



# 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\_028\_2012

Variante al Regolamento Urbanistico  
Parcheggio via Caduti sul lavoro

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U\_28\_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**

### **Premessa**

La presente variante al Regolamento urbanistico è finalizzata alla trasformazione della destinazione d'uso esclusiva "Mp - parcheggi" in "Vpr - spazi scoperti di uso privato" di un parcheggio di proprietà comunale ubicato in via Caduti sul lavoro e rappresentato catastalmente in parte dalla p.lla 964 del Foglio 127/A. Il parcheggio fa parte di un sistema più ampio realizzato nell'ambito della lottizzazione Sacfem negli anni '80, che prevede una pluralità di condomini.

Tale parcheggio di proprietà pubblica rappresenta la copertura di un parcheggio interrato di proprietà privata, a servizio dell'edificio denominato CR3. La struttura interessata dalla variante si trova in condizione di leggero degrado a causa di infiltrazioni d'acqua che penetrano nell'interrato, non venendo intercettate dai sistemi di evacuazione di cui sono dotati le rampe dei condomini.

### **Motivazione della richiesta**

La richiesta di variante è motivata dal fatto che, il movimento delle auto comporta danni ai marciapiedi e alle griglie dei garage sottostanti, provocando infiltrazioni di acqua. Le spese di manutenzione e riparazione sono state sostenute finora dal condominio. Inoltre, si registra un parcheggio disordinato che ostruisce il passaggio.

### **Motivazione della variante**

La variante è motivata dal fatto che

- 1) il parcheggio in oggetto è localizzato in posizione terminale rispetto alla lottizzazione;
- 2) la commistione tra parte pubblica (area a parcheggio sovrastante) e parte privata (garage sottostanti) ha prodotto nel tempo numerosi interventi di manutenzione e conseguente difficoltà di gestione;
- 3) sul lato opposto del viale Mecenate, pertanto in contiguità con il parcheggio in oggetto, è stato recentemente realizzato il parcheggio Mecenate che assolve ampiamente le necessità di parcheggio pubblico dell'area;
- 4) la fruizione pubblica del parcheggio comporta, data la limitata larghezza della strada di accesso, ripetuti e documentati danni alle griglie e ai cordoli di proprietà condominiale;

### **Caratteristiche della variante**

La variante si caratterizza come un intervento di limitata entità su una esigua area urbanizzata del territorio comunale, che non comporta trasformazioni fisiche significative dello stato dei luoghi.

### **Modifica cartografica**

Parte della p.lla 964 del Foglio 127/A di proprietà comunale, è individuata nel RU come:

- Sistemi, sottosistemi ed ambiti : sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale;
- Zone territoriali omogenee: B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;

- Destinazioni d'uso esclusive : Mp - parcheggi;
- progetto di suolo : asfalto;
- aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05. attraverso la variante al RU verrà trasformata come di seguito:
- Sistemi, sottosistemi ed ambiti : sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale;
- Zone territoriali omogenee : B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- Destinazioni d'uso esclusive : Vpr – spazi scoperti di uso privato;
- progetto di suolo : asfalto;
- aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05.

## **LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA**

### **Contenuti della L.R. 1/05**

Visto l'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che prescrive:

2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e a quella comunale si può affermare che la variante al RU risulta:

1. Coerente con il P.I.T. regionale approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32 in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- a) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- b) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- c) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- d) 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 della variante.

2. Coerente con il P.T.C.P.: la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del

12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

3. Coerente con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007, in quanto l'uso effettivo dell'area interessata continuerà a essere il medesimo dell'attuale.

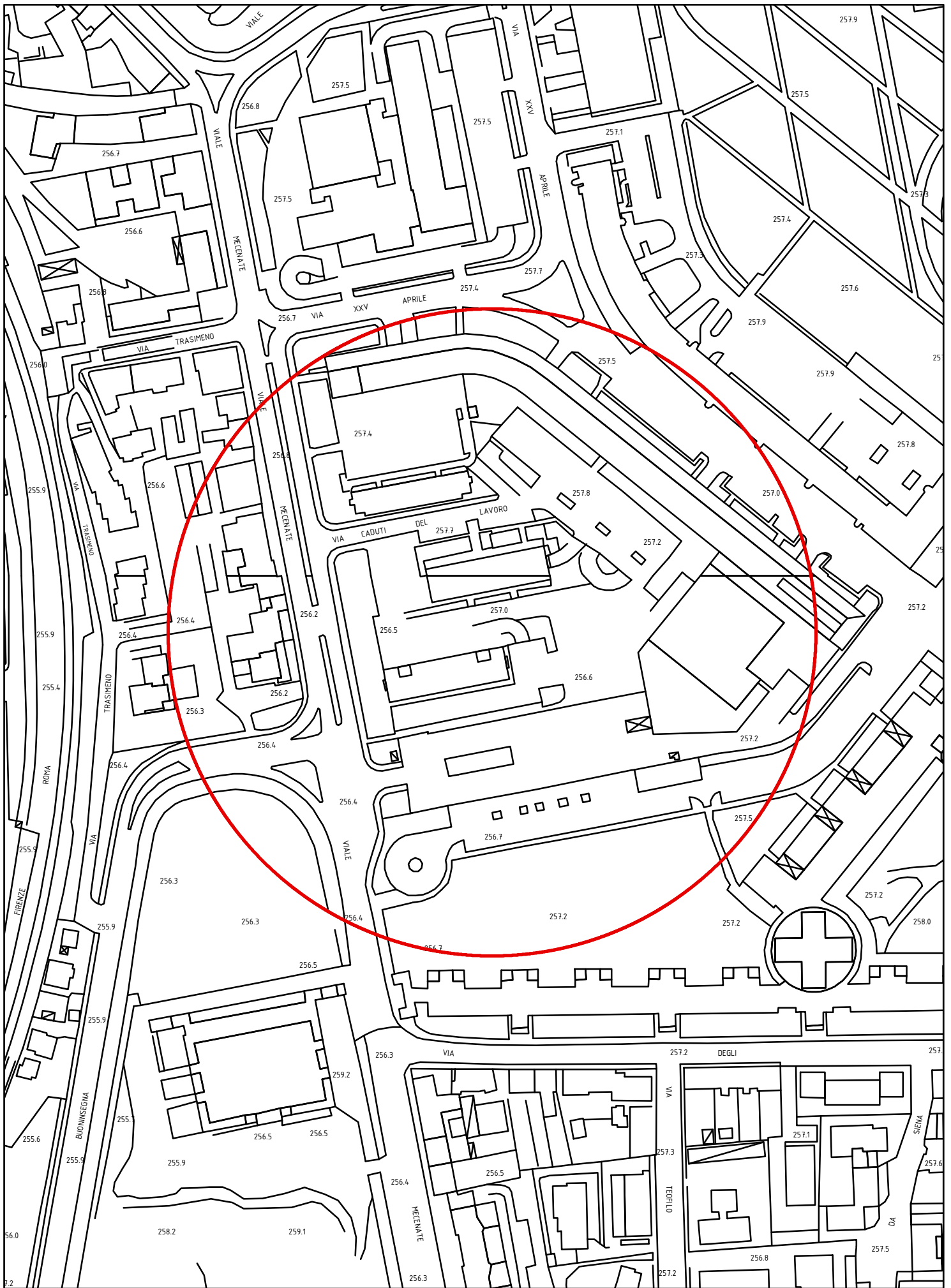
4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico approvato con DCC 43 del 23/03/2011: la variante, che consiste nella trasformazione della destinazione d'uso esclusiva dell'area a parcheggio di via Caduti sul lavoro, si configura come variante al Regolamento Urbanistico per la modifica da "Mp - parcheggi" a "Vpr - spazi scoperti di uso privato".

### **Valutazione effetti**

Per quanto riguarda il punto b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.
3. effetti a livello della salute umana: l'impatto sulla salute umana sarà nullo.





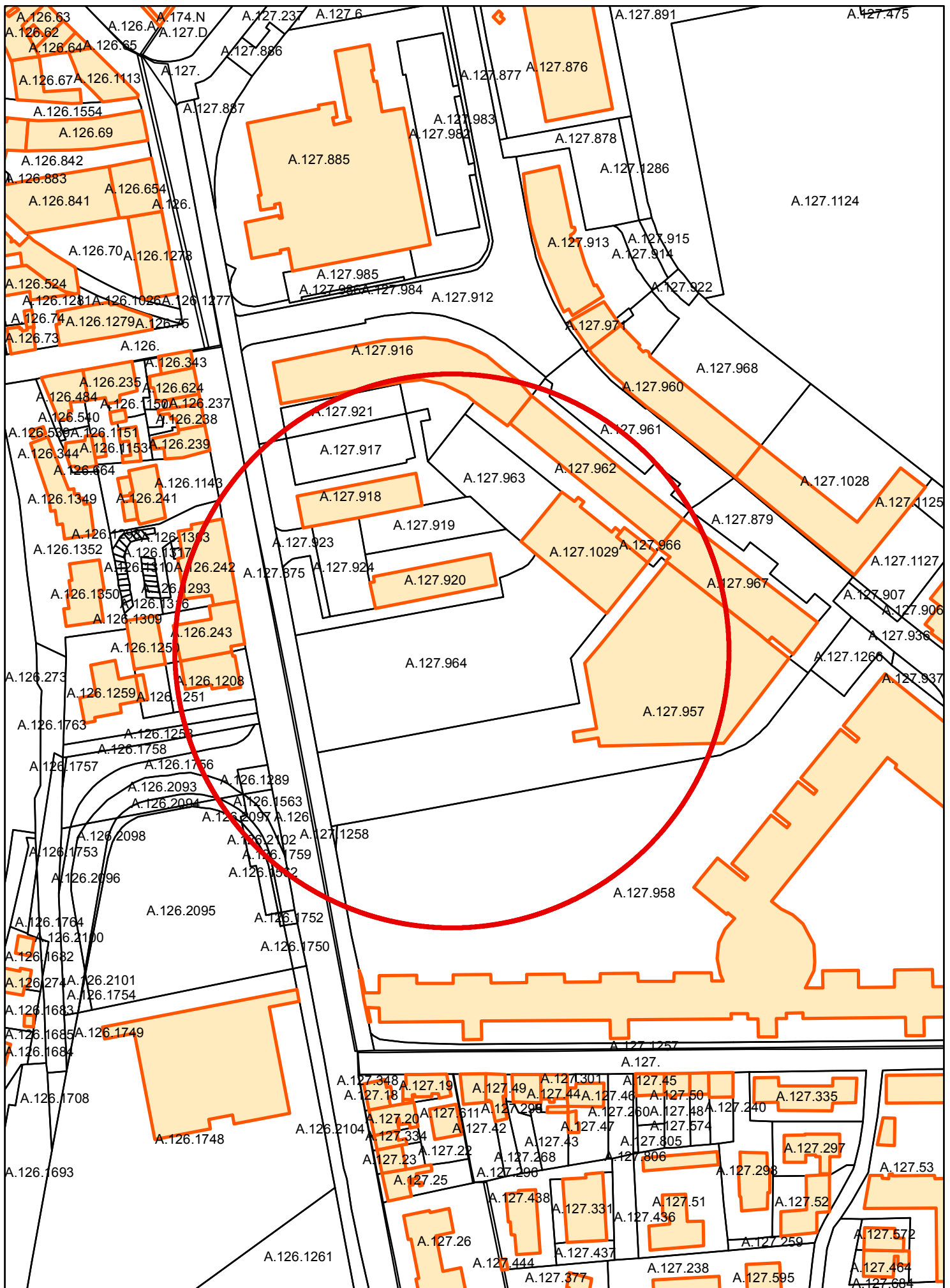


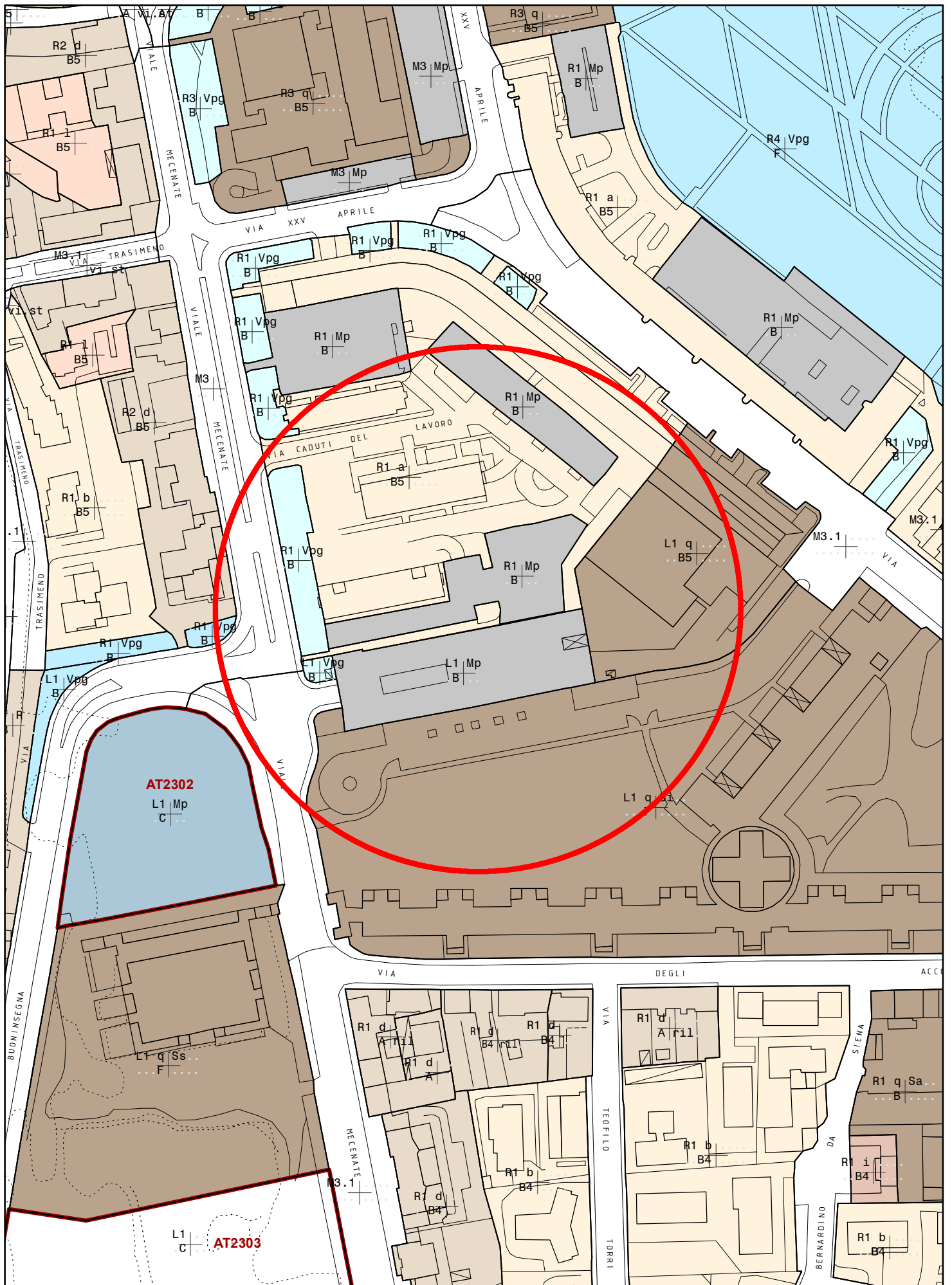


U\_28\_2012  
ORTOFOTO\_2010

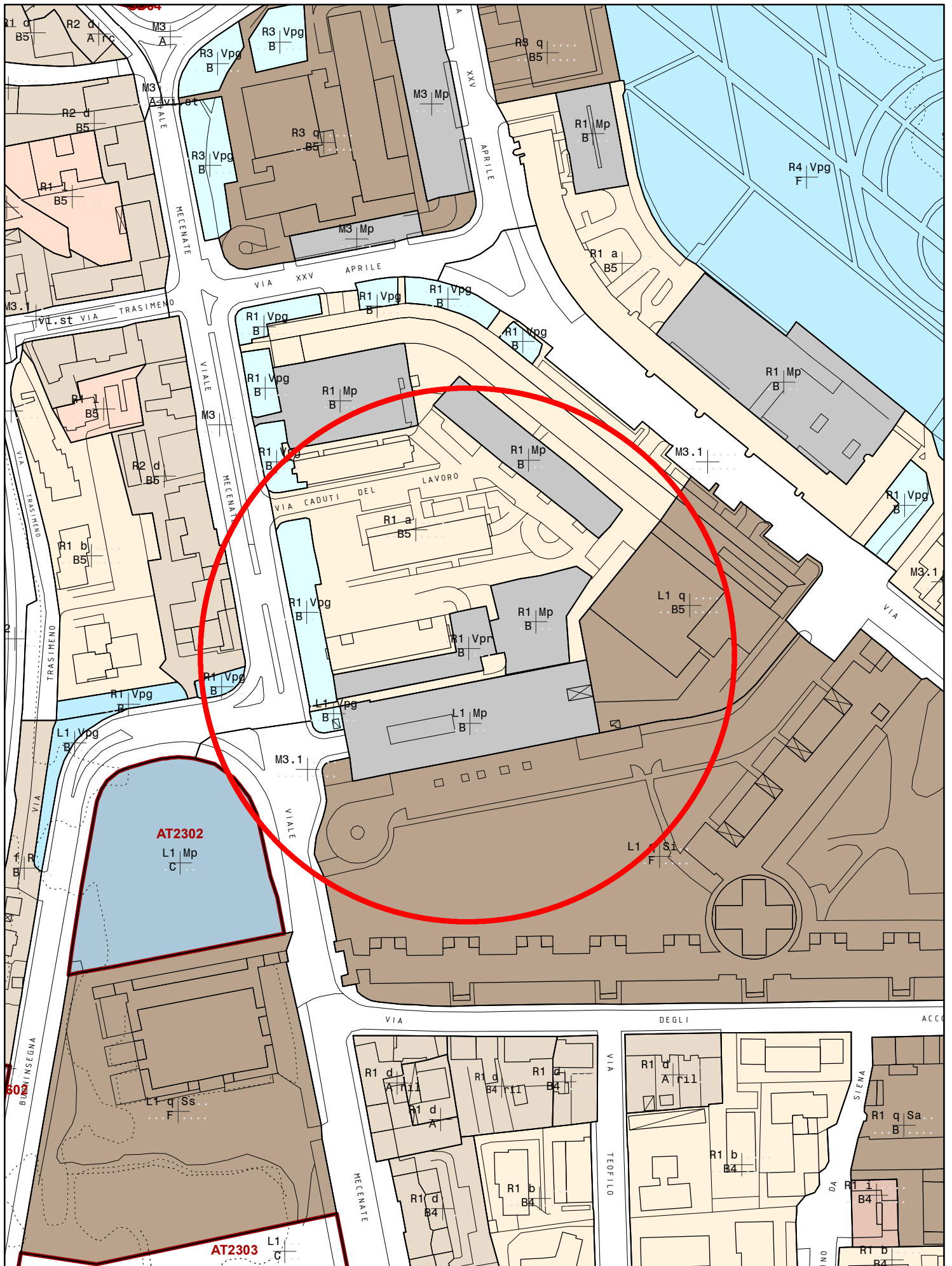
Scala 1:2000







**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
 STATO ATTUALE (SCALA 1 : 2.000)



**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
STATO MODIFICATO (SCALA 1 : 2.000)

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo