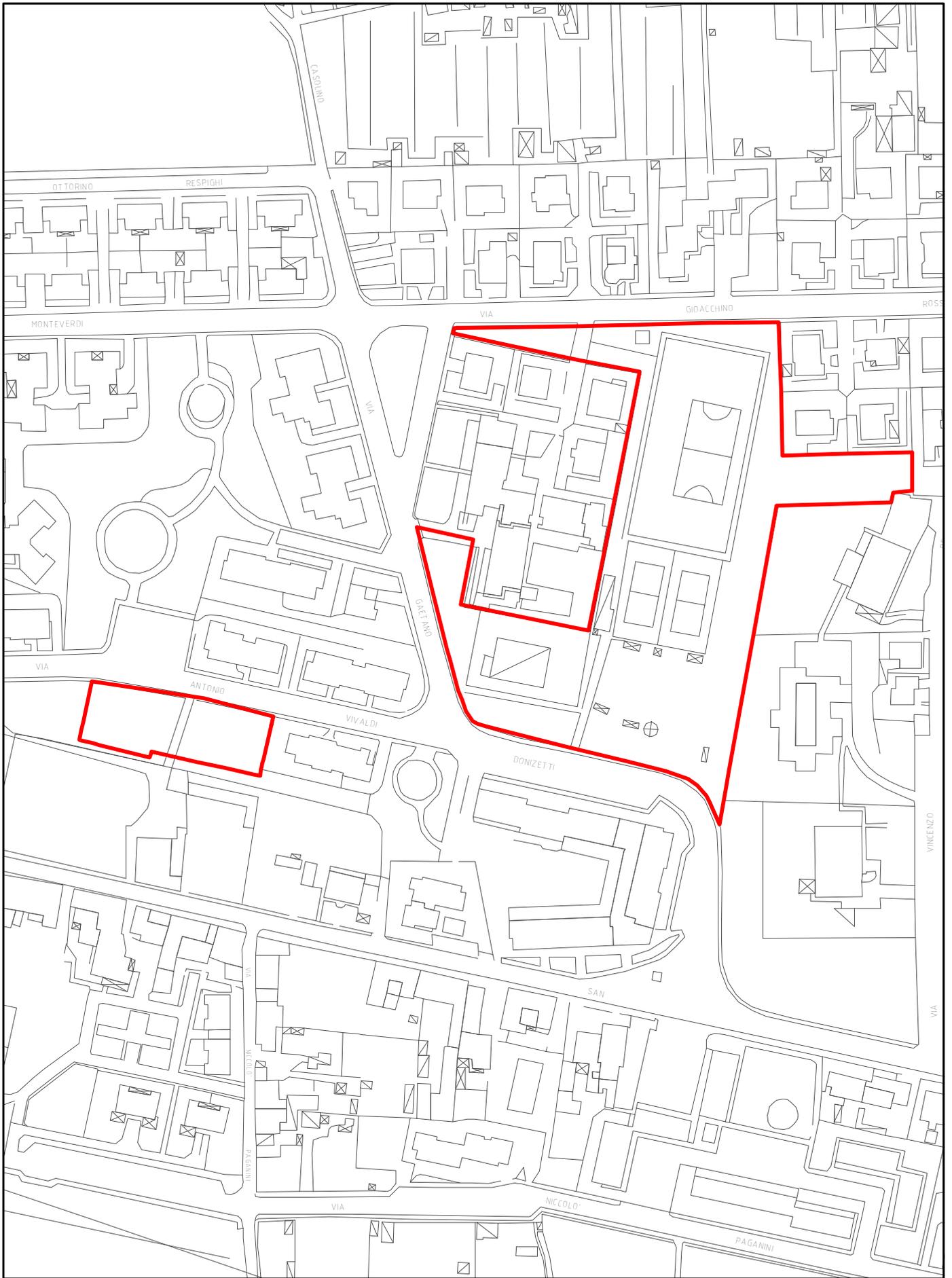
Considerato che il provv. n. 598 del 03/03/2016 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS la presente variante al RU.

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.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

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 Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del Territorio



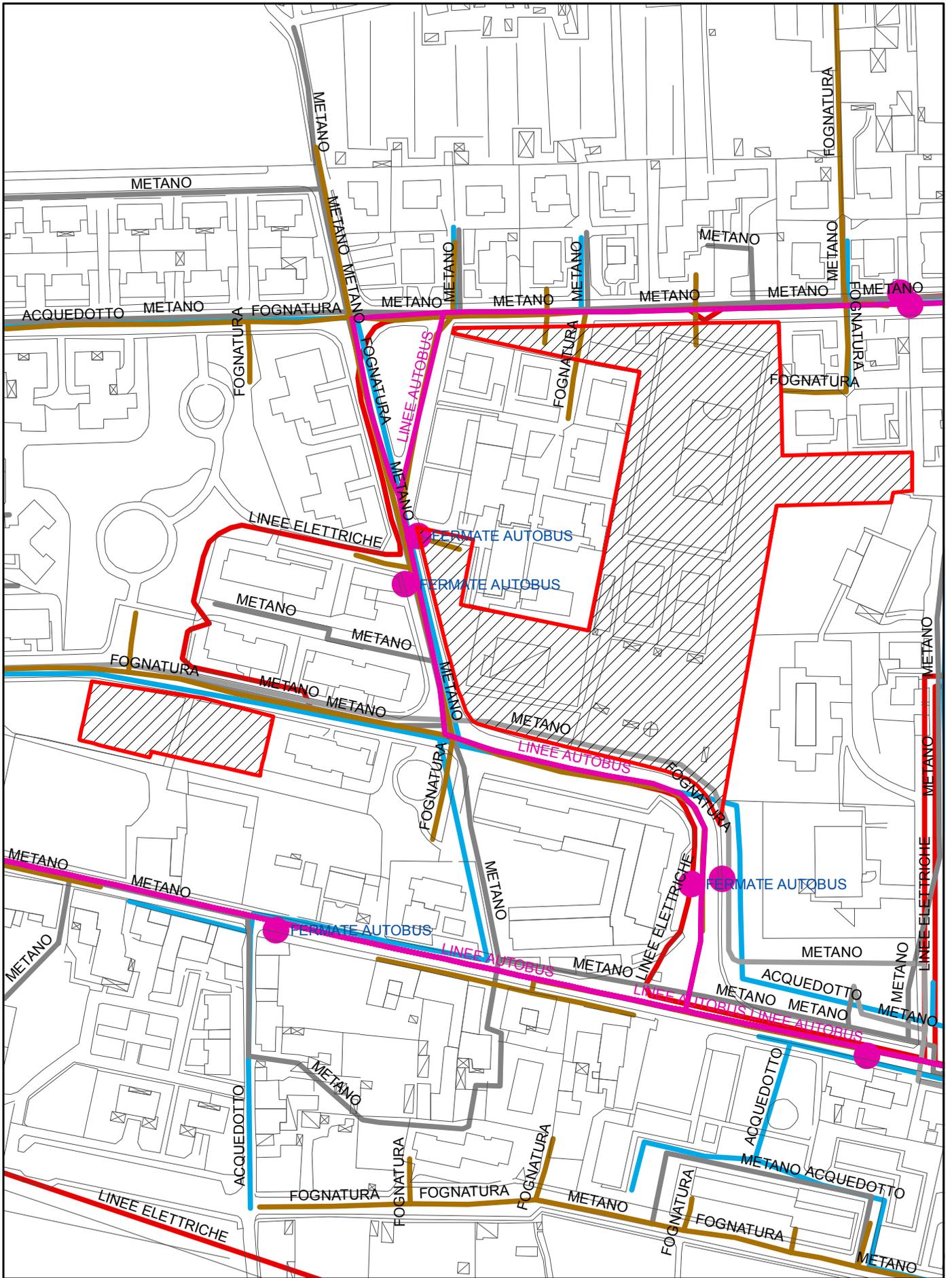
U_34_2015
CTR

Scala 1:2000



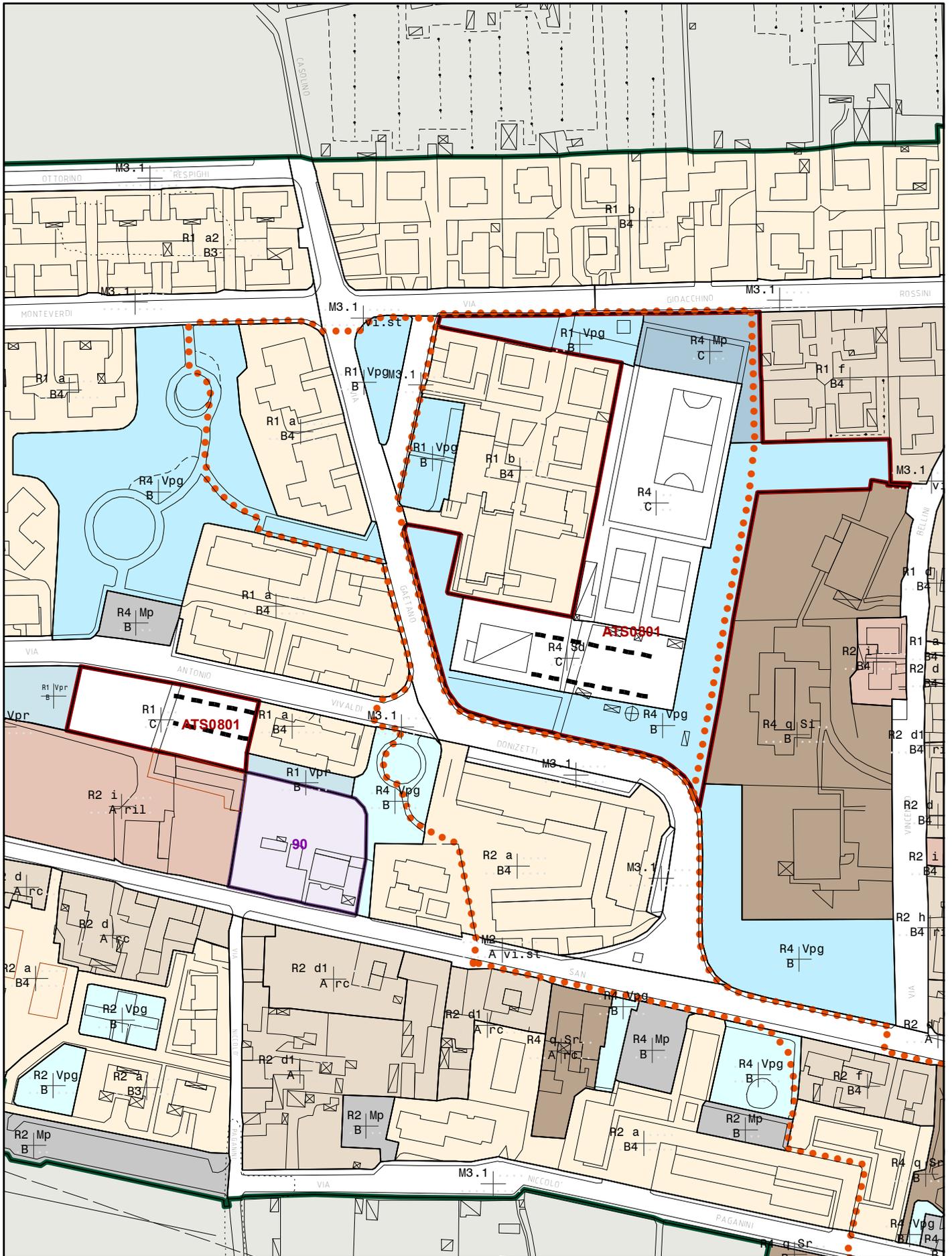
U_34_2015
ORTOFOTO

Scala 1:2000



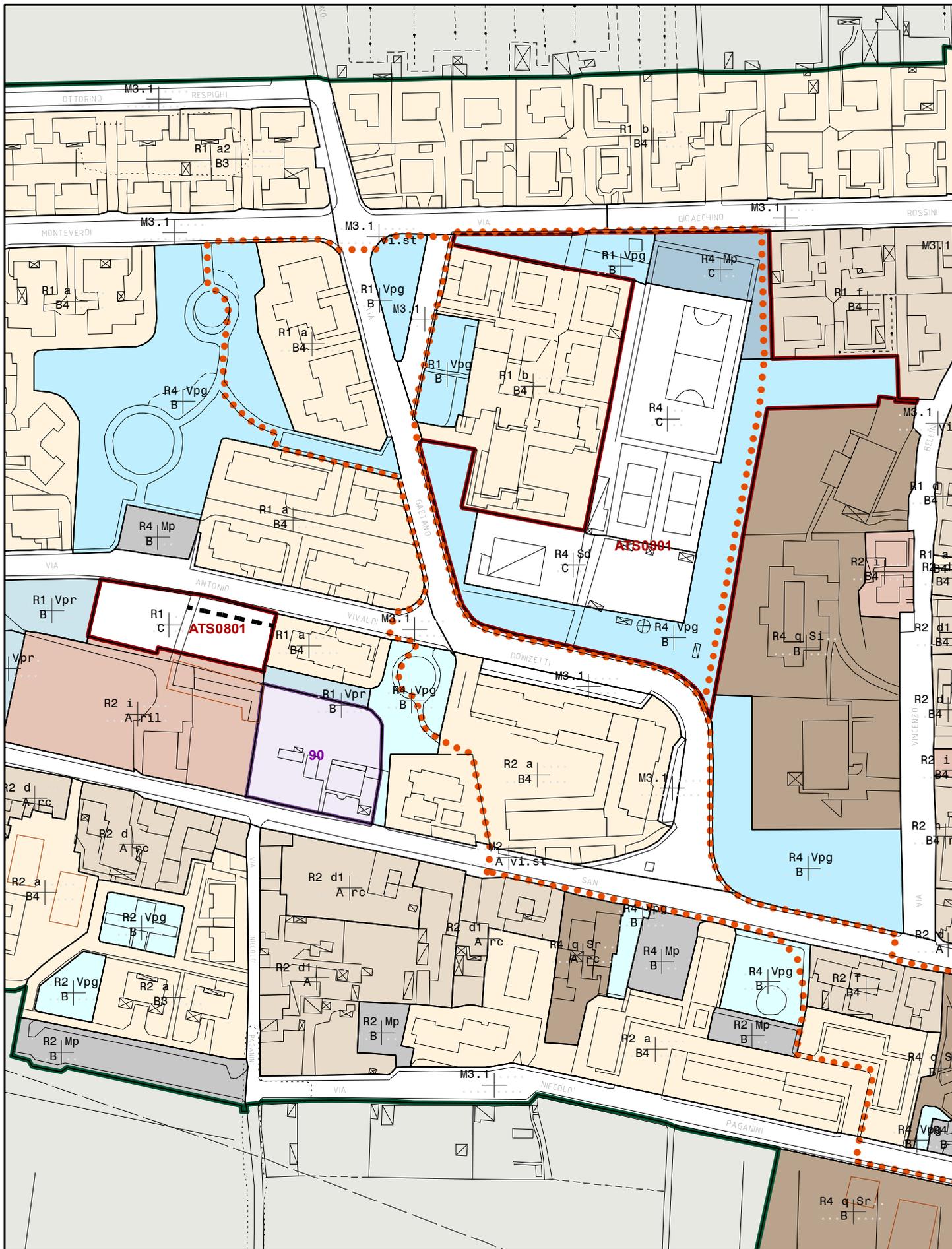
U_34_2015
INFRASTRUTTURE

Scala 1:2000



U_34_2015
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE

Scala 1:2000



U_34_2015
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 STATO MODIFICATO

Scala 1:2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ALLEGATO F

ATS_08_01 - STATO ATTUALE

Area di Trasformazione Strategica. San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.
- Superficie territoriale: 17.250 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.
- Altezza max. edificio residenziale: 2 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.
- L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ATS_08_01 - STATO MODIFICATO

Area di Trasformazione Strategica. San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.
- Altezza max. edificio residenziale: 3 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.
- L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ATS_08_01 - STATO SOVRAPPOSTO

Area di Trasformazione Strategica. San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via.
- ~~Superficie territoriale: 17.250 mq.~~
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq.
- Altezza max. edificio residenziale: 2 3 piani.
- I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento.
- L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, della riqualificazione dell'attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.