



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Sviluppo Economico
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Regolamento
Urbanistico**

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

Variante U_025_2012

Area di Trasformazione AT2305 ex Camera di Commercio

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e norme

ID: U_25_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

RELAZIONE TECNICA

La presente variante al RU è finalizzata alla modifica dell'area di trasformazione AT 2305. La scheda delle NTA che disciplina l'intervento, prevede la riconversione alla funzione prevalentemente residenziale dell'edificio in passato occupato dalla Camera di Commercio.

Area di trasformazione AT2305 - Ex Camera di commercio via Giotto

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio attualmente destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (II lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riconversione dell'edificio attualmente occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro.
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

La presente variante al RU consiste :

1. **VARIANTE NORMATIVA DELL'ART. 130 DELLE NTA:** La Soc. Park Immobiliare, che sta attuando l'intervento di recupero, ha chiesto l'estensione della destinazione residenziale anche al primo piano del corpo più basso dove la scheda dell'area di trasformazione aveva ammesso solo l'attività direzionale. L'art. 130 comma 5 recita : *"Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali agli altri piani."*

L'art. 130 comma 5 variato avrà invece la seguente formulazione: *"Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali **e/o residenziali** agli altri piani"*.

La Commissione Assetto del territorio nella seduta del 14/03/2013 ha espresso parere favorevole alla modifica dell'art. 130 così come proposto.

2. VARIANTE CARTOGRAFICA : le p.lle di seguito indicate, di proprietà comunale, frontestanti l'edificio ex Camera di Commercio in corso di restauro da parte della Soc. Park. Immobiliare,

INDIVUAZIONE CATASTALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE INTERESSATA (MQ)
F.127/A p.lla 573 (parte)	COMUNE DI AREZZO	236
F.127/A p.lla 891 (parte)	COMUNE DI AREZZO	139
F.127/A p.lla 927 (parte)	ENTE URBANO	107
F.127/A p.lla 925 (parte)	ENTE URBANO	23
		505

sono così individuate nel RU :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della mobilità - sottosistema M3 strade di distribuzione
Destinazioni d'uso esclusive	Ms - parcheggi scoperti
	asfalto (progetto di suolo)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area di trasformazione urbanistica AT2305

La variante propone la trasformazione da Ms parcheggi scoperti a Mpr parcheggi privati.

La Commissione Assetto del territorio nella seduta del 14/03/2013 ha espresso il seguente parere in merito all'eliminazione del parcheggio pubblico frontistante l'edificio: *"La commissione ritiene inoltre che, in virtù del fatto che la destinazione dell'edificio in oggetto (ex Camera di Commercio) non ha più finalità pubbliche prevalenti, la modifica della previsione urbanistica da Ms a Mpr sia ammissibile. L'eventuale cessione delle aree pubbliche interessate dall'attuale parcheggio dovrà avvenire attraverso procedure di evidenza pubblica"*.

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 progetto di recupero dell'edificio.

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 AT2305 è coerente

al Piano Strutturale in quanto ricade in un'area classificata nel sistema V5 capisaldi del verde, ambito V 5.3 verde urbano della cinta muraria in quanto inserita nel Parco Pertini. La variante non comporta consumo di nuovo suolo e contribuisce al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Rispetto al R.U.:

La variante risulta coerente con il Regolamento Urbanistico che ha individuato in un'area di trasformazione l'area di pertinenza dell'edificio ex Camera di Commercio e trattandosi di una modifica di lieve entità alla norma e alla cartografia.

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 del patrimonio edilizio esistente 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

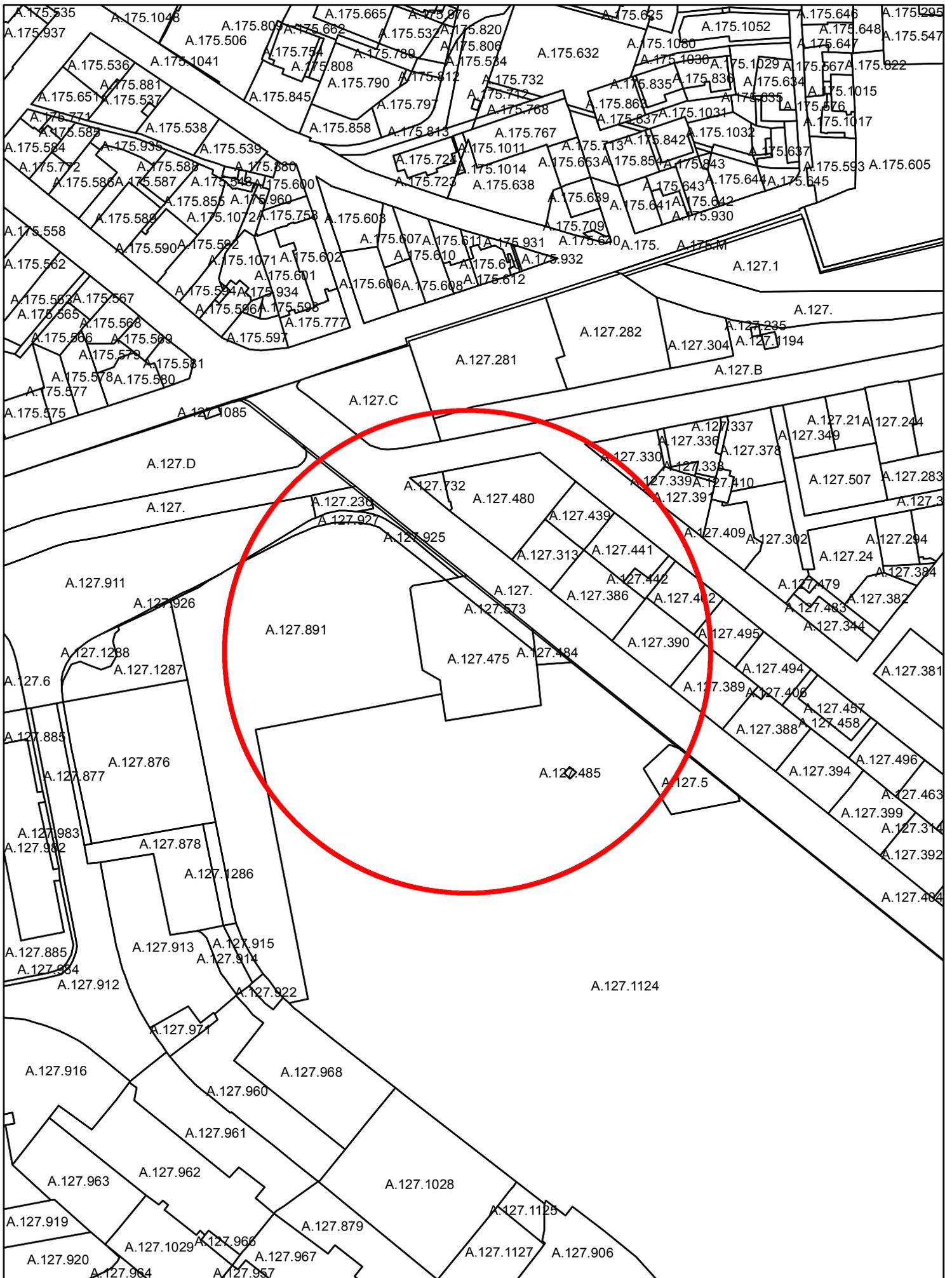
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

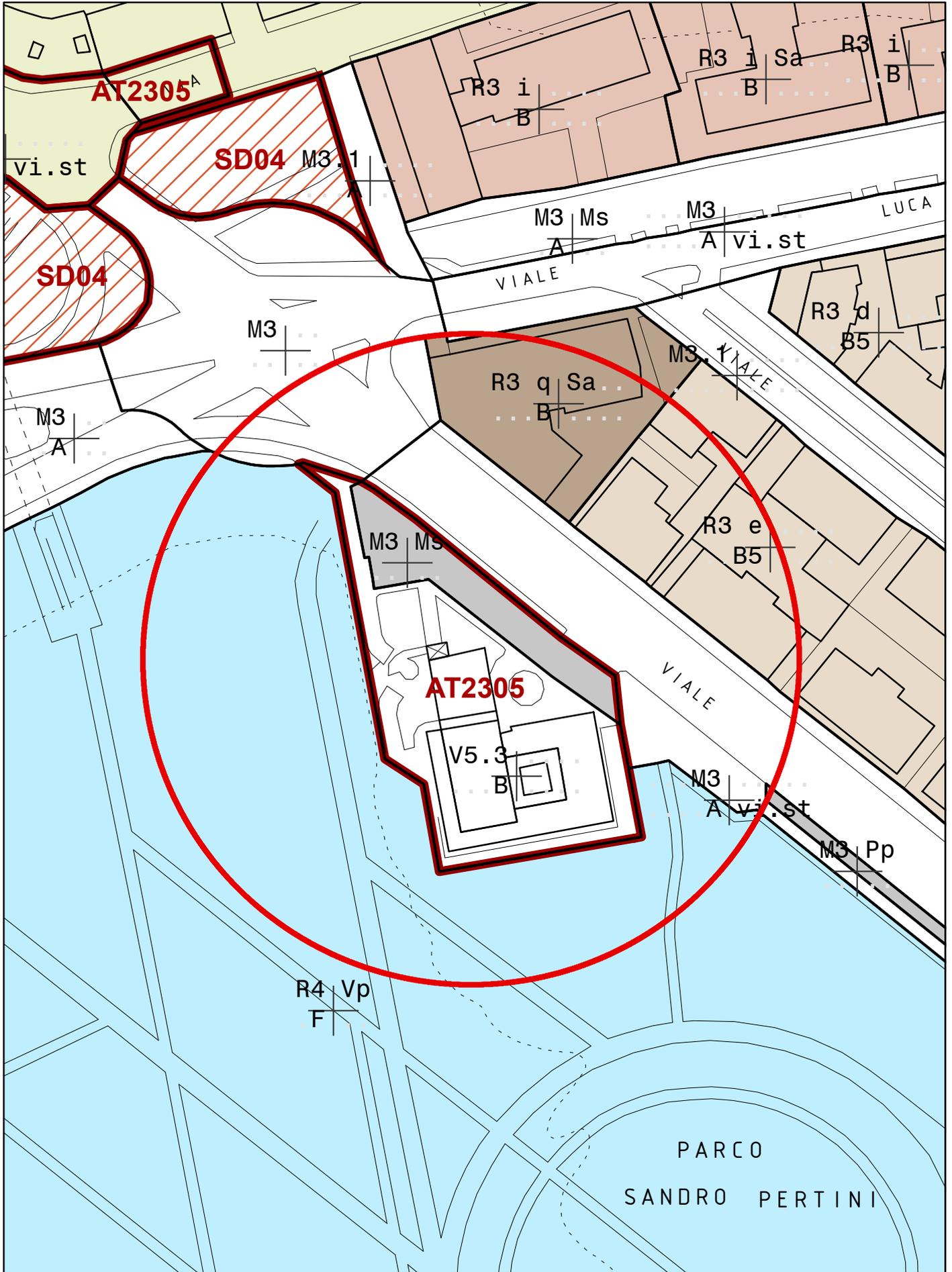
Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo pertanto non si producono effetti diversi da quelli esaminati nella valutazione integrata allegata al Regolamento Urbanistico sia per quello che riguarda gli effetti territoriali,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

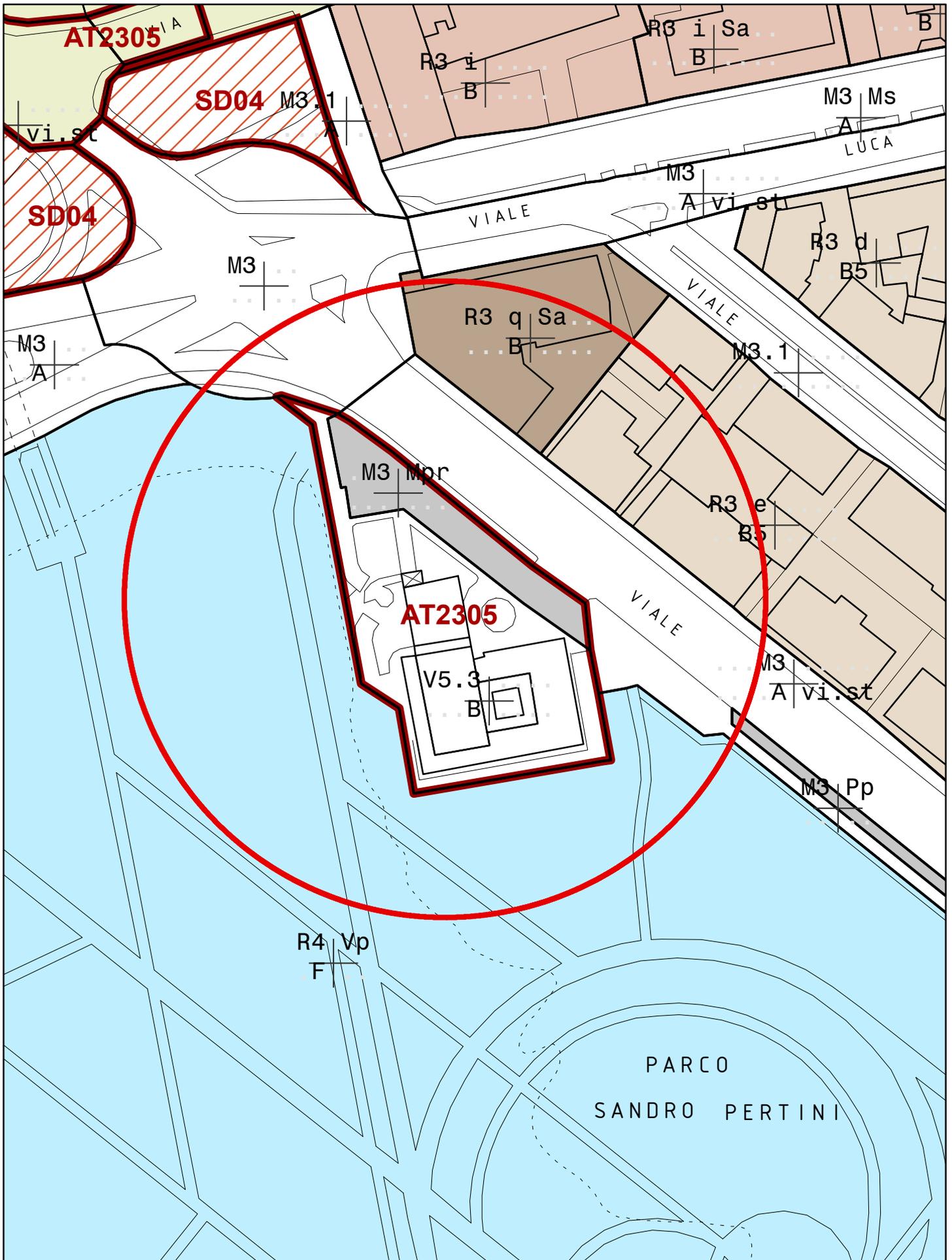


U_25_2012
ORTOFOTO 2010

scala 1:2000







NTA STATO ATTUALE

Area di trasformazione AT2305 - Ex Camera di commercio via Giotto

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio attualmente destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (II lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riconversione dell'edificio attualmente occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

NTA STATO MODIFICATO

Area di trasformazione AT2305 - Ex Camera di commercio via Giotto

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio già destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali e/o residenziali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (II lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riconversione dell'edificio attualmente occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

NTA STATO SOVRAPPOSTO

Area di trasformazione AT2305 - Ex Camera di commercio via Giotto

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio attualmente già destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali e/o residenziali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (II lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Riconversione dell'edificio attualmente occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo