



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

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

PRG

Variante U_068_2012

Modifica di sottosistema P1

con "funzione esclusiva" R (residenziale)

Loc. Indicatore

Estratti cartografici e normativi

ID:

U_68_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

relativa all'inserimento della funzione esclusiva R in un sottosistema P1

RELAZIONE

PREMESSA

La Variante al Regolamento Urbanistico riguarda la modifica e l'integrazione di parte di un'area del Sistema della Produzione, in particolare, del sottosistema P1 (produttivo industriale). All'interno di questa insistono quattro edifici (identificati in cartografia con le lettere A,B,C,D) legati all'attività produttiva della limitrofa azienda: foresteria, locali di rappresentanza, casa del custode e deposito materiali. L'epoca di realizzazione di questi edifici va dal 1965 al 2008.

Successivamente l'impresa ha delocalizzato le attività in una nuova area anche se sempre nelle vicinanze. Con questa nuova organizzazione le funzioni degli edifici suddetti hanno perso la loro motivazione originale recuperata all'interno del nuovo edificio produttivo.

La Variante richiede il riconoscimento delle nuove esigenze: quelle abitative dei titolari dell'azienda medesima. Infatti, con l'inserimento della funzione esclusiva R anche in un sottosistema P1, è dato il riconoscimento residenziale agli immobili e la possibilità di intervenire con il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e sostituzione, oltre a quelli del sottosistema di appartenenza.

Inoltre, dalla verifica dello stato dei luoghi, gli immobili suddetti trovano coerente ed adeguata funzione abitativo anche per il fatto del loro inserimento in un sistema di giardini pertinenziali e di nuova viabilità interna, tali da definire in maniera appropriata la funzione residenziale proposta.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005.

Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

Durante tutta la fase di formazione della variante al RU, la valutazione è riferita agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi ed adeguandosi agli stessi.

Coerenza esterna

Il processo di valutazione della coerenza esterna si valuta in riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Rispetto al PIT:

La Variante al Regolamento Urbanistico non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
 - 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
 - 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
 - 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.
- Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

Rispetto al PTCP:

La variante risulta coerente con il PTCP.

Rispetto al P.S.:

La variante risulta coerente con il P.S. in quanto non modifica il sistema e/o sottosistema di appartenenza, ma solo la destinazione d'uso esclusiva.

Rispetto al R.U.:

La variante proposta modifica la tavola "Usi del suolo e modalità di intervento", integrando l'attributo del Sottosistema P1 (produttivo industriale) con la funzione esclusiva R (residenziale), eliminando la sigla "r: tessuti produttivi", confermando la zona omogenea D e l'appartenenza al "centro abitato".

Coerenza interna

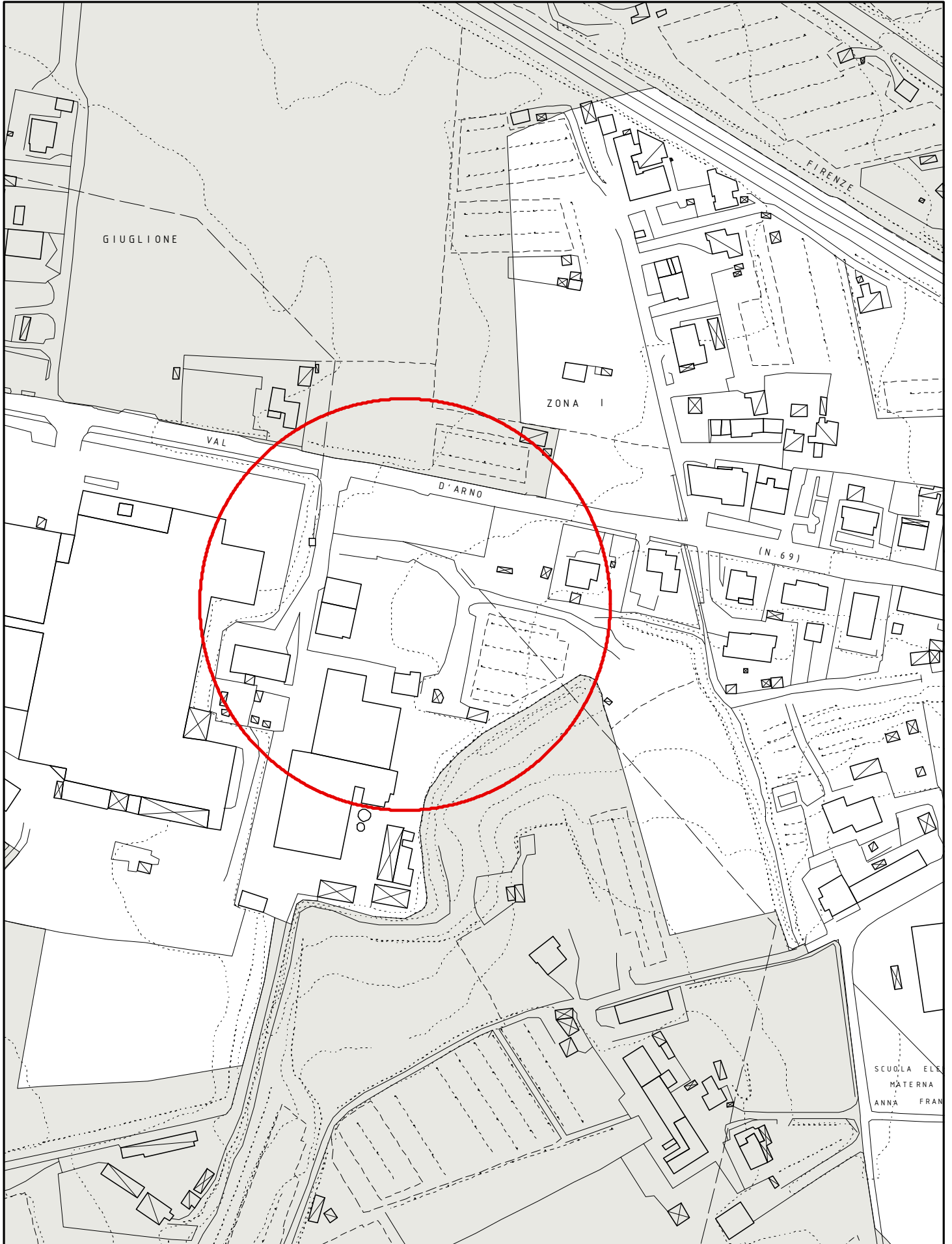
La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti paesaggistici, territoriali, economici e per la salute umana attesi.

La variante è finalizzata al recupero, a residenziale, di edifici esistenti già legati all'attività produttiva. La variante pertanto risulta coerente con il raggiungimento degli obiettivi del RU del riuso e recupero.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA

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

Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo pertanto non si producono effetti diversi da quelli esaminati nella valutazione integrata allegata al Regolamento Urbanistico sia per quello che riguarda gli effetti territoriali, gli effetti economici, gli effetti sulla salute, gli effetti paesaggistici.





U_68_2012
ORTOFOTO 2010

1:2.000

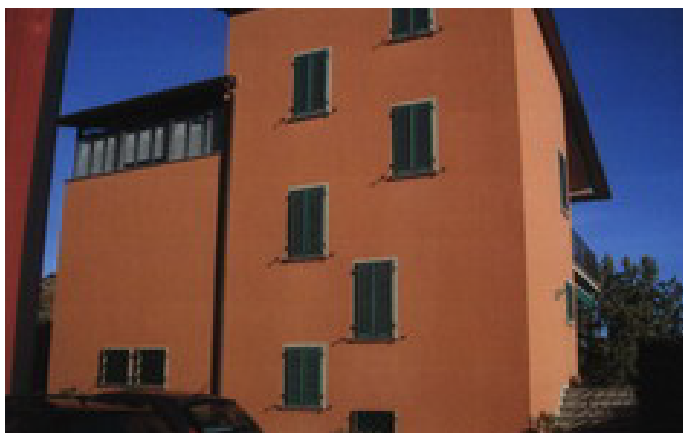




EDIFICIO "A"



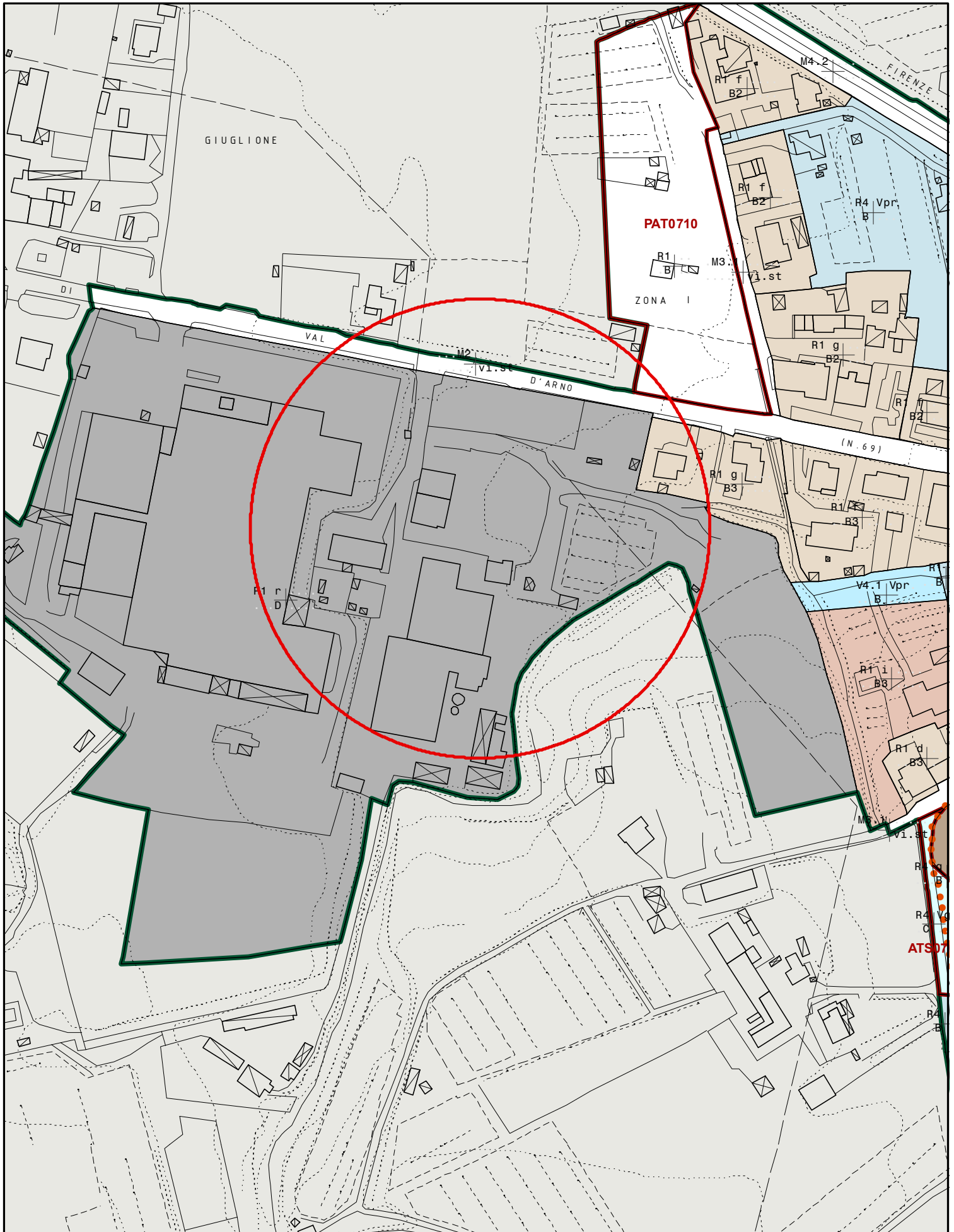
EDIFICIO "B"

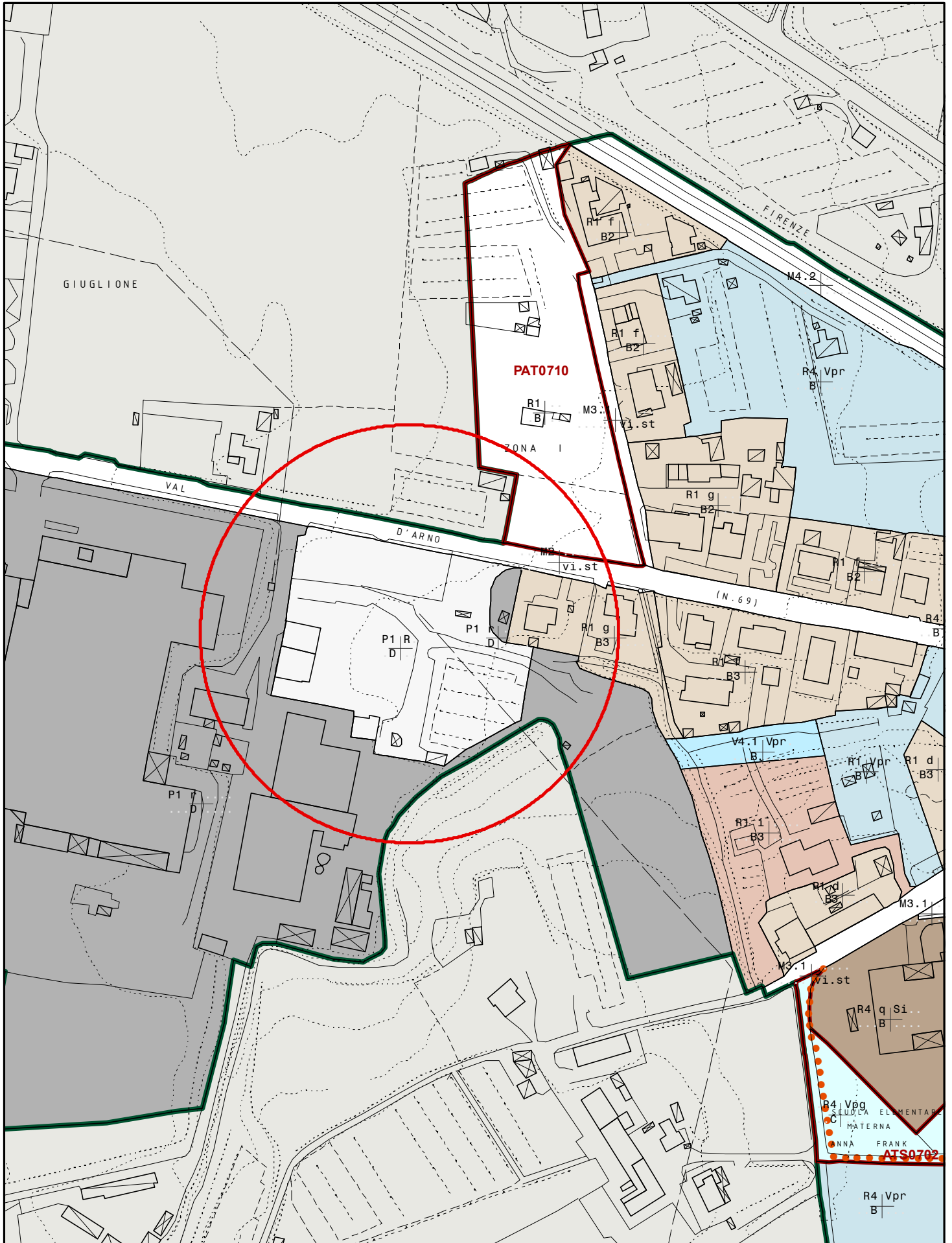


EDIFICIO "C"



EDIFICIO "D"





Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo