



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

Sevizio Pianificazione Urbanistica

## Piano Regolatore Generale 2003

## Regolamento Urbanistico

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

PRG

## Variante U\_092\_2011

Modifica AT 11 03

Via C. A. Dalla Chiesa

### Estratti cartografici e normativi

ID: U\_092\_11\_EC

VOL.

Adozione:

Approvazione:

D.C.C. n. 47 del 28/03/2012



## **RELAZIONE TECNICA**

### **Variante al Regolamento Urbanistico per l'area di trasformazione AT1103-area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico**

#### **PREMESSA**

La presente variante è finalizzata a ridefinire l'area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT1103 in considerazione che è in corso da parte dell'Amministrazione comunale, la valorizzazione di tali terreni e che quindi è necessaria una destinazione appropriata che possa garantire una maggior flessibilità.

Da rilievi strumentali, eseguiti dall'Ufficio Patrimonio del Comune, è emerso che una piccola porzione perimetrale dell'area ricade su proprietà delle Ferrovie dello Stato pertanto si ritiene necessario modificare il perimetro secondo le risultanze catastali in quanto detta area è la pertinenza della struttura ferroviaria.

E' anche prevista una modifica normativa all'art. 120 delle NTA, per la quale oltre alla superficie destinata ad uso pubblico, si consentono, per la quantità max di mq. 1400 su 2800 di sul complessiva, tutte le funzioni previste dal sistema dei luoghi centrali sottosistema L2 (eliminando il limite del 35% della sul complessiva per le attività direzionali).

Viene inoltre modificata, nell'art. 120 delle NTA la prescrizione di realizzazione della fascia a verde in quanto la parte ridotta, sempre destinata a verde, rimane fuori del perimetro essendo di proprietà delle Ferrovie dello Stato.

Si fa presente che l'area in questione, dal punto di vista della sostenibilità, è già stata valutata nell'ambito dell'approvazione del regolamento urbanistico e la presente variante prevede solo una modesta revisione del perimetro e un ampliamento delle funzioni comunque già previste nel sistema dei luoghi centrali sottosistema L2.

#### **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 all'area di trasformazione 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 al Regolamento urbanistico per la modifica della AT1103 è coerente al Piano Strutturale in quanto ricade in un'area classificata L2 (luoghi centrali a scala urbana) dal piano strutturale destinata per sua natura alle funzioni e servizi di uso pubblico in particolare alle attività direzionali, commerciali, turistico ricettive. Essa non comporta consumo di nuovo suolo.

### **Rispetto al R.U.:**

La variante risulta coerente con il Regolamento Urbanistico.

## **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 miglioramento dell'offerta commerciale e direzionale da attuarsi mediante la migliore definizione dell'ambito di intervento e delle funzioni insediabili.

Il documento di valutazione integrata allegato alla delibera di approvazione del Regolamento Urbanistico, ha preso in esame le azioni per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti.

### **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.







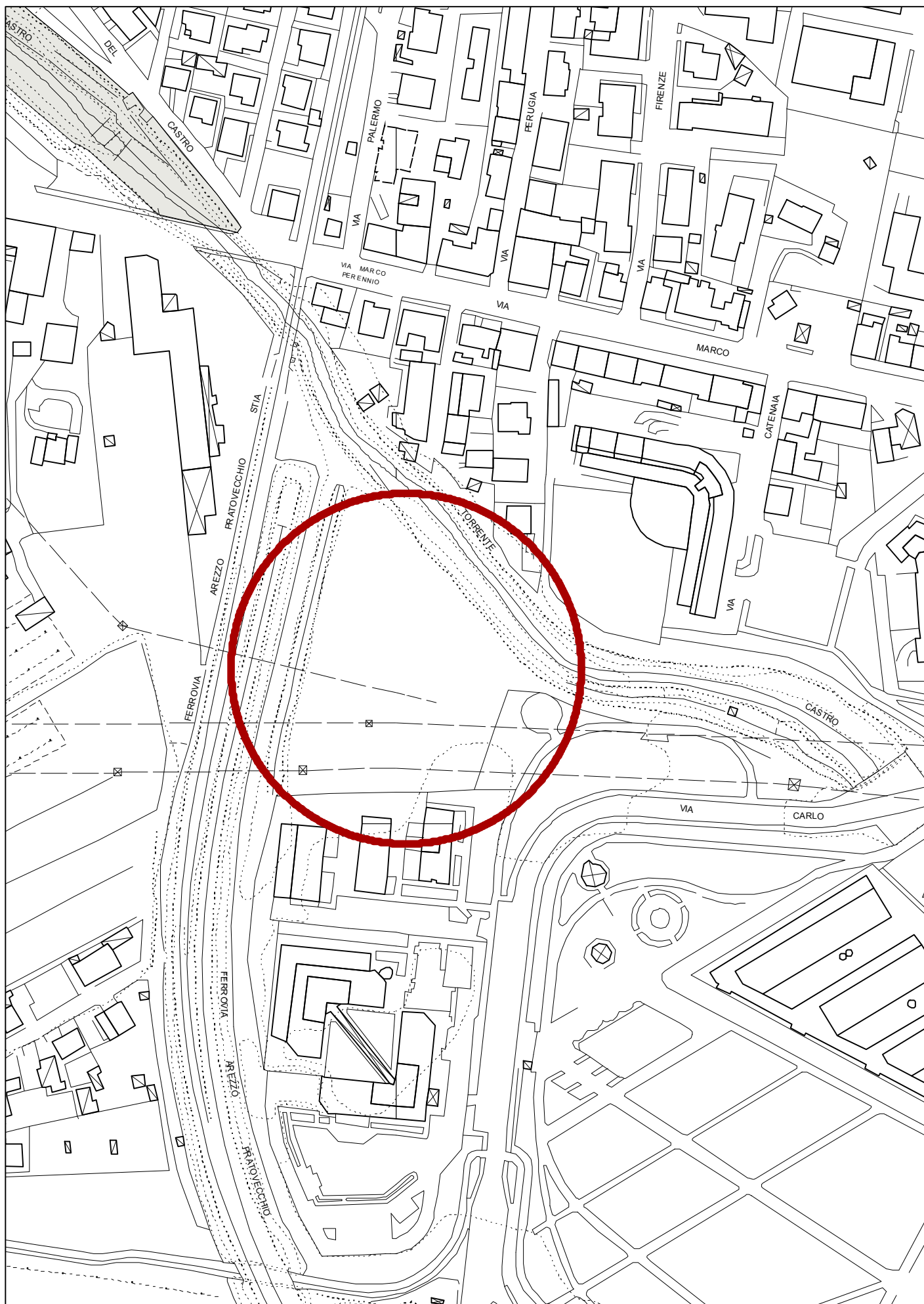
U\_092\_2011

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Ortofoto 2010

1:2.000







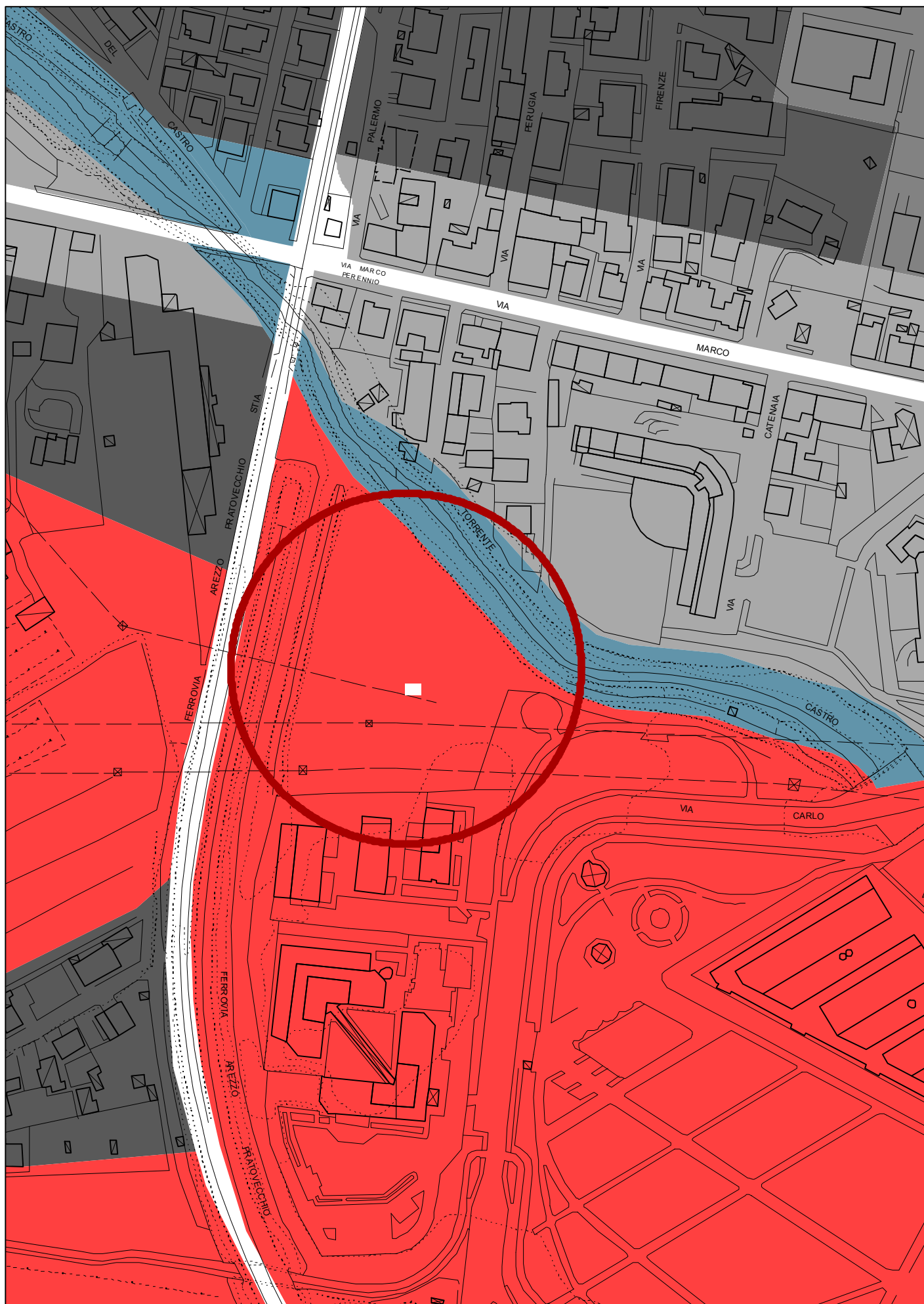


U\_092\_2011

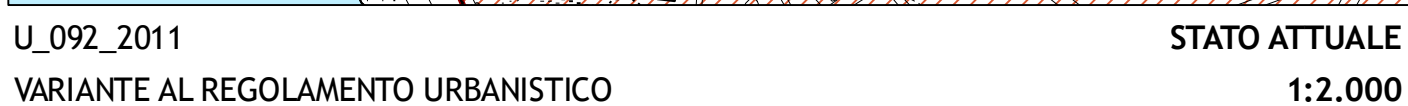
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Catasto

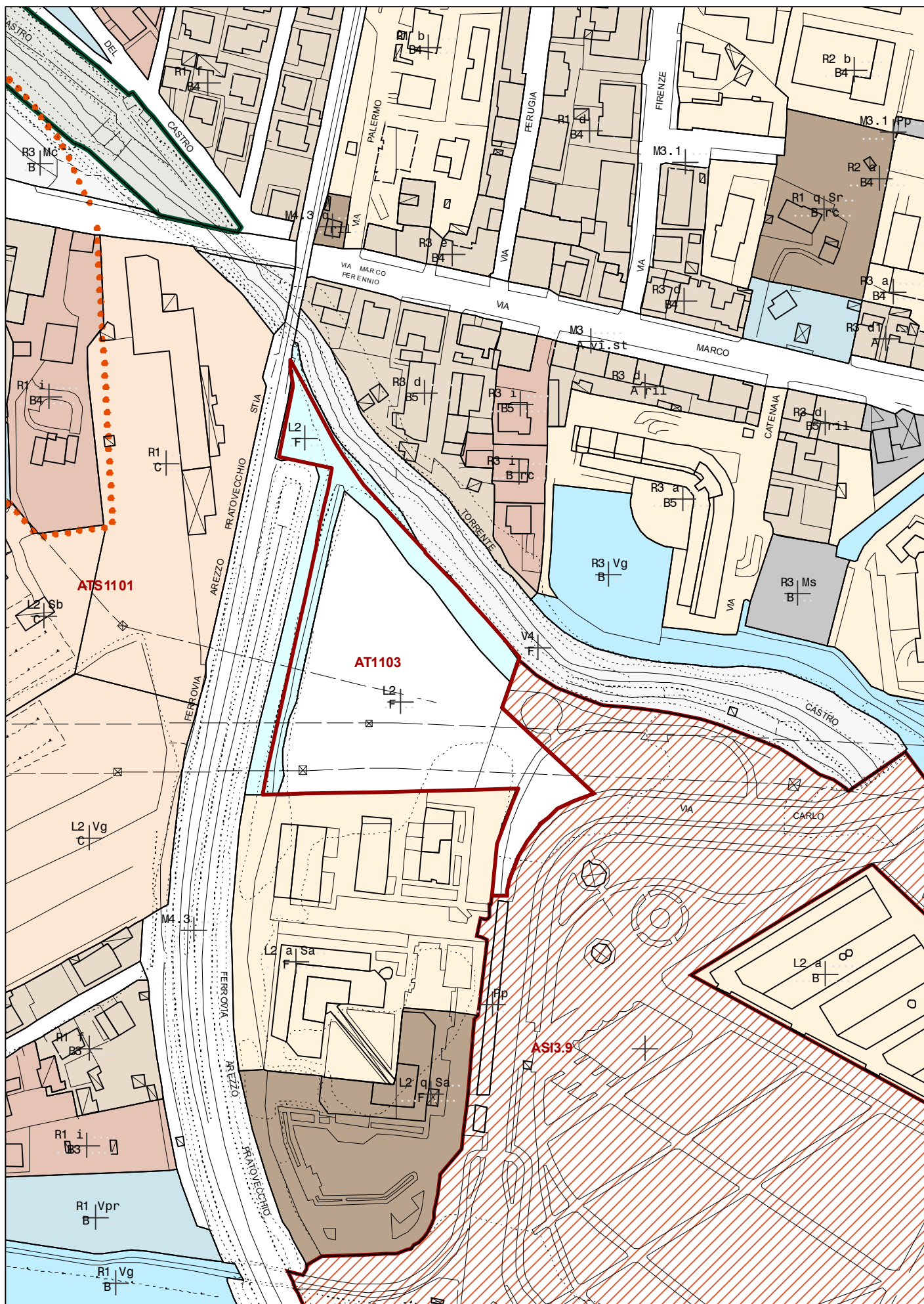
1:2.000











## NTA - STATO ATTUALE

### Art.120 - Interventi per l'UTOE 11 Fiorentina

#### **3. Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT1103 Centro Servizi tecnico amministrativi**

a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi tecnico amministrativi dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e/o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre consentite le attività direzionali nel limite massimo del 35% della Superficie Utile Lorda complessiva. L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo della Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro;
- 2) Superficie utile lorda (Sul) Servizi ed attrezzature pubbliche max.: 2.800 mq;
- 3) Superficie utile lorda (Sul) Attività direzionali max. 900 mq (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda a servizi di cui al numero 2);
- 4) Altezza max: 3 piani;
- 5) Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto);
- 6) Fascia Verde min: 3.200 mq;
- 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.



## NTA - STATO MODIFICATO

### Art.120 - Interventi per l'UTOE 11 Fiorentina

#### **3. Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT1103**

a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e/o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre consentite tutte le funzioni previste dal sistema dei luoghi centrali sottosistema L2. L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo Alberto dalla Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro;
- 2) Superficie utile lorda (Sul) ad uso pubblico max. 2.800 mq;
- 3) Superficie utile lorda (Sul) altre destinazioni max 1400 mq (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda di cui al numero 2);
- 4) Altezza max: 4 piani;
- 5) Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto);
- 6) Fascia Verde min: 2200 mq;
- 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

## NTA - STATO SOVRAPPOSTO

### Art.120 - Interventi per l'UTOE 11 Fiorentina

#### 3. Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT1103 ~~Centro Servizi tecnico-amministrativi~~

a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi ~~tecnico-amministrativi~~ dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e/o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre ~~consentite tutte le funzioni previste dal sistema dei luoghi centrali sottosistema L2. le attività direzionali nel limite massimo del 35% della Superficie Utile Lorda complessiva.~~ L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo ~~Alberto~~ dalla Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro;
- 2) Superficie utile lorda (Sul) ~~Servizi ed attrezzature ad uso pubblico pubbliche~~ max. 2.800 mq;
- 3) Superficie utile lorda (Sul) ~~Attività direzionali max 900 mq~~ ~~altre destinazioni max 1400 mq~~ (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda di cui al numero 2);
- 4) Altezza max: ~~3~~ 4 piani;
- 5) Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto);
- 6) Fascia Verde min: ~~3.200~~ 2200 mq;
- 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire ~~convenzionato~~.

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo