



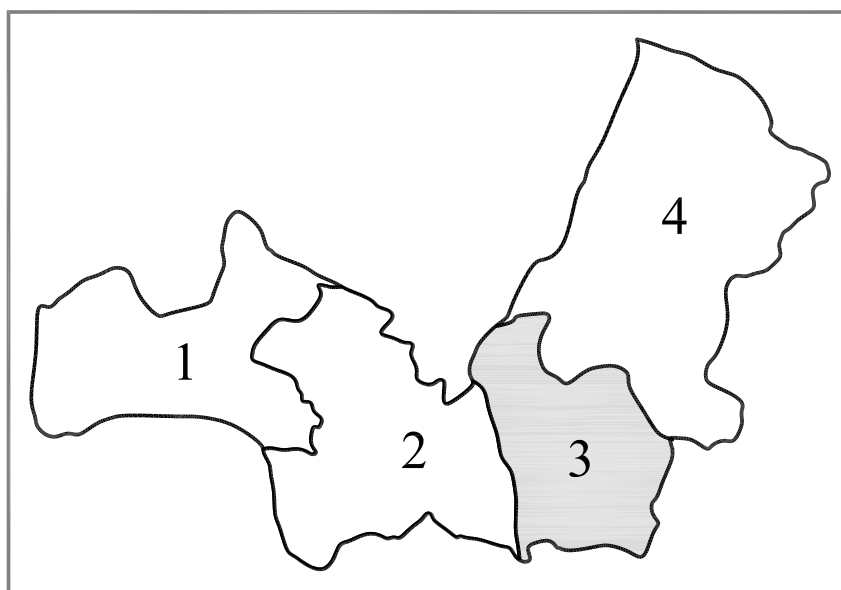
COMUNE DI PRATOVECCHIO

(Provincia di Arezzo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

- REGOLAMENTO URBANISTICO -

(L.R. 5/95 ART.28)



VARIANTE N° 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER
LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA MONASTICA
ALL'INTERNO DELL'UTOE 3.1 GIÀ INDIVIDUATA COME AREA AP4

L.R. n 1 /2005 art. 15

RELAZIONE URBANISTICA	SCALA	TAV. N°
-----------------------	-------	---------

PROGETTISTA: DOTT. ARCH. RUGGERO RAGGI

REDAZIONE ELABORATO LUGLIO 2010	REVISIONE ELABORATO	DATA DI CONSEGNA
------------------------------------	---------------------	------------------

REDATTORI
DEL PIANO: DOTT. ARCH. GABRIELE CORSI
DOTT. ARCH. MASSIMO DROANDI

VIA PETRARCA, 26 TEL-FAX 0575/350437
VIA ERITREA, 8 TEL 0575/23601 FAX 0575/354349

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE

Legge Urbanistica Regionale n. 1/2005

RELAZIONE

Agosto 2010

COMUNE DI PRATOVECCHIO
PROVINCIA DI AREZZO

1 INTRODUZIONE

1.1 Il Regolamento Urbanistico.

Ai sensi della Legge Regionale n. 1/2005 il Piano Regolatore Generale comunale è costituito dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

Il presente Regolamento Urbanistico costituisce la parte operativa del PRG e comprende l'insieme delle regole di uso del territorio direttamente prescrittive nei confronti di tutti i soggetti sia pubblici che privati.

La disciplina per la gestione degli **insediamenti esistenti** comprende:

- il quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- la individuazione del perimetro dei Centri abitati;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle **trasformazioni** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comprende:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;

- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico nell'ambito dei sistemi territoriali contenuti nel Piano Strutturale e nel rispetto delle "Invarianti" da sottoporre a tutela, definisce e disciplina la qualità e la quantità delle azioni e degli interventi già individuati nel P.S.

Il presente Strumento, in sintesi, tutela e disciplina le forme di uso delle risorse del territorio con riferimento alle elaborazioni del quadro conoscitivo del P.S. Risorse che, sinteticamente, riguardano il suolo, l'acqua, la flora, il paesaggio nella propria configurazione storica, comprese le relative strutture fondative, intervenendo così, con una complessiva azione di tutela del peculiare ambiente territoriale comunale.

2 AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALLA VARIANTE

L'ambito territoriale interessato è situato lungo la strada di San Donato, subito prima della località S. Giusto . Si tratta di un insediamento di circa 9000,00 mq di forma trapezoidale, posto sottostrada in leggero declivio e delimitato su di un lato dalla viabilità comunale, su un alto filare di querce che segna una strada vicinale, su un terzo lato da un fosso con alberature e sul quarto lato, solo in parte, da un boschetto.

Si tratta quindi di un'area ben individuata, già in fregio alla viabilità e già in parte schermata da alberature, che il P.S. aveva destinato ad attrezzature tecnologiche, sottraendola, anche in virtù di una previsione del precedente P.R.G. , al regime delle aree a prevalente destinazione agricola (TAV. 1.3) e ponendola tra le aree di pertinenza delle strutture urbane (TAV. 1.1)

Nella Tavola B4 non compaiono vincoli sovraordinati e dalla Tavola 1.1 l'area risulta delimitata a sud-sud-est dall'ambito del livello A di tutela dei corsi d'acqua e a sud-ovest e a nord-ovest dall'area di

tutela delle strutture urbane del Capoluogo . Le aree a monte della strada comunale appartengono invece alle aree agricole, al tipo dei coltivi appoderati densi e continui .

Territorialmente l'area appartiene al Sistema n.3 – Ambito Urbano del Capoluogo e relativo intorno, per il quale il P.S. (elaborato 2) formula un ipotesi di crescita per servizi e attrezzature di 8,000,00 mq di superficie utile di nuovo impianto oltre al recupero del complesso scolastico e produttivo in zona stazione nei limiti delle volumetrie esistenti cui si aggiungono ulteriori 10.000,00 mc per impianti sportivi al coperto

Fino ad oggi il dimensionamento per servizi ed attrezzature non è stato intaccato ed è da contenere abbondantemente la nuova previsione consentendo ulteriori interventi nel tempo

L'area costituisce un UTOE autonoma con estensione 3.1.

3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante UTOE 3.1 campita da P.S. come “Area di pertinenza delle strutture urbane e della loro evoluzione e riqualificazione e specificata con il simbolo G , ovvero Attrezzature tecnologiche , mentre nel R.U. l'area è indicata come AP4 “Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di pubblici servizi”

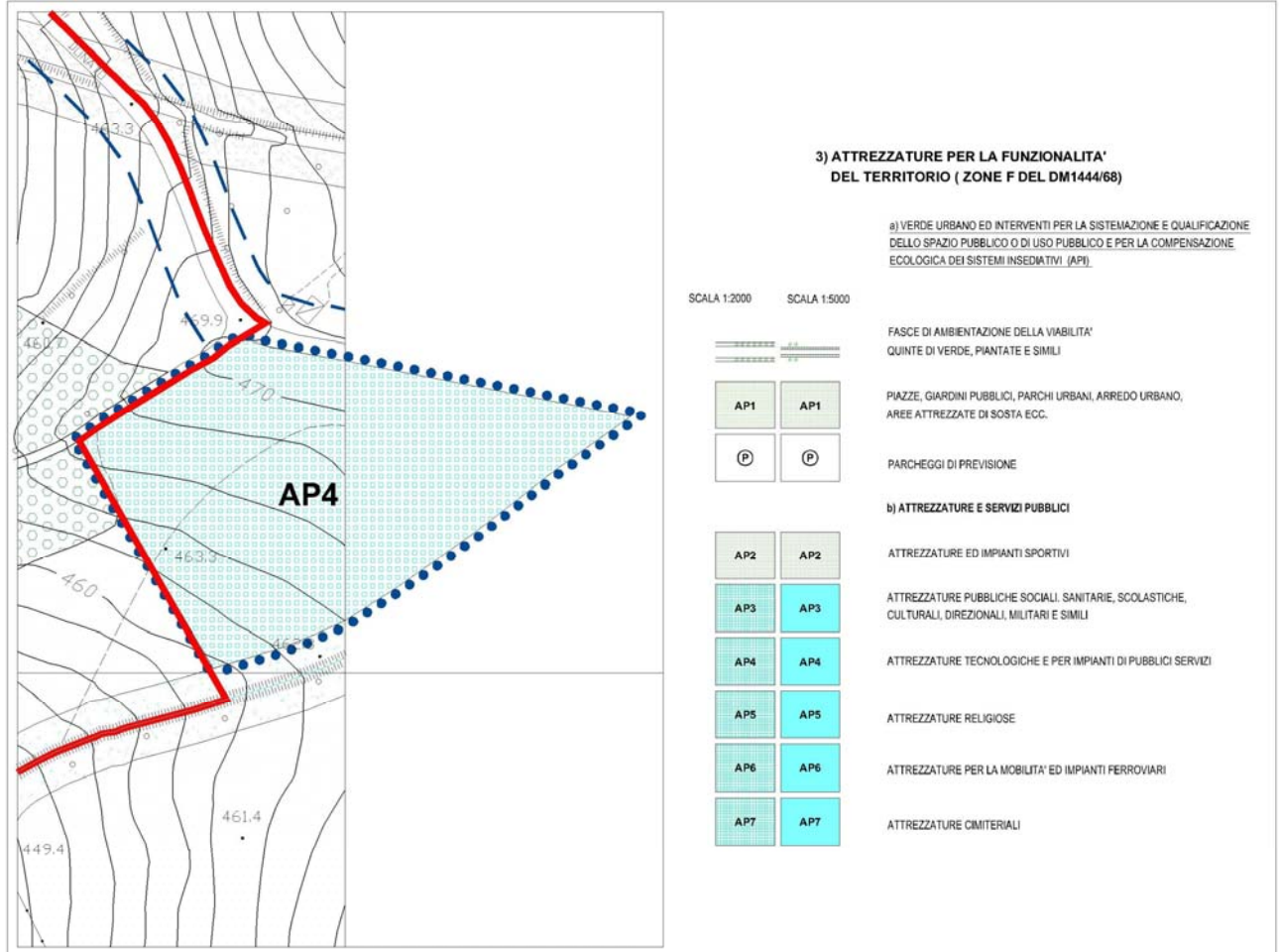
Nell'area doveva sorgere un elemento nevralgico del nuovo elettrodotto del Casentino, di forte impatto paesaggistico, con il traliccio terminale dell'alta tensione, le attrezzature e gli impianti di trasformazione dall'alta tensione alla media e la partenza delle distribuzioni in media tensione .

Per varie ragioni, come è noto, il progetto non è più attuale

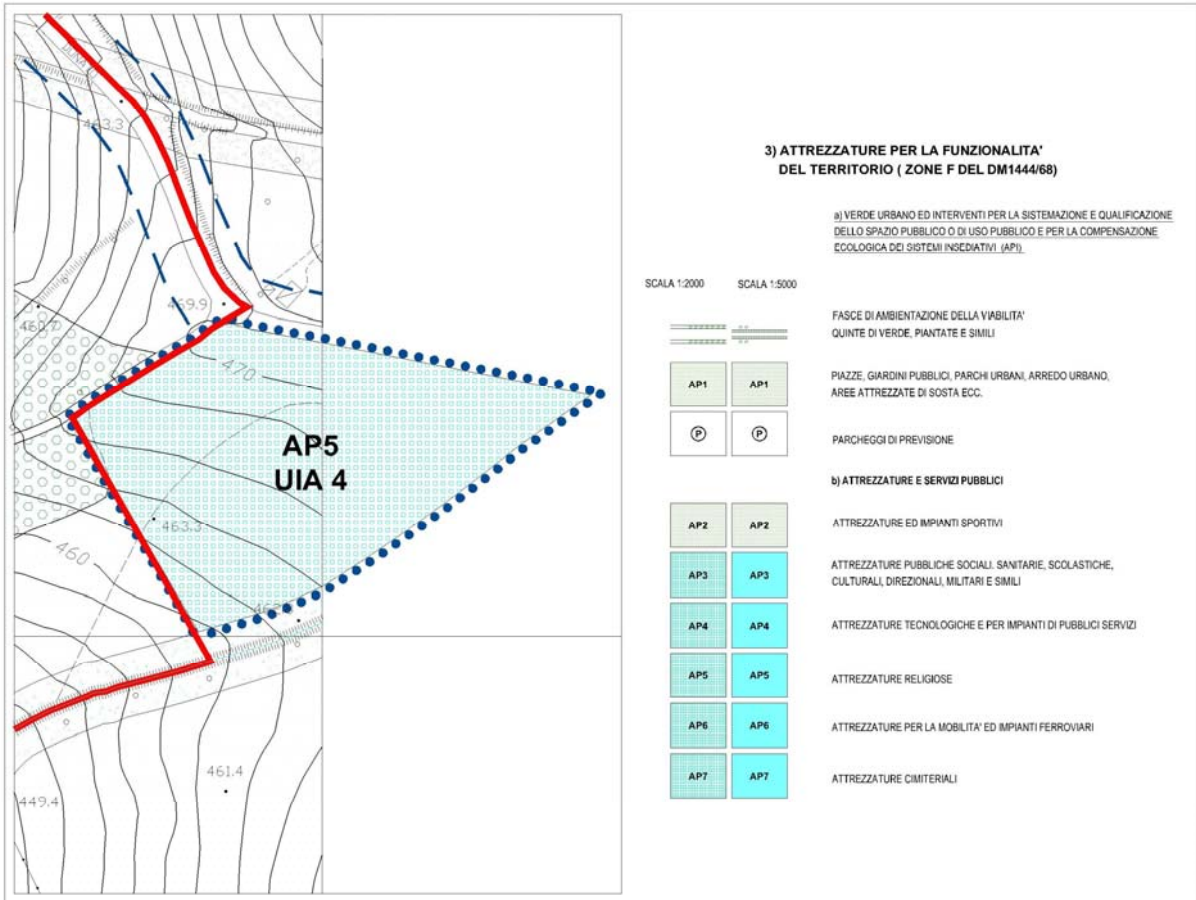
Per l'estensione, la vicinanza al paese, la presenza di una strada comunale a margine l'area si presta ottimamente per consentire lo spostamento del Monastero , sotto il profilo urbanistico la sostituzione della zona G con la zona F nel Piano Strutturale e la conseguente sostituzione della “AP4 con una “AP5” ovvero attrezzature religiose nel Regolamento urbanistico

Essendo l'intervento particolarmente rilevante e posto in area paesaggisticamente rilevante con gli interventi saranno normati con apposita SCHEDA sulla sono riportati modalità di intervento ,prescrizioni di mitigazione ambientale con l'utilizzo di energie rinnovabili , schema di inserimento planimetrico con collocazione delle principali funzioni

Sintesi dei tematismi riportati in cartografia -



TAV. 2.3 “Disciplina delle UTOE di PRATOVECCHIO” STATO ATTUALE



TAV. 2.3 “Disciplina delle UTOE di PRATOVECCHIO” STATO MODIFICATO

Unità Insediativi Attività SCHEDE NORMA 4

4 AGGIORNAMENTO DELLE CONOSCENZE CONTENUTE NEL PIANO VIGENTE

4.1 - Le risorse del territorio

Si conferma quanto descritto nella Relazione Programmatica.

4.2 - Gli atti della programmazione e della pianificazione territoriale e di settore

4.2.1 - Disciplina sovraordinata

Si conferma quanto descritto nella Relazione Programmatica.

5 - VERIFICA SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE, LIMITATAMENTE AGLI ARGOMENTI TRATTATI IN VARIANTE

Si conferma quanto espresso nella Relazione Programmatica.

5.1 Ulteriori ricerche svolte

Sono state svolte le prescritte indagini geologico-tecniche, cui si rimanda per gli approfondimenti .

6 - DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

ZONE AP5

Nuova previsione di Variante Sul 6.500,0 + Art. 39 comma 3
SCHEMA NORMA n°4

Il Tecnico
Arch. Ruggero Raggi

ELENCO ELABORATI

- NTA del R.U., art. 39 Stato attuale
- NTA del R.U. art. 39 SCHEMA NORMA, Stato modificato
- Tav.2.3 R.U. "DISCIPLINA DELLE UTOE DI PRATOVECCHIO Stato Attuale
- Tav.2.3 R.U. "DISCIPLINA DELLE UTOE DI PRATOVECCHIO Stato Modificato
-