



# 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\_20\_2013

Variante al RU relativa alla eliminazione  
dell'Area di Trasformazione ATS 11 01  
Quartiere Orciolaia

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U\_20\_13\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**avv. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch. Roberto Calussi**

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

## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:**

### **relativa alla eliminazione dell'Area di Trasformazione Strategica ATS 11 01**

La Variante al Regolamento Urbanistico è inerente l'eliminazione della Area di Trasformazione (ATS 11 01) quartiere Orciolaia. La scheda del vigente Regolamento Urbanistico prevede:

"L'area di intervento comprende una zona articolata interposta tra il quartiere Orciolaia ad ovest, via Fiorentina a Nord, e la ferrovia ad est. L'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione urbana di una porzione di quartiere, che attualmente si configura come retro degli edifici lungo via Fiorentina; la riqualificazione verrà raggiunta tramite la riconversione di capannoni produttivi in edifici residenziali ed in parte commerciale e/o direzionale, l'adeguamento delle viabilità di accesso e la creazione di zone di verde pubblico a servizio delle nuove residenze. Tale intervento comporta la cessione di un'ampia area da destinarsi all'ampliamento dell'attuale asilo e scuola materna (circa 9000 mq.) integrata con il verde pubblico di nuova realizzazione e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico e contestuale pista ciclabile.

- Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- Riconversione funzionale, strutturale ed architettonica di capannoni produttivi esistenti.
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico).
- Realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico di cui al numero 2).
- Realizzazione di pista ciclabile integrata con la nuova viabilità.
- Superficie territoriale: 33.800 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 5.000 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 750 mq.
- Altezza max. edificio commerciale/direzionale: 2 piani.
- Altezza max. edificio residenziale: 3 piani.
- Standard:
- Verde Pubblico min: 12.500 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 1.350 mq (almeno 54 posti auto dei quali 12 per le attività commerciali).

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:

- Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione scolastica siglata Sb di circa 9.000 mq. di superficie.
- Realizzazione di una strada di attraversamento per una sezione di circa 10 ml. con contestuale pista ciclabile.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo."

Alcuni proprietari rappresentanti il 70% delle proprietà catastali, hanno richiesto la soppressione dell'ATS in quanto le previsioni delle stesse, che dispongono importanti oneri a carico dei soggetti attuatori, unitamente all'attuale situazione economica del mercato immobiliare e le attuali difficoltà di accesso al credito, non consentono concretamente la

fattibilità dell'intervento nel breve-medio periodo.

A seguito di tale richiesta è stata data comunicazione dell'attivazione del procedimento anche ai titolari delle aree non firmatari della richiesta.

Alcuni di essi hanno richiesto di non procedere all'eliminazione dell' ATS, mantenendo le attuali previsioni.

Considerato che l'ATS così come strutturata con previsione di realizzazione di edifici pubblici, adeguamento della rete infrastrutturale e di edificazione residenziale privata, non può essere rimodulata in modo tale da soddisfare le diverse esigenze rappresentate dai vari proprietari, si rende necessario procedere all'eliminazione dell'intera Area di Trasformazione.

Conseguentemente è proposto il seguente assetto territoriale. Fermo restando le classificazioni dei sistemi insediativi, negli ambiti già edificati è introdotta la tipologia insediativo "i" frammenti, e la destinazione d'uso esclusiva "I", trattandosi di edifici ove sono svolte attività produttive.

A tutte le aree non edificate è attribuita la destinazione d'uso "Vpr" spazi scoperti di uso privato.

## 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. 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 PS.

Rispetto al R.U.:

La variante proposta modifica il quadrante n°37 delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" e le Norme Tecniche di Attuazione "Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione" compreso l'allegato D "Tabella del dimensionamento" dove l'UTOE 11 Fiorentina recupera 5000 mq. di SUL.

### **Coerenza interna**

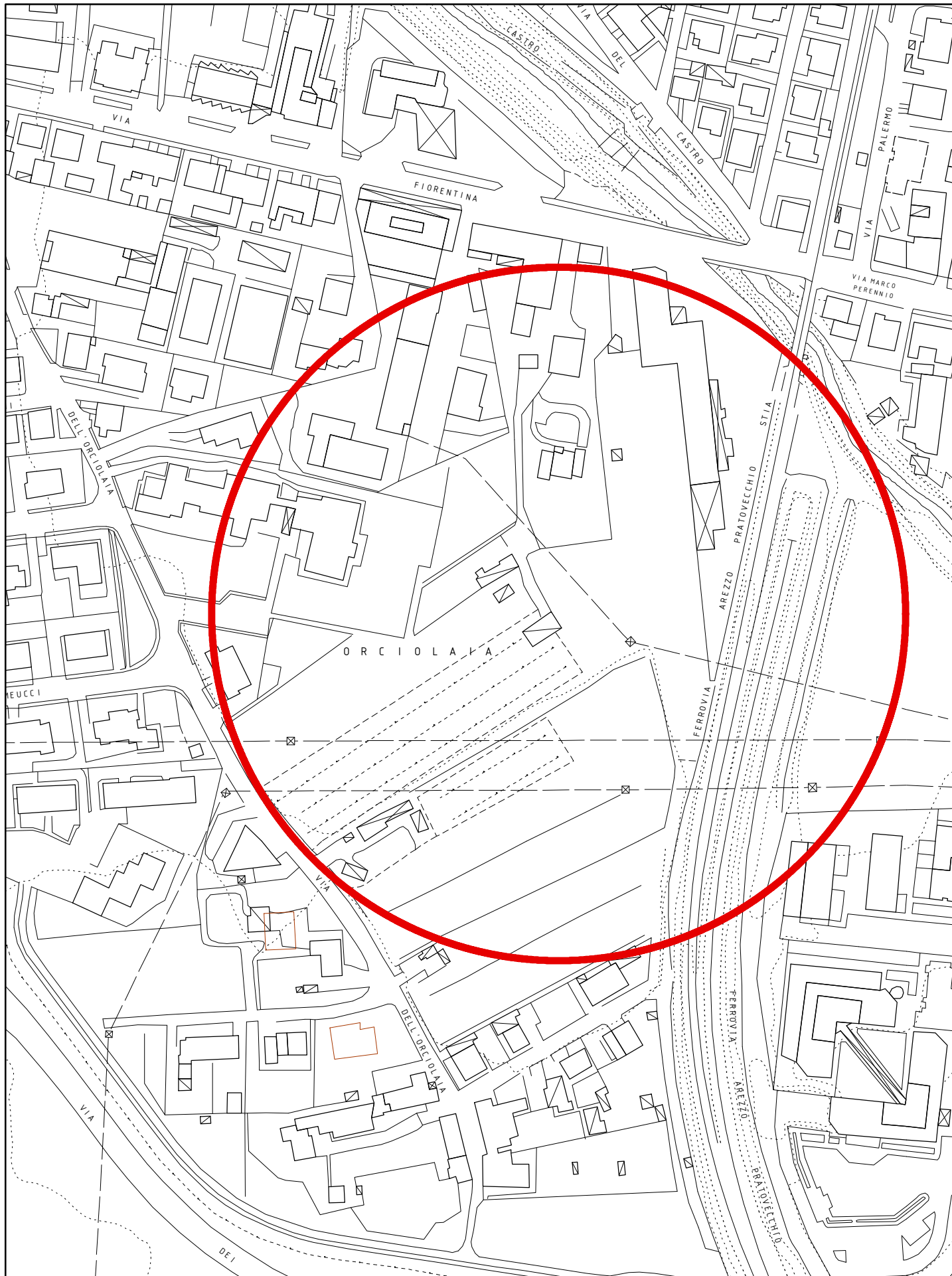
La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti paesaggistici, territoriali, economici e per la salute umana attesi. La variante è finalizzata all'eliminazione dell'Area di Trasformazione Strategica a fini residenziali e commerciali-direzionali che comporta solo il recupero delle Destinazioni e dei Sistemi del Piano Strutturale sospendendo in generale il progetto del Regolamento Urbanistico.

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

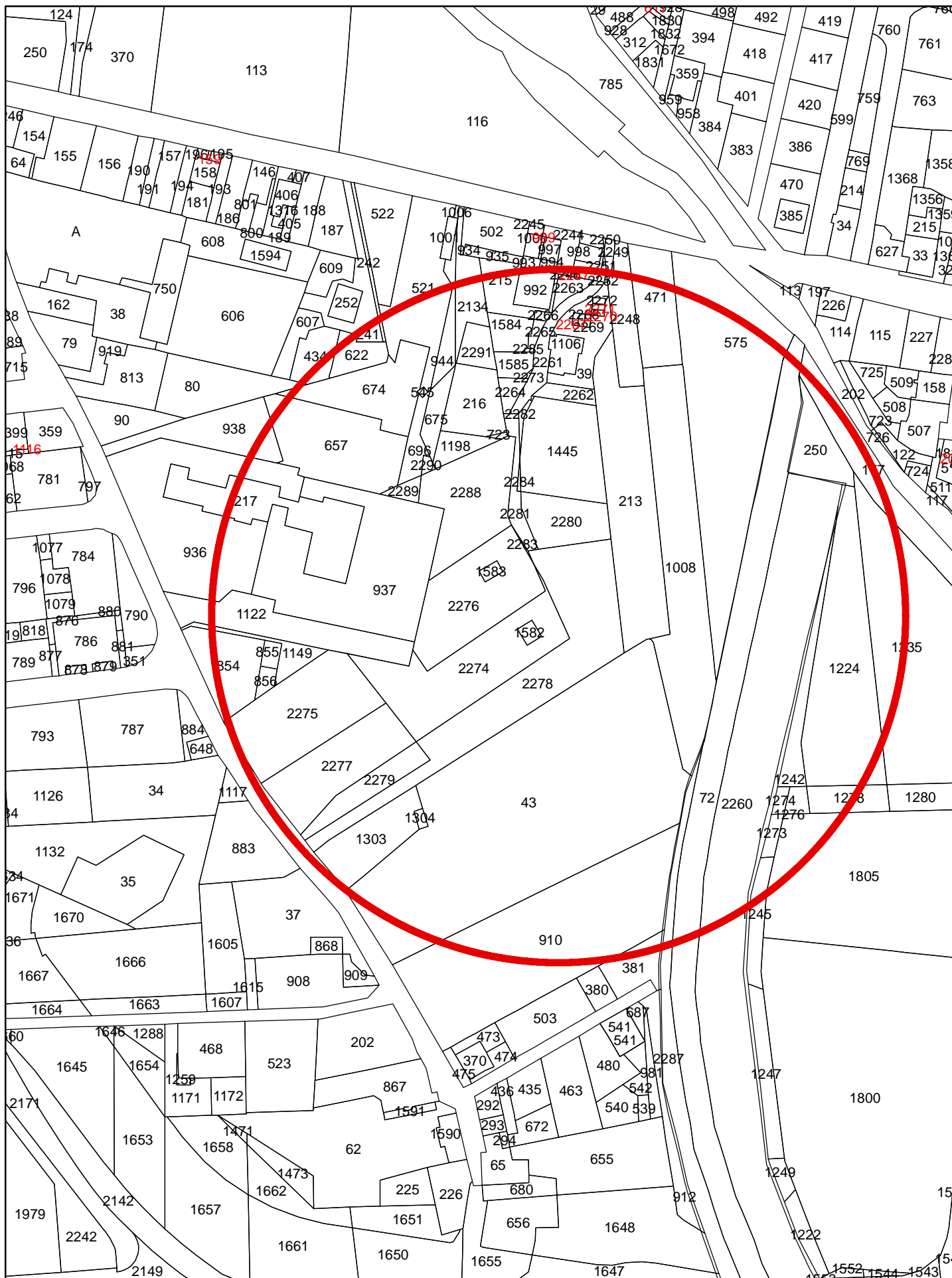
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo 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.







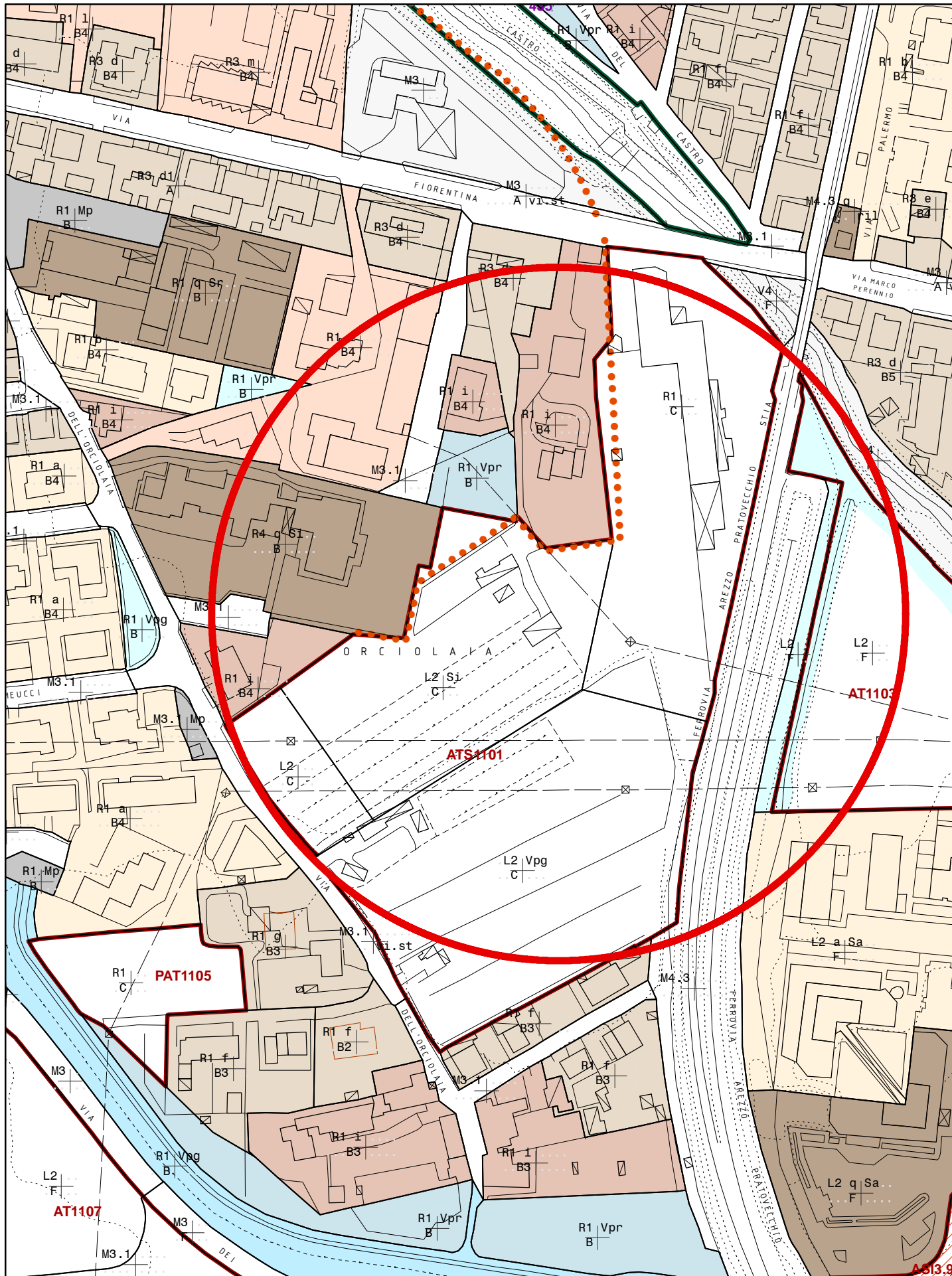


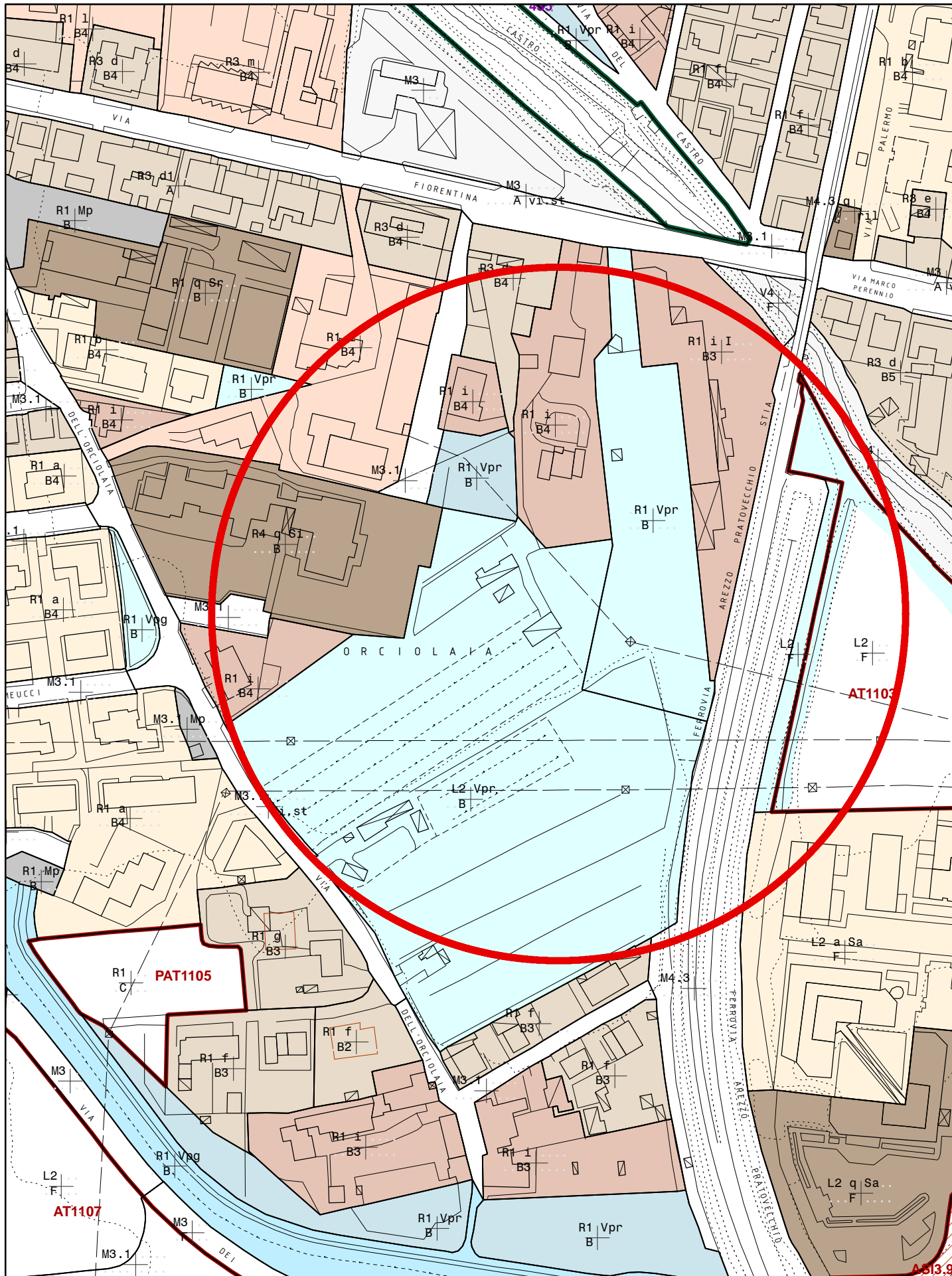




U\_20\_2013  
ORTOFOTO 2010

1 : 2.000





- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## UTOE 11 FIORENTINA

### ATS\_11\_01

#### Area di Trasformazione Strategica. Orciolaia

L'area di intervento comprende una zona articolata interposta tra il quartiere Orciolaia ad ovest, via Fiorentina a Nord, e la ferrovia ad est. L'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione urbana di una porzione di quartiere, che attualmente si configura come retro degli edifici lungo via Fiorentina; la riqualificazione verrà raggiunta tramite la riconversione di capannoni produttivi in edifici residenziali ed in parte commerciale e/o direzionale, l'adeguamento delle viabilità di accesso e la creazione di zone di verde pubblico a servizio delle nuove residenze. Tale intervento comporta la cessione di un'ampia area da destinarsi all'ampliamento dell'attuale asilo e scuola materna (circa 9000 mq.) integrata con il verde pubblico di nuova realizzazione e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico e contestuale pista ciclabile.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Riconversione funzionale, strutturale ed architettonica di capannoni produttivi esistenti.
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico).
- Realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico di cui al numero 2).
- Realizzazione di pista ciclabile integrata con la nuova viabilità.
- Superficie territoriale: 33.800 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 5.000 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 750 mq.
- Altezza max. edificio commerciale/direzionale: 2 piani.
- Altezza max. edificio residenziale: 3 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 12.500 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 1.350 mq (almeno 54 posti auto dei quali 12 per le attività commerciali).

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:

- Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione scolastica siglata Sb di circa 9.000 mq. di superficie.
- Realizzazione di una strada di attraversamento per una sezione di circa 10 ml. con contestuale pista ciclabile.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### AT\_11\_02

#### Area di Trasformazione. Lotto 11 - Area di Trasformazione Chimera

REGOLAMENTO URBANISTICO  
Norme Tecniche di Attuazione  
Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione  
ALLEGATO F

**STATO ATTUALE**

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## UTOE 11 FIORENTINA

### ATS\_11\_01

#### Area di Trasformazione Strategica. Orciolaia

L'area di intervento comprende una zona articolata interposta tra il quartiere Orciolaia ad ovest, via Fiorentina a Nord, e la ferrovia ad est. L'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione urbana di una porzione di quartiere, che attualmente si configura come retro degli edifici lungo via Fiorentina; la riqualificazione verrà raggiunta tramite la riconversione di capannoni produttivi in edifici residenziali ed in parte commerciale e/o direzionale, l'adeguamento delle viabilità di accesso e la creazione di zone di verde pubblico a servizio delle nuove residenze. Tale intervento comporta la cessione di un'ampia area da destinarsi all'ampliamento dell'attuale asilo e scuola materna (circa 9000 mq.) integrata con il verde pubblico di nuova realizzazione e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico e contestuale pista ciclabile.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Riconversione funzionale, strutturale ed architettonica di capannoni produttivi esistenti.
- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico).
- Realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico di cui al numero 2).
- Realizzazione di pista ciclabile integrata con la nuova viabilità.
- Superficie territoriale: 33.800 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 5.000 mq.
- Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 750 mq.
- Altezza max. edificio commerciale/direzionale: 2 piani.
- Altezza max. edificio residenziale: 3 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min: 12.500 mq.
- Parcheggi Pubblici min: 1.350 mq (almeno 54 posti auto dei quali 12 per le attività commerciali).

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:

- Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione scolastica siglata Sb di circa 9.000 mq. di superficie.
- Realizzazione di una strada di attraversamento per una sezione di circa 10 ml. con contestuale pista ciclabile.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

### AT\_11\_02

#### Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via della Chimera

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

## UTOE 11 FIORENTINA

### AT\_11\_02

#### Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Via della Chimera

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale su via della Chimera con contestuale sistemazione dell'area tra quest'ultima e la scuola di via Emilia a giardino pubblico e la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio della scuola.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico).
- Realizzazione di un nuovo parcheggio.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.300 mq.
- Altezza max: 3 piani.
- Parcheggio pubblico min: 500 mq. (almeno 20 posti auto).
- Verde Pubblico min: 4.000 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq. e la cessione gratuita dell'area da adibirsi a nuovo giardino pubblico (verde pubblico) di superficie minima pari a 5.160 Mq.

### AT\_11\_03

#### Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico. Via C. Alberto Dalla Chiesa

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.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro.
- Superficie utile lorda (Sul) ad uso pubblico max.: 2.800 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) altre destinazioni max.: 1.400 mq (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda a servizi di cui al numero 2).
- Altezza max: 4 piani.
- Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto).
- Fascia Verde min: 2.200 mq.

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

### PAT\_11\_05

#### Potenziale Area di Trasformazione, Orciolaja

L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme Tecniche di Attuazione

Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione

ALLEGATO F

**STATO MODIFICATO**

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo