



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_65_2012

Variante al RU ATS 3301 Palazzo del Pero

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U_65_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

L'area oggetto d'intervento, di proprietà della Società Fornace Mondani s.r.l., situata in località Palazzo del Pero, è stata sede di un'attività di produzione di laterizi, rimasta attiva fino agli anni ottanta.

L'attività svoltosi nelle Fornaci Mondani nell'arco di un cinquantennio ha rappresentato la principale attività produttiva della frazione di Palazzo del Pero, quest'arco di tempo ha conciso con l'espansione urbana della frazione che ha trovato nelle fornaci il fulcro del nuovo tessuto edilizio che si andava formando.

La crisi economica che ha portato alla chiusura dell'attività di produzione laterizi, ha lasciato cristallizzata nel una struttura edilizia industriale che si presenta in totale disuso da ormai un ventennio.

La previsione urbanistica dell'amministrazione comunale di convertire parte delle volumetrie esistenti in fabbricati residenziali e commerciali e di piccola industria genera modifiche che consentono il recupero di un tessuto edilizio importante per la frazione di Palazzo del Pero.

L'area su cui insistono i fabbricati è situata in posizione centrale rispetto all'edificato e presenta una conformazione pianeggiante per la totalità della sua estensione, fatta eccezione per una serie di edifici e loro aree di pertinenza che si trovano in posizione rialzata rispetto al resto dei fabbricati. L'accesso all'ex stabilimento è garantito da più punti, un primo ingresso è situato sulla strada della, due accessi sono posti lungo la viabilità secondaria di collegamento con la località Donatiella, infine si trova un ultimo accesso situato lungo la viabilità vicinale che coincide con l'asse nord della proprietà.

La struttura delle fornaci si sviluppa in più corpi di fabbrica. I volumi che compongono il complesso industriale sono strutturati in un forno per la cottura dei laterizi di tipo Hoffman, coperto da una struttura in ferro e laterizio, oltre a vari capannoni anch'essi con struttura in ferro e copertura in laterizio e eternit tutti destinati allo svolgimento dell'attività produttiva. Oltre agli edifici a destinazione industriale si trovano all'interno del complesso edilizio due edifici a destinazione d'uso residenziale e commerciale che presentano caratteristiche tipologiche tali da auspicare un recupero complessivo dei medesimi.

Oltre alle aree di pertinenza degli edifici fanno parte della proprietà altri appezzamenti di terreno adiacenti al complesso industriale, che hanno una destinazione d'uso agricola. Tali aree poste a est del complesso industriale presentano una morfologia collinare definiscono il limite del tessuto urbano della frazione.

2. Descrizione della variante al Regolamento Urbanistico

L'area "Fornaci Mondani" è nel vigente Regolamento Urbanistico l'area di trasformazione ATS3301. la scheda norma stabilisce che gli interventi previsti siano definiti da un apposito piano attuativo.

In data 17/10/2012 è stato presentato all'amministrazione comunale un piano attuativo di iniziativa privata che prevede nell'area di intervento la realizzazione di due comparti edificatori funzionali, in particolare, garantisce:

- il mantenimento di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività,
- la realizzazione di una nuova piazza pubblica per la frazione di Palazzo del Pero,
- la realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato,
- la realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- la realizzazione di parcheggi pubblici

Il piano attuativo risulta in variante al Regolamento urbanistico per due aspetti:

- 1- introduzione, per la quantità di superficie utile lorda commerciale prevista dalla scheda, della destinazione d'uso industriale e artigianale che non rechi disturbo alla residenza;
- 2- modifica perimetrica del comparto: vengono incluse nel comparto alcune aree, sempre di proprietà del richiedente, necessarie all'impianto urbanistico così come proposto.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
AI SENSI DELL'ART. 67 C.1 LET. C LRT 1/2005 SMI

**VALUTAZIONE COERENZA INTERNA ED ESTERNA DELLA
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.**

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

Per quanto riguarda il punto a) coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e alle eventuali normative vincolistiche presenti si rileva quanto segue:

**COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
DELLA REGIONE TOSCANA**

La valutazione di coerenza è redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 "Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 n. 1" e ai sensi dell'art. 38 Misure generali di salvaguardia, all'interno del quale è specificato che, dalla data di approvazione della delibera sopra richiamata, le varianti al RU non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito e che gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT.

Ai fini della valutazione di coerenza è stata esaminata la scheda di Ambito di Paesaggio n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, che contiene la descrizione e la disciplina del territorio con riferimento alle seguenti invarianti:

Invariante 1 - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

Invariante 2 - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

Invariante 3 - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

Invariante 4 - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive del PIT, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è 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:

1. non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana dato che il piano attuativo in variante prevede il recupero e la

valorizzazione di un ambito storico testimoniale di parte della storica fornace di produzione laterizi, quale parte integrante del tessuto urbano d'intervento.

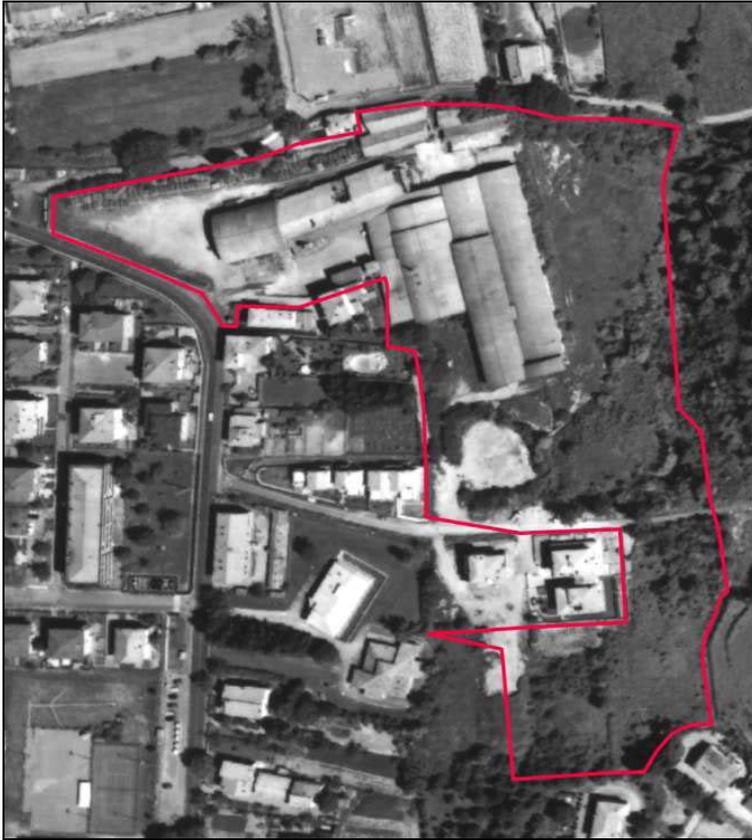
2. non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 136 (aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (aree tutelate per legge) del d.lgs. n.42/2004.

A questo proposito si dà dimostrazione che l'area, inserita nell'elaborato 8B, allegato A (Cartografia ricognitiva su CTR in scala 1:10.000 delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice), elaborato A7 (territori coperti da foreste e da boschi) non costituisce bosco in quanto le formazioni arbustive sono presenti nell'area da meno di 15 anni. Infatti, come si evince dalla foto aerea del 2001, vediamo che le formazioni arboree che attualmente ricoprono nell'area, a quella data non erano presenti. Pertanto ai sensi dell'art. 3 comma 5 punto della L.R. 39/2000 le formazioni arbustive presenti nell'area non sono considerate bosco.

Per evidenziare quanto detto si allegano le foto storiche: situazione attuale (foto 2011), foto del 2001 e foto del 1990 dalle quali si evince che le aree interne al piano attuativo erano storicamente in parte destinate all'escavazione e in parte destinate a piazzali scoperti a pertinenza della fornace per la produzione di laterizi. Le formazioni arboree sono di recente insediamento dovuto all'abbandono dell'area e alla sua incuria.



Estratto ortofoto anno 2011



Estratto ortofoto anno 2001



Estratto ortofoto anno 1990

COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI AREZZO

La variante non contiene nuove o diverse previsioni rispetto a quelle del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, la coerenza dei quali è stata oggetto di valutazione con il P.T.C.P.

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI AREZZO

La variante non contiene nuove o diverse previsioni rispetto a quelle del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo.

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, viene condotta analizzando ogni singolo aspetto:

effetti a livello paesaggistico: La variante al RU con il contestuale piano attuativo consente di eliminare l'impatto paesaggistico decadente generato dai capannoni industriali esistenti non più utilizzati. La riconversione dei volumi si armonizza con il tessuto urbano esistente consentendo di apportare un netto miglioramento all'assetto paesaggistico della zona interessata dall'intervento.

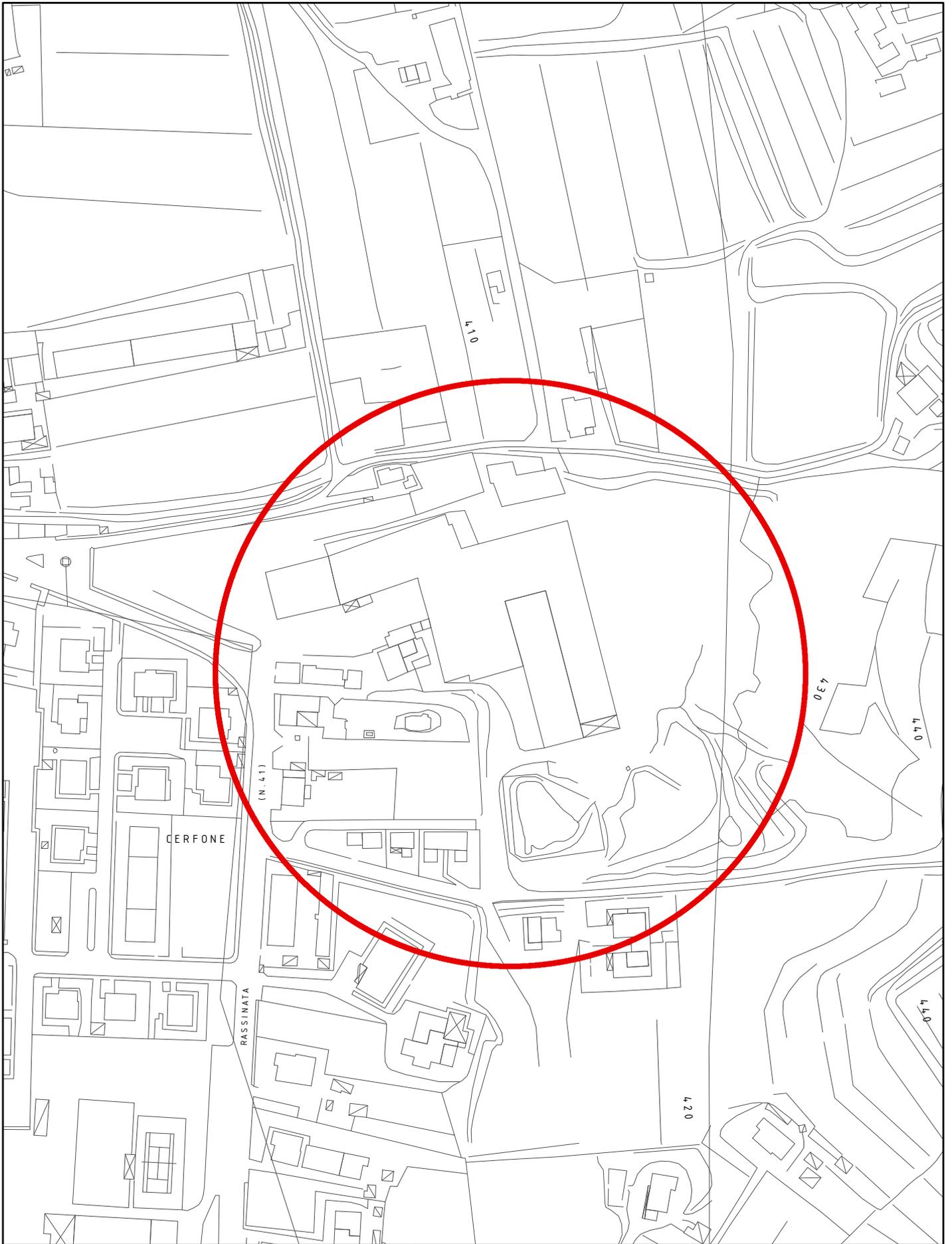
Vista la natura stessa del progetto, si può dunque concludere che l'impatto degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo dell'esistente;

effetti a livello territoriale: L'impatto sul territorio dell'area, una volta recuperata avrà una incidenza positiva in quanto viene riqualificata un'area degradata con edifici abbandonati situati in un'area importante rispetto alla frazione, inoltre non comportando il progetto movimenti di terra di rilievo si ritiene che ci sia un impatto positivo o sul territorio;

effetti a livello economico e sociale: l'impatto sui parametri economici e sociali sarà di notevole rilievo costituendo fonte di lavoro diretta in fase di cantiere per ditte e fornitori del territorio comunale operanti nel settore edilizio e nuove opportunità di lavoro date dall'insediamento della nuova industria che verrà a collocarsi nell'area. Inoltre le altre funzioni previste consentiranno un miglioramento della qualità della vita dei residenti grazie alle opportunità socio economiche legate alle attività insediabili, oltre al deciso miglioramento delle dotazioni di standard urbanistici di verde, piazza pubblica e parcheggi che l'intervento metterà a disposizione dell'intera frazione.

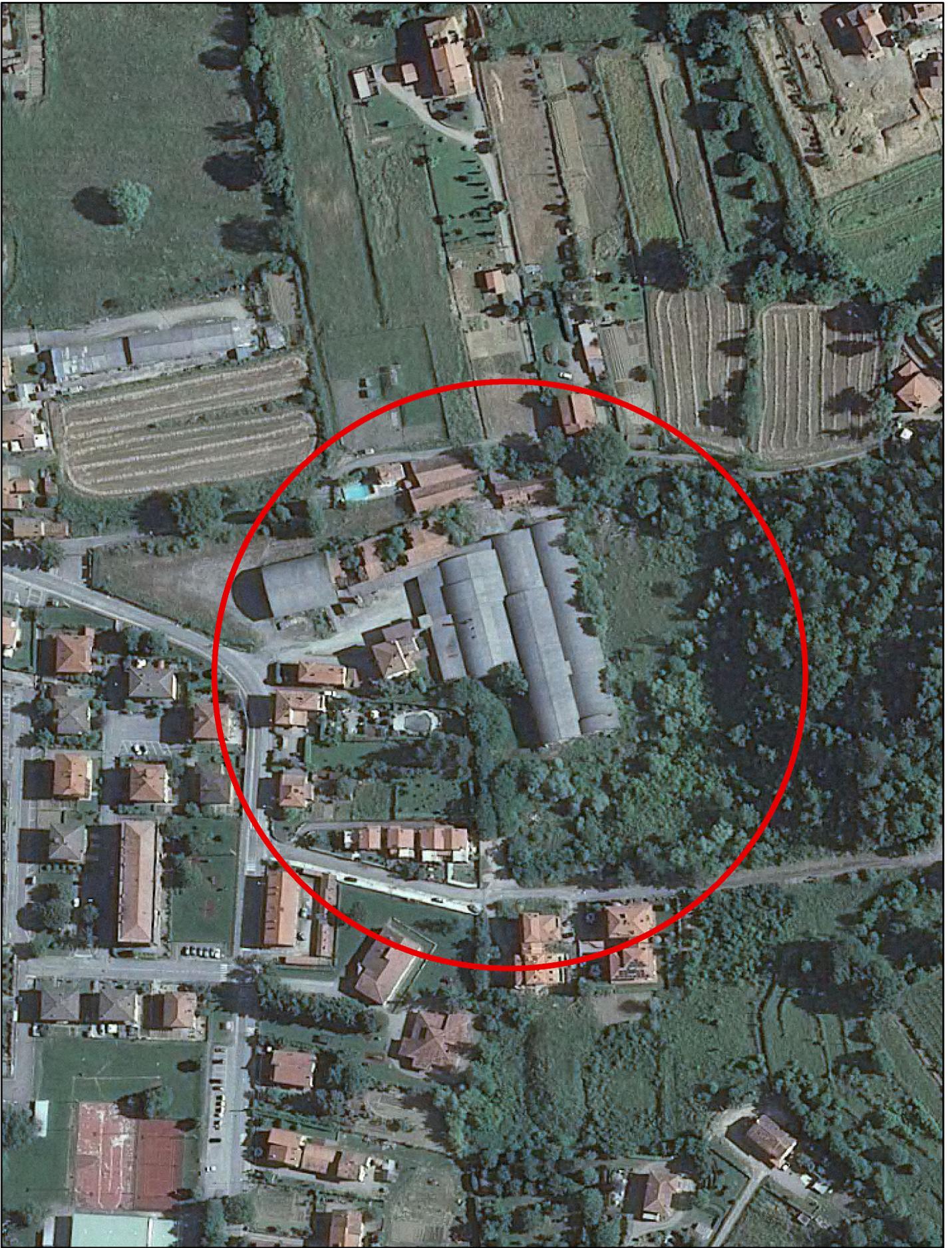
effetti per la salute umana: Gli effetti per la salute umana potrebbero essere dati dalla presenza di nuove attività industriali o artigianali, ma come previsto dalla scheda normativa dell'area, le attività industriali o artigianali che potranno insediarsi non dovranno recare disturbo alla residenza. Pertanto si può affermare che l'impatto sulla salute umana sarà nullo.

In conclusione è possibile pertanto affermare che la presente variante non produrrà effetti negativi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e non produrrà alcun effetto sulla salute umana.



U_65_2012
CTR

Scala 1:2000



U_65_2012
ORTOFOTO

Scala 1:2000



Sezione C - Foglio 50

U_65_2012
CATASTO

Scala 1:2000

ALLEGATO F - STATO ATTUALE

ATS_33_01

Area di Trasformazione Strategica. Palazzo del Pero

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. Sul sedime delle strutture produttive dismesse e da demolire potrà trovare luogo un intervento residenziale con edifici di massimo tre piani. La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Recupero attraverso un intervento di ristrutturazione di tipo limitato di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività.
- Realizzazione di una nuova piazza strutturata e connessa alle preesistenze da recuperare di cui al numero 1).
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- Superficie territoriale: 32.200 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max: 5.800 mq.
- Superficie utile lorda commerciale max: 2.100 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 9.026 mq
- Parcheggi pubblici min.: 1.700 mq (almeno 70 posti auto dei quali 40 per le attività commerciali o direzionali)

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 4.800 mq. di superficie.
- Realizzazione di un percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva di almeno 150 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ALLEGATO F - STATO MODIFICATO

ATS_33_01

Area di Trasformazione Strategica. Palazzo del Pero

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Recupero attraverso un intervento di ristrutturazione di tipo limitato di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività.
- Realizzazione di una nuova piazza
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- Superficie utile lorda residenziale max: 5.800 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/industriale artigianale max: 2.100 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 9.026 mq
- Parcheggi pubblici min.: 1.700 mq (almeno 70 posti auto dei quali 40 per le attività commerciali o direzionali)

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 4.800 mq. di superficie..
- Realizzazione di un percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva di almeno 150 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

ALLEGATO F – STATO SOVRAPPOSTO

ATS_33_01

Area di Trasformazione Strategica. Palazzo del Pero

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. ~~Sul sedime delle strutture produttive dismesse e da demolire potrà trovare luogo un intervento residenziale con edifici di massimo tre piani.~~ La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Recupero attraverso un intervento di ristrutturazione di tipo limitato di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività.
- Realizzazione di una nuova piazza ~~strutturata e connessa alle preesistenze da recuperare di cui al numero 1).~~
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- ~~Superficie territoriale: 32.200 mq.~~
- Superficie utile lorda residenziale max: 5.800 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/~~industriale artigianale~~ max: 2.100 mq.
- Altezza max: 3 piani.

Standard:

- Verde pubblico min.: 9.026 mq
- Parcheggi pubblici min.: 1.700 mq (almeno 70 posti auto dei quali 40 per le attività commerciali o direzionali)

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova piazza per almeno 4.800 mq. di superficie..
- Realizzazione di un percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva di almeno 150 mq.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo