



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

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

Variante U_17_2012

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

PRG

Variante U_044_2012

Variante al Regolamento Urbanistico in loc. Case Nuove di Ceciliano con contestuale variante alla tav. B34 26R pericolosità idraulica

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_44_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN LOCALITA' CASE NUOVE DI CECILIANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1- Inquadramento territoriale

Il complesso edilizio interessato dal Piano Attuativo è situato in località Case Nuove di Ceciliano, lungo la S.R. 71, al margine nord del centro abitato.

L'area confina ad ovest con la S.R. 71 dalla quale la separa un ampio fossato, a nord e ad est con la pianura coltivata e a sud con il torrente Maspino.

Si accede all'area da un ponte, realizzato per superare il fosso che costeggia la SR 71, collocato a circa 30 ml in direzione nord dal semaforo che porta a Ceciliano.

L'area, pianeggiante, faceva parte della pianura coltivata prima che venisse destinata ad area per servizi dove la Sip installò un complesso telefonico costituito da centrale, magazzini ed impianti nella seconda metà degli anni '70.

La frazione di Case Nuove di Ceciliano è servita da una comoda viabilità essendo attraversata, lungo l'asse nord-sud, dalla S.R. 71. e sono presenti tutti i servizi di rete necessari ad un'area edificata.



2- Inquadramento urbanistico

2.1 Descrizione catastale :

F. 41 Sez. A p.lla 298 e p.lla 158. La superficie del lotto è pari a 12.610 mq.

Il compendio immobiliare in oggetto è di proprietà della "Ferramenta casalinghi Ceciliano di Sestini Giacomo e Fabio e C. s.n.c." con sede in Arezzo, località Case Nuove di Ceciliano n°82, C.F. 02095810517 ed è composto dai seguenti beni:

- al N.C.E.U. di Arezzo alla sezione A, foglio 41, particella 298, sub. 5, z.c. 2, categoria D/7, rendita €. 13.098,30.
- al C.T. del Comune di Arezzo, sezione A, foglio 41, particella 158, qualità bosco alto, classe 1, mq. 385, R.D €. 1,19, R.A. 0,12.



2.2.Vincoli:

L'area è interessata dalle due fasce di rispetto degli elettrodotti;
 è lambita al confine sud dalla fascia di rispetto dell'acqua pubblica di cui RD 523/1904;
 lungo il corso d'acqua è individuata l'area boscata.

2.3 Piano strutturale:

C.02 invariante : boschi
 C.06 sistemi : R1 residenziale
 UTOE 04 Ceciliano

2.4 Regolamento urbanistico:

L'ambito di intervento interessa un'area individuata nel RU parte:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Destinazioni d'uso esclusive	St - servizi tecnici; Tc1 - attività commerciali: esercizi di vicinato
Tipologie insediative	m (insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

parte:

	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

2.5 Indagini geologiche del RU:

parte

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	classe G2 - fattibilità con normali vincoli
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	classe I4 - fattibilità limitata
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	classe S3 - fattibilità condizionata
	Piano di Bacino del fiume Arno - P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno - P.I.3 aree a pericolosità idraulica elevata
Scheda di fattibilità	17 16o61

parte :

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	classe G2 - fattibilità con normali vincoli
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	classe I4 - fattibilità limitata
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	classe S3 - fattibilità condizionata
	Piano di Bacino del fiume Arno - P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno - P.I.4 aree a pericolosità idraulica molto elevata
Scheda di fattibilità	17 16o61

2.6 Piano complesso di intervento :

Con D.G.C. n. 58 del 22/02/2012 è stato approvato l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse ed i contributi progettuali per l'attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. riferiti all'A.S.I. 3.5: "La Variante di Ceciliano". La redazione di tale piano complesso di intervento non è tra gli obiettivi del 2012 dell'A.C.

3- Descrizione fisica dell'area e degli edifici oggetto d'intervento:

La variante consiste nella deperimetrazione dall'ASI 3.5 Variante Ceciliano della porzione attualmente inserita nell'area strategica, estendendo la classificazione dell'area adiacente R1, B3, m, St, Tc1. L'obiettivo è quello di trasferire l'attività di ferramenta attualmente posta lungo la SS 71 in prossimità del centro di Case Nuove di Ceciliano ristrutturando gli edifici esistenti già proprietà Telecom.

L'area interessata dall'intervento occupa una superficie di mq. 12.610 ed è in gran parte asfaltata con alcune aree verdi poste sul fronte strada, sul retro, e lungo il torrente Maspino.

La proprietà è dotata di una recinzione perimetrale e all'interno ogni fabbricato ha un'ulteriore propria sub-recinzione.

Gli edifici, che sono stati realizzati in forza della licenza edilizia n. 624 del 12/10/1976 a seguito di atto d'obbligo stipulato dalla Sip con il Comune di Arezzo in data 23/09/1976, sono così individuati:

A Sul : mq 245,87 destinazione : servizi (attualmente affittato alla Telecom)

B Sul : mq 1.466,95 (comprensiva del soppalco esistente) destinazione : magazzino con grande scaffalatura che verrà riutilizzata dalla ferramenta. L'edificio, in ottimo stato di manutenzione, già utilizzato come magazzino, è dotato di impianti elettrici e meccanici perfettamente funzionanti, di servizi igienici e scarichi a norma ed infissi esterni in ottimo stato di manutenzione. L'edificio sarà trasformato in esercizio commerciale con costi contenuti.

C Sul : mq 509,21 destinazione: servizi in precarie condizioni di manutenzione

Per evitare comunque qualsiasi probabile intralcio al traffico, per l'ingresso di mezzi pesanti nell'area, il cancello di ingresso sarà lasciato sempre aperto giorno e notte.

L'area dispone al suo interno di altri sub-cancelli di protezione.

4 - Contenuti della variante al RU :

La variante al RU consiste:

1. Modifica cartografica della tavola del RU " Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione": Per l'area e gli immobili oggetto del piano attuativo si richiede l'applicazione delle N.T.A. relative all'area adiacente, sempre della medesima proprietà.

Le norme, riepilogate nella tabella sottostante, sono relative al sistema della residenza, sottosistema R1 residenziale, con destinazioni d'uso esclusive Tc1- attività commerciali: esercizi di vicinato.

Sistemi, sottosistemi e ambiti	Sistema della residenza – sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Destinazioni d'uso esclusive	Tc1 – attività commerciali esercizi di vicinato
Tipologie insediative	m (insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità
	Aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art'55, L.R.01/05

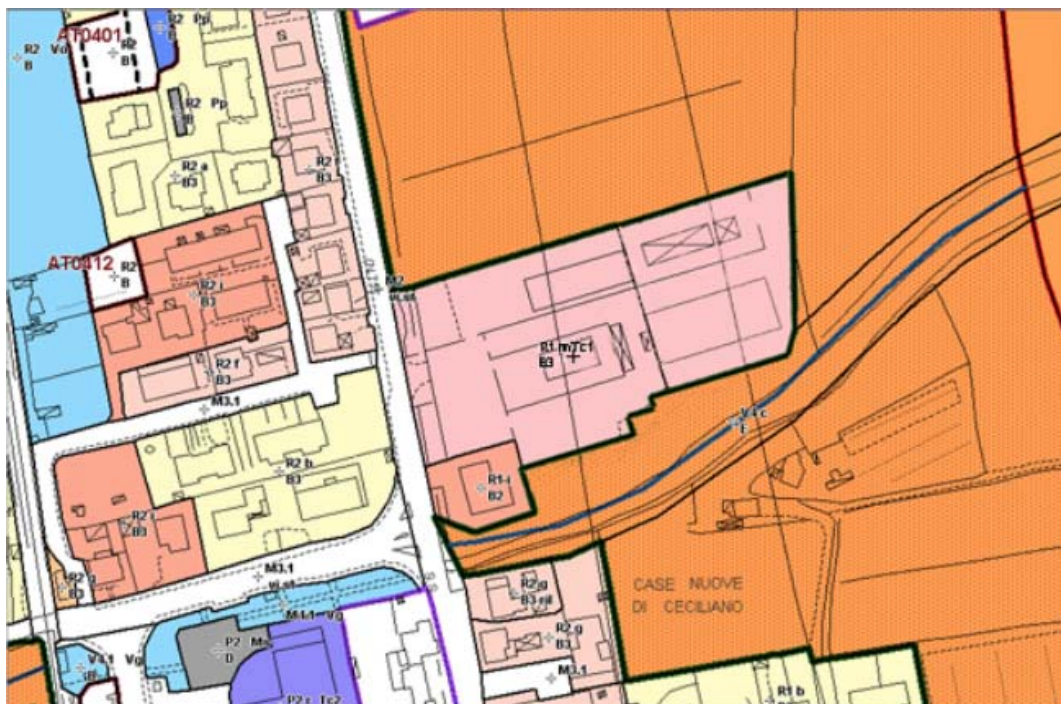
Sugli edifici sono previsti i seguenti interventi e destinazioni d'uso:

	DESTINAZIONE	INTERVENTO AMMESSO
EDIFICIO A	R1 - Tc1	FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA
EDIFICIO B	Tc1 ATTIVITA' COMMERCIALE ESERCIZI DI VICINATO	FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA
EDIFICIO C	Tc1 ATTIVITA' COMMERCIALE ESERCIZI DI VICINATO	FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA
TETTOIA D	MAGAZZINO - DEPOSITO ATTIVITA' COMMERCIALE	FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA
TETTOIA E	MAGAZZINO - DEPOSITO ATTIVITA' COMMERCIALE	FINO ALLA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Con la proposta di variante al RU si chiede inoltre :

- l'inserimento di due esercizi di vicinato di 300 mq di sup. di vendita, convertendo l'edificio B da servizi a Tc1 esercizi di vicinato (sup. vendita di 300 mq) e l'edificio C da servizi ad esercizio di vicinato (sup. vendita di 300 mq);
- di mantenere l'edificio A all'uso attuale servizi St e di destinare le due tettoie D ed E a magazzini/depositi a servizio degli esercizi di vicinato consentendo su questi la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia.
- di rettificare il perimetro complessivo dell'area fino a ricomprendere esattamente la proprietà del richiedente;

- d) di rettificare il perimetro del centro abitato fino a ricomprendere tutta l'area;
- e) di modificare e adattare il perimetro dell'area allo stato dei luoghi nel tratto compreso tra il piazzale asfaltato e la striscia verde lungo il Maspino.



La proposta di variante è corredata da piano attuativo trattandosi di recupero di patrimonio edilizio esistente in cui viene modificata la destinazione d'uso da servizi (Telecom) a commerciale e servizi.

2. Modifica cartografica della tavola di pericolosità idraulica del PS e del RU in conseguenza della modifica della cartografia delle aree a pericolosità idraulica (livello di sintesi, stralcio 115) del Piano di bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.). del PAI.

Sull'area oggetto del P.A. è stato svolto uno studio, mediante analisi idrologiche e idrauliche basate aventi un livello di dettaglio superiore rispetto a quello adottato nello studio di supporto allo Strumento Urbanistico e al Piano di bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.), intendendo così fornire un contributo all'adeguamento e revisione del quadro conoscitivo comunale relativo alla pericolosità idraulica a cui è soggetta l'area. Ciò basandosi sugli stessi criteri già adottati e approvati (parametri idrologici, scabrezze, tipologia di modellazione idraulica, ecc) per il vigente P.A.I. e per le vigenti carte di pericolosità idraulica redatte ai sensi della normativa regionale.

Il maggior livello di dettaglio delle analisi effettuate riguarda l'impiego di dati di base morfologici ad elevata risoluzione (dati LIDAR forniti dalla Regione Toscana e condotti dal Ministero dell'Ambiente nell'ambito del Piano Straordinario di Telerilevamento), rilievi topografici integrativi, l'implementazione del modello idrologico e del modello idraulico bidimensionale.

Lo studio così effettuato dimostra che l'area di intervento non risulta interessata da fenomeni di allagamento per eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni: risulta pertanto in sicurezza idraulica e non richiede interventi di messa in sicurezza.

Tale approfondimento di indagine è volto pertanto ad apportare una modifica, per le porzioni di territorio prossime al torrente Maspino, sia alla *Carta delle aree a*

pericolosità Idraulica del Piano Strutturale del Comune di Arezzo (e relativo adeguamento del Regolamento Urbanistico), sia alla cartografia di perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica (livello di sintesi, stralcio 115) del Piano di bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.).

Gli interventi previsti, pertanto, previo aggiornamento del quadro conoscitivo di pericolosità, potranno essere attuati senza limitazioni di carattere idraulico. (estratto dalla

Relazione Idrologica/Idraulica redatta dagli ingegneri A. Berni e L. Bigazzi dello studio "Chiarini Associati" presentata all'Autorità di Bacino del Fiume Arno)

Il Comitato Tecnico dell'"Autorità di Bacino del Fiume Arno", riunitosi nella seduta di 29/10/2013, ha espresso parere positivo, ai sensi dell'art. 32 delle norme di attuazione del PAI, riguardo alle modifiche della pericolosità idraulica nell'area oggetto di Piano Attuativo.

5- Verifica della dotazione di standard urbanistici (verde e parcheggi)

Le verifiche circa la dotazione di verde e parcheggi sono state svolte conformemente all'art. 3, comma 3, lettera b (commerciale e direzionale), all'art. 5, comma 6 del R.U e all'art. 28, comma 1, del D.P.R. 01/04/2009 n°15/R (parcheggi per esercizi di vicinato). I parcheggi privati sono stati verificati ai sensi dell'art. 5 comma 2 del R.U. (L. 122/89).

6 – Verifica della coerenza interna ed esterna della variante

6.1 – verifica della coerenza interna

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

La variante non è in contrasto con il P.S. e con il sistema di invarianti definito a livello del quadro conoscitivo di detto strumento della pianificazione comunale. Infatti, come già esplicitato nell'ambito del paragrafo 3 - *Assetto vincolistico* della presente relazione, l'ambito di Variante è parzialmente interessato dalla presenza di alcuni elementi di tutela e di invariante. In particolare,

- l'area è attraversata dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto.

Rispetto a tale elemento di tutela, la variante è migliorativa rispetto all'originaria previsione urbanistica, che definiva la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti inserendo anche la destinazione d'uso residenziale, scelta certamente meno coerente rispetto alla presenza delle fasce di rispetto;

- il confine sud-est dell'intervento è interessato dalla presenza di una fascia di vegetazione boscata e ricade all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua. La Variante in oggetto non interferisce con le tutele individuate dal vincolo, in quanto è finalizzata alla sola rifunzionalizzazione dei volumi esistenti, dunque non prevede interventi di alterazione dello stato attuale dei luoghi.

Non essendo previste alterazioni e/o modificazioni rispetto all'assetto attuale dei luoghi ed alla configurazione esterna degli immobili, si può affermare che non si producono alterazioni sui beni tutelati *ex lege* (area boscata) e sulle invarianti strutturali individuate nell'ambito degli strumenti della Pianificazione comunali vigenti.

COERENZA CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo è in contrasto con il R.U. e ne costituisce proposta di Variante.

COERENZA CON IL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

La proposta di Piano Attuativo è in contrasto con P.C.I. Si prevede la deperimetrazione dell'area di intervento dal PCI.

6.2 – verifica della coerenza esterna

COERENZA CON IL P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA ANCHE NELLA SUA COMPONENTE PAESISTICA

La variante non presenta profili di incompatibilità rispetto ai contenuti del P.I.T. della Regione Toscana e alla sua componente di Piano paesistico. Tale affermazione scaturisce dalle seguenti considerazioni:

- l'ambito d'intervento è costituito da un'area di estensione molto limitata, già edificata ed interna al tessuto edificato. Pertanto, non si interviene in territorio aperto e non si genera nuovo consumo di suolo, ma si interviene recuperando strutture prefabbricate esistenti ed i relativi annessi, attuando un auspicabile intervento di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, in linea con gli obiettivi prioritari sanciti a livello della legislazione regionale vigente in materia di Governo del Territorio (Legge Regione Toscana 1/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni);

- la variante è finalizzata, come precedentemente esposto, semplicemente alla variazione della destinazione d'uso di immobili esistenti, al fine di consentire il trasferimento dell'attività commerciale in essere all'interno degli spazi recentemente acquisiti, localizzati in posizione più congrua rispetto alla sede attuale. Pertanto, l'intervento non prevede aumento del carico urbanistico, né interferisce con le invarianti territoriali individuate a livello della pianificazione regionale.

E' importante sottolineare, inoltre, che, considerato che la variante prevede soltanto la variazione d'uso di immobili esistenti, localizzati, peraltro, in ambito urbano, non sussistono interferenze rispetto alla tutela del sistema di paesaggio di riferimento.

COERENZA CON IL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI AREZZO

La proposta di variante risulta pienamente coerente e non presenta profili di incompatibilità rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo. Anche in considerazione del fatto che tale strumento della pianificazione assume valore di piano paesistico e, preso atto che l'ambito d'intervento non è interessato dalla presenza di invarianti definite ai sensi del suddetto Piano, alla dimostrazione della coerenza della proposta con il P.T.C. possono essere estese le considerazioni già formulate per la coerenza rispetto al P.I.T.



P.T.C. della Provincia di Arezzo – Carta dei Vincoli Sovraordinati con individuazione dell'ambito d'intervento.

Nell'ambito di tale relazione, dunque, non sono stati riportati altri estratti del Piano Provinciale, in quanto, appunto, non si rileva la presenza di elementi di invariante all'interno dell'ambito d'intervento o nelle immediate vicinanze.

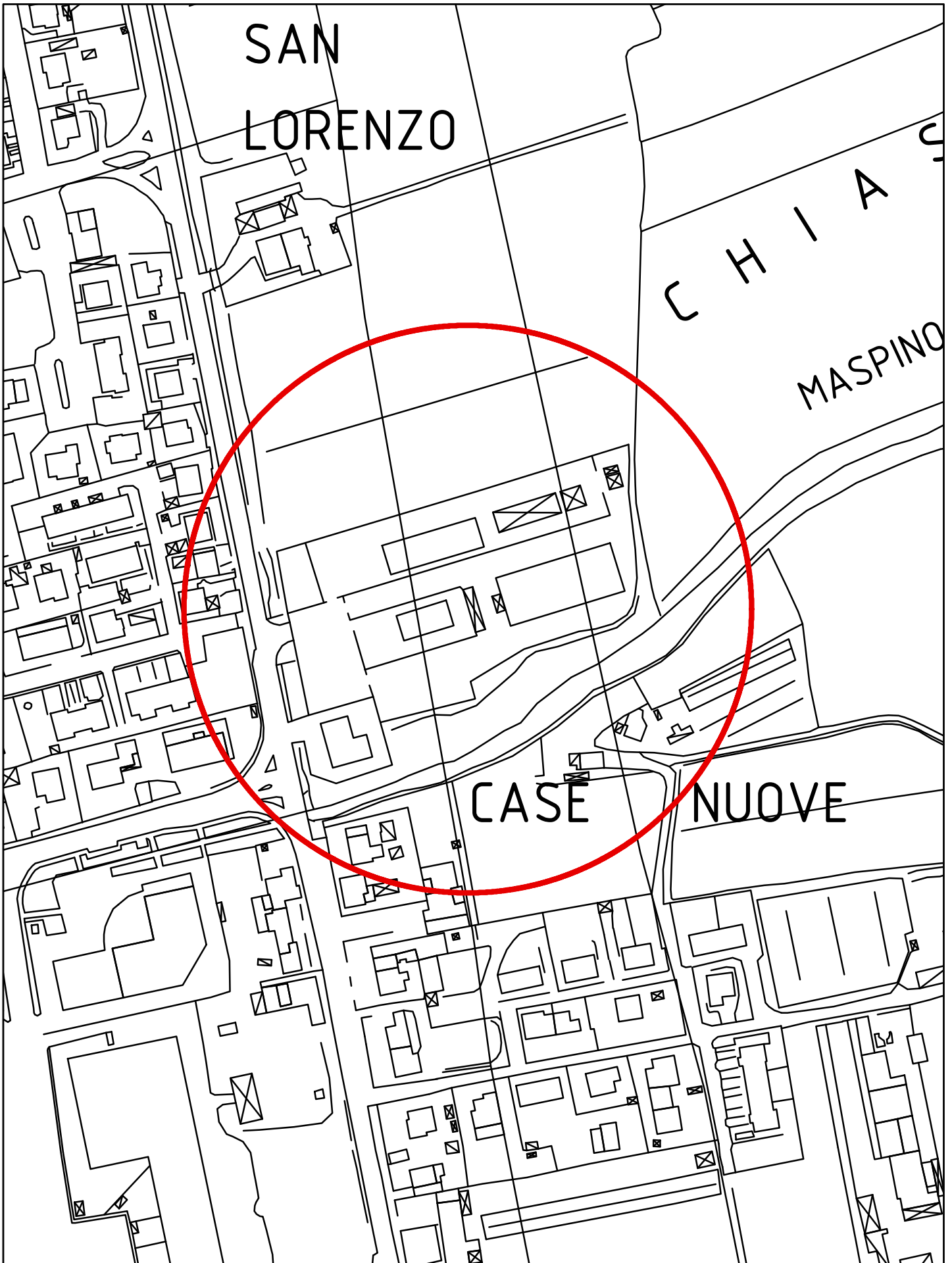
Anche ai sensi della Carta dei Vincoli sovraordinati del Piano Provinciale l'ambito d'intervento è interessato dalla presenza di una macchia di vegetazione ripariale con elementi anche di alto fusto lungo il Torrente del Maspino, classificata come *area boscata* e, dunque, tutelata per legge. Tuttavia, si può affermare che per la tipologia stessa della proposta di Variante, non si interferisce con gli elementi di tutela interessati dal vincolo paesaggistico e che, dunque, la Variante non prevede tagli e modificazioni della fascia boscata oggetto di tutela, che, in ogni caso, sono sottoposte a specifica autorizzazione.

7- Valutazione degli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto concerne tale valutazione, la presente relazione rimanda ai contenuti del Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Si fa presente, in ogni caso, che la Variante in oggetto non produce effetti negativi o comunque significativi sul sistema antropico e di paesaggio di riferimento, in quanto si interviene ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, per consentire il trasferimento in una sede più adeguata anche sotto il profilo della dotazione di parcheggi, dello spazio disponibile e delle condizioni di accessibilità, di una realtà commerciale consolidata e radicata nel territorio di riferimento.

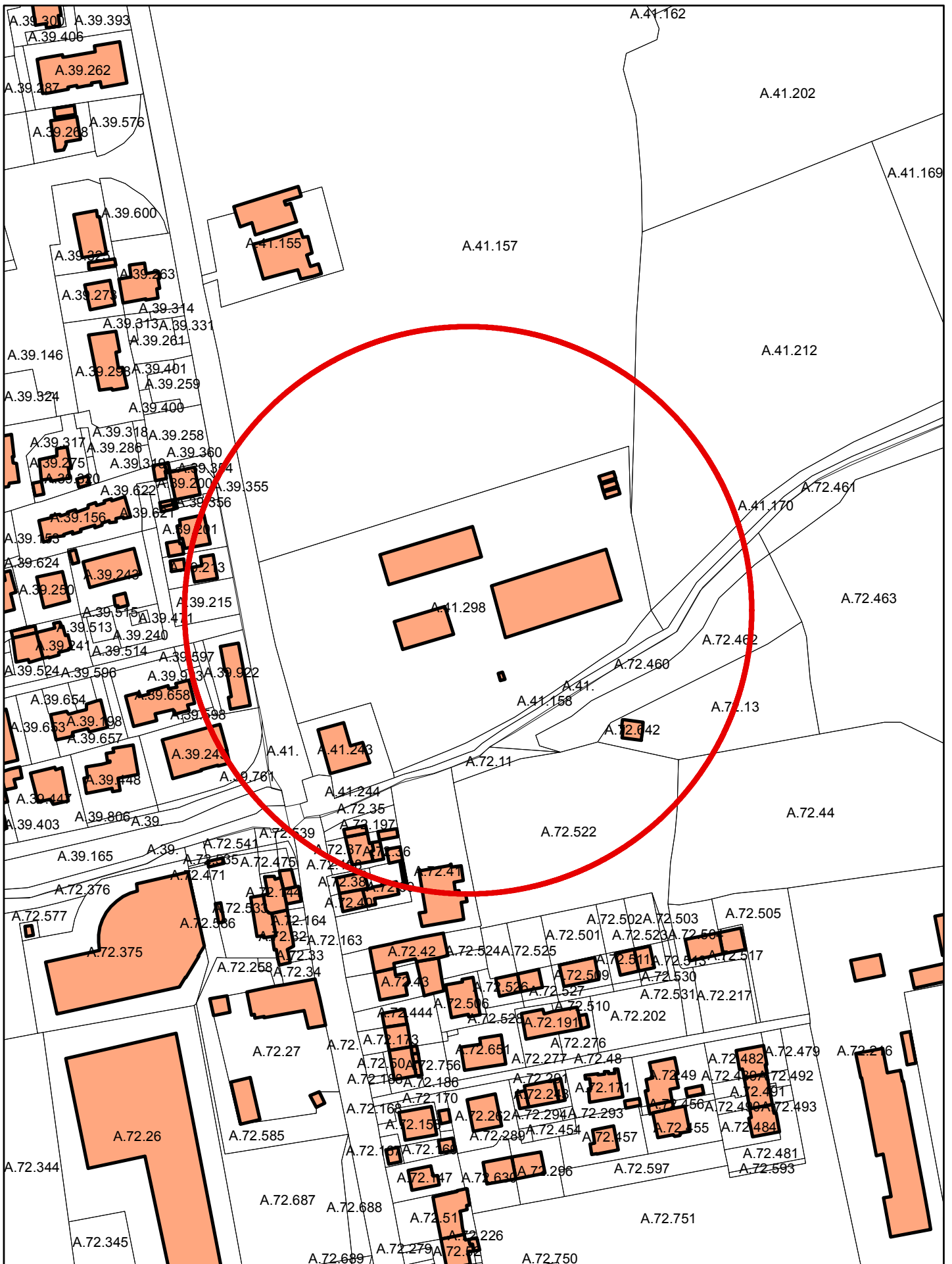
Peraltro, per quanto concerne la valutazione degli effetti della presente proposta di Variante sulla salute umana, si fa presente che essa complessivamente origina un effetto migliorativo rispetto all'originaria previsione urbanistica. Tale affermazione è sostenuta dalla considerazione che la presenza delle fasce di rispetto dell'elettrodotto è maggiormente compatibile con l'insediamento di un'attività commerciale, che implica una permanenza comunque ridotta nell'arco della giornata, rispetto all'insediamento di nuove quote di residenza.

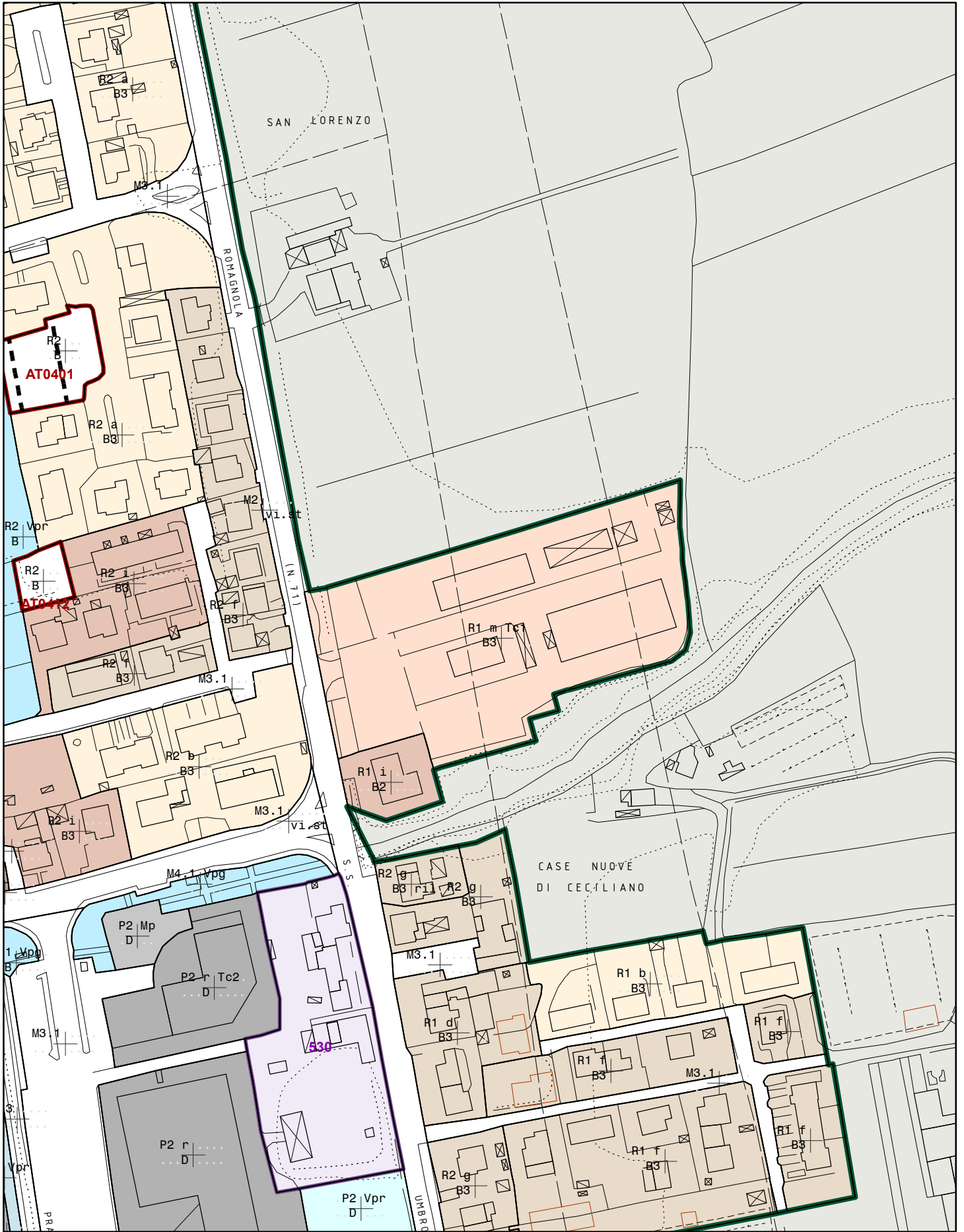


SAN
LORENZO

CHIASSO
MASPINO

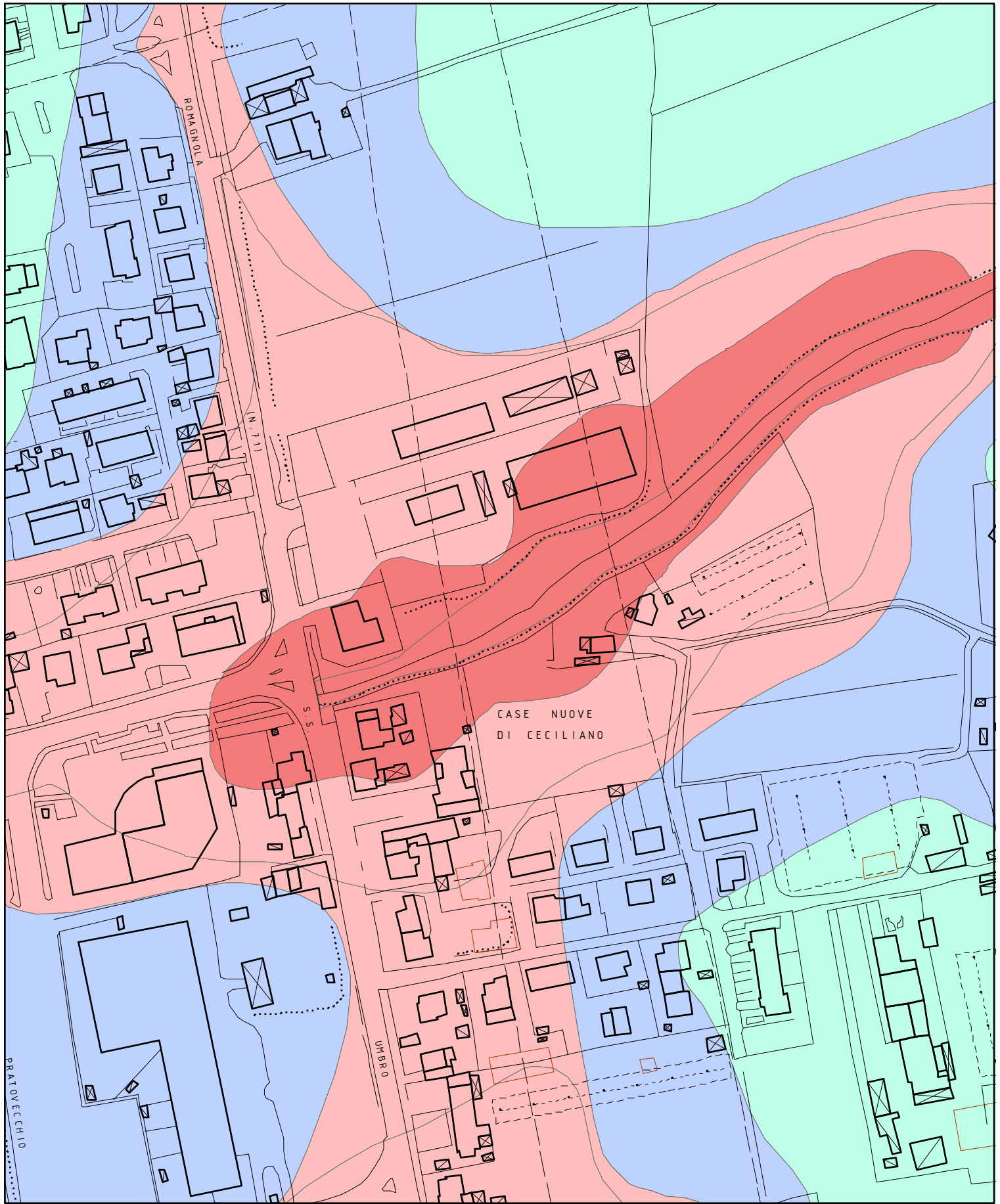
CASE NUOVE





U_44_2012
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

Scala 1:2000

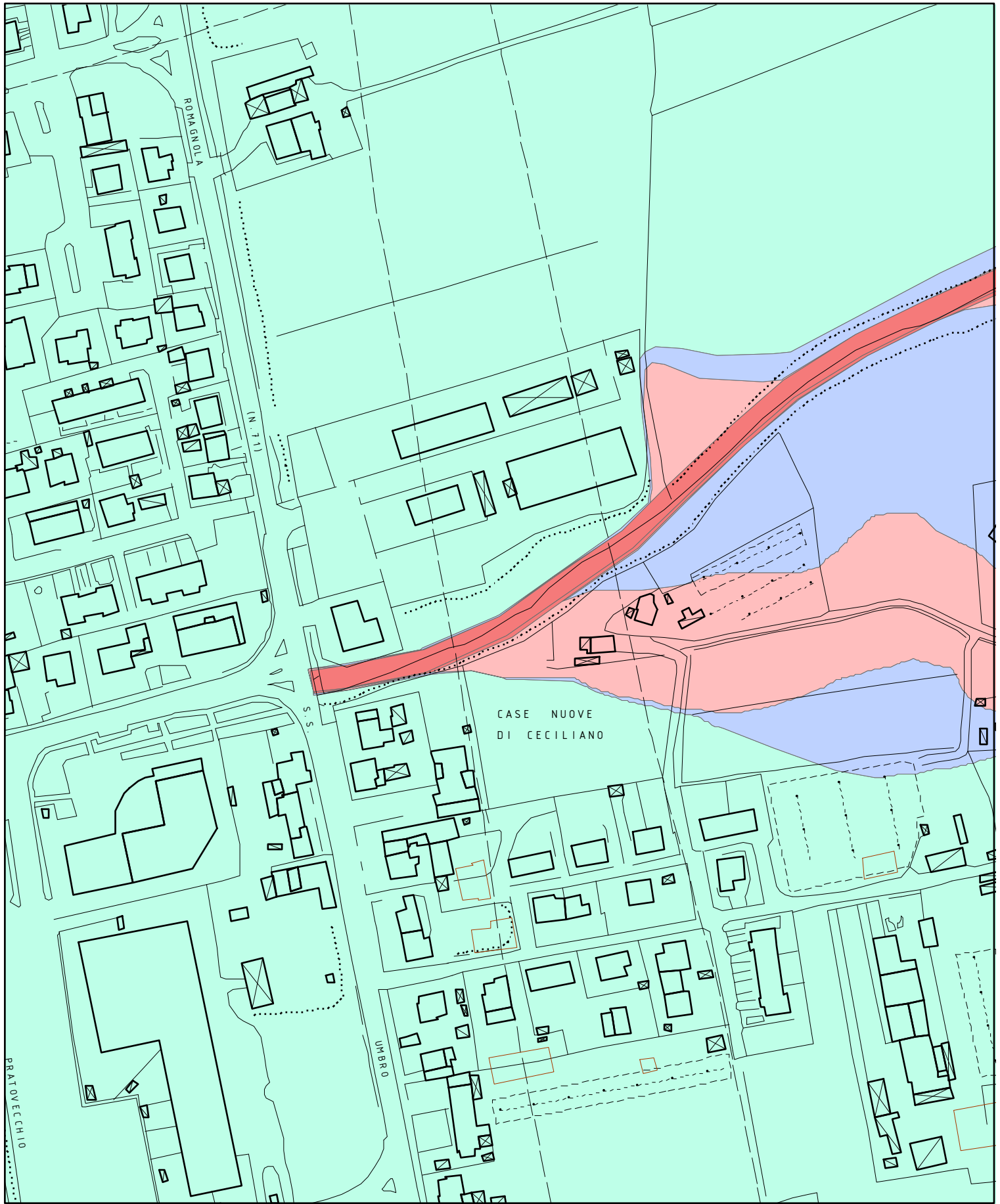


U_44_2012

TAV_34_26R PERICOLOSITA' IDRAULICA



STATO ATTUALE

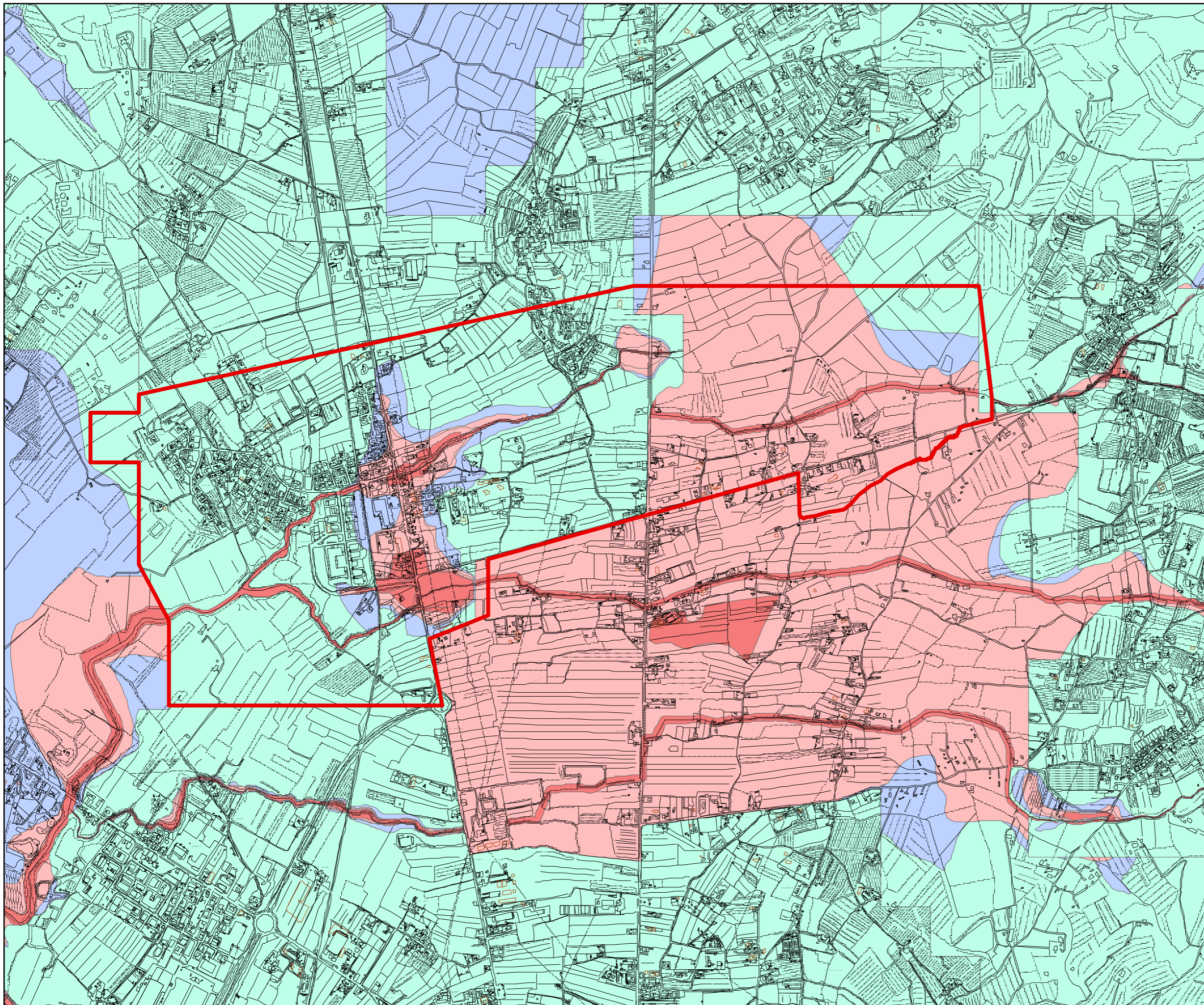


U_44_2012

TAV_34_26R PERICOLOSITA' IDRAULICA

I1 I2 I3 I4

STATO MODIFICATO

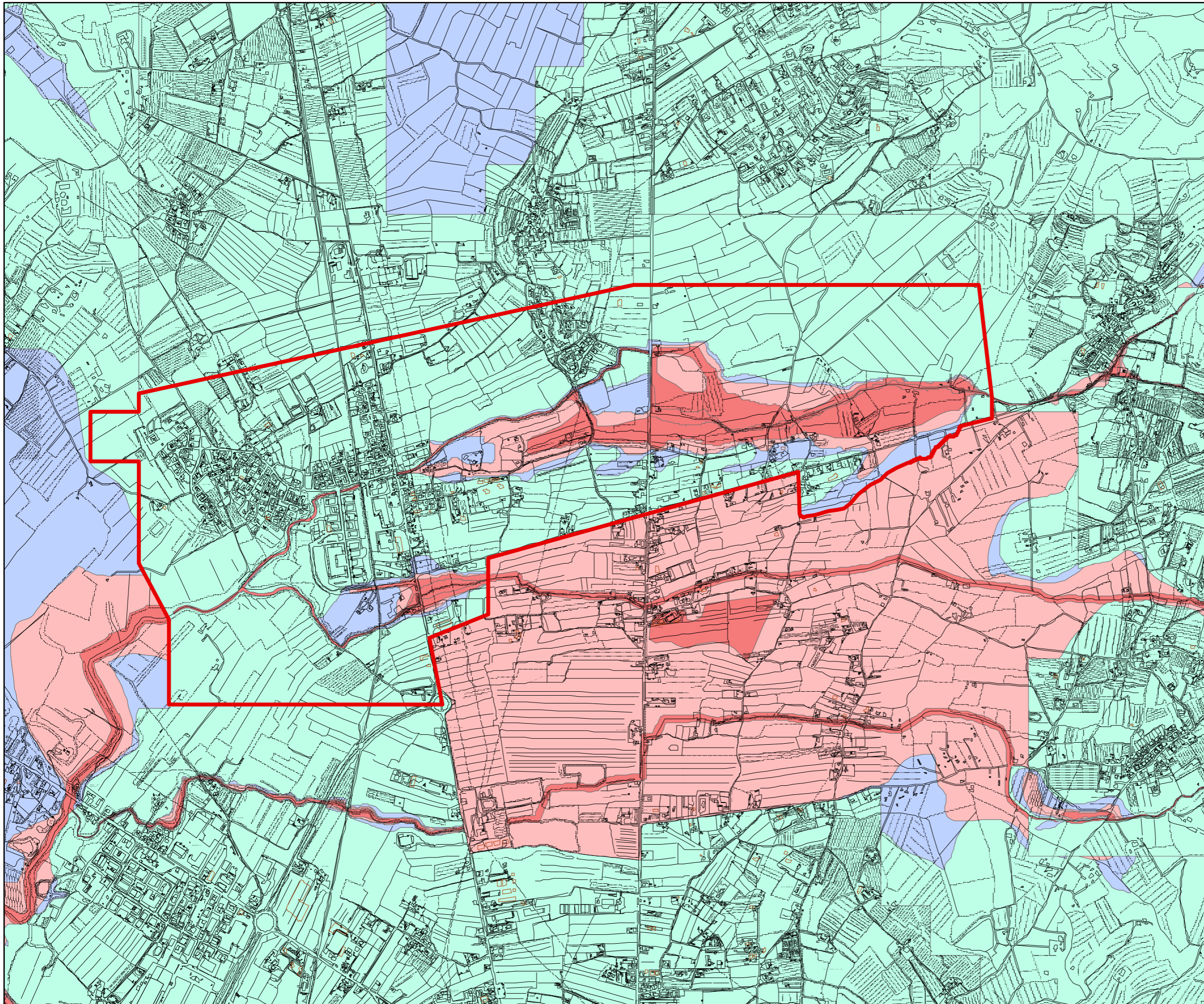


TAV_34_26R PERICOLOSITA' IDRAULICA
STATO ATTUALE


limite_modifica

PERICOLOSITA' IDRAULICA B34_26R





- 1
- 2
- 3
- 4



TAV_34_26R PERICOLOSITA' IDRAULICA
STATO MODIFICATO

 limite_modifica

PERICOLOSITA' IDRAULICA B34_26R

-  1
-  2
-  3
-  4

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo