



# 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

## Variante U\_35\_2013

Variante al RU relativa all'inserimento  
di un'area di trasformazione AT 11 09  
in località Villarada

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U\_35\_13\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**avv. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch. Roberto Calussi**

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

## **Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento di un'area di trasformazione residenziale in loc. "Villarada"**

### **PREMESSA**

La presente variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata all'inserimento di un'area di trasformazione per la realizzazione di un edificio residenziale con superficie utile lorda massima di mq.200 su due piani, in loc. "Villarada".

L'area è limitrofa all'aggregato urbano di Villarada, ed è servita dalla viabilità pubblica già dotata di tutti i sottoservizi.

### **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**

**Coerenza con il P.I.T. regionale** : la valutazione di coerenza è redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 "Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 n. 1" e ai sensi dell'art. 38 Misure generali di salvaguardia, all'interno del quale è specificato che, dalla data di approvazione della delibera sopra richiamata, le varianti al RU non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito e che gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT.

Ai fini della valutazione di coerenza è stata esaminata la scheda di Ambito di Paesaggio n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, che contiene la descrizione e la disciplina del territorio con riferimento alle seguenti invarianti:

**Invariante 1** - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

**Invariante 2** - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

**Invariante 3** - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

**Invariante 4** - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive del PIT, si conclude che 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, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto:

1. non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana;

2. non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 136 (aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (aree tutelate per legge) del d.lgs. n.42/2004.

**Verifica di coerenza con gli obiettivi del PTCP:** la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica in via generale 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.

La variante risulta coerente con il PTCP.

**Verifica di coerenza con gli obiettivi del P.S.:**

La variante al Regolamento urbanistico per l'inserimento di un'area di trasformazione residenziale in loc. "Villarada" è coerente al Piano Strutturale in quanto ricade in un'area classificata R2 prevalentemente residenziale.

**Verifica di coerenza con gli obiettivi del R.U.:**

La variante intende inserire il nuovo ambito di trasformazione rispettando le caratteristiche dell'edificato esistente in maniera da uniformarsi al contesto già consolidato.

La variante apporta una modifica cartografica e normativa di lieve entità.

#### **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.

#### **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, considerato che la variante introduce modifiche minori, relative a piccole aree e che non comportano 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 considerato quanto evidenziato nel documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene di poter affermare che la variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per la salute umana o per lo stesso ambiente od impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

VILLA  
RADA

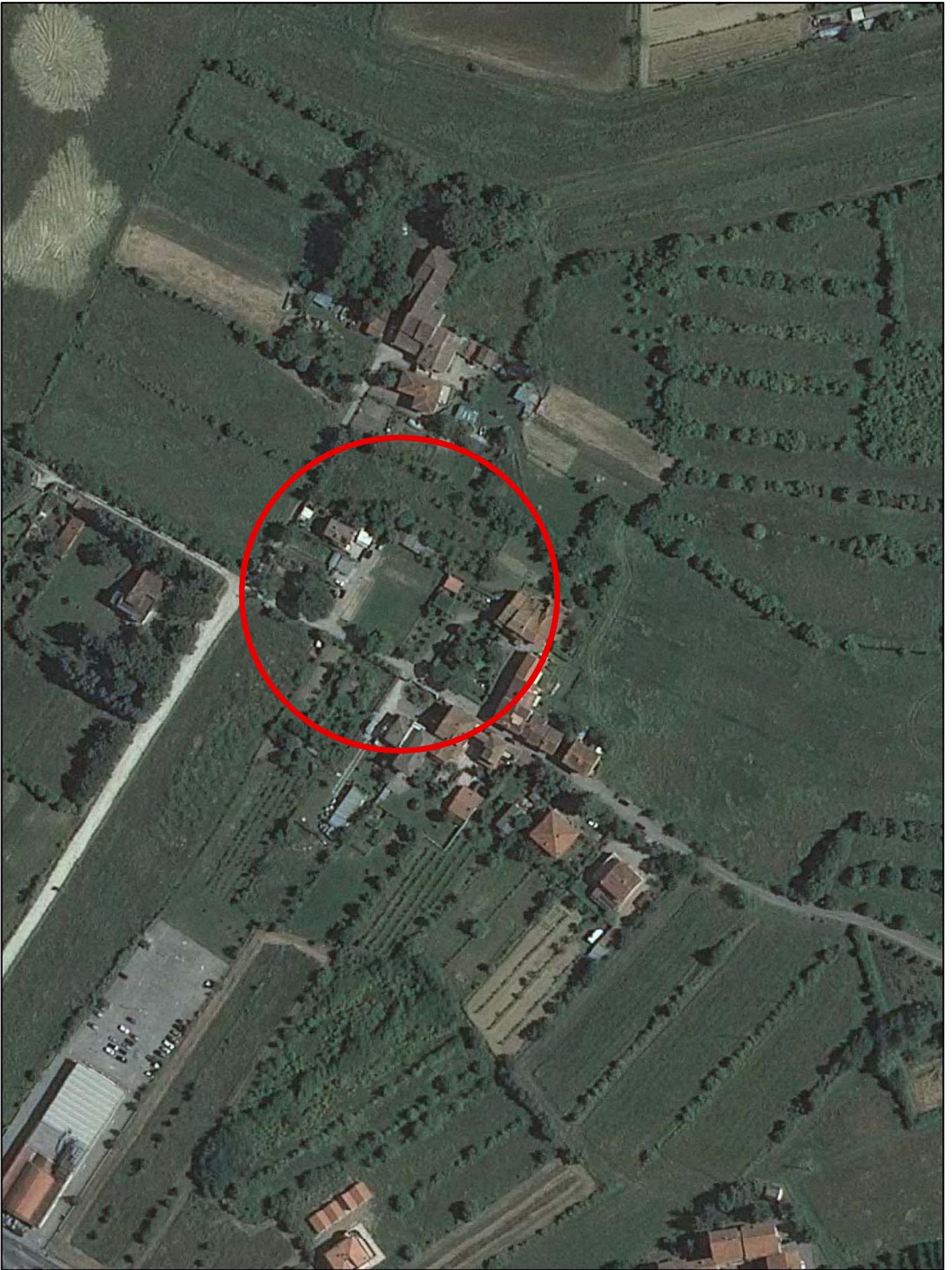


CROCEFISSO  
DELLE FORCHE

U\_35\_2013  
CTR

Scala 1:2000

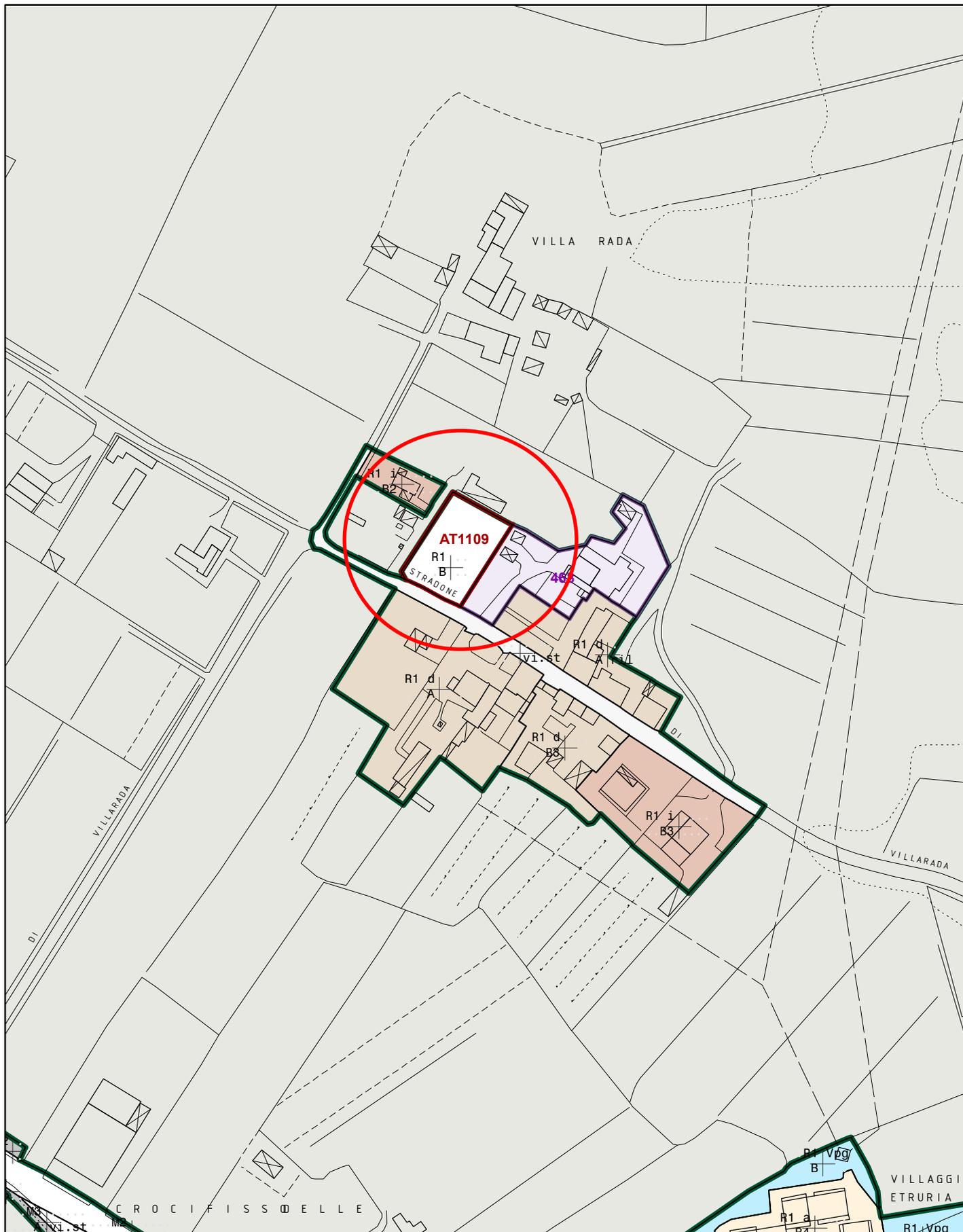




U\_35\_2013  
ORTOFOTO

Scala 1:2000





**U\_35\_2013**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**STATO MODIFICATO**

scala 1:2000

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

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

#### **AT\_11\_09**

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

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda (SUL) residenziale max: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo