



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 _40_2014

Variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento della
funzione esclusiva "I" in un'area in loc. Case Nuove di Ceciliano

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:
VOL.

U_40_14_EC

Adozione:

Approvazione:



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

INDICE

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL R.U.
 - 1.1 VARIANTE AL RU
 2. QUADRO CONOSCITIVO
 - 2.1 CATASTO
 - 2.2 PRG PREVIGENTE
 - 2.3 PIANO STRUTTURALE
 - 2.4 REGOLAMENTO URBANISTICO
 - 2.5 CARTE DELLA PERICOLOSITA'/FATTIBILITA'
 - 2.6 VINCOLI PAESAGGISTICI
 - 2.7 PIANI DI SETTORE
 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE
 4. ENTI COMPETENTI AL CONTRIBUTO TECNICO
(art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014)
 5. ENTI COMPETENTI ALL'ESPRESSIONE DI PARERI, NULLA-OSTA O ATTI DI ASSENSO (art. 17 comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014)
 6. PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE
(art. 17 comma 3 lettera e) ed f) della L.R. 65/2014)
 7. COERENZA ESTERNA
(art.18 comma 2 lettera a) della L.R. 65/2014)
 - 7.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
 - 7.2 PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
 8. COERENZA INTERNA
(art.18 comma 2 lettera b) della L.R. 65/2014)
 - 8.1 PIANO STRUTTURALE
 - 8.2 REGOLAMENTO URBANISTICO
 - 8.3 PIANI DI SETTORI
 9. PRINCIPI GENERAE
 10. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO
 11. TERRITORIO RURALE
 12. DISPOSIZIONI TITOLO V DELLA L.R. 65/2014:
Atti di governo del territorio
 13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
 14. MONITORAGGIO
 15. INDAGINI GEOLOGICHE
- ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA
(art. 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014)

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a) LR.65/2014

1.1 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN LOCALITA' CASE NUOVE DI CECILIANO PER RICONOSCIMENTO E AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE

Con l'istanza, prot. 76874 del 01.07.2014 e successive integrazioni, il Sig. Vigiani Stefano, in qualità di Legale rappresentante della Ditta Vigiani S.r.l., ha chiesto una variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al riconoscimento della zona produttiva esistente e all'ampliamento dell'attività artigianale presente.

L'area di proprietà, è Catastalmente identificata alla Sez. A, foglio 72 particelle 216-669-777(parte)-778.

La stessa area a seguito di variante al PRG previgente, approvata con DCC n. 35/2002, era stata trasformata da zona agricola a zona produttiva D in modo da consentire all'Azienda Vigiani, presente nell'area, l'ampliamento dell'attività esistente. Successivamente il RU approvato con CC 43/2011 ha incluso l'area nel sistema ambientale comprendendola nell'area strategica di intervento ASI 3.5 Variante Ceciliano e rimandandone l'attuazione ad un piano attuativo o piano complesso. Tale strumentazione attuativa non è stata mai redatta, adottata o approvata.

Dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, è terminata l'efficacia delle aree strategiche di intervento che comportano un'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo quale quella in oggetto, pertanto dalla sopra richiamata data di decadenza del RU, l'area è da considerarsi non pianificata e di conseguenza normata ai sensi dell'art. 78 commi 3-4-5 delle NTA del RU.

Tale art. 78 delle NTA del RU all'interno delle Aree Strategiche di Intervento non prevede interventi di nuova edificazione e ammette sul patrimonio edilizio esistente solo gli interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

Con la presente variante al RU si intende pertanto riconoscere l'attività produttiva esistente, indipendentemente dall'attuazione dell'ASI 3.5 e valutato che in ogni caso non viene pregiudicata la realizzazione dell'ASI stessa.

Avvio della procedura di variante

Con DGC n.63 del 18/02/2015 è stato avviato, ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n.65/2014, il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico relativa ad un'area in loc. CaseNuove di Ceciliano dove è insediata l'attività produttiva di lavorazione metalli della Ditta Vigiani con i seguenti obiettivi:

- riconoscimento di uno stato di fatto esistente e ristabilimento della corrispondenza tra l'assetto concreto del luogo, così come approvato con DCC n. 35/2002, e la rappresentazione cartografica nello strumento urbanistico;
- l'attribuzione di una destinazione omogenea al comparto, che consenta il potenziamento della destinazione effettiva, già posseduta e riconosciuta con la precedente variante DCC n. 35/2002, con particolare riferimento all'ampliamento del complesso artigianale, mediante la realizzazione, nell'area attualmente destinata a piazzale, di un nuovo manufatto di mq. 1.200 di Superficie coperta.

Verifica di assoggettabilità a VAS

Con la stessa delibera di Giunta n. 63/2015 è stato disposto inoltre l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

In data 02/08/2016 la Commissione VIA ha ritenuto di non sottoporre la variante a VAS con le seguenti condizioni :

- la variante sia vincolata a quanto contenuto nel documento preliminare e nei relativi allegati e che siano operate idonee riduzioni delle superfici interessate, rimanendo la definizione dei limiti di emissione e delle specifiche mitigazioni alle successive fasi

autorizzative;

- dovrà essere garantita un'adeguata viabilità di accesso all'area, che non dovrà interessare zone residenziali.

Il Nucleo di Valutazione in data 03/08/2016 rinvia la decisione in merito alla pratica alla presentazione, da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica, di una nuova proposta di variante che dovrà prevedere l'eliminazione della previsione di nuova area di trasformazione produttiva in favore del riconoscimento del tessuto produttivo esistente con possibilità di ampliamento dell'attività.

La presente proposta di variante recepisce pertanto le indicazioni espresse dalla Commissione VIA e dal Nucleo nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS. In particolare la presente proposta, rispetto a quanto presentato in sede di avvio del procedimento, riduce sensibilmente la superficie interessata dalla variante al RU riconducendola a quella che nel PRG previgente era individuata come zona D produttiva.

Per quanto riguarda la viabilità, che non interessa alcuna zona residenziale, è previsto l'allargamento della strada comunale di Puglia nel tratto individuato dalle p.lle 110 e 111 del F. 72/A in maniera da adeguare la viabilità al traffico veicolare indotto dalla realizzazione dell'intervento. In merito alla viabilità di accesso all'area infatti nella convenzione allegata al Piano di recupero approvato con DCC n.35/2002, era stata prevista la realizzazione di un nuovo accesso viario tramite strada privata con innesto dalla strada comune di Puglia, opportunamente allargata fino a 6,00 di sezione della carreggiata a cura e spese dei richiedenti.

Successivamente tale convenzione è stata modificata con atto del 4/06/2013 del Notaio Pantani (rep. 135987 raccolta 23470), esonerando i richiedenti dall'eseguire l'allargamento della stessa viabilità nelle p.lle 110 e 111 del F. 72/A, stante la perdurante indisponibilità delle aree interessate, e monetizzando l'importo di 39.300 € per opere di urbanizzazione primaria non più eseguite.

In data 29/07/2013 prot. 79622 è stata depositata da parte dei richiedenti un'attestazione di conformità e certificazione di abitabilità per il precedente intervento di recupero.

Per l'ampliamento richiesto con la presente istanza si ritiene comunque indispensabile procedere all'allargamento dell'ultimo tratto della viabilità, dando facoltà al proponente di provvedere direttamente attraverso apposita convenzione.

Con provvedimento n. 503 del 23/02/2018 la variante in oggetto è stata esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Atto di indirizzo

Con DCC 113 del 25/09/2017 "Atto di indirizzo in merito alla redazione dei nuovi strumenti urbanistici generali (variante al piano strutturale e nuovo piano operativo) e alla gestione dei procedimenti urbanistici in corso", l'Amministrazione comunale si è dotata di un atto di indirizzo per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (PO e PS) e per l'esame delle richieste di variante presentate successivamente alla delibera sopra richiamata. In data 10/11/2017 prot. 137319 la Ditta Vigiani ha chiesto all'Amministrazione comunale di procedere all'adozione e approvazione della variante per il riconoscimento e l'ampliamento dell'attività produttiva in quanto la richiesta avanzata possiede le caratteristiche individuate nella delibera sopraccitata, ossia "concrete e documentate proposte di soggetti che intendono intervenire in ambito produttivo di beni e servizi, con particolare riguardo ad aree ed immobili dismessi o in disuso dove si prevedono operazioni di riconversione e recupero, ai fini di un incentivo alla ripresa economica della città anche con la creazione di nuovi posti di lavoro".

Variante al RU

Con la variante proposta la Ditta Vigiani S.r.l. intende ottenere il riconoscimento e mantenimento della zona produttiva esistente, l'ampliamento degli spazi produttivi a disposizione, mediante la costruzione di un reparto autonomo per la lavorazione dei metalli per una Sc aggiuntiva di mq. 1.200, rapporto di copertura del 40%, la razionalizzazione dell'intera filiera produttiva e la riorganizzazione funzionale del resede di proprietà.

La variante al RU proposta consiste nella:

- modifica cartografica riguardante l'inserimento nella cartografia della funzione esclusiva "I" nell'area in oggetto secondo il perimetro della previgente area produttiva D del PRG;
- modifica normativa consistente nell'inserimento in calce dell'art. 70 comma 10 lettera a) delle NTA del Regolamento Urbanistico della seguente dicitura:

“Per l'area in loc. Case Nuove di Ceciliano individuata con la sigla I è consentito il mantenimento dell'attività produttiva esistente con ampliamento di Superficie coperta (Sc) fino a mq. 1.200, rapporto di copertura massimo del 40%.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.188 della LR. 65/14, per la disciplina dell'allargamento della strada comunale di Puglia nel tratto individuato dalle particelle 110 e 111 del foglio 72/A e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale”.

In relazione alla variante al RU proposta il dimensionamento dell'UTOE 4 Ceciliano per la destinazione produttiva sarà ridotto di mq. 1.200 di Superficie coperta e passerà dagli attuali mq. 26.350 di Sc produttiva disponibile a mq. 25.150. In fase di approvazione della variante verrà conseguentemente aggiornata la “Tabella del dimensionamento” (Allegato D).

2. QUADRO CONOSCITIVO

La presente relazione redatta ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) della LR.65/14 contiene il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT approvato), e dello stato di attuazione della pianificazione.

2.1 CATASTO

L'area di proprietà è catastalmente identificata alla Sez. A del foglio 72 particelle 216-669-777(parte)-778.

2.2 PRG PREVIGENTE

Con DCC 35/2002 (pubblicata sul BURT n.15 del 10/02/2002) l'Amministrazione comunale, riconoscendo di fatto l'importanza economico produttiva dell'azienda, ha approvato un piano di recupero in variante al PRG riguardante l'inclusione in zona “D” Attività Produttive (art. 24 NTA del PRG) dell'area occupata dall'azienda, per consentire l'ampliamento delle strutture esistenti ed il mantenimento della sede produttiva in loc. Case Nuove di Ceciliano.

2.3 PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007, in vigore della L.R. Toscana n. 5/2005.

Il Piano è stato approvato in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007.

Il Piano è stato altresì approvato, in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000, tramite accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 36 della L.R. 5/1995.

Il Piano Strutturale rappresenta lo schema-direttore con il quale il Comune, individuate le risorse naturali ed essenziali presenti nel proprio territorio, definisce i principi e le grandi strategie per la loro salvaguardia, lo sviluppo e la loro valorizzazione, dettando indirizzi e prescrizioni per la pianificazione operativa e di dettaglio.

Nel Piano Strutturale l'area è inquadrata come segue:

C.02 invarianti strutturali:/

C.04 a tutele ambientali:/

C.04 b tutele paesaggio agrario: pianure

C.04 c tutele aree agricole speciali: aree ad esclusiva funzione agricola

C.05/C06 sistemi territoriali: Sottosistema V3 la pianura coltivata

C.07 : UTOE 04 Ceciliano

C.08 schemi direttori:/

Il Piano Strutturale all'art.141 comma 5 delle NTA ha disposto il riconoscimento delle zone D per attività produttive del previgente PRG ancorché collocate nel sistema ambientale V.

2.4 REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Arezzo è dotato di Regolamento urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, in vigore della L.R. n. 01/2005. Lo stesso è entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT;

Il Regolamento urbanistico è stato oggetto di successiva Variante normativa e cartografica adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013;

Il Regolamento Urbanistico ha incluso l'area nel sistema ambientale comprendendola nell'area strategica di intervento ASI 3.5 Ceciliano, inoltre ha anche inserito la stessa all'interno del sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola, pur avendo l'area di fatto perso le caratteristiche delle zone destinate ad usi agricoli già dal 2002.

Normativa vigente sull'area	
Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	alluvioni antiche e recenti - c: pianure
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R.01/05
Aree di trasformazione	Area Strategica di Intervento ASI3.5

Dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, è terminata l'efficacia delle aree strategiche di intervento che comportano un'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo quale quella in oggetto, pertanto dalla sopra richiamata data di decadenza del RU, l'area è da considerarsi non pianificata e di conseguenza normata ai sensi dell'art. 78 commi 3-4-5 delle NTA del RU.

2.5 CARTE DELLA PERICOLOSITA'/FATTIBILITA'

2.5.1 PERICOLOSITA'

In sede di formazione di Piano Strutturale, approvato con DCC n. 136/2007, sono state effettuate indagini atte a verificare la pericolosità del territorio per gli aspetti geologici, idraulici, idrogeologici e di rischio sismico del territorio comunale.

L'atto di pianificazione è derivato dal Piano Regolatore Generale del 1987, che a sua volta era strumento supportato da "Indagini geologico-tecniche" redatte secondo normativa allora vigente. La normativa di riferimento è da ricondurre alla Deliberazione n. 94 del Consiglio Regionale del 12.02.1985, che dava attuazione alla L.R. 14.04.1984 n. 21 in materia di norme per l'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Con DCC n.125 del 10/07/2014 è stata approvata una variante alla tavola B34 26R carta della pericolosità idraulica.

Per l'area oggetto di variante la pericolosità è la seguente:

- Pericolosità idraulica I1

- Pericolosità geomorfologica G2
- Pericolosità sismica: S3

2.5.2 FATTIBILITA'

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 43/2011, sono state effettuate indagini geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione sotto il profilo geologico, idraulico, e sismico.

Le indagini sono state effettuate in conformità alle direttive tecniche regionali emanate con il regolamento D.P.G.R.27 aprile 2007, n. 26/R: Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

Per l'ambito urbanistico in oggetto è stata redatta una relazione geologico-tecnica di fattibilità a firma del Geol. Daniele Lisi con la quale è stata determinata la fattibilità geologica (FG2 con normali vincoli), la fattibilità idraulica (FI1 senza particolari limitazioni) e fattibilità sismica (FS3 condizionata).

2.6 VINCOLI PAESAGGISTICI

Nell'ambito urbanistico oggetto della presente variante non sono presenti né immobili e né aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice), né aree tutelate per legge (art. 142 Codice), né aree di interesse archeologico (art. 136 comma 1 lettera m).

2.7 PIANI DI SETTORE

2.7.1 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale di Arezzo (P.C.C.A.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e 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).

Il Piano di Classificazione Acustica, previsto dalla L. 26/10/1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", dalla L.R. 1/12/1998 n. 89 "Norme in materia di inquinamento acustico" e dalla Delibera del Consiglio Regionale 22/2/2000 n. 77, consiste nella suddivisione del territorio comunale in sei classi acustiche, ciascuna definita da limiti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità delle sorgenti sonore.

Le classi individuate nel piano sono - a termini di legge - le seguenti:

CLASSE I - aree particolarmente protette

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

CLASSE III - aree di tipo misto

CLASSE IV - aree di intensa attività umana

CLASSE V - aree prevalentemente industriali

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali

Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile e all'aperto

L'area oggetto della variante è classificata in classe III aree di tipo misto. In base al PCCA : "Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali."

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la previsione urbanistica di riconoscimento e ampliamento dell'attività artigianale esistente è coerente con la classificazione acustica determinata per l'area in oggetto (classe III aree di tipo misto), rimandando, coerentemente con quanto indicato dalla Commissione VIA del 2/08/2016, la definizione dei limiti di emissione e delle specifiche mitigazioni alle successive fasi autorizzative (AUA).

2.7.2 PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE (P.A.E.S.)

Il Comune di Arezzo, a seguito dell'adesione al "Patto dei Sindaci" che prevede che le Amministrazioni Comunali europee si dotino di un Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.), che individui e programmi nel dettaglio le azioni specifiche volte alla riduzione dei consumi e delle emissioni climalteranti, si è dotato di Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.) approvato con DCC n. 93 del 21/07/2016.

La variante in oggetto risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.

2.7.3 PIANO URBANO DELLA MOBILITA SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

Gli atti di programmazione del comune di Arezzo in materia di mobilità urbana approvati negli ultimi anni sono rappresentati da:

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con DGC n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con DGC n. 285/2013;
- Il P.U.M.S.: Bozza definitiva del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D. Lgs. n.285/1992 approvato con DGC n. 179/2015.

La variante in oggetto risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.

2.7.4 PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (P.E.B.A.)

Il Comune di Arezzo con DCC n. 149 del 15/12/2016 ha approvato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, relativamente al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

La presente variante ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2.7.5 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Il Comune di Arezzo ha adottato con DCC n.148 del 15/12/2016 e approvato con DCC n.60 del 27/04/2017 il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

La variante in oggetto risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Ditta Vigiani, presente nel tessuto di Case Nuove di Ceciliano fin dal 1957, è nata come piccola realtà artigianale locale per la costruzione di serramenti in alluminio e la lavorazione del ferro. Attraverso un'immagine moderna e funzionale, buone idee e capacità si è velocemente trasformata da piccola realtà prettamente locale, ad un'officina artigianale dall'anima industriale, consentendone un'affermazione oltre che nel mercato locale anche in quelli regionali e nazionali.

La forte matrice della azienda, radicata nel territorio locale, ha fatto sì che nel corso degli anni

1990/2000, nonostante l'affermazione a livello globale con la realizzazione di manufatti d'arredo e la realizzazione di allestimenti commerciali per importanti griffe della moda, la Ditta fu posta di fronte ad un bivio: lasciare la storica sede e delocalizzare le lavorazioni, o ampliare le strutture esistenti.

Con DCC 35/2002 (pubblicata sul BURT n.15 del 10/02/2002) l'Amministrazione Comunale, riconoscendo l'importanza economico produttiva dell'azienda, ha approvato un piano di recupero in variante al PRG riguardante l'inclusione in zona "D" Attività Produttive (art. 24 NTA del PRG) dell'area occupata dall'azienda, per consentire l'ampliamento delle strutture esistenti ed il mantenimento della sede artigianale in loc. Case Nuove di Ceciliano.

Oggi, nonostante la prolungata crisi, che ha portato ad un'inevitabile flessione del mercato, la Vigiani s.r.l. ha manifestato la necessità di svilupparsi per aumentare i propri standard di qualità, sia per i dipendenti che per gli utenti finali; il ridotto spazio in cui operano oggi le maestranze non consente di ottimizzare la produzione con aumento dei costi e dei tempi, proprio per la stretta vicinanza dei reparti ferro-alluminio ed assemblaggio.

Disporre di un nuovo reparto, ad elevata dotazione tecnologica, su cui concentrare una sola lavorazione permetterebbe di ridurre anche i costi generali e, al tempo stesso, aumentare la

produzione, ma soprattutto ricollocare gli spazi lavorativi all'interno della struttura produttiva aumentando la quantità di superficie pro-capite per ogni addetto, consentendo così oltre che un miglior svolgimento della attività, anche un aumento della sicurezza nel luogo di lavoro. Tutto ciò consentirebbe lavorazioni e finiture speciali, oltre che garantire altissimi livelli di sicurezza per il personale impiegato; la possibilità di ampliamento permetterebbe all'azienda il mantenimento dell'attività produttiva con razionalizzazione anche del personale impiegato.

In buona sostanza con il nuovo stabile vi sarebbe:

- corretto stoccaggio delle lamiere in ambiente coperto,
- aumento dello spazio di lavoro pro capite degli addetti,
- acquisto di nuove attrezzature ad alta tecnologia per lavorazioni speciali quali taglio laser e piegatura lamiere.

In conclusione: la variante al RU consente il riconoscimento e mantenimento dell'attività produttiva esistente, l'ampliamento degli spazi produttivi a disposizione, mediante la costruzione di un reparto autonomo per la lavorazione dei metalli per una Sc aggiuntiva di mq. 1.200, rapporto di copertura massimo del 40%, la razionalizzazione dell'intera filiera produttiva e la riorganizzazione funzionale del resede di proprietà, con particolare attenzione alla progettazione degli spazi esterni, strettamente connessi con l'ambiente circostante (rappresentato da terreni a confine per la gran parte della stessa proprietà dei richiedenti).

4. ENTI COMPETENTI AL CONTRIBUTO TECNICO

(art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014)

In fase di avvio del procedimento con DGC 63 del 18/02/2015 sono stati individuati i seguenti Enti pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato al miglioramento progressivo della qualità tecnica degli atti di governo del territorio stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;

Nei termini indicati nella delibera sopra citata non sono pervenuti contributi.

5. ENTI COMPETENTI ALL'ESPRESSIONE DI PARERI, NULLA-OSTA O ATTI DI ASSENSO (art. 17 comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014)

In fase di avvio con DGC 63 del 18/02/2015 in relazione a quanto indicato dall'art. 17 comma 3 lett. d) della L.R. n. 65/2014 non sono stati individuati enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano.

6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e) ed f) LR.65/14

Con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante dell'informazione e partecipazione, ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R. n. 65/2014, per i procedimenti di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici e di governo del territorio;

Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, tutti i dati e le fasi del procedimento amministrativo di formazione della presente variante sono stati resi consultabili nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata al Servizio Pianificazione urbanistica e governo del territorio, al seguente indirizzo: <http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio on-line, al seguente indirizzo: <http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

7. 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) LR.65/14

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione (attualmente i Regolamenti attuativi della L.R. 65/14 approvati sono 4 ossia: Regolamento n. 32/R/2017 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti"; Regolamento n. 7/R/2017 "Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale"; Regolamento n. 4/R/2017 "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione"; Regolamento n.63/R/2016 "Disposizioni per la qualità del territorio rurale") e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti. A tal fine, la variante è corredata dalla presente relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

7.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

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

Adeguamento ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT

Considerato che l'art. 20 della Disciplina del PIT dispone che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, adeguino i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria, per quanto riguarda la variante al RU in oggetto si fa presente quanto segue:

a) la variante persegue gli obiettivi generali delle invarianti strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano in quanto:

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE I "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"	
1. I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;	Non attinente
b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;	Non attinente
c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la	Non attinente

prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;	
d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;	Non attinente
e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	Non attinente

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE II "I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;	Non attinente
b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;	Non attinente
c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;	Non attinente
d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;	Non attinente
e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.	Non attinente

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE III "IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI"

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI

a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;	Non attinente
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	L'intervento prevede la riqualificazione di attività produttiva esistente ai margini dell'abitato di Case Nuove di Ceciliano
c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;	Non attinente
d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	Non attinente
e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;	Non attinente
f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;	Non attinente
g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;	Non attinente
h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.	Non attinente

OBIETTIVI SPECIFICI RELATIVI AI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE OSSIA ALL'INVARIANTE III

"IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI": TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA MORFOTIPO DI RIFERIMENTO TR6 tessuto a tipologie miste

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

OBIETTIVI SPECIFICI	VALUTAZIONI
Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;	Con l'intervento si attuerà il riconoscimento ed il mantenimento dell'attività produttiva esistente, l'ampliamento degli spazi produttivi a disposizione, mediante la costruzione di un reparto autonomo per la lavorazione dei metalli
Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;	Non attinente
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	L'intervento prevede la riqualificazione di attività produttiva esistente

Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Non attinente
Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);	L'intervento prevede la riqualificazione di attività produttiva esistente ai margini dell'abitato di Case Nuove di Ceciliano e la riprogettazione del margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica. Tale margine urbano, in linea con gli indirizzi individuati nel PIT nell'Allegato 2 - Riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee, sarà riprogettato e armonizzato con interventi di mitigazione paesaggistica consistenti nello specifico nel miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo e nella collocazione di fasce alberate lungo i confini con funzione schermante.
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Con l'intervento si attuerà la riorganizzazione funzionale del resede di proprietà, con particolare attenzione alla progettazione degli spazi esterni, strettamente connessi con l'ambiente circostante (rappresentato da terreni a confine per la gran parte della stessa proprietà dei richiedenti).
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	L'intervento, di ampliamento comporterà la riqualificazione complessiva dell'edificato esistente nell'area e la sua densificazione fino al massimo del 40%del rapporto di copertura.
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non attinente

DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni; - assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici

percezione consolidata; e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;	
e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.	Non attinente in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici

OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE IV

“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale	L'intervento non comporta un consumo di suolo rurale trattandosi di zona produttiva del pre-vigente PRG
b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;	Non attinente
c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale	Non attinente

<p>articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;</p>	
<p>d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;</p>	Non attinente
<p>e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;</p>	Non attinente
<p>f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.</p>	Non attinente

b) La variante al R.U. in oggetto persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo Disciplina d'uso della 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 eco sistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
<p>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</p>	Non attinente

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 Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa 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, barbabetola 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;

Non attinente

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la

Trattasi di riqualificazione di attività produttiva esistente ai margini dell'abitato di Case Nuove di Ceciliano. La

definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;	Variante in oggetto evita processi di dispersione insediativa, concentrando tutte le funzioni richieste in prossimità delle strutture esistenti, evitando inutili espansioni nel territorio rurale limitrofo. Inoltre l'area in cui si inserisce, seppur periurbana di margine, risulta in un contesto di per sé urbanizzato e compromesso, non più riconducibile ad un carattere agricolo.
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;	L'intervento proposto, si uniforma per caratteristiche tipologiche, volumetriche e estetico/percettive agli edifici produttivi esistenti, risultando in tal modo opportunamente inserito nel contesto, senza alterazione della qualità morfologica e percettiva dell'abitato.
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;	Non vi sono nel contesto limitrofo edifici e/o manufatti di valore storico e architettonico, la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo è salvaguardato poiché l'oggetto della Variante, si caratterizza come gli altri edifici industriali circostanti, e non influisce visivamente con il contesto.
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;	Non attinente
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.	Non attinente

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/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
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);	Non attinente
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;	L'intervento non altera il paesaggio agricolo circostante e si riferisce ad un'area che ha perso qualsiasi connotato rurale in quanto produttiva fin dal PRG previgente.

<p>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;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;</p>	<p>L'intervento proposto, si uniforma per caratteristiche tipologiche, volumetriche e estetico/percettive agli edifici produttivi esistenti, risultando in tal modo opportunamente inserito nel contesto, senza alterazione della qualità morfologica e percettiva dell'abitato.</p>
<p>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.</p> <p>Orientamenti: contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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</p> <p>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.</p>	<p>Non attinente</p>

<p align="center">OBIETTIVO 3</p>	
<p align="center">Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</p>	
<p align="center">DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</p>	<p align="center">VALUTAZIONI</p>
<p>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;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p>	<p>Non attinente</p>

<p>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;</p>	
<p>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-Monteverenere-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);</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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.</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.5 - 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 pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.</p>	<p>Non attinente</p>

c) applica 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,
- le 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.

L'intervento non interessa beni vincolati pertanto non sarà attivata la conferenza paesaggistica ai fini della valutazione di conformità dell'atto in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT.

d) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI** delle norme relative alle energie rinnovabili.

L'intervento non riguarda impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici.

e) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI D'USO** relative ai beni paesaggistici.

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua

una verifica di conformità.

CONCLUSIONI:

La 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 ha adeguato i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

7.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Provincia di Arezzo con DCP n° 72 del 16/05/2000 inquadra l'area come segue: pianure.

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con DCP n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con DCC n. 136 del 12.07.2007 e il PTCP vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

In ogni caso la presente variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PTCP, anche perché consiste di fatto nel riconoscimento di un'area produttiva in una zona che era già stata definita "D - attività produttiva" dal PRG già nel 2002.

8. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b) LR.65/14.

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione sopra richiamati e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato dalla presente relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

8.1 PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale del Comune di Arezzo (PS) è stato redatto ai sensi della L.R. n. 5/1995 e della L.R. n. 01/2005 ed è stato adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 136 del 12/07/2003 e n. 405 del 19/12/2007.

Il Piano strutturale (PS) definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dal comune.

La coerenza della presente variante al RU con il PS è effettuata in relazione ai specifici contenuti di cui si compone:

- quadro conoscitivo
- statuto
- sezione strategica.

PIANO STRUTTURALE			
ELABORATO	STATO ATTUALE	STATO MODIFICATO	COERENZA
	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di

QUADRO CONOSCITIVO			incoerenza.
NTA	Art.141 comma 5: ha disposto il riconoscimento delle zone D per attività produttive del previgente PRG ancorché collocate nel sistema ambientale V	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C02	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 a	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 b	pianure	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 c	aree ad esclusiva funzione agricola	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.05/C06	sistema di pianura V3 la pianura coltivata	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.07	UTOE 04 Ceciliano All'interno della quale sono previsti mq 26.350 di Sc per attività produttive	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza
CARTOGRAFIA TAVOLA C.08	/	Nessuna modifica	

Non si procede ad alcuna variante al PS né dal punto di vista cartografico né da quello normativo. La variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente sia con gli obiettivi generali che con obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS).

9. PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c) LR.65/2014.

La variante al R.U. rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I (art. da 1 a 7) della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, tenuto conto che i suoi contenuti:

- contribuiscono ad assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni attese, senza prevedere nuovo consumo di suolo, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale quale risorsa comune, con specifico riferimento alla struttura insediativa e al patrimonio culturale, oltre che alla struttura geomorfologica ed ecosistemica;
- non incidono sul quadro di riferimento prescrittivo costituito dallo Statuto del territorio comprendente il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

10. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d) LR.65/2014

In base all'art. 222 della L.R. 65/2014 comma 2 bis che recita : "Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25".

Secondo quanto disciplinato dall'art. 224 della LR.65/2014 nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al RU “...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...”.

Per il presente procedimento ricorrono i presupposti degli articoli sopracitati, in quanto in base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007, l'insediamento produttivo è collocato nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto ricadente nel sottosistema V3 - la pianura coltivata, classificata “zona a prevalente funzione agricola”.

Conseguentemente per l'adozione e l'approvazione della presente variante viene attivata la procedura di cui all'art. 17 della L.R.65/14 e seguenti così come indicato nell'avvio della procedura di variante di cui alla DGC n.63 del 18/02/2015.

Non ricorrono i presupposti inoltre per l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, in quanto la previsione rientra tra i casi di esclusione previsti dallo stesso art. 25 comma 2 lettera c, ossia un ampliamento di struttura artigianale/industriale esistente finalizzato al mantenimento dell'attività produttiva.

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

La presente variante, non è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale in quanto, essendo parte di area strategica di intervento e zona omogenea C, non ha le caratteristiche individuate dall'art. 64 comma 1

Territorio rurale.

L'area in esame, come già valutato dal PS, non possiede un alto valore paesaggistico né è riconducibile alla definizione di ambito peri urbano dotata di elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare.

La presente variante al Regolamento Urbanistico consiste di fatto nel riconoscimento di un'area produttiva in una zona che era già stata definita “D - attività produttiva” dal PRG nel 2002 e che già all'epoca aveva perso i connotati di zona agricola peri urbana.

Non trova applicazione pertanto il Regolamento n. 63/R/2016 “Disposizioni per la qualità del territorio rurale” attuativo della L.R. 65/14.

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

La presente variante al R.U., rispetta le disposizioni di cui al titolo V della L.R. 65/2014: “Atti di governo del territorio” con riferimento ai contenuti degli atti di governo del territorio di cui al Capo I, e alle disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione di aree urbane degradate di cui al Capo III.

Considerato inoltre che in data 05/07/2017 è stato emanato il Regolamento di attuazione, così come disposto dall'art. 130 della L.R. 65/2014, la presente variante si è conformata alle disposizioni del DPGR 32/R: Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del titolo V della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il governo del territorio).

13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (L.R.10/2010)

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

Contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, è stato avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente

strumento urbanistico.

Data la natura e l'entità della variante così come illustrata e considerato che la stessa non comporta impatti con caratteri critici o significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010, 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 e più in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi in quanto verrà di fatto riqualificato un ambito produttivo esistente ai margini della frazione di Case Nuove di Ceciliano. Tale margine urbano, in linea con gli indirizzi individuati nel PIT nell'Allegato 2- Riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee, sarà riprogettato e armonizzato con interventi di mitigazione paesaggistica consistenti nello specifico nel miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo e nella collocazione di fasce alberate lungo i confini con funzione schermante.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: accertato che l'area interessata dal progetto è limitata alla scala locale e che quindi gli impatti potenziali graveranno principalmente sull'area stessa, che in ogni caso il progetto edilizio dovrà contenere una serie completa di accorgimenti tecnici/costruttivi/impiantistici volti a mitigare l'attuazione dell'intervento, non si prevedono effetti significativi.

In data 23/02/2018 con provvedimento n. 503 del Direttore dell'Ufficio Tutela Ambientale la pratica è stata esclusa dal procedimento di VAS sulla base del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS redatto dall'Ufficio ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Tale determinazione è stata assunta sulla base delle valutazioni effettuate dal Nucleo di valutazione in data 20/02/2018, dando atto che la modifica cartografica e la modifica dell'art. 70 delle NTA del RU, non producono impatti significativi sull'ambiente.

14. MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale ai sensi art.15 della L.R. n.

65/2014 verifica il perseguimento delle finalità di cui al Capo I Titolo I "Principi generali" della stessa legge regionale.

In questa sede non si procede all'effettuazione del monitoraggio, tenuto conto che non è stato emanato il regolamento regionale di cui all'art.56 comma 6, ove dovranno essere selezionati gli elementi conoscitivi sulla base dei quali effettuare il predetto monitoraggio.

15. INDAGINI GEOLOGICHE (DPGR 53/R-2011)

La presente variante al RU, corredata delle necessarie indagini geologiche di fattibilità, è stata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento attuativo approvato con DPGR 53/R del 25/10/2011 in data 05/03/2018 al n. 3622.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del Territorio

Ing. Alessandro Farné

**ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il sottoscritto Ing. Alessandro Farné in qualità di responsabile del procedimento della “Variante al Regolamento Urbanistico in loc. Case Nuove di Ceciliano”(art. n. 17 della LR.65/2014 e seguenti);
Visto l’art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell’iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO:

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Regolamento Urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., oggetto di successiva Variante normativa adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013;
- della documentazione relativa alla variante redatta dagli uffici del Comune;
- che per l’attuazione della variante non è necessario l’avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- per tutti i procedimenti urbanistici con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante dell’informazione e della partecipazione;
- che il procedimento previsto per la presente variante al RU si concluderà con l’approvazione da parte del Comune ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- che con provvedimento n. 503 del 23/02/2018 la variante in oggetto è stata esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

ACCERTATO:

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014 ed i relativi regolamenti attuativi ;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

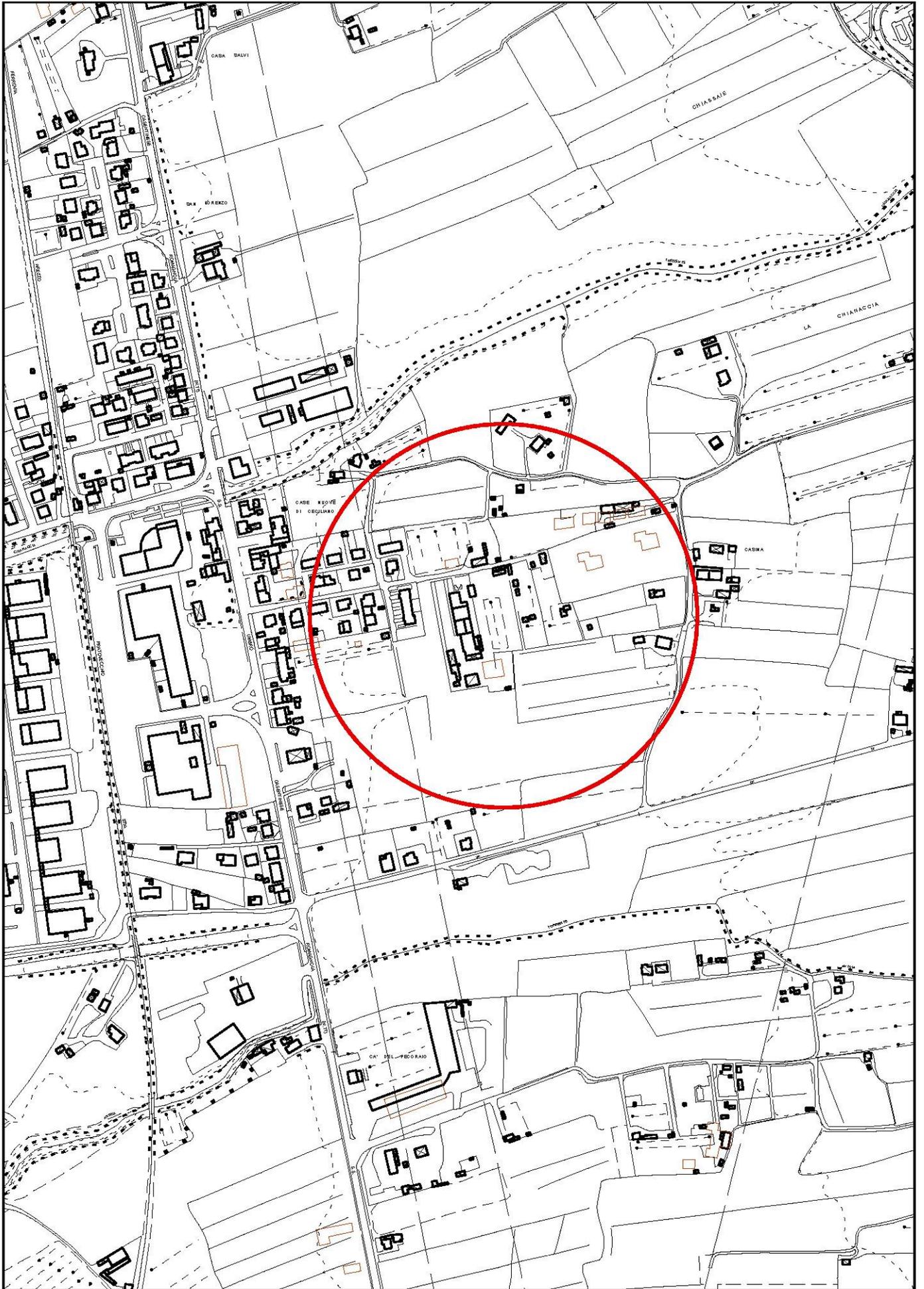
DICHIARA

1. che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti attualmente ed in particolare rispetto alla L.R. 65/14 “Norme per il governo del territorio” ed ai relativi Regolamenti attuativi approvati ossia : Regolamento n. 32/R/2017 “Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti”; Regolamento n. 7/R/2017.

"Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale"; Regolamento n. 4/R/2017 "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell’informazione e della partecipazione"; Regolamento n. 63/R/2016 "Disposizioni per la qualità del territorio rurale";

2. che risulta verificata la coerenza e la compatibilità dello strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’art. 10 della L.R. 65/2014.

Il responsabile del procedimento
Ing. Alessandro Farné





U_40_2014

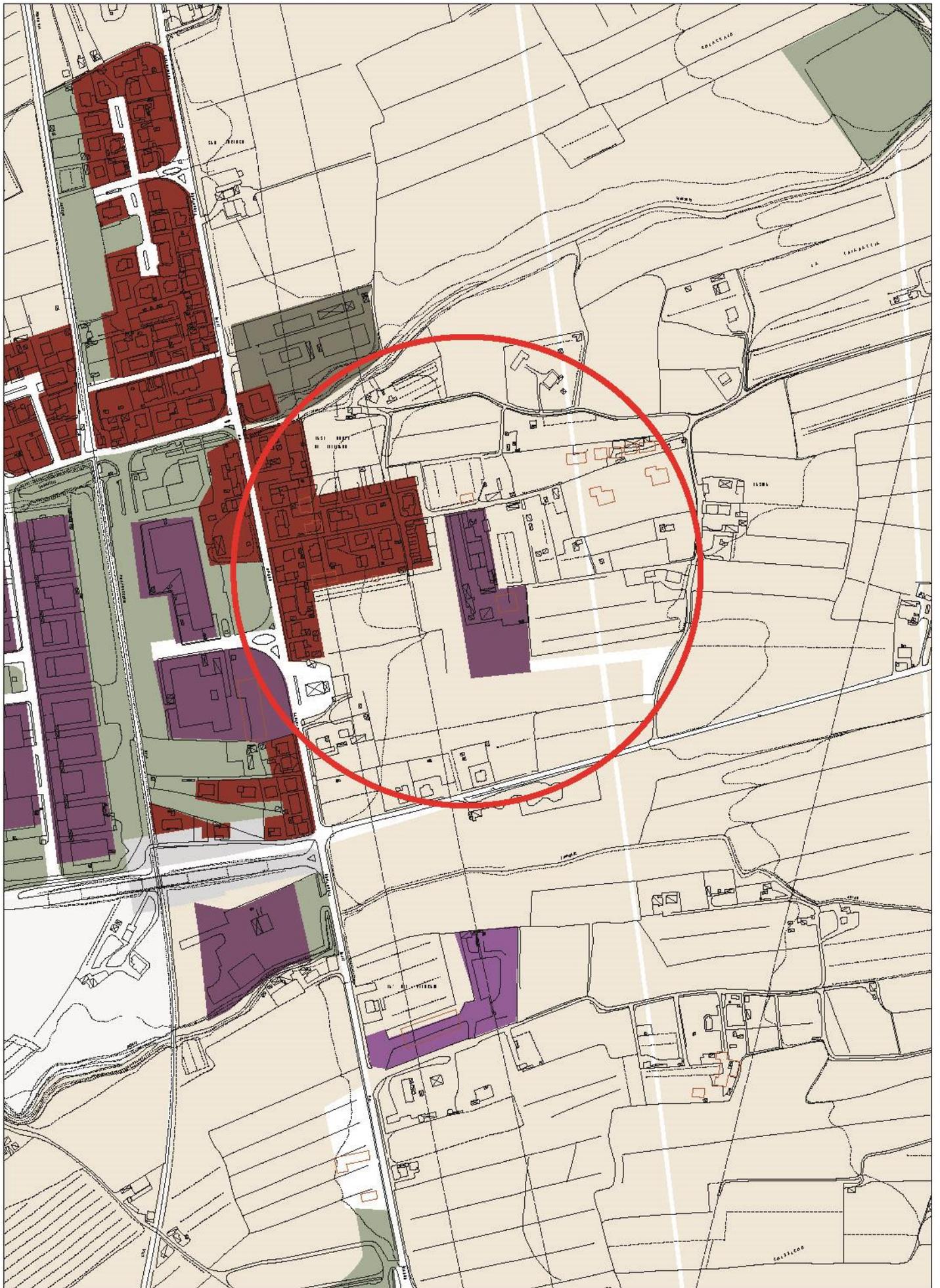
1:5.000

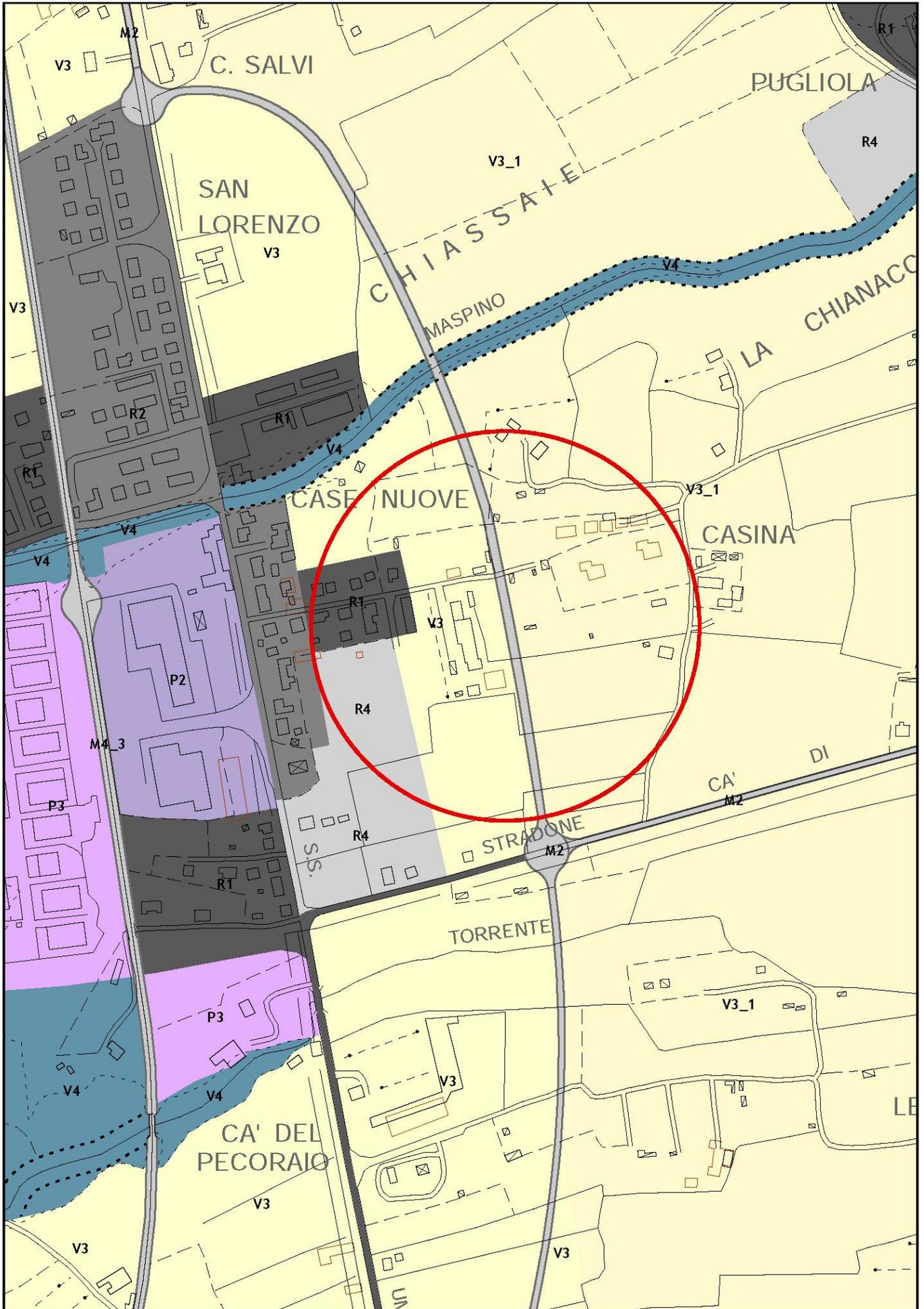
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

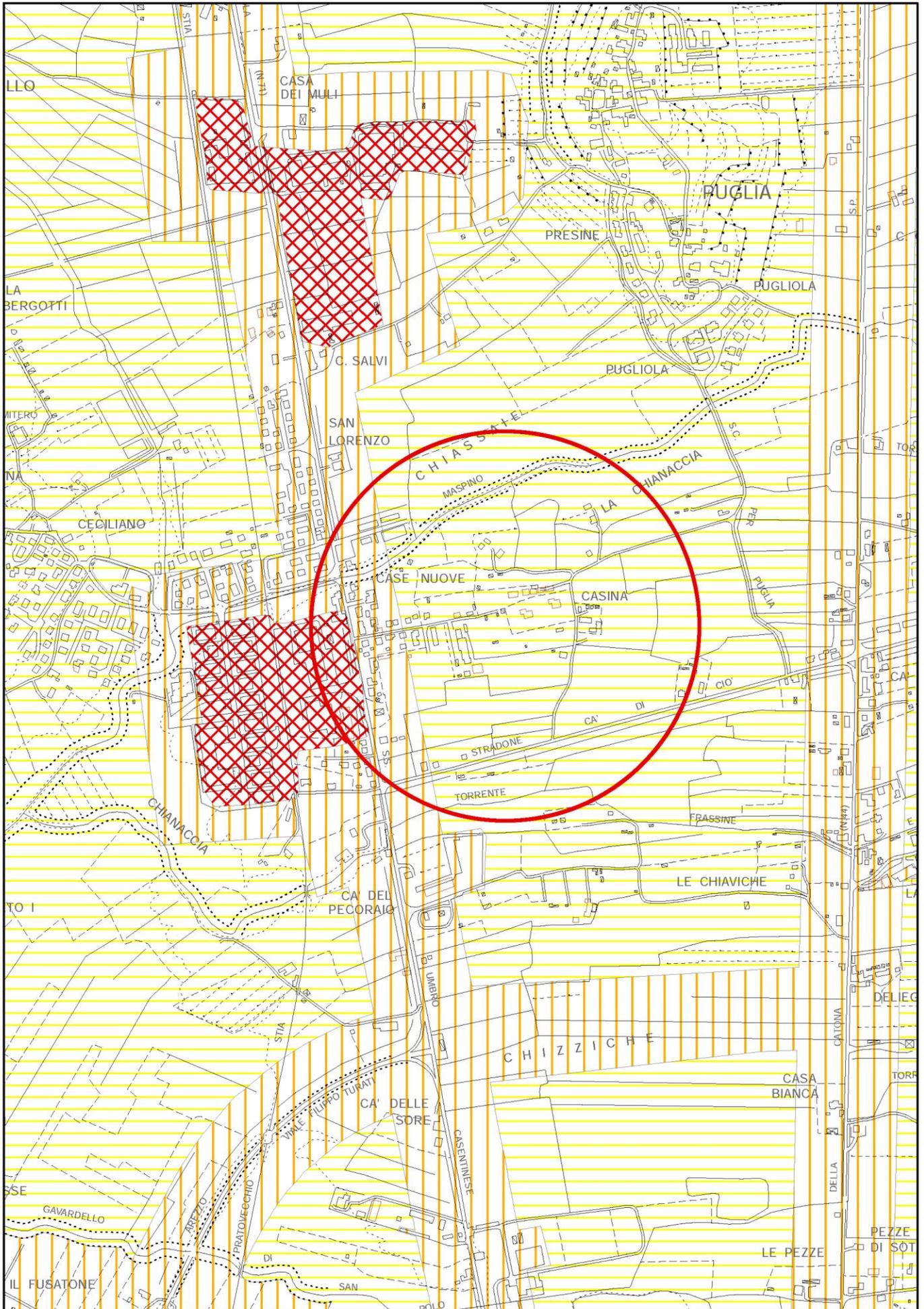


U_40_2014
ORTOFOTO 2013

1:5.000



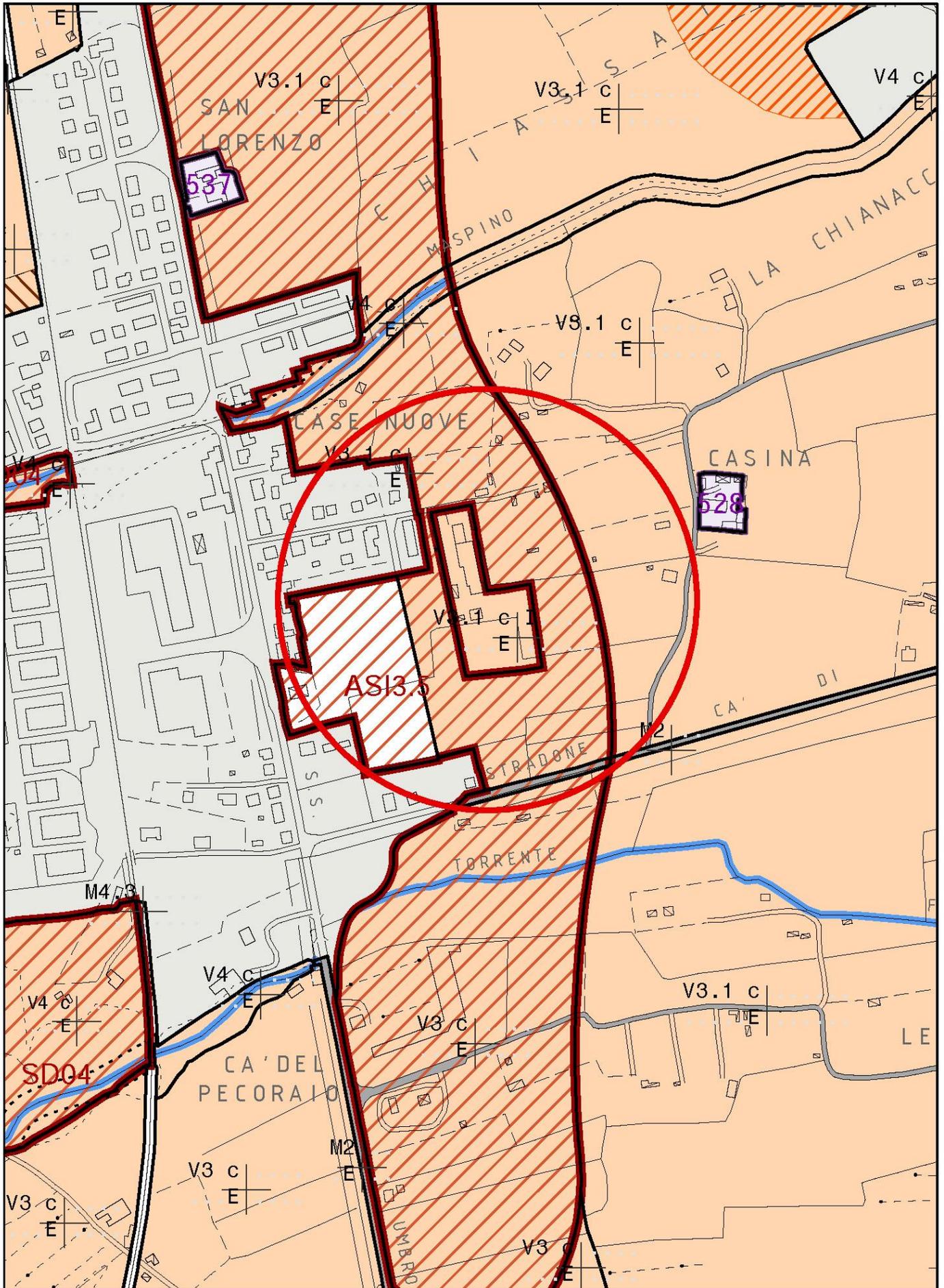




U_40_2014

1:10.000

PIANO CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



U_40_2014

1:5000

REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

Art. 70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria, anche se comportante frazionamento delle unità immobiliari, ivi compreso l'adeguamento/miglioramento antisismico;
 - b) interventi per il superamento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'efficienza energetica;
 - c) ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva non comportanti aumento di Sul e interventi pertinenziali;
 - d) addizione volumetrica di cui all'art. 29;
 - e) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti con le modalità di cui all'art. 27 commi 4 e 5;
 - f) le piscine nonché gli impianti sportivi pertinenziali;
 - g) sostituzione edilizia;
 - h) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.

E'ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.

5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.
5. Bis. Per gli immobili situati in località San Giuliano rappresentati catastalmente in Sezione B,

Foglio36, particelle 9004, 9002, 790, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 19/10/2015.

6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:
 - a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;
 - b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi esistenti al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.
10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

Art. 70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria, anche se comportante frazionamento delle unità immobiliari, ivi compreso l'adeguamento/miglioramento antisismico;
 - b) interventi per il superamento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'efficienza energetica;
 - c) ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva non comportanti aumento di Sul e interventi pertinenziali;
 - d) addizione volumetrica di cui all'art. 29;
 - e) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti con le modalità di cui all'art. 27 commi 4 e 5;
 - f) le piscine nonché gli impianti sportivi pertinenziali;
 - g) sostituzione edilizia;
 - h) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.

E'ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.

5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.
5. Bis. Per gli immobili situati in località San Giuliano rappresentati catastalmente in Sezione B,

Foglio36, particelle 9004, 9002, 790, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 19/10/2015.

6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:
 - a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;
 - b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi esistenti al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligato, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.
10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligato, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni. Per l'area in loc. Case Nuove di Ceciliano individuata con la sigla I è consentito il mantenimento dell'attività produttiva esistente con ampliamento di Superficie coperta (Sc) fino a mq. 1.200, rapporto di copertura massimo del 40%.
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.188 della LR. 65/14, per la disciplina dell'allargamento della strada comunale di Puglia nel tratto individuato dalle particelle 110 e 111 del foglio 72/A e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO SOVRAPPOSTO

Art. 70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria, anche se comportante frazionamento delle unità immobiliari, ivi compreso l'adeguamento/miglioramento antisismico;
 - b) interventi per il superamento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'efficienza energetica;
 - c) ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva non comportanti aumento di Sul e interventi pertinenziali;
 - d) addizione volumetrica di cui all'art. 29;
 - e) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti con le modalità di cui all'art. 27 commi 4 e 5;
 - f) le piscine nonché gli impianti sportivi pertinenziali;
 - g) sostituzione edilizia;
 - h) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera g), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.
 5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.
 5. Bis. Per gli immobili situati in località San Giuliano rappresentati catastalmente in Sezione B, Foglio36, particelle 9004, 9002, 790, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 19/10/2015.
 6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:

- a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;
 - b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi esistenti al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligato, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.
10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligato, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni.
Per l'area in loc. Case Nuove di Ceciliano individuata con la sigla I è consentito il mantenimento dell'attività produttiva esistente con ampliamento di Superficie coperta (Sc) fino a mq. 1.200, rapporto di copertura massimo del 40%.
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.188 della LR. 65/14, per la disciplina dell'allargamento della strada comunale di Puglia nel tratto individuato dalle particelle 110 e 111 del foglio 72/A e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1,3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo