



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

Variante U_17_2012

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

Variante U_41_2015

Variante al RU ex asilo S. Antonio via F. Filzi

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_41_15_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

RELAZIONE TECNICA

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

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La richiesta di variante riguarda un'area di circa mq. 2300 in via Fabio Filzi di proprietà della Diocesi di Arezzo Cortona Sansepolcro, dove è ubicato un fabbricato che copre una superficie di circa mq. 839, ex sede della scuola S. Antonio trasferita in altra sede. L'area, identificata catastalmente alla p.lla 131 foglio 122/A, di forma rettangolare, confina da un lato con via Filzi, dal lato opposto con il resede della scuola media statale IV Novembre, dagli altri due lati con aree residenziali private.

L'obiettivo della variante è quello di attivare una riqualificazione dell'intera area in quanto attualmente la struttura è interessata da fenomeni di degrado non essendo utilizzata, attraverso un ampliamento delle opportunità di utilizzo del complesso.

La richiesta della proprietà è quella di promuovere una variante in modo da inserire nell'area, oltre alla funzione esclusiva Si (servizi per l'istruzione di base), anche le funzioni So (servizi sanitari), Sa (servizi amministrativi), Sd (servizi culturali, sociali e ricreativi) in quanto il fabbricato non è più utilizzato come edificio scolastico e per il suo recupero è necessario ampliare le destinazioni d'uso ammesse. Le destinazioni d'uso inserite sono compatibili con il sottosistema R4 luoghi centrali della residenza, in cui è individuato il lotto.

La variante interessa, oltre all'area in oggetto, la p.lla 333 foglio 122/A come adeguamento dello stato di fatto dei luoghi in corrispondenza dei confini di proprietà eliminandola dal sottosistema R4 ed estendendo il tessuto R1d/A/ri. Inoltre verranno eliminati gli sfridi dei resedi dei fabbricati confinanti con la p.lla 131. Il tutto come evidenziato nella sovrapposizione catastale dell'area interessata.

La variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014 in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema R4 luoghi centrali della residenza, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola nella tav. C.05-C.06 a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007.

Pertanto è attivabile la procedura semplificata di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014.

2) QUADRO CONOSCITIVO

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente alla Sezione A, Foglio 122, particella 131.

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

Il Piano Strutturale inquadra l'area in:

Tav. C. 02: centri antichi ed aggregati

Tav. C.04a: -

Tav. C.04b: -

Tav. C.04c: -

Tav. C.05/C. 06: R4 luoghi centrali della residenza

Tav. C.07: UTOE 22 Saione

Tav. C.08: -

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

Il regolamento urbanistico inquadra l'area nel sistema della residenza

sottosistema R4 (luoghi centrali della residenza),

tipologia insediativa q (edifici specialistici),

destinazione d'uso esclusiva Si (servizi per l'istruzione),

zona omogenea B.

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

pericolosità geomorfologica: G2

pericolosità sismica: S3

pericolosità idraulica: parte I.1, parte I.2

VINCOLI PAESAGGISTICI

Nessuno

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CLASSE II (edificio)

CLASSE III - aree di tipo misto (resede)

3) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione della variante al RU, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT sono stati presi in considerazione i seguenti punti:

a) indirizzi per le politiche, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n. 15 piana di Arezzo e val di Chiana con particolare riguardo ai punti :

4 (centri, nuclei ed aggregati storici),

13 (salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante).

La variante è coerente agli indirizzi per le politiche in quanto interessa un'area edificata cittadina che necessita di riqualificazione in quanto ex sede di una scuola spostata in altro edificio.

In relazione al punto 4 si evidenzia che la variante non modifica le relazioni della città edificata e non modifica le viste panoramiche verso centri, nuclei ed aggregati storici in quanto trattasi di variante per implementare le destinazioni d'uso esclusive del manufatto esistente.

In relazione al punto 13 si evidenzia che la variante non si relaziona in termini di percezione visiva con il profilo urbano di Arezzo.

b) applicazione delle direttive - sezione 6.1 OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE 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 ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

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

Obiettivo 3

Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

La variante applica gli obiettivi di qualità e le direttive della scheda d'ambito n. 15 in quanto ricade nel territorio urbanizzato, in un ambito cittadino e mantiene le caratteristiche e la relazione con il costruito.

c) rispetto delle prescrizioni e le prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici.

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle prescrizioni dei vincoli dettate dal PIT.

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 fa riferimento agli indirizzi per le politiche, dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana e non necessita di verifica di coerenza con le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT in quanto non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

La presente variante risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS).

Per quanto riguarda tutele e invarianti l'area è compresa all'interno di centri antichi ed aggregati (Tav. C.02), ai sensi dell'art. 38 comma 2 delle NTA del PS il RU potrà predisporre prescrizioni. Nello specifico il RU non ha indicato tutele per il fabbricato e per l'area, pertanto la variante è conforme al PS per questo aspetto.

Per quanto riguarda il sottosistema di riferimento (Tav. C.06) la variante non è in contrasto con le disposizioni del sistema R sottosistema R4 di riferimento in quanto le nuove funzioni esclusive inserite nell'area sono coerenti con il sottosistema R4.

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

La presente variante al RU consiste nella modifica cartografica determinata dall'inserimento, nell'area in questione, oltre alla funzione esclusiva Si (servizi per l'istruzione di base), delle funzioni esclusive So (servizi sanitari), Sa (servizi amministrativi), Sd (servizi culturali, sociali e ricreativi) coerenti con il sottosistema R4.

Si da atto che la presente variante risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica ad essa assegnata (classe III aree di tipo misto).

5) PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

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

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

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

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

La presente variante, interna al territorio urbanizzato, è esclusa dalla verifica delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

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

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

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

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

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce nell'area ulteriori destinazioni esclusive, oltre a quella attuale, compatibili e ammesse nel sottosistema R4 di riferimento e che tali destinazioni non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

Considerato che il provv. n. 3489 del 18/11/2015 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico .

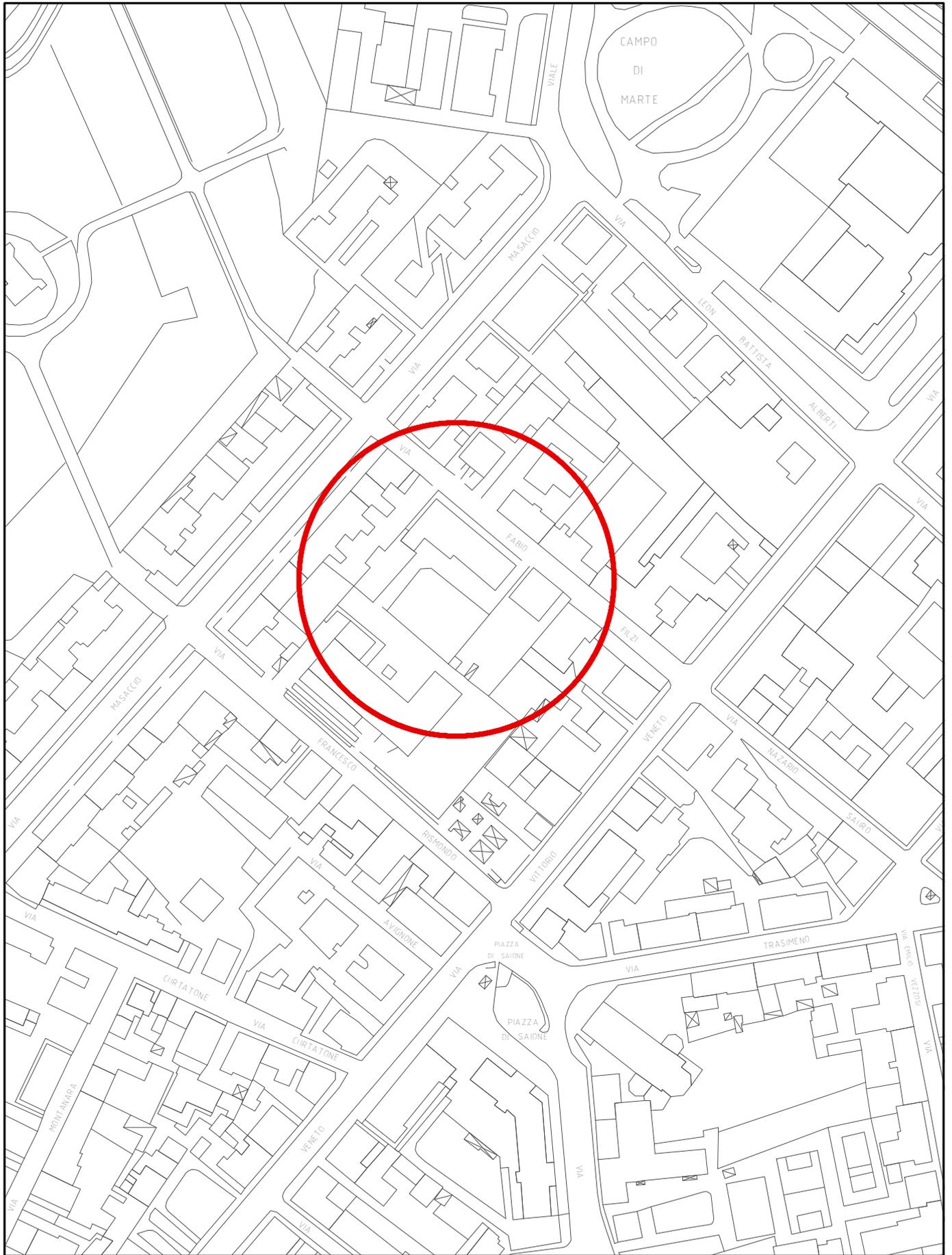
Si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in

particolare:

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

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

Il Responsabile del Procedimento
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica



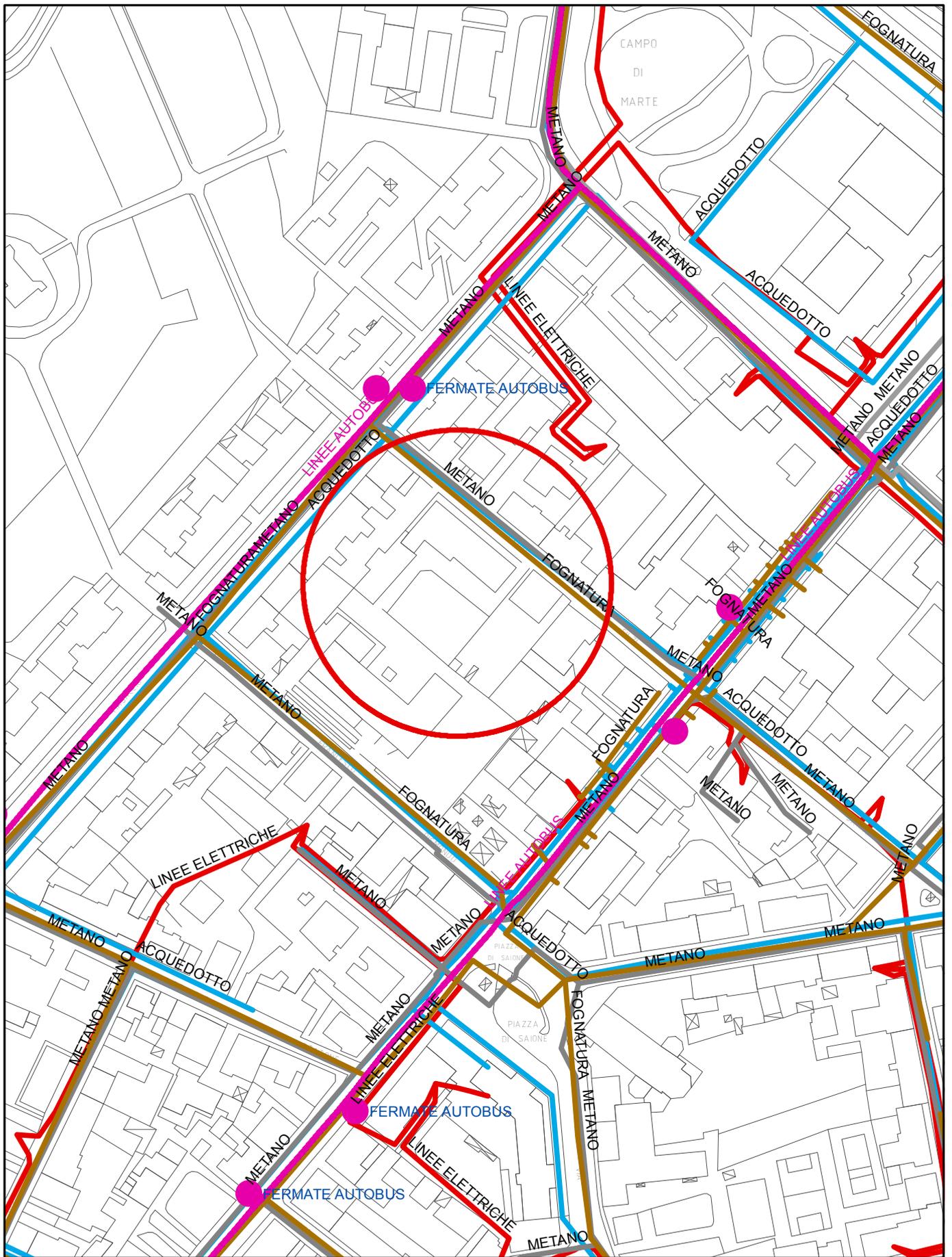
U_41_2015
CTR

Scala 1:2000



U_41_2015
ORTOFOTO

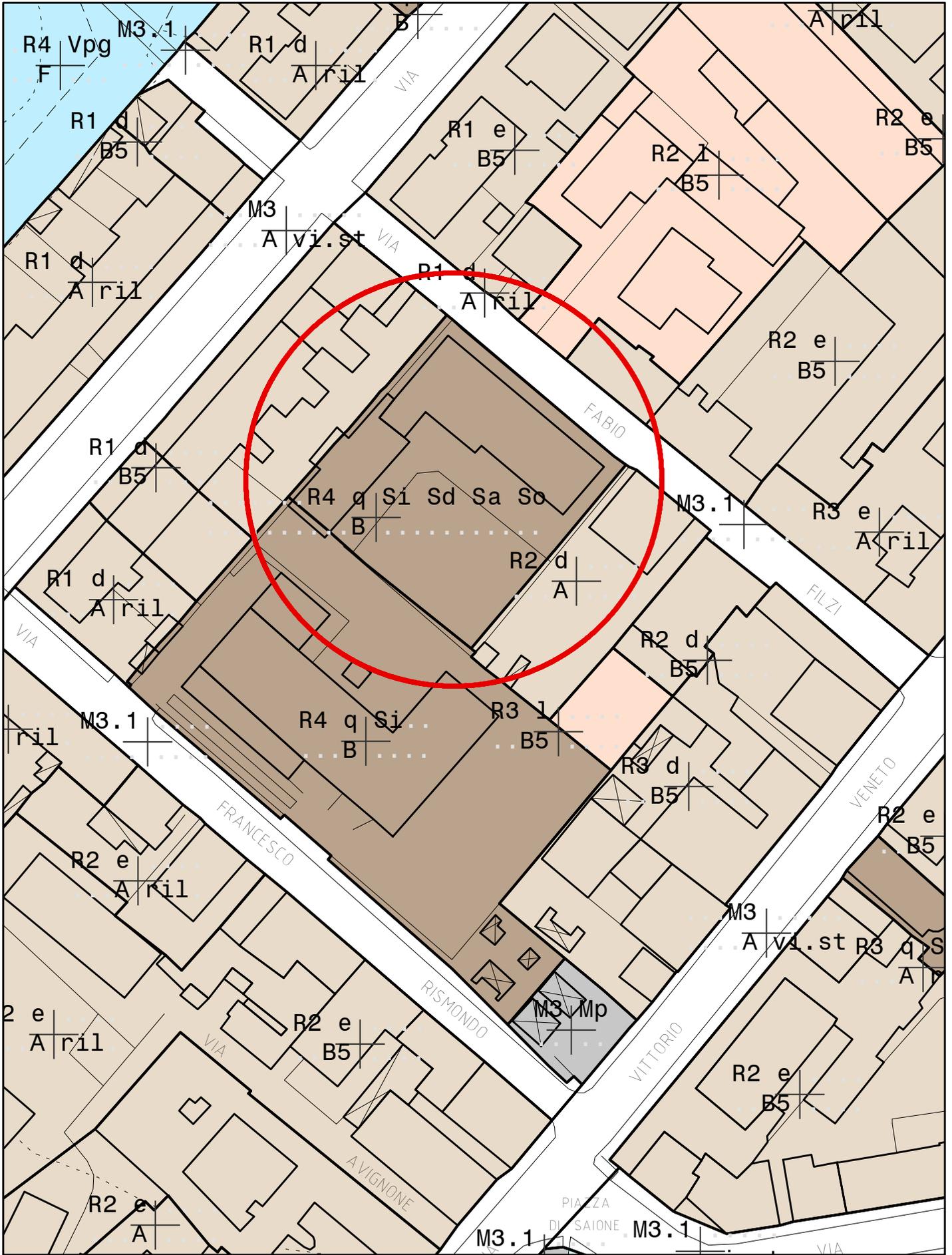
Scala 1:2000



U_41_2015

Scala 1:2000

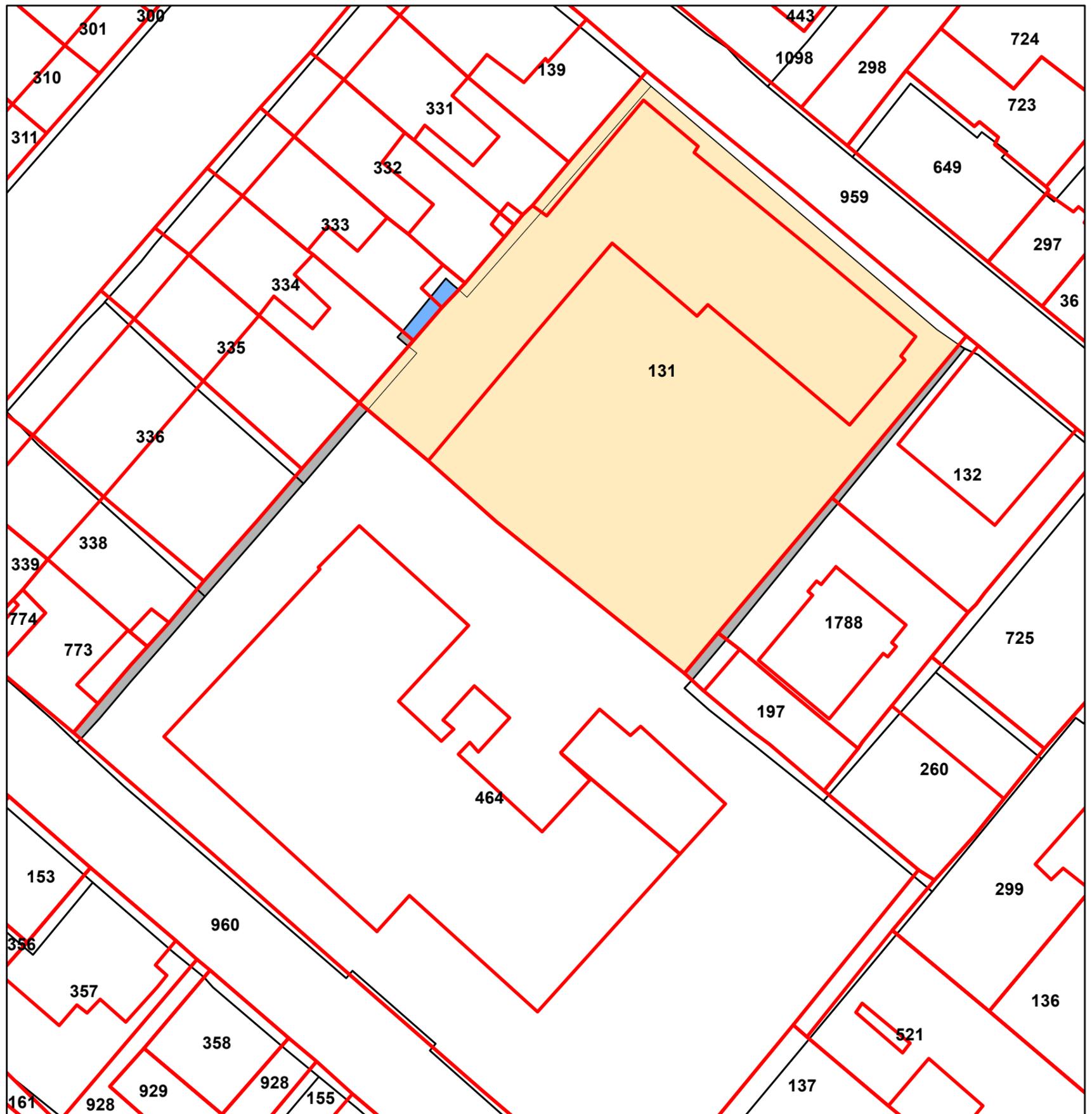
IMPIANTI E INFRASTRUTTURE



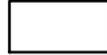
U_41_2015

Scala 1:1000

REGOLAMENTO URBANISTICO - STATO MODIFICATO



LEGENDA

-  RU
-  CATASTO
-  P.LLA_OGGETTO_DI_VARIANTE
-  P.LLE_OGGETTO_DI_VARIANTE_STATO_DEI_LUOGHI
-  SFRIDI_RESEDI_FABBRICATI_CONFINANTI

U_41_2015

Scala 1:500

**SOVRAPPOSIZIONE CATASTO E REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE**

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo