



# 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 \_049\_2012

Piano attuativo di ampliamento del complesso produttivo, per la trasformazione di prodotti agricoli, posto in località San Zeno, via dei Mori con contestuale variante al Regolamento urbanistico

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U\_49\_12\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**avv. 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 TECNICA

## INQUADRAMENTO GENERALE

La presente variante al RU riguarda l'area in loc. San Zeno, lungo la strada vicinale dei Mori, dove è ubicata l'industria per la trasformazione di prodotti agricoli "Capacci". La ditta svolge attività di produzione di mangimi per animali attraverso la trasformazione di paglie e fieni.

La ditta Capacci è ivi insediata dagli anni ottanta e l'assetto attuale deriva dalla realizzazione, nel tempo, di vari fabbricati.

Attualmente è costituita da quattro fabbricati principali ove sono collocati i vari macchinari legati al ciclo di produzione, da una tettoia di ricovero materia prima, da volumi tecnici e da un piccolo fabbricato sede della zona direzionale dell'azienda posto davanti all'accesso principale.

Le materie prime arrivano in grandi quantità sotto forma di grandi rotoballe e/o balle. Queste derivano dalla lavorazione di molti ettari di terreni sparsi nelle Province di Arezzo, Siena Grosseto, Pisa.

Di fatto oggi la ditta Capacci è azienda leader del settore per tutta l'Italia Centrale.

Il piano attuativo richiesto, per il quale necessita variante al Regolamento urbanistico, è il risultato della trasposizione sul terreno delle necessità aziendali come descritte dal proponente nel "Programma di sviluppo aziendale".

La peculiarità e la unicità della produzione della ditta Capacci sta nella particolare materia lavorata che, a fronte di un valore unitario bassissimo ha un volume molto considerevole.

Da qui scaturisce la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico non soltanto per ampi spazi di manovra ma soprattutto per grandi strutture di ricovero.

## LA PROPRIETA'

Le aree in utilizzo dalla ditta Capacci sono di proprietà di Capacci Gualtieri e della moglie Galletti Adelma e sono catastalmente identificate in:

NCT comune di Arezzo Sez. C foglio 53

- part. 80
- part. 161
- part. 160

La part. 80 è utilizzata per la totalità

La part. 160- 161 è utilizzata per circa mq. 3200

## INQUADRAMENTO URBANISTICO:

### RU:

- parte come zona V3 c1 F E
- parte come zona V3 c1 E
- parte in area strategica ASI 2.3

**PS:** sistema territoriale V3, tipi e varianti di paesaggio "e".

## **VARIANTE AL RU**

Il Piano attuativo presentato necessita variante al R.U. per due aspetti:

- ripermimetrazione l'area destinata all'azienda Capacci, pertanto l'area compresa nel piano attuativo proposto sarà scorporata dall'ASI2.3.
- realizzazione dei fabbricati come previsti dal piano attuativo con quantità di sul eccedente la quota di mq. 1200 fissata dall'art. 59 comma 1 lettera h punto 4 delle NTA del RU. La sul dei fabbricati attuali è mq. 4783, il PA prevede manufatti per mq. 7874 di sul di cui mq. 1359 sono tettoie.

## **I PRECEDENTI URBANISTICO-EDILIZI**

L'attuale perimetrazione e l'attuale assetto plano-volumetrico dell'intero insediamento discendono sostanzialmente dal Piano Attuativo dell'anno 2000 adottato con delibera del C.C. n. 94 del 27.03.2000 e approvato con D.C.C. n. 291 del 21.07.2000.

Il suddetto P.A. prevedeva, in presenza di due fabbricati esistenti (fabb. n. 1 e n.2) la realizzazione dei fabbricati n. 3 e n.4 , l'ampliamento della zona uffici (fabbr. 5), la realizzazione della tettoia di collegamento tra i fabbricati 1 e 2, la realizzazione di un corpo di fabbrica direzionale (fabbr. n. 3A)

Con detto P.A. veniva consolidata la presenza della linea produttiva nei fabbricati 1 e 2, mentre i fabbricati 3 e 4 venivano destinati allo stoccaggio della materia prima da lavorare (fabbr.4 ) e lavorata (fabbr. 3).

La previsione urbanistica di cui sopra è stata realizzata a meno dell'ampliamento della zona direzionale (5) e della realizzazione del nuovo corpo di fabbrica direzionale (3A).

La ditta Capacci conferma la necessità di realizzare la parte direzionale pur avendo immediata necessità di volumetrie produttive e di ricovero materie prime, come dettagliatamente illustrato nel programma di sviluppo aziendale allegato al piano attuativo.

# VALUTAZIONE DI COERENZA

## CONTENUTI DELLA L.R. 1/05

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art.11 comma 2 L.R. 01/05 che recita:

ai sensi di quanto previsto dagli artt. 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e degli 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 revisioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

## VALUTAZIONE DI COERENZA

Per quanto riguarda il punto a):

si analizza la coerenza interna ed esterna della variante al Regolamento Urbanistico rispetto alla pianificazione sovraordinata, alle eventuali normative vincolistiche presenti.

- Coerenza con il P.I.T. regionale approvato con D.C.R. 24 luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 giugno 2009 n. 32:

Gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente e non contrastano con la sezione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio;

- coerenza con il P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con Del.C.P. n. 72 del 16.05.2000:

la ripermetrazione della zona V3 e la nuova potenzialità edificatoria è coerente con il PTCP;

-Coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con D.C.C. n. 136 del 12.07.2007:

la ripermetrazione della zona V3 e la nuova potenzialità edificatoria è coerente con il Piano Strutturale in quanto la modesta modifica dei perimetri dell'asi non costituisce variante al piano strutturale stesso ed inoltre non modifica il sistema ambientale agricolo;

-Coerenza con il Regolamento Urbanistico: la ripermetrazione della zona V3 e la nuova potenzialità edificatoria è coerente con il Regolamento Urbanistico che prevede come destinazione d'uso ammessa nel sistema ambientale gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura (art. 59 delle NTA del RU);

-Vincoli sovraordinati: nella zona interessata dagli interventi non sono presenti

## VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Per quanto riguarda il punto b):

si analizza la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

-effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti in quanto la ripermetrazione della zona V3 e la nuova potenzialità edificatoria non comporta sostanziali variazioni rispetto alla situazione attuale in quanto la nuova potenzialità edificatoria è prevista all'interno dell'area già attualmente identificata come zona V3 e già utilizzata come area industriale di trasformazione di prodotti agricoli.

-effetti a livello territoriale, economico, sociale : si prevedono effetti che determinano un maggior sviluppo dell'azienda con incremento della occupazione, quindi un effetto positivo a livello economico e sociale.

-effetti a livello della salute umana: l'impatto sulla salute umana sarà nullo

In generale è possibile pertanto affermare che la presente variante non produce alcun effetto a livello paesaggistico e per la salute umana.

Produce effetto positivo a livello territoriale, economico, sociale

Arezzo 15.11.2013

Foto Aerea n.1:



Foto Aerea n.2:



Foto Aerea n.3:



Foto Aerea n.4



Foto n.5:



Foto n.6:



Foto n.7:



Foto n.8:



Foto n.9:



Foto n.10:



Foto n.11:



Foto n.12:



Foto n.13:



Foto n.14:



Foto n.15:



Foto n. 16:



Foto n.17:

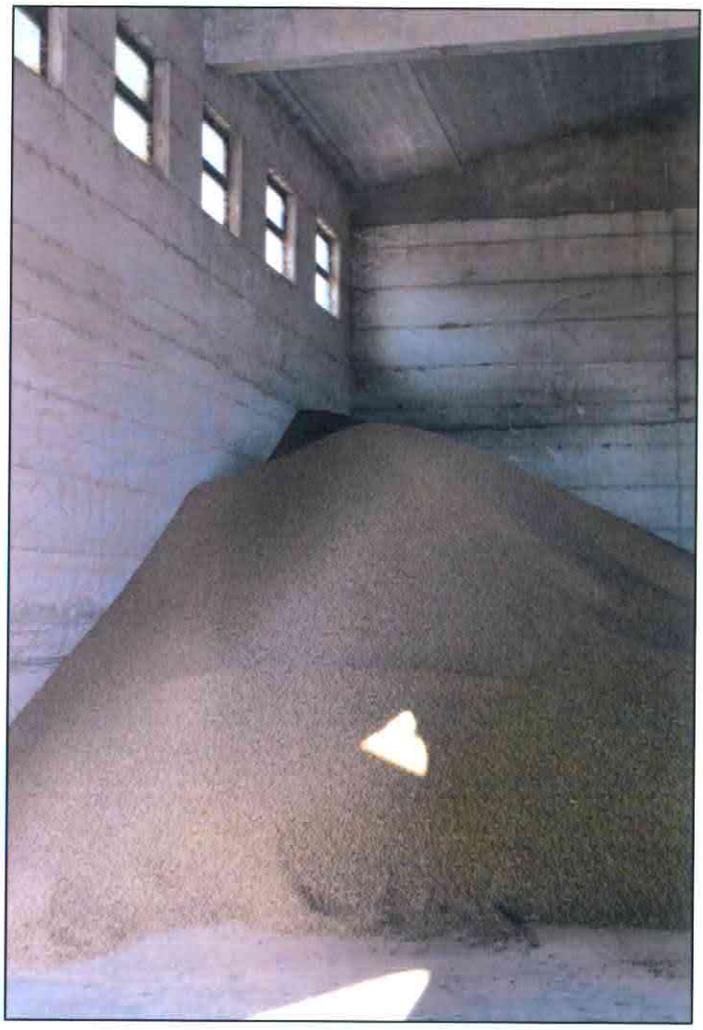
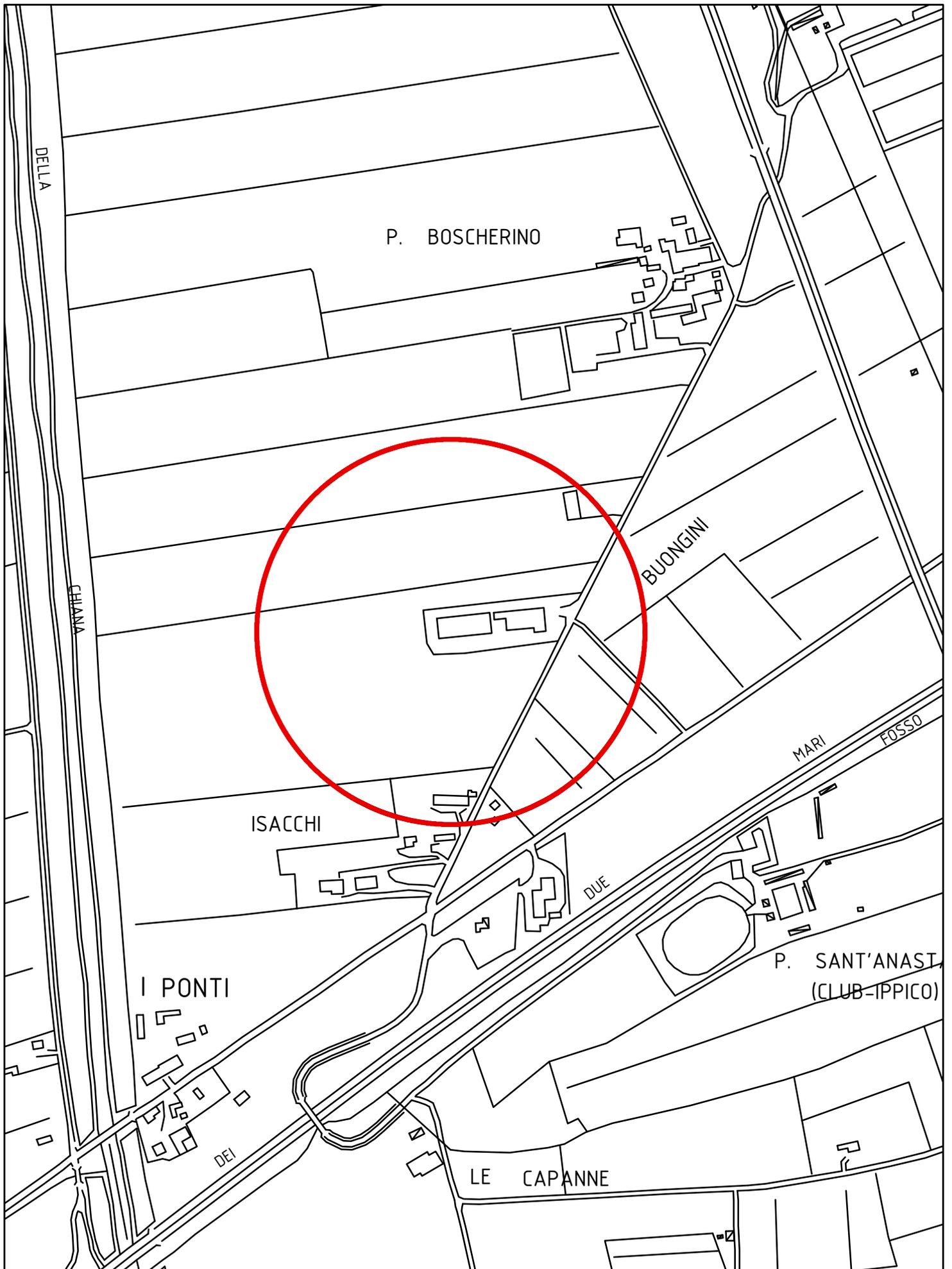


Foto n.18:

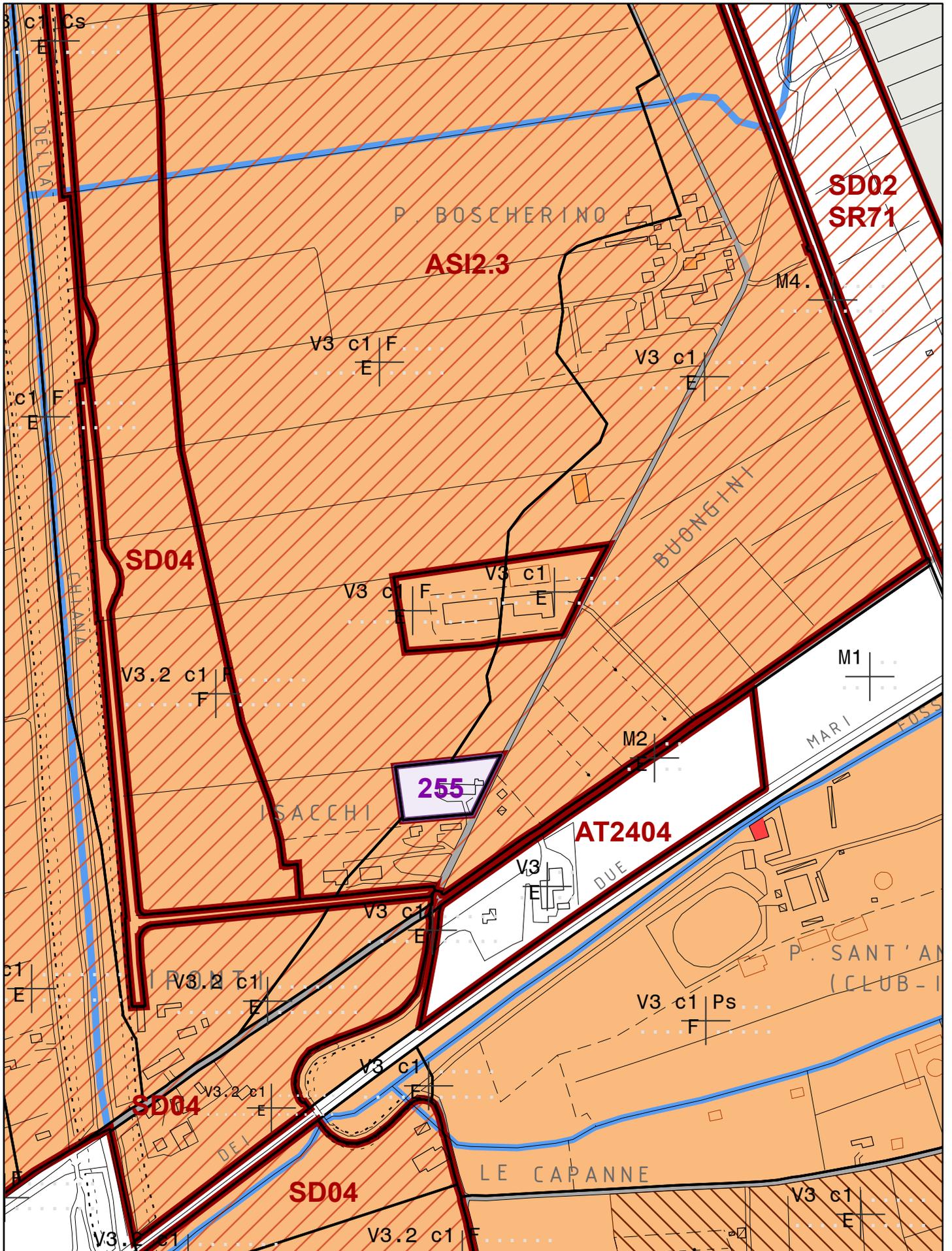




U\_49\_2012  
CTR

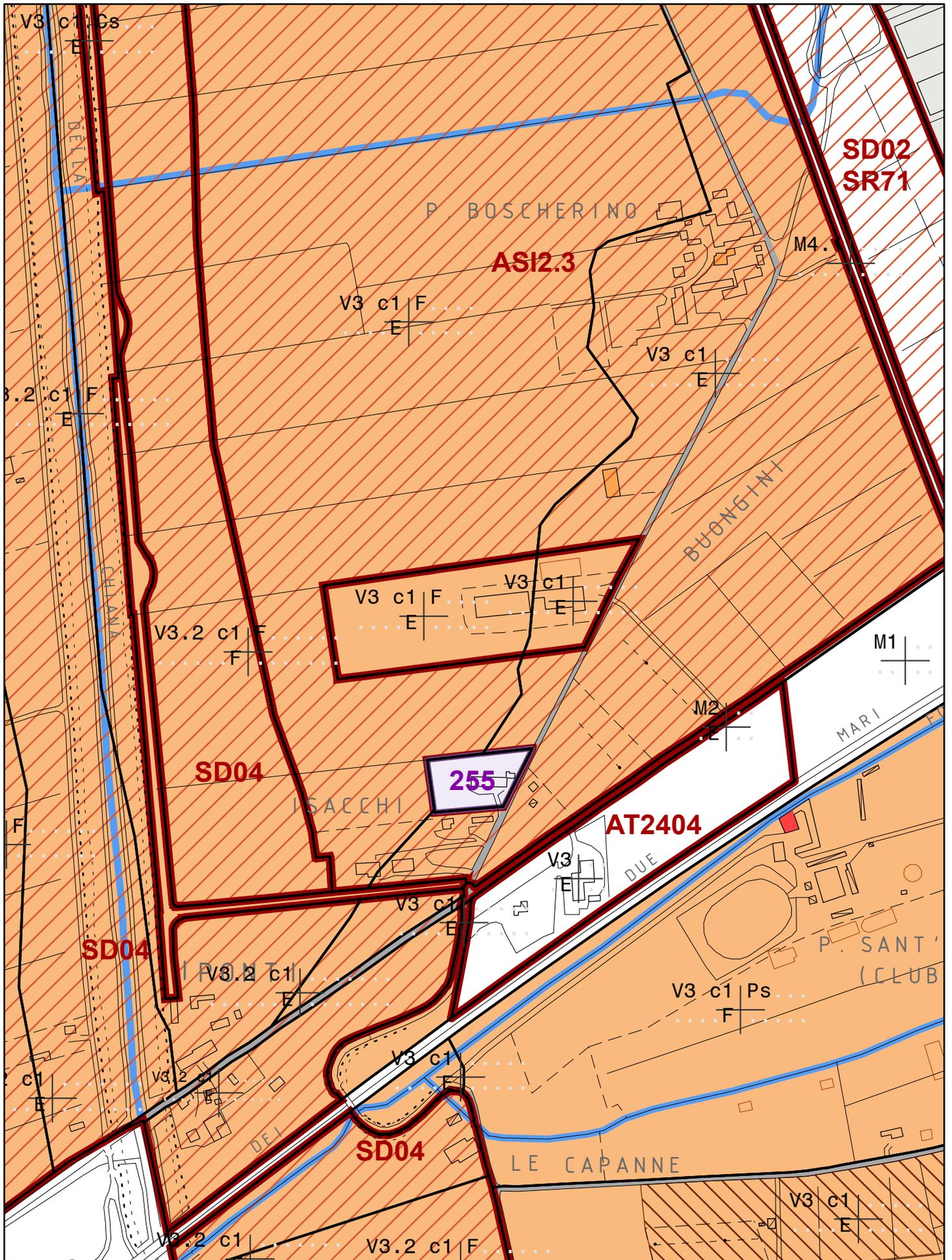
scala 1:5000





**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
STATO ATTUALE

scala 1:5000



## STATO ATTUALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATE CON D.C.C. N.107 DEL 23/07/2013

#### **Art.59 Sistema ambientale : destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio**

1. Nell'ambito del sistema ambientale V sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola e funzioni connesse;
  - b) residenziale di cui all'art. 9;
  - c) le attività commerciali di cui all'art. 11, limitatamente all'articolazione Tc1;
  - d) le attività industriali e artigianali di cui all'art. 10, con Sul fino a 250 mq, che non rechino disturbo alla residenza;
  - e) le attività turistico ricettive di cui all'art. 13;
  - f) le attività direzionali di cui all'art. 14;
  - g) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15, ad esclusione delle articolazioni Sa, Ss, Ps; gli impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; i depuratori;
  - h) gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, limitatamente al sottosistema V3, ad esclusione degli ambiti V 3.1 e V3.2, previo Piano Attuativo, alle seguenti condizioni:
    - 1) siano localizzati in ambiti in cui sia consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
    - 2) siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
    - 3) Sul massima mq. 1.200, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale;
    - 4) siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui al numero 3).
2. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V1: riserva di naturalità;

V2: le aree di transizione pedecollinari.
3. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V3: la pianura coltivata;

V3.3: colture e frazionamento periurbano.
4. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:

V3.1: la corona agricola;

V3.2: la bonifica storica.
5. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V4: corridoi e connessioni fluviali;

V5: capisaldi del verde inclusi:  
Ambito V5.1: verde territoriale;

Ambito V5.2: verde sportivo;

Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;

Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.

6. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:
- a) Alluvioni antiche e recenti:
    - a: fondovalle stretto;
    - a1: fondovalle molto stretto;
    - b: fondovalle largo;
    - c: pianure;
    - c1: fattorie granducali della Valdichiana.
  - b) Colline fluvio lacustri:
    - d: colline a struttura mista.
  - c) Rilievi della struttura appenninica:
    - e: oliveto terrazzato;
    - e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana;
    - e2: a corona intorno ai centri storici;
    - f: coltivi appoderati;
    - g: rilievi insulari all'interno della pianura;
    - h : ambito delle colture e del frazionamento periurbano;
    - i : area boschiva collinare

## STATO MODIFICATO

### NORME TECNICHE APPROVATE CON D.C.C. N.107 DEL 23/07/2013

#### **Art.59 Sistema ambientale : destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio**

1. Nell'ambito del sistema ambientale V sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola e funzioni connesse;
  - b) residenziale di cui all'art. 9;
  - c) le attività commerciali di cui all'art. 11, limitatamente all'articolazione Tc1;
  - d) le attività industriali e artigianali di cui all'art. 10, con Sul fino a 250 mq, che non rechino disturbo alla residenza;
  - e) le attività turistico ricettive di cui all'art. 13;
  - f) le attività direzionali di cui all'art. 14;
  - g) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15, ad esclusione delle articolazioni Sa, Ss, Ps; gli impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; i depuratori;
  - h) gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, limitatamente al sottosistema V3, ad esclusione degli ambiti V 3.1 e V3.2, previo Piano Attuativo, alle seguenti condizioni:
    - 1) siano localizzati in ambiti in cui sia consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
    - 2) siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
    - 3) Sul massima mq. 1.200, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale;
    - 4) siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui al numero 3).

Per l'impianto produttivo situato in località San Zeno via dei Mori, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
2. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V1: riserva di naturalità;

V2: le aree di transizione pedecollinari.
3. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V3: la pianura coltivata;

V3.3: colture e frazionamento periurbano.
4. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:

V3.1: la corona agricola;

V3.2: la bonifica storica.
5. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V4: corridoi e connessioni fluviali;

V5: capisaldi del verde inclusi:

Ambito V5.1: verde territoriale;

Ambito V5.2: verde sportivo;

Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;

Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.

6. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:
- a) Alluvioni antiche e recenti:
    - a: fondovalle stretto;
    - a1: fondovalle molto stretto;
    - b: fondovalle largo;
    - c: pianure;
    - c1: fattorie granducali della Valdichiana.
  - b) Colline fluvio lacustri:
    - d: colline a struttura mista.
  - c) Rilievi della struttura appenninica:
    - e: oliveto terrazzato;
    - e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana;
    - e2: a corona intorno ai centri storici;
    - f: coltivi appoderati;
    - g: rilievi insulari all'interno della pianura;
    - h : ambito delle colture e del frazionamento periurbano;
    - i : area boschiva collinare

**STATO SOVRAPPOSTO  
NORME TECNICHE APPROVATE CON D.C.C. N.107 DEL 23/07/2013**

**Art.59 Sistema ambientale : destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio**

1. Nell'ambito del sistema ambientale V sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) agricola e funzioni connesse;
  - b) residenziale di cui all'art. 9;
  - c) le attività commerciali di cui all'art. 11, limitatamente all'articolazione Tc1;
  - d) le attività industriali e artigianali di cui all'art. 10, con Sul fino a 250 mq, che non rechino disturbo alla residenza;
  - e) le attività turistico ricettive di cui all'art. 13;
  - f) le attività direzionali di cui all'art. 14;
  - g) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15, ad esclusione delle articolazioni Sa, Ss, Ps; gli impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; i depuratori;
  - h) gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, limitatamente al sottosistema V3, ad esclusione degli ambiti V 3.1 e V3.2, previo Piano Attuativo, alle seguenti condizioni:
    - 1) siano localizzati in ambiti in cui sia consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
    - 2) siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
    - 3) Sul massima mq. 1.200, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale;
    - 4) siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui al numero 3).
2. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V1: riserva di naturalità;

V2: le aree di transizione pedecollinari.
3. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V3: la pianura coltivata;

V3.3: colture e frazionamento periurbano.
4. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:

V3.1: la corona agricola;

V3.2: la bonifica storica.
5. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

V4: corridoi e connessioni fluviali;

V5: capisaldi del verde inclusi:  
Ambito V5.1: verde territoriale;

Ambito V5.2: verde sportivo;

Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;

Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.

6. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:
- a) Alluvioni antiche e recenti:
    - a: fondovalle stretto;
    - a1: fondovalle molto stretto;
    - b: fondovalle largo;
    - c: pianure;
    - c1: fattorie granducali della Valdichiana.
  - b) Colline fluvio lacustri:
    - d: colline a struttura mista.
  - c) Rilievi della struttura appenninica:
    - e: oliveto terrazzato;
    - e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana;
    - e2: a corona intorno ai centri storici;
    - f: coltivi appoderati;
    - g: rilievi insulari all'interno della pianura;
    - h : ambito delle colture e del frazionamento periurbano;
    - i : area boschiva collinare

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo