



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 _047_2013

Variante al RU per l'individuazione della viabilità di collegamento via Parini-via Pisacane e del nuovo tracciato di via Concino Concini

Relazione tecnica e estratti cartografici

ID:

U_47_13_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

RELAZIONE ALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Descrizione catastale area di intervento :

Edificio : F. 121 Sez. A p.lla 264 sub. 1 (categoria D7) di proprietà Simma dei F.lli Tremolini s.n.c.

Viabilità di progetto : F. 12 Sez. A p.lle 1023, 1022, 1569, 1557, 1345, 1578, 1571, 1572, 1467, 1611, 1027 e l'area di viabilità di via Pisacane di proprietà del Comune di Arezzo.

Viabilità alternativa via Concino Concini : F. 121 Sez. A p.lle 200 e 1662.

Vincoli:

- archeologico
- vincolo ferroviario (D.P.R. 753/1980). In data 19/11/2013 prot. 1376 è stata rilasciato nullaosta da parte di RFT con alcune prescrizioni di carattere esecutivo.

Piano strutturale:

C.06 : R4 luoghi centrali della residenza

C.07 : UTOE 19 Pesciola

Regolamento urbanistico:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R4 luoghi centrali della residenza
Zone territoriali omogenee	B5 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Destinazioni d'uso esclusive	I - attività industriali e artigianali: fabbriche, officine e autofficine
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Carta della fattibilità :

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	classe G2 - fattibilità con normali vincoli
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	classe I1 - fattibilità senza particolari limitazioni
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	classe S3 - fattibilità condizionata
Scheda di fattibilità	111b 15o20

Schede di fattibilità		Intervento 111b	
Sigla intervento	R4		
Geomorfologia	-		
ZMPSL	Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9)		
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)		

Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	-
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1

Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.

Per la classe I1 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Descrizione piano di recupero :

Il piano di recupero in oggetto è relativo ai fabbricati appartenenti alla Ditta Simma dei F.lli Tremolini s.n.c. (lavorazione pietra) posti tra via Concino Concini e via Pisacane. L'area pianeggiante di circa 4.730 mq, confina ad est con struttura sportiva e ad ovest con gli immobili ex mercato Ortofrutticolo in corso di ristrutturazione per la realizzazione di un polo digitale (ATPA 1901).

Degrado:

Attualmente l'edificio versa in stato di abbandono determinando condizioni di degrado fisico, urbanistico, igienico, socio-economico, ambientale e statico. La Ditta sta procedendo alla realizzazione (in fase di ultimazione) di un nuovo fabbricato artigianale in zona S. Marco.

Descrizione intervento :

L'intervento prevede la demolizione dei volumi esistenti, la ricostruzione di un edificio a destinazione commerciale (media struttura di vendita) e la realizzazione del tratto viario di collegamento tra via Pisacane e via Parini compresa la rotatoria posta alla confluenza tra via Pisacane e Largo Pieraccini.

Il nuovo edificio commerciale avrà forma rettangolare ed altezza massima di un piano pari a m 7,00. L'assetto viario proposto prevede l'accesso dei mezzi di approvvigionamento merci e del personale dipendente da via Concini e l'accesso/uscita alla struttura commerciale da via Pisacane.

Viabilità di progetto :

La nuova viabilità, che verrà realizzata da parte della Ditta Simma su aree di proprietà comunale, collegherà via Concini e via Pisacane. E' prevista una carreggiata pari a 7,00 m a doppia corsia con marciapiede/pista ciclabile di 3,00

m. La realizzazione è subordinata alla messa a disposizione da parte del Comune delle aree di sua proprietà (p.lle 1557, 1027, 1023, 1611, 1569, 1345, 1022, 1578, 1571, 1572, 1467 per complessivi 2.905 mq come risultanti dalla Tav. 12/PR).

In base alle risultanze della conferenza dei servizi del 19/12/13 che ha esaminato le opere di urbanizzazione connesse, l'intervento prevede inoltre :

- la cessione da parte della Ditta Simma dell'area necessaria per la realizzazione di una viabilità alternativa adiacente all'attuale percorso di via Concino Concini (realizzata su area di proprietà del demanio regionale). Tale viabilità alternativa consentirà di risolvere le problematiche espresse da RFI in merito all'area ferroviaria adiacente;
- la risoluzione del nodo infrastrutturale (rotatoria) prospettante l'area di intervento di proprietà Simma.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'intervento si pone in variante al RU per i seguenti aspetti:

- ai sensi dell'art. 40 comma 5) lettera c) punto 2 nel sistema R4 sono ammesse le attività commerciali Tc1 e Tc2 quando espressamente indicate nelle tavole o nelle aree di Trasformazione. E' necessario pertanto che nel RU sia espressamente indicata la sigla Tc2 ed eliminata l'attuale destinazione esclusiva "I - attività industriali e artigianali: fabbriche, officine e autofficine".
- variante cartografica per l'individuazione dell'asse viario che collega via Pisacane a via Parini Le p.lle necessarie alla realizzazione di tale infrastruttura (a cura della Ditta Simma) sono tutte di proprietà comunale (p.lle 1023, 1022, 1569, 1575, 1345, 1578, 1571, 1572, 1467).
- variante cartografica per il tracciato di una viabilità alternativa adiacente all'attuale percorso di via Concino Concini da realizzarsi in parte su area di proprietà comunale in parte su area di proprietà Simma (da cedere all'Amministrazione) e allargamento della sede stradale in prossimità dell'ATPA 1902.
- la superficie per legge destinata a verde pubblico (236,5 mq) è utilizzata in ampliamento a quella a parcheggio, in considerazione dell'esistenza di verde pubblico già realizzato in aree limitrofe.

3. VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA

Contenuti della L.R. 1/05

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 1/05 che recita:

" 2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;

b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Valutazione della coerenza interna ed esterna

Per quanto riguarda il punto a) coerenza interna ed esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e a quella comunale si può affermare che la variante al RU risulta:

1. **Coerente con il PIT regionale** approvato con DCR 24 luglio 2007 n. 72 e successiva variante di implementazione adottata con DCR 16 giugno 2009 n. 32 in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- a) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, sezione 20 Ar del PIT adottato;
- b) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, sezione 20 Ar del PIT adottato;
- c) elementi costitutivi insediamenti ed infrastrutture di cui alla scheda 3, sezione 20 Ar del PIT adottato;
- d) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, sezione 20 Ar, del PIT adottato.

2. **Coerente con il PTCP** : la coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con DCP 72 del 17/05/2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano strutturale del Comune di Arezzo, approvato con DCC 136 del 12/07/07 ed il PTC vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

3. **Coerente con il Piano Strutturale** del Comune di Arezzo approvato con DCC 136 del 12/07/2007: l'edificio è individuato all'interno del sistema R4 luoghi centrali della residenza, mentre la nuova viabilità interessa parte aree già individuate come viabilità, parte aree poste all'interno dello schema direttore SD01 (ASI 1.4 Canale Diversore). L'art. 160 delle NT del PS che tratta dell'UTOE 19 Pesciola non prevede impegno di nuovo suolo. Trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di individuazione di una nuova viabilità di raccordo a quella esistente, l'intervento proposto può ritenersi coerente con il P.S..

4. **Coerenza con Il Regolamento Urbanistico** approvato con DCC 43 del 23/03/2011. l'intervento necessita di variante normativa e cartografica per i seguenti aspetti :

- **inserimento della sigla Tc2** ed eliminazione dell'attuale destinazione esclusiva "I – attività industriali ed artigianali : fabbriche, officine ed autofficine"
- **individuazione dell'asse viario** collegante via Pisacane e via Parini, allargamento dell'attuale sede di via Concino Concini e via Pisacane in prossimità dell'ATPA 1902.
- individuazione della superficie per legge destinata a **verde pubblico** (236,5 mq) in ampliamento a quella a **parcheggio pubblico**, in considerazione dell'esistenza di verde pubblico già realizzato in aree limitrofe.

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Per quanto riguarda il punto b): la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana:

1. **effetti a livello paesaggistico**: si prevedono effetti di miglioramento delle condizioni ex ante in quanto viene eliminato un degrado rappresentato da un edificio artigianale che non è più utilizzato a quello scopo. L'area è esterna a vincoli paesaggistici di cui alla L.42/04, non interferisce con ambiti di tutela naturale e speciale, habitat protetti, siti di interesse comunitario. La realizzazione della nuova infrastruttura viaria e la previsione di un futuro adeguamento di quella esistente migliorano la funzionalità dell'ambito di intervento.

2. **effetti a livello territoriale, economico e sociale** : non si prevedono effetti negativi trattandosi di un recupero di patrimonio edilizio esistente e della realizzazione del completamento di una infrastruttura viaria. L'incremento di traffico veicolare generato dalla struttura commerciale sarà in parte mitigata da una migliore condizione viabilistica con l'apertura del nuovo tracciato di collegamento tra via Pisacane e via Parini e l'incrocio rotatorio sul fronte dell'area di intervento.

3. **effetti a livello della salute umana** : l'impatto sulla salute umana sarà nullo.

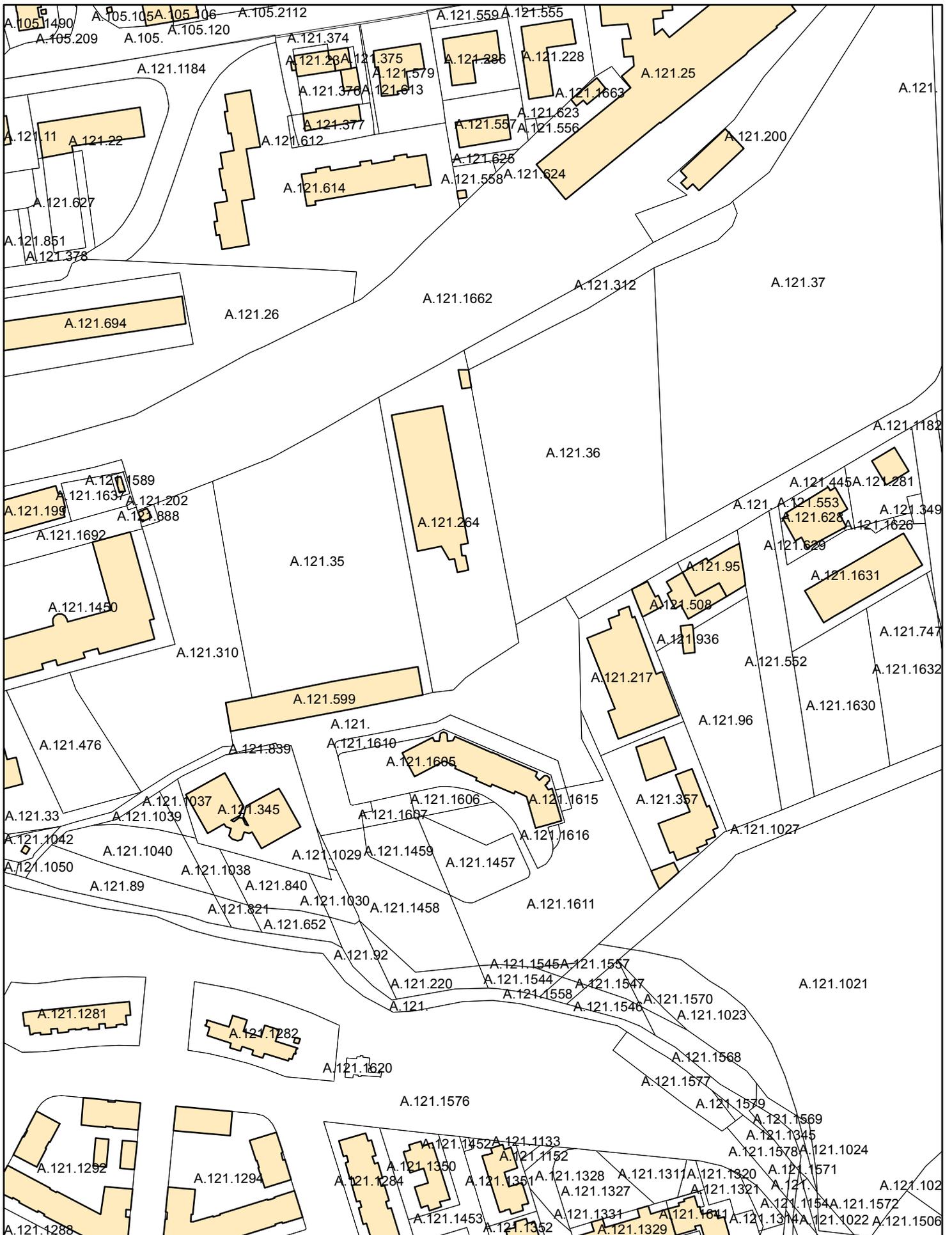






U_47_2013
CTR

scala 1:2000



Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo