



# 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

PRG

## Variante U\_48\_2013

Variante al RU relativa alla modifica destinazione esclusiva  
da “parchi e giardini” a “spazi scoperti d’uso privati”  
Via Edison 36 (Pratacci)

Relazione tecnica, estratti cartografici

ID: U\_48\_13\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.



## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:**

**relativa alla modifica della destinazione dell'area da "parchi e giardini " a "spazi scoperti d'uso privati"**

La Variante al Regolamento Urbanistico riguarda la trasformazione di un'area di proprietà comunale con destinazione d'uso esclusiva Vpg (parchi e giardini) in Vpr ( spazi scoperti di uso privato).

Tale area trovasi all'interno della zona produttiva-commerciale (P2) di Pratacci, a margine della viabilità pubblica, ed è identificata catastalmente sez. A foglio 104 p.lla 64 parte.

La superficie interessata dalla variante, di circa 800 mq, rappresenta una minima parte dello standard di verde della "lottizzazione zona industriale S. Leo" del 1973 che si estendeva per una superficie di circa 130.000 mq.

La stessa "lottizzazione", come da PRG del 1965, doveva produrre il 30% di superficie a standard di verde, parcheggi e strade. Dalla verifica di tale progetto si riscontra che gli standard realizzati coprono una superficie di 41.900 mq con un surplus di 2.900 mq.

Anche al DM 1444/68 se registra un surplus di standard, posto che è richiesta la dotazione per 13.000 mq, mentre la lottizzazione ne ha realizzati mq. 26.000 (10.500 a parcheggio e 15.500 a verde).

Quindi l'incidenza dell'eventuale conversione da spazio pubblico a privato dell'area in oggetto non comporta variazioni rilevanti in termini di standard di zona, posto che è comunque prescritto il progetto di suolo "superficie permeabile" .

La proposta di variante è coerente con il "Progetto di riqualificazione dei Pratacci" elaborato dell'Amministrazione Comunale ed ammesso a finanziamento regionale per la riqualificazione delle aree industriali (DDRT n. 6476 del 20.12.2012). Il Progetto prevede, nell'ambito in oggetto, il rifacimento dei marciapiedi con pista ciclabile e la piantumazione di essenze arboree a ciglio strada come filtro, schermatura ed ombreggiamento dell'area stessa.

## **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 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.:**

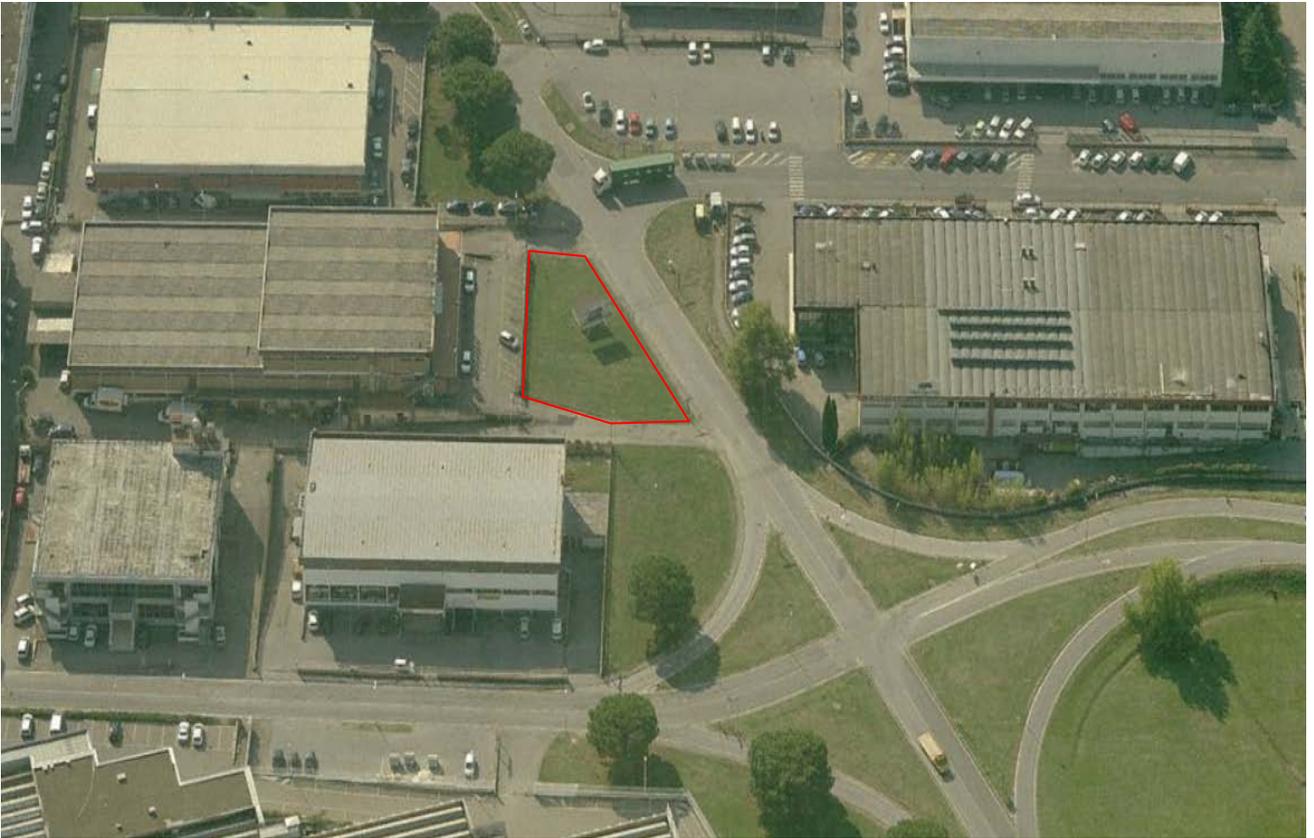
La variante proposta modifica il quadrante n°42 delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

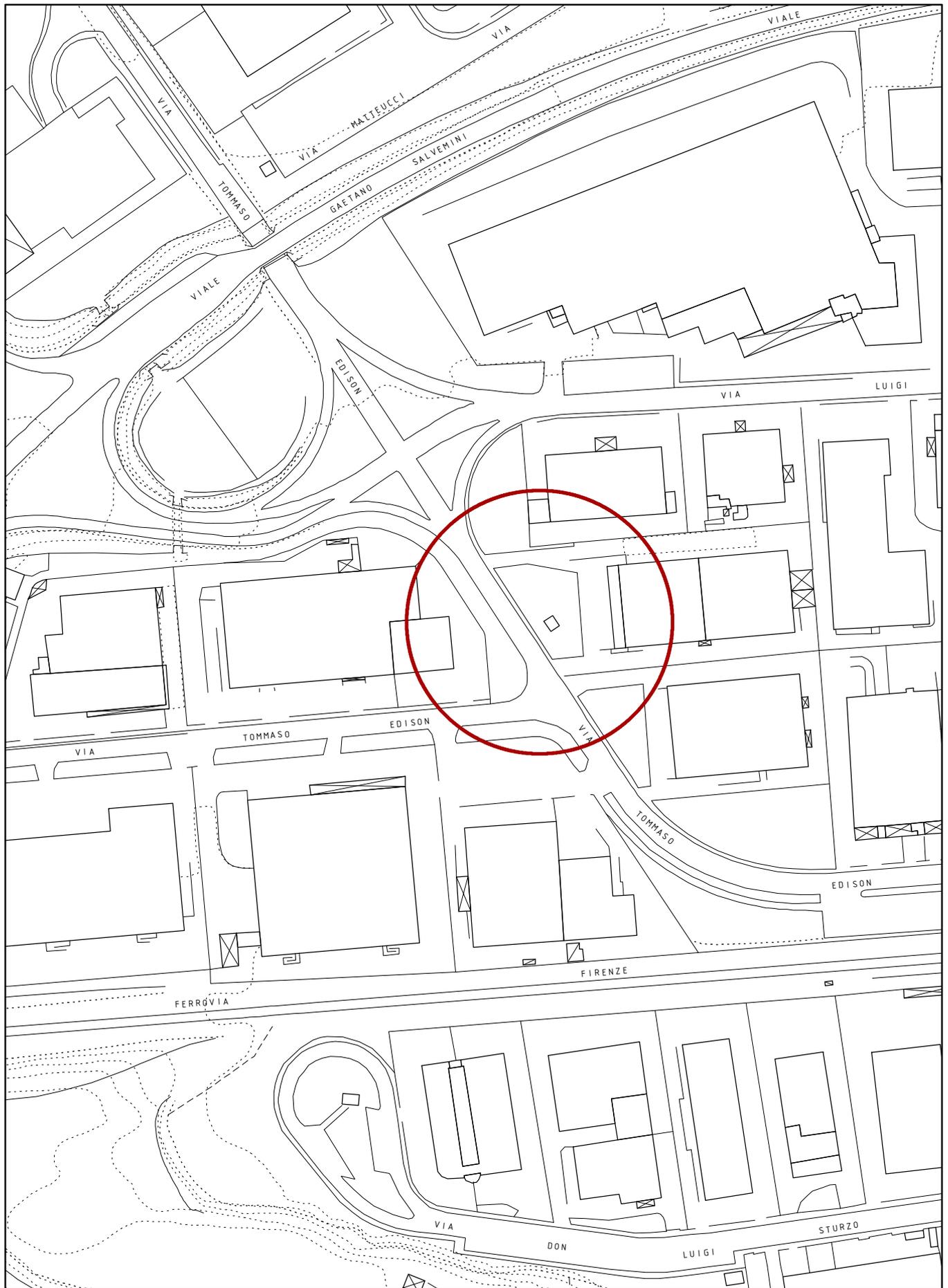
### **Coerenza interna**

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'utilizzo di uno spazio a parcheggio utile all'attività produttiva prospiciente. La variante pertanto risulta coerente con il raggiungimento degli obiettivi del RU.

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

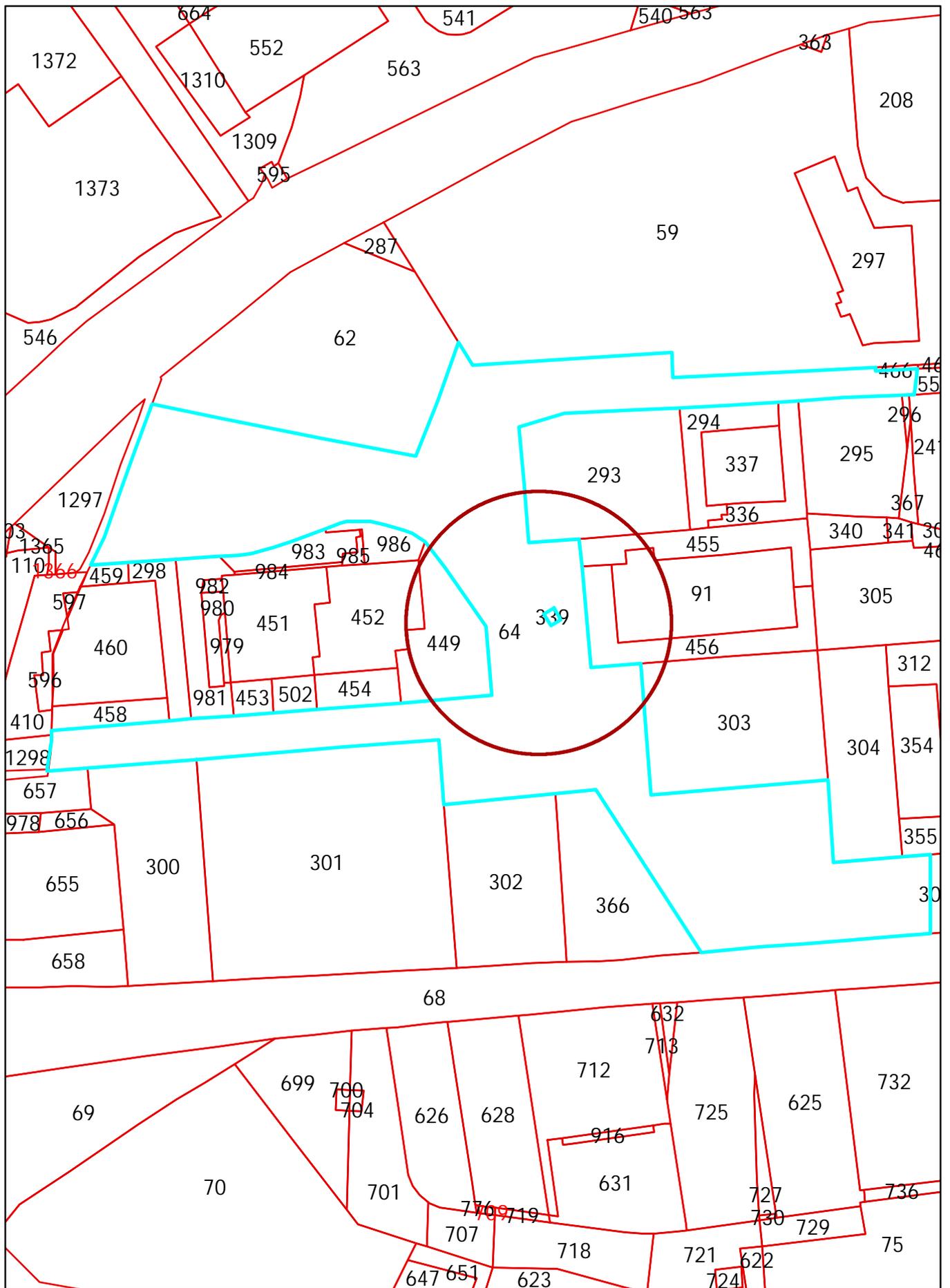
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. Data la natura e l'entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo 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\_48\_2013  
CTR

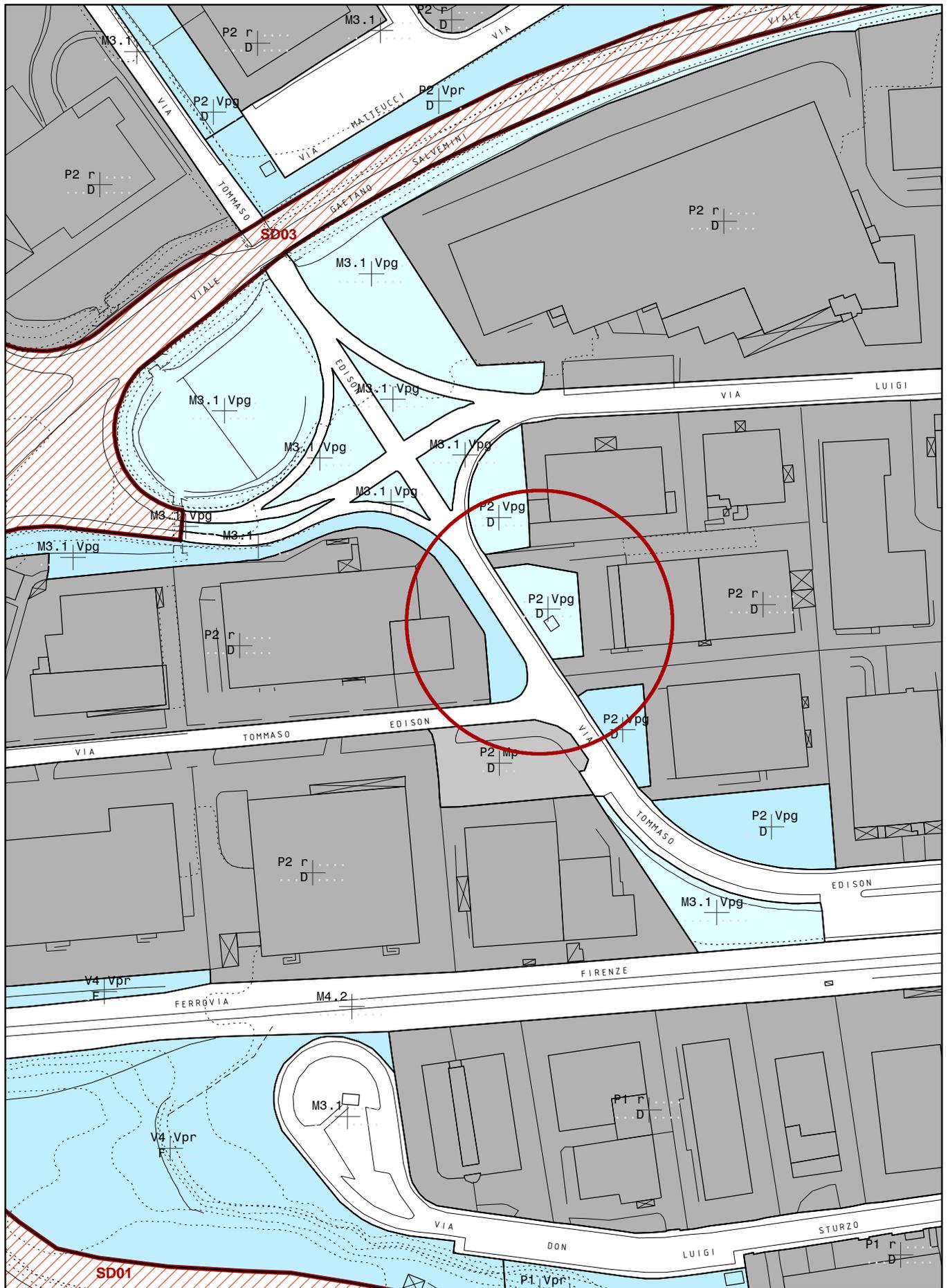
1: 2.000





U\_48\_2013  
ORTOFOTO 2010

1: 2.000





Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo