



# 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\_55\_2012

Variante al RU per la modifica della scheda normativa  
n.661 in località Selvetelle di Rigutino

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U\_55\_12\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch.Roberto Calussi**

Garante della Comunicazione  
**Dott.ssa Cecilia Agostini**

**OGGETTO : VARIANTE AL RU SCHEDA NORMATIVA N. 661 SELVETELLA DI RIGUTINO  
RELAZIONE TECNICA**

**DESCRIZIONE VARIANTE**

La presente variante al RU è contestuale al piano di recupero del complesso immobiliare in loc. Le Capanne di Rigutino (Selvetella) e consiste in una modifica degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti facenti parte della scheda n. 661 del RU "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati". L'intervento di recupero è finalizzato all'eliminazione del degrado esistente e alla riqualificazione dell'assetto insediativo del complesso colonico da utilizzare a fini residenziali.

La variante al RU, contestuale al P. di R. presentato ai sensi dell'art. 102 bis e a cui si rimanda per maggiori dettagli, prevede in sintesi i seguenti interventi (da leggere: in rosso le aggiunte, in giallo barrato le cancellazioni):

	<b>NTA STATO ATTUALE</b>	<b>NTA STATO MODIFICATO</b>
EDIFICIO 1 COLONICO	ristrutturazione edilizia (ri)	<b>ristrutturazione edilizia (ri) per la realizzazione di due unità abitative. Demolizione delle superfetazioni, con ricostruzione nell'edificio 2, fino ad un massimo di 94 mq.</b>
EDIFICIO 2 EX PORCILAIA	sostituzione edilizia (se)	<b>sostituzione edilizia (se) con incremento della Sul di 94 mq, derivanti dall'edificio 1, per la realizzazione di un'unità abitativa e di un locale da destinare a rimessa attrezzi di 59 mq.</b>
EDIFICIO 3 EX LOLLAIOLO	ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)	ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)
EDIFICIO 4 ANNESSO	manutenzione straordinaria	<del>manutenzione straordinaria</del> <b>ristrutturazione edilizia (ri) con cambio di destinazione per la realizzazione di un'unità abitativa.</b>

La variante al RU contestuale al P. di R. è necessaria in quanto il piano attuativo conferma l'intervento di ril (ed. 3), interviene sulle superfetazioni dell'edificio principale (ed. 1) ma prevede, in variante alla scheda, la ristrutturazione con il cambio d'uso nell'edificio 4 (annesso) vincolato alla manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

**L'intervento avviene a parità di SUL complessiva infatti :**

	<b>SUL STATO ATTUALE /mq</b>	<b>SUL STATO MODIFICATO/mq</b>
EDIFICIO 1 COLONICO	340,08	246,16 <b>(-93,92)</b>
EDIFICIO 2 EX PORCILAIA	58,63	151,50 <b>(+92,87)</b>
EDIFICIO 3 EX LOLLAIOLO	<b>31,20</b>	<b>31,20 (0)</b>
EDIFICIO 4 ANNESSO	120,02	120,02 <b>(0)</b>
TOTALE	549,9	548,88 <b>(-1,05)</b>

Alcune porzioni dell'edificio 1 (C, D, E), come evidenziate nella tav. 3 del P. di R., risultano collocate all'interno della fascia di 10 m dal Rio di Rigutino in base alla distanza calcolata dall'argine (tav. 2). Ai sensi dell'art. 32 delle NTA del RU il P. di R. propone il trasferimento volumetrico con un incremento del 35% della Sul esistente (inferiore al 40% previsto dall'attuale formulazione dell'art. 32 comma 1) fermo restando il numero dei piani, la destinazione d'uso ed il ripristino del terreno all'uso originario.

PORZIONI	SUL	INCREMENTO 35% (ART. 32)	SUL DA TRASFERIRE	DESTINAZIONE
<b>C (ed. 1)</b>	2,08	0,72	2,80	RIMESSA ATTREZZI
<b>D (ed. 1)</b>	16,70	5,84	22,54	RIMESSA ATTREZZI
<b>E (ed. 1)</b>	9,95	3,48	13,43	RIMESSA ATTREZZI
<b>A (ed. 2)</b>	12,32	NO	12,32	RIMESSA ATTREZZI
<b>TOTALE</b>			51,09	

La superficie destinata a rimessa attrezzi di cui sopra è interamente collocata nell'edificio 2 (porzione G : 58,50 mq) illustrata nella tav. 4, che avrà destinazione parte rimessa attrezzi e parte abitazione.

Per quanto concerne il DIMENSIONAMENTO, dal momento che trattasi di trasformazione di edifici ad uso agricolo in edifici con destinazione residenziale, la SUL complessiva dell'intervento pari a **549 mq** dovrà essere detratta dal dimensionamento previsto per l'UTOE 30 Rigutino su cui residuano attualmente 16.509 mq.

#### **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).**

##### **COERENZA con il PIT approvato con D.C.R.T 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. regionale approvato in quanto la variante alla scheda 661 non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Arezzo, del PIT.

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

##### **COERENZA con il PIT adottato con D.C.R.T del 02 Luglio 2014 n.58:**

La verifica di coerenza viene effettuata in relazione alla parte dispositiva di cui all'art.38 "Disciplina di Piano" – "Misure generali di salvaguardia" del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico adottato con delibera del Consiglio regionale della Toscana del 02/07/2014 n. 58.

Il citato art. 38 prevede che:

- Per le varianti al Regolamento Urbanistico non ancora adottate alla data del 2 luglio 2014 (la presente variante è stata adottata in data 29/07/2014) la coerenza si effettua nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenuti nelle specifiche sezioni del Piano (Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e 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 lett. m) e nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana.

- Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato occorre la verifica che tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche disposizioni correlate agli obiettivi di qualità (direttive).

### **PRESCRIZIONI 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.

### **VINCOLI SOVRAORDINATI**

Il Rio di Rigutino tangente all'area di intervento è individuato come acqua pubblica (R.D. 523/1904)

### **Fiumi, torrenti, corsi d'acqua**

Identificativo Allegato E:	1132
Numero elenco ordine:	146
Denominazione elenco:	FOSSO RIGUTINO INF. N. 145
Sbocco:	GROSSO
Limiti:	DALLO SBOCCO FINO A KM 1 A MONTE DI PIAGGETELLA
Limite aggiuntivo:	
Annotazioni:	
Riferimenti normativi:	ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE AR ( - R.D.7 MAGGIO 1899)
Riferimenti geografici:	SUOI INFLUENTI DI DESTRA
Identificativo Sistema acque CTR:	16769
Nome Sistema acque CTR:	RIO RIGUTINO
Recettore Sistema acque CTR:	RIO GROSSO

### **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**

#### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.1 – Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando 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 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;

- mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - guidare i 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, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'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") 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";
- la 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;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

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.

1.6 - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.7 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.8 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Valdichiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica, e ai 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 trasversale e longitudinale e della gestione della vegetazione ripariale nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

## **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 correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale 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 V.di Chiana);

2.2 - tutelare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) anche contrastando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e della viticoltura specializzata (semplificazione paesistica ed ecologica), in particolare nel territorio di Montepulciano, Gracciano e Petraia (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) anche al fine di contenere il rischio di erosione dei suoli;

2.3 - conservare i paesaggi agro-pastorali tradizionali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore paesistico e naturalistico della parte della Val d'Orcia ricompresa nell'ambito a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, escludendo le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione in altra destinazione e promuovendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli;

2.4 - favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e alla rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

## **OBIETTIVO 3**

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

### **Direttive correlate**

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

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 storicoidentitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- 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, Badia al Pino);
- 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;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-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);

3.4 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni;

3.5 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

3.6 - migliorare la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento dei livelli di maturità e di valore ecologico delle matrici forestali, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei reliettuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete), alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.

**In conclusione:** esaminati gli obiettivi di qualità e le direttive correlate, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto risulta coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

**In particolare:**

**rispetto all'obiettivo 1** l'intervento non modifica i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle). Inoltre mantiene la permeabilità ed evita frammentazione e consumo di nuovo suolo agricolo.

**rispetto all'obiettivo 2** l'intervento si propone la tutela del paesaggio agricolo tradizionale, mantenendo la tessitura agraria e le strutture esistenti attualmente in stato di abbandono.

**rispetto all'obiettivo 3** l'intervento si propone la tutela dell'integrità morfologica, dei caratteri storici identitari, delle visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione oltre al mantenimento della relazione tra il sistema insediativo storico ed il tessuto dei coltivi tradizionali.

## **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n°72 del 16/05/2000 trova presupposto e verifica in via generale 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.

## **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), e non è in contrasto con le disposizioni del sistema/ambito di riferimento, ossia parte V4 corridoi e connessioni fluviali e parte V3 pianura coltivata, in quanto trattasi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nella tavola C.02 delle invarianti strutturali l'edificio principale è individuato come "altri edifici di antica formazione" e lungo il corso d'acqua è presente una fascia ripariale individuata come "boschi"; nella tav. C.04 b l'area è individuata come tipi e varianti del paesaggio agrario pianure (variante g) coltura tradizionale mista a maglia fitta; nella tav. C.04 c : aree ad esclusiva funzione agricola, nella tav. C.06 : parte V3 pianura coltivata, parte V4 corridoi e connessioni fluviali.

Nella tav. B.34 : pericolosità idraulica parte classe 3 a pericolosità medio bassa, parte pericolosità classe 4 – pericolosità elevata.

Nella tav. B.33: ambiti fluviali; parte ambito A1 (D.C.R. Toscana 12/2000) - aree di assoluta protezione del corso d'acqua comprese nelle due fasce esterne di larghezza pari a 10 m. a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda; parte ambito B (D.C.R. Toscana 12/2000) - aree potenzialmente inondabili in prossimità del corso d'acqua, poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota di 2 m. sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

Gli interventi previsti dalla scheda non sono in contrasto con il Piano Strutturale.

L'intervento, in quanto prevede il trasferimento volumetrico di alcune porzioni del fabbricato collocate all'interno della fascia di rispetto di 10 m dal Fosso di Rigutino, contribuirà ad una valorizzazione del complesso edilizio, riqualificando l'intero ambito della scheda normativa n. 661 "Selvetella di Rigutino".

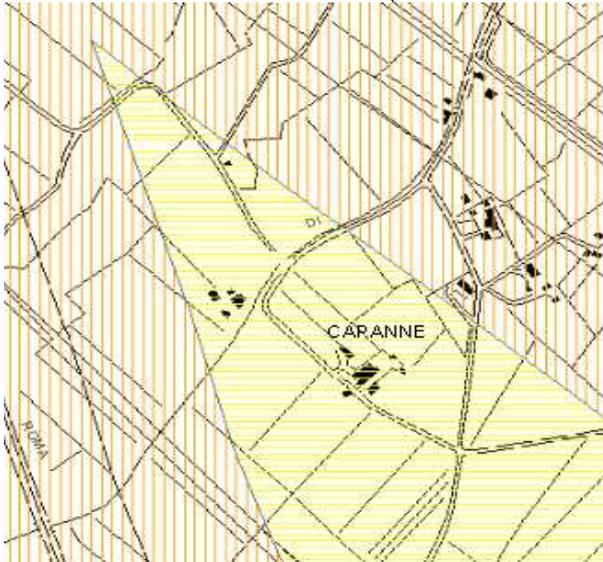
### **REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011**

La presente variante al regolamento Urbanistico consiste in interventi diversi da quelli indicati nella scheda n. 661 da attuarsi tramite piano di recupero con finalità residenziale. Alla tavola Usi e modalità di intervento il R.U. inserisce il complesso di Selvetella nella categoria "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati", rimandando la normativa specifica alla scheda n. 661 come di seguito allegata. Il Piano di Recupero si pone in variante in quanto ai sensi dell'art. 74 riconferma l'intervento di ril ed interviene sulle superfetazioni dell'edificio principale, ma prevede il cambio d'uso nell'edificio 4 (annesso) vincolato nella scheda alla manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

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 (classe III - aree di tipo misto)



### **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.

**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 ad esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 l'area ricade nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto la stessa, inquadrata nel sottosistema/ambito parte V3 pianura coltivata e parte V4 corridoi e connessioni fluviali, risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

L'intervento consiste in una trasformazione che non comporta impegno di suolo non edificato, ma recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito della scheda 661, anche se posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

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

La presente variante, esterna al territorio urbanizzato, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

**DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e 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**

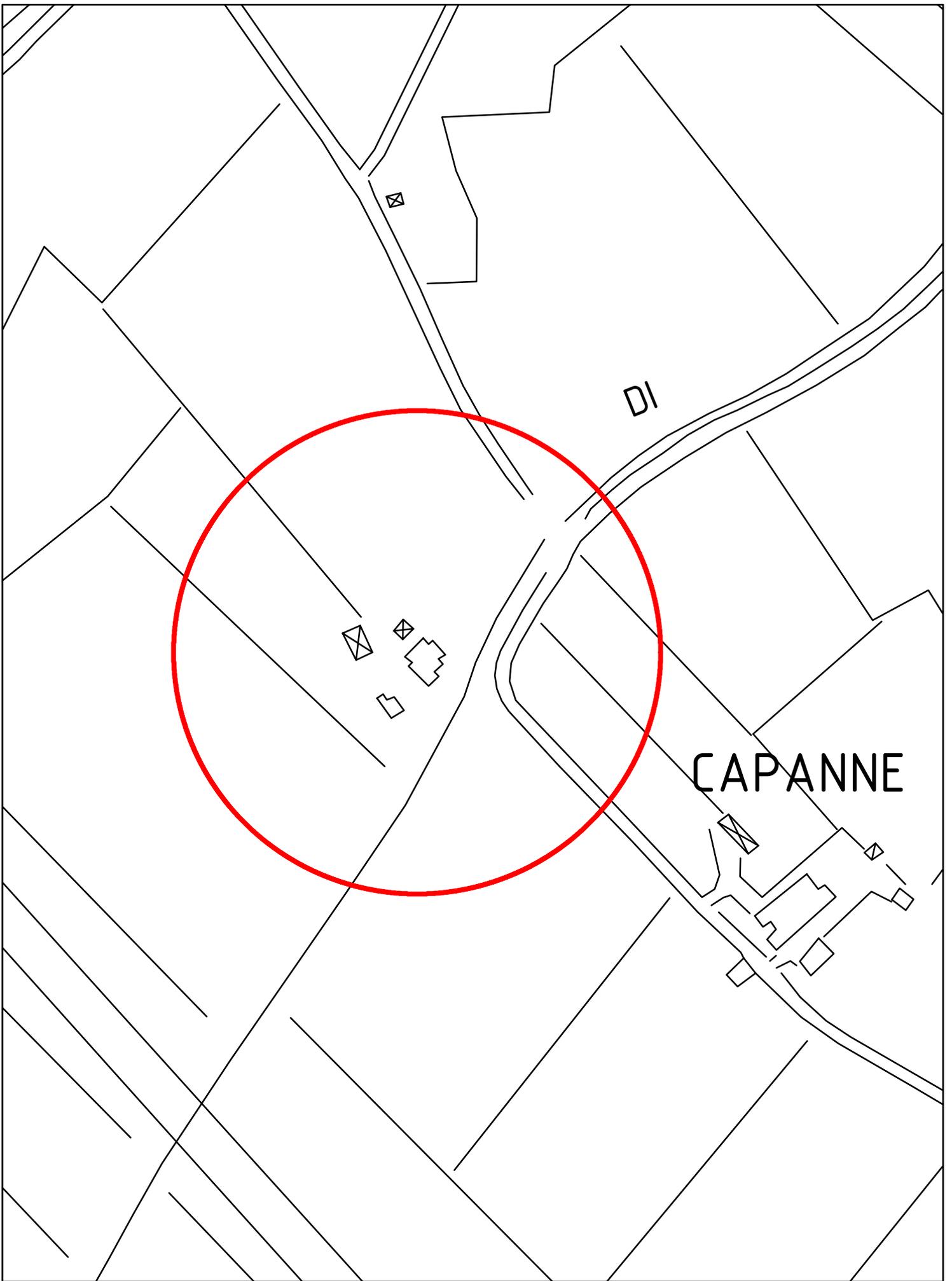
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante introduce una diversa modalità di intervento sugli edifici esistenti all'interno della scheda n. 661 rispetto a quanto previsto dalla stessa scheda del RU, non si evidenziano impatti con caratteri critici né 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 in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: il fine del P. di R. è di recuperare il complesso colonico a fini residenziali. Si prevede l'utilizzo di materiali del tipo tradizionale, laterizio ed intonaco per le pareti e tegole e coppi in laterizio per i manti di copertura. L'impatto fisico degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo, vista la natura stessa del progetto, che prevede l'eliminazione di alcune superfetazioni, la valorizzazione delle caratteristiche originarie del fabbricato colonico ed il generale riutilizzo del complesso colonico ad uso residenziale.

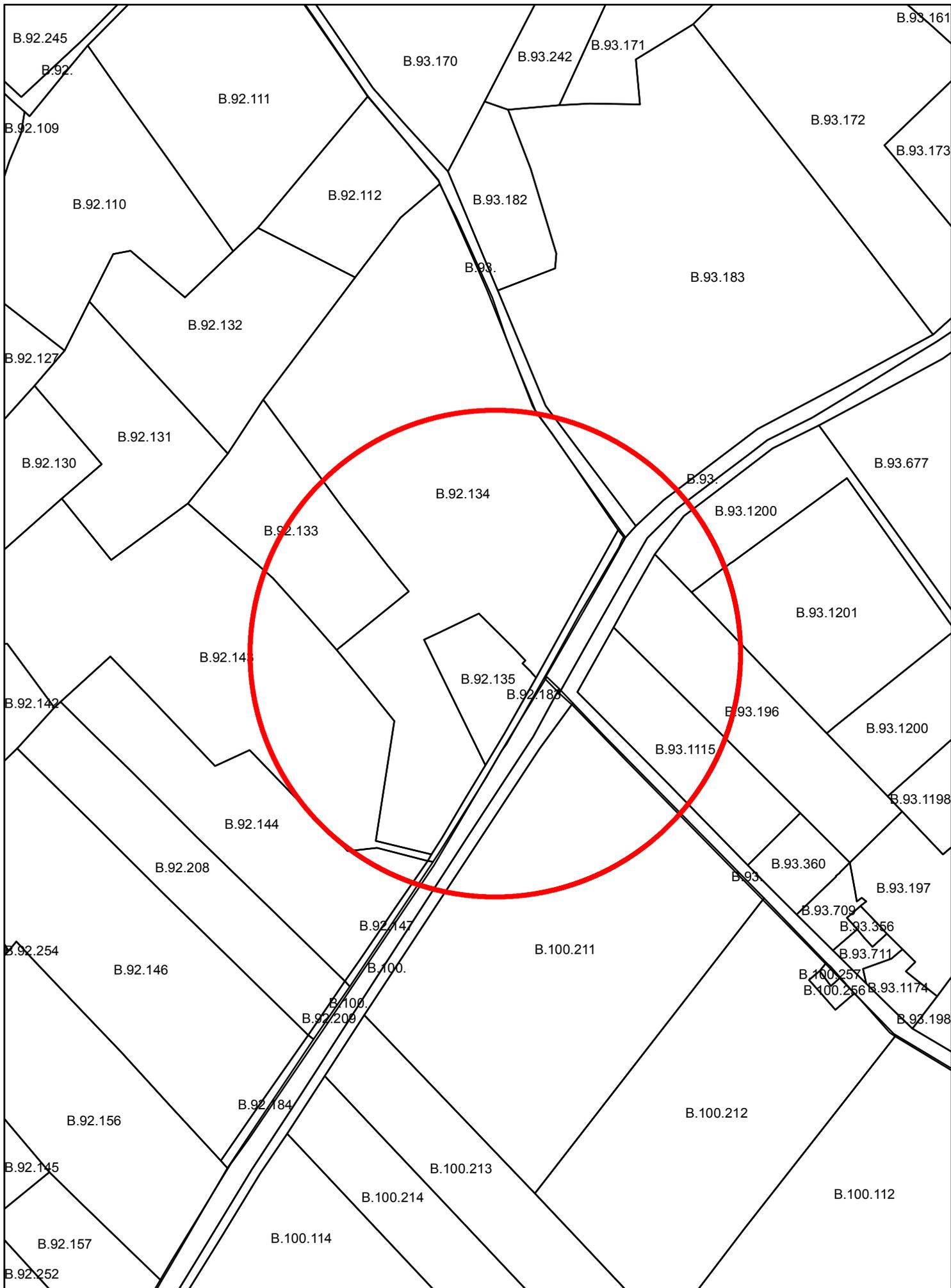
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: l'impatto sul territorio che avrà il complesso residenziale recuperato sarà egualmente molto modesto, trattandosi di 4 unità immobiliari, che di fatto non avranno una particolare incidenza sul sistema della viabilità o sulle altre variabili fisiche del territorio.

3. 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.



**U\_55\_2012**  
**CTR**

scala 1:2000



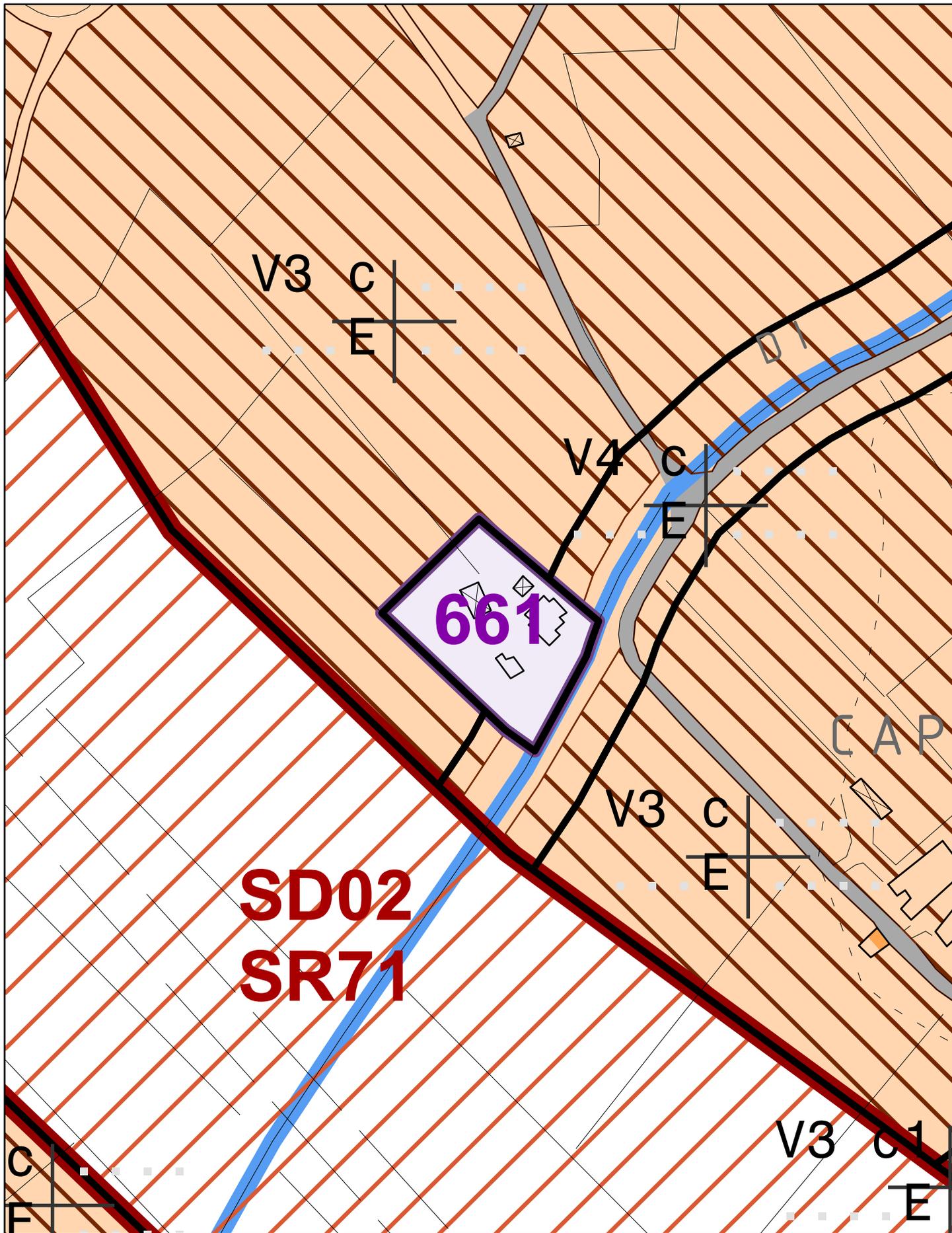
**U\_55\_2012  
CATASTO**

scala 1:2000



**U\_55\_2012**  
**ORTOFOTO 2010**

scala 1:2000



## AGGIORNATO: STATO ATTUALE

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 <sup>(e)</sup>	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	46.017	0	300	45.717
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 <sup>(a)</sup>	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	200	890	681
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 <sup>(***)</sup>	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 <sup>(d)</sup>	FIorentina	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.550	460	6.200
12 <sup>(*)</sup>	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 <sup>(*)</sup>	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	300	0	397
15 <sup>(**)</sup>	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 <sup>(c)</sup>	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 <sup>(*)</sup>	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 <sup>(*)</sup>	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 <sup>(**)</sup>	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 <sup>(*)</sup>	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27 <sup>(f)</sup>	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	4.915	0	0	4.915
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 <sup>(b)</sup>	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	0	0	16.509
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE</b>								<b>3.090</b>	

(\*\*\*) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(\*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(\*\*) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

<sup>(a)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

<sup>(b)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

<sup>(c)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

<sup>(d)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014 e diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.35.2013 con DCC 11 del 22/01/2015

<sup>(e)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

<sup>(f)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 27 è stata diminuita di 818 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.30.2013 (PDR) con DCC 17 del 22/01/2015

## AGGIORNATO: STATO MODIFICATO

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 <sup>(e)</sup>	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	46.017	0	300	45.717
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 <sup>(a)</sup>	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	200	890	681
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 <sup>(***)</sup>	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 <sup>(d)</sup>	FIorentINA	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.550	460	6.200
12 <sup>(*)</sup>	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 <sup>(*)</sup>	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	300	0	397
15 <sup>(**)</sup>	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 <sup>(c)</sup>	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 <sup>(*)</sup>	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 <sup>(*)</sup>	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 <sup>(**)</sup>	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 <sup>(*)</sup>	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27 <sup>(f)</sup>	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	4.915	0	0	4.915
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 <sup>(b)</sup>	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30 <sup>(g)</sup>	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	549	0	15.960
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE</b>								<b>3.090</b>	

(\*\*\*) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(\*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(\*\*) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

<sup>(a)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

<sup>(b)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

<sup>(c)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

<sup>(d)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014 e diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.35.2013 con DCC 11 del 22/01/2015

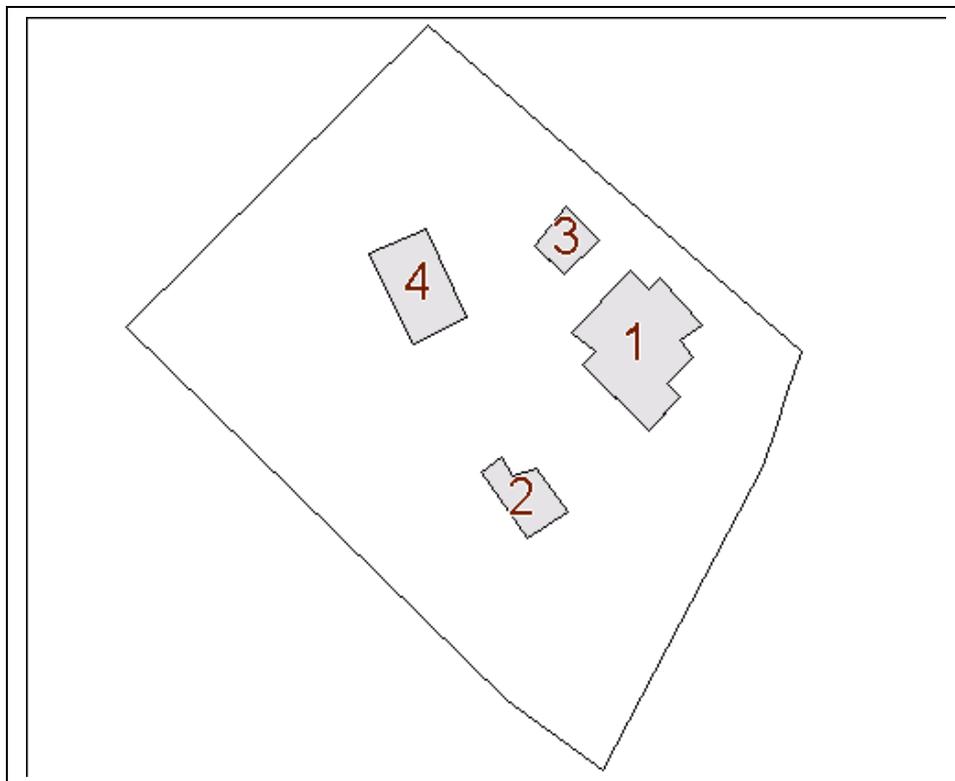
<sup>(e)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

<sup>(f)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 27 è stata diminuita di 818 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.30.2013 (PDR) con DCC 17 del 22/01/2015

<sup>(g)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 30 è stata diminuita di 549 mq a seguito dell'approvazione della pratica U.55.2012 (PDR) con DCC \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## STATO ATTUALE

Scheda normativa edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio n. 661 Selvetella di Rigutino



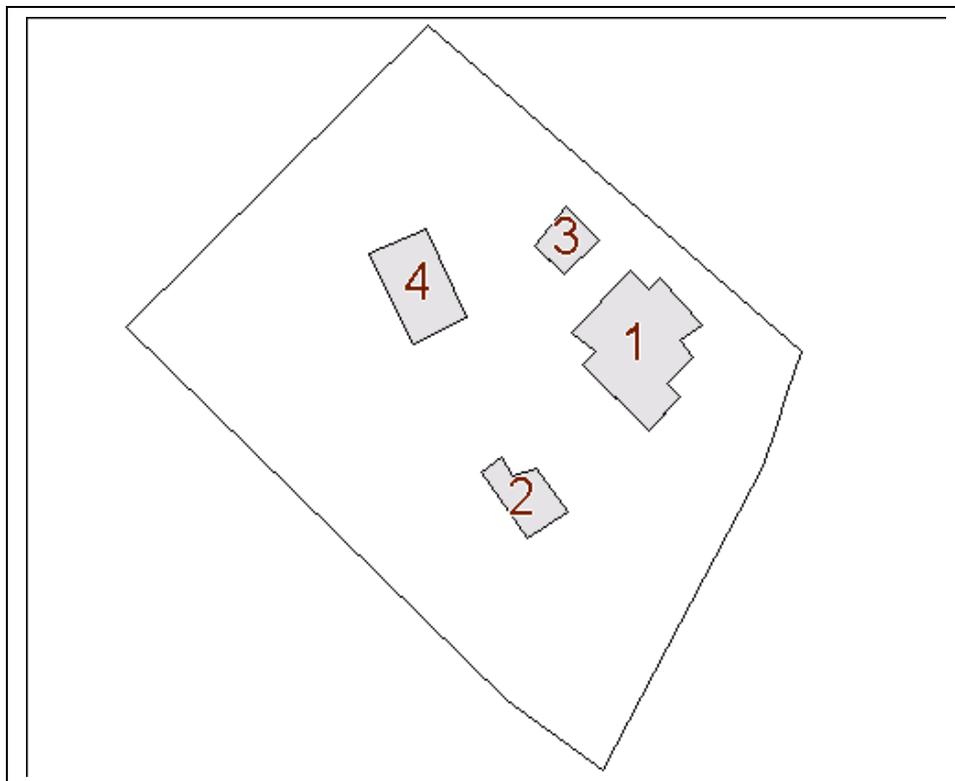
**Edificio n. 1:** ristrutturazione edilizia

**Edificio n. 2:** sostituzione edilizia

**Edificio n. 3:** ristrutturazione edilizia di tipo leggero

**Edificio n. 4:** manutenzione straordinaria

**Scheda normativa edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio n. 661 Selvetella di Rigutino**



**Edificio n. 1:** ristrutturazione edilizia per la realizzazione di due unità abitative. Demolizione delle superfetazioni, con ricostruzione nell'edificio 2, fino ad un massimo di 94 mq. nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

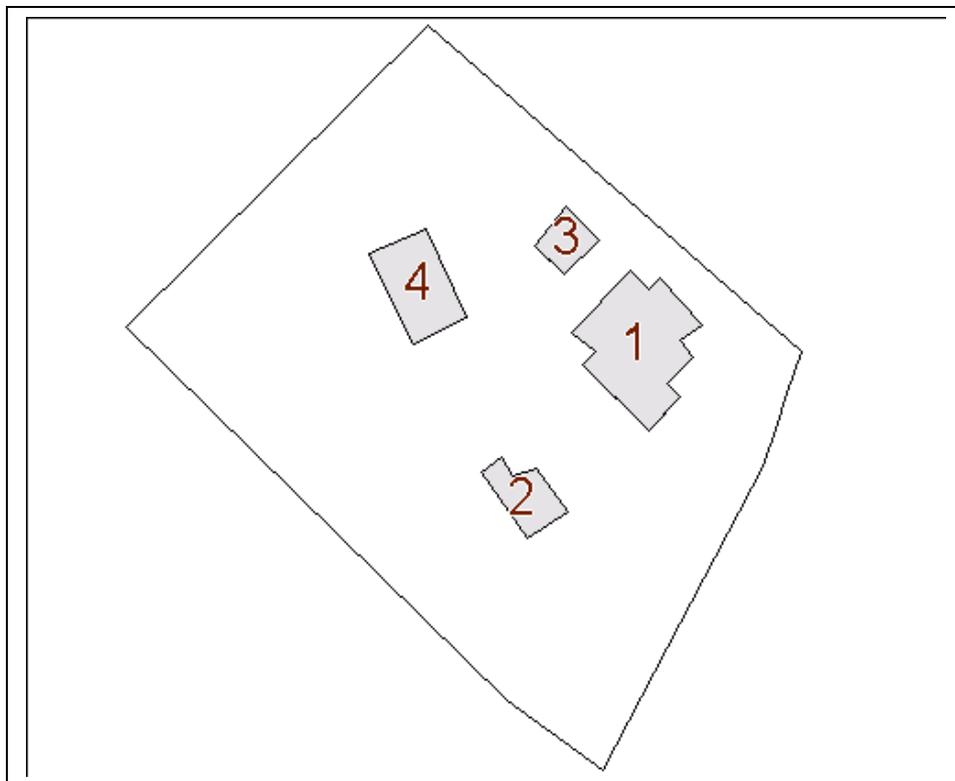
**Edificio n. 2:** sostituzione edilizia con incremento della Sul di 94 mq, derivanti dall'edificio 1, per la realizzazione di un'unità abitativa e di un locale da destinare a rimessa attrezzi di 59 mq. nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

**Edificio n. 3:** ristrutturazione edilizia di tipo leggero nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

**Edificio n. 4:** ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione per la realizzazione di un'unità abitativa nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

## STATO SOVRAPPOSTO

### Scheda normativa edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio n. 661 Selvetella di Rigutino



**Edificio n. 1:** ristrutturazione edilizia per la realizzazione di due unità abitative. Demolizione delle superfetazioni, con ricostruzione nell'edificio 2, fino ad un massimo di 94 mq. nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

**Edificio n. 2:** sostituzione edilizia con incremento della Sul di 94 mq, derivanti dall'edificio 1, per la realizzazione di un'unità abitativa e di un locale da destinare a rimessa attrezzi di 59 mq. nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

**Edificio n. 3:** ristrutturazione edilizia di tipo leggero nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

**Edificio n. 4:** ~~manutenzione straordinaria~~ ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione per la realizzazione di un'unità abitativa nell'ambito individuato dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo