

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 106 delle NTA del Piano Operativo per la realizzazione di un maneggio come campo prova del Quartiere di Porta del Foro della Giostra del Saracino e contestuale parziale esenzione dell'inedificabilità della fascia cimiteriale funzionale alla realizzazione delle scuderie del Campo Prova.

PRATICA U_40_2022

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 33 della LR.65/2014

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

ai sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

**Relazione, estratti cartografici
Accertamento e certificazione
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



INDICE

1. INQUADRAMENTO

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

2.1 DATI GENERALI DELL'INTERVENTO

2.2 NOTE SULLA FATTIBILITA' URBANISTICA DELL'INTERVENTO

2.3. FINALITA', CRITERI GENERALI, VINCOLI E PRESCRIZIONI

2.4 QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA RIDUZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

2.5 LOCALIZZAZIONE DELLA DEROGA

2.6 VERIFICHE URBANISTICHE

2.7 NORMATIVA DI SETTORE

2.8 NORME IGIENICO SANITARIE _ DIMENSIONAMENTO E POSIZIONAMENTO DELLA LETAMAIA PER LA RACCOLTA DELLE DEIEZIONI

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CATASTO

3.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

3.3 PERICOLOSITA'

3.4 FATTIBILITA'

3.5 PIANO OPERATIVO (PO)

3.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS.42/2004

3.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

3.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

3.9 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)

3.10 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

4. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

5. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

6. PRINCIPI GENERALI

7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

8 . TERRITORIO RURALE

9. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14

10. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

11. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

12. INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP ai sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 106 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANEGGIO COME CAMPO PROVA DEL QUARTIERE DI PORTA DEL FORO DELLA GIOSTRA DEL SARACINO E CONTESTUALE PARZIALE ESENZIONE DELL'INEDIFICABILITÀ DELLA FASCIA CIMITERIALE FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DELLE SCUDERIE DEL CAMPO PROVA.

PRATICA U_40_2022

1. INQUADRAMENTO

Il presente procedimento urbanistico è finalizzato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della convenzione con il Quartiere di Porta del Foro per la realizzazione di un maneggio adibito a campo di allenamento per la Giostra del Saracino in loc. Petrognano e della parziale esenzione per quanto riguarda la zona di rispetto prevista dall'articolo 338 del regio decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che impone il divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 m dal cimitero, nell'area interessata dall'intervento.

L'area interessata dal progetto in esame si trova nelle immediate adiacenze del cimitero di Petrognano, risultando pertanto interamente compresa nella zona di rispetto prevista dall'articolo 338 del regio decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che impone il divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 m dal cimitero stesso.

Sull'area sono già state realizzate alcune strutture a terra (lizza e rettangolo di allenamento) in funzione della SCIA 1806/2012 e successive varianti. Per il resto si tratta di un'area non coltivata con sporadiche piante di olivo e dotata di due accessi carrabili lungo la strada di Petrognano.

Il Quartiere di Porta del Foro intende dotarsi di tutte le attrezzature necessarie alla realizzazione di un campo prova per la Giostra del Saracino ossia alcuni box per i cavalli, una selleria e un fienile, nonché degli impianti necessari alla fornitura di acqua ed energia elettrica e alla depurazione delle acque reflue.

Tutte le costruzioni proposte sono esterne alla fascia di 50 m (misurata dal muro di cinta del cimitero), anche se interne al limite di 200 m della fascia di rispetto e l'area di intervento è separata dal cimitero da una strada pubblica. Per il cimitero di Petrognano non sono previsti ampliamenti.

Si ricorda che il presente documento è redatto tenuto conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate a:

- accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- verificare che l'atto urbanistico si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo;
- verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito (se dovuti).

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

2.1 DATI GENERALI DELL'INTERVENTO	
Richiedente	Quartiere di Porta del Foro, Vicolo della Palestra 12, Arezzo
Progettista	Arch. Roberto Felici
Localizzazione intervento	Località Petrognano Arezzo

2.2. NOTE SULLA FATTIBILITA' URBANISTICA DELL'INTERVENTO
<p>Il primo piano operativo del Comune di Arezzo, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30 settembre 2021, include fra i servizi pubblici, o di interesse pubblico, quattro ambiti espressamente destinati a campi prova della Giostra del Saracino, che vengono identificati con la sigla "S10", qualificati come servizi senza consumo di suolo (articolo 94 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo) e localizzati nella carta E2.2 "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive".</p> <p>La disciplina di riferimento nelle NTA del Piano Operativo è rappresentata dall'art. 106 comma 11 che recita quanto segue:</p> <p><i>"11. Considerato il particolare carattere pubblico che rivestono i campi prova della Giostra del Saracino per essi sono ammesse le deroghe previste per legge. In particolare sono ammesse le deroghe previste per la fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'iter procedurale definito dalla specifica disciplina prevista dal Regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285 del 1990 e dal Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265 del 1934 (art. 338 comma 5).</i></p> <p><i>Gli interventi possono essere realizzati anche da soggetti diversi dall'amministrazione mediante specifica convenzione. La convenzione stabilisce la quantità massima di superficie che può essere coperta da strutture edilizie. La convenzione stabilisce inoltre le modalità di ripristino dei luoghi qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita.</i></p> <p><i>12. In caso di intervento da parte del privato gli indici stabiliti nelle presenti norme sono comprensivi della Se esistente. Il calcolo della Se realizzabile è effettuato sulla base delle definizioni contenute nel D.P.G.R. 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio)."</i></p> <p>Per la presente pratica urbanistica pertanto, sulla base della presente Relazione Tecnica a firma del Responsabile del Procedimento, il Consiglio Comunale si dovrà esprimere sui seguenti aspetti:</p> <p>1. approvazione dello schema di convenzione che stabilisce principalmente i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la <u>quantità massima di superficie coperta</u> da strutture edilizie in riferimento all'art. 106 comma 7 che disciplina i servizi classificati come "S9" servizi senza consumo di suolo_strutture sportive all'aperto in mancanza di parametri specificatamente riferiti alla tipologia "S10 campi prova della giostra del saracino". Il dimensionamento delle strutture da realizzare dovrà assicurare il rispetto della percentuale pari a 5% fino a 10.000 mq di superficie dell'area e 3% oltre i 10.000 mq di superficie dell'area (art. 106 comma 6 valido per i servizi S6 servizi per il gioco e lo sport e attività ricreative e culturali); - le <u>modalità di ripristino dei luoghi</u> qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita.

- opere di mitigazione arborea lungo il perimetro dell'area di intervento con funzione di schermatura e mitigazione dell'impatto ad integrazione delle alberature esistenti che saranno in ogni caso preservate.

2. previo parere favorevole della USL, individuazione di un'**area di esenzione del vincolo cimiteriale** ossia dell'inedificabilità assoluta per la fascia compresa tra 50 metri e 200 metri all'interno della quale è compreso l'intervento in oggetto che è stato individuato come opera privata di interesse pubblico (campo di allenamento giostra del saracino) dallo strumento urbanistico comunale (art. 106 comma 11 delle NTA del PO);

3. accertamento della **coerenza dell'intervento rispetto alla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento**, approvata in via definitiva con DCP 37 del 08/07/2022, per le motivazioni di seguito riportate nello specifico paragrafo che tratta della coerenza esterna, subordinando l'attuazione dell'intervento in oggetto all'entrata in vigore dello strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Arezzo;

4. accertamento della **conformità dell'intervento rispetto al Piano Operativo con particolare riferimento all'art. 60 comma 4 delle NTA**, tenuto conto che i manufatti non sono riconducibili all'accezione di nuova edificazione in virtù del fatto che dovranno essere rimossi al cessare dell'attività come disciplinato dalla convenzione stessa.

Vista l'istanza del 29 aprile 2022 (protocollo n. 63.272 del 3 maggio 2022), e successive integrazioni con la quale il rappresentante legale del Quartiere di Porta del Foro associazione di promozione sociale, ente proprietario di terreni destinati a campo prova, ha presentato il progetto relativo a un maneggio adibito a campo di allenamento per la Giostra del Saracino, che prevede la realizzazione di alcuni box per i cavalli, di una selleria e di un fienile, nonché degli impianti necessari alla fornitura di acqua ed energia elettrica e alla depurazione delle acque reflue, secondo i seguenti elaborati:

- relazione tecnica;
- relazione geologica generale;
- integrazioni alla relazione geologica;
- relazione geologica riferita alle acque reflue;
- documentazione fotografica;
- tavola 1: estratti piani urbanistici e catasto;
- tavola 2: planimetria stato attuale;
- tavola 3: planimetria stato di progetto;
- tavola 4: progetto letamaia – verifica distanze dalla letamaia;
- tavola 5: progetto fabbricato scuderie e rimessa;
- tavola 6: progetto fabbricato servizi, fienile e tettoia lavaggio cavalli;
- tavola 7: scarichi e fognature;
- tavola 8: terre e rocce da scavo;

2.3. FINALITA', CRITERI GENERALI, VINCOLI E PRESCRIZIONI

L'area interessata dal progetto si trova nelle immediate adiacenze del cimitero di Petrognano, risultando pertanto interamente compresa nella zona di rispetto prevista dall'articolo 338 del regio decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, che impone il divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 m dal cimitero stesso:

Con la detta istanza del 29 aprile 2022, è stata richiesta la riduzione del vincolo

cimiteriale mediante la procedura prevista dall'articolo 338 comma 5 del regio decreto n. 1265/1934, che consente la variazione, nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico, mediante una specifica deliberazione del Consiglio comunale, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale, tenuto conto degli elementi ambientali di pregio dell'area.

2.4 QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA RIDUZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

L'art. 338 del T.U. n.1265/34 consente una vera e propria deroga all'operatività del vincolo cimiteriale di inedificabilità assoluta. Tale qualificazione è stata più volte ribadita dalla giurisprudenza amministrativa che si è occupata dell'argomento.

Fra le varie sentenze emesse dal Consiglio di Stato si segnalano le seguenti decisioni:

-La decisione della IV Sezione n. 6891 del 5/12/2018 in base alla quale *"l'art. 338, come modificato nel 2002, prevede deroghe ad iniziativa del Consiglio Comunale, e consente la riduzione, a determinate condizioni, della zona di rispetto"*;

- La decisione della VI Sezione n. 4.018 del 2/07/2018 in base alla quale *"la deroga ha carattere eccezionale e deve essere giustificata da esigenze pubblicistiche correlate alla stessa edilizia cimiteriale, oppure ad altri interventi pubblicistici, purché compatibili con le concorrenti ragioni di tutela della zona"*.

Del resto tale qualificazione è coerente con la consolidata impostazione della scienza amministrativa che attribuisce al potere di deroga la facoltà di rimuovere un divieto posto direttamente dalla legge.

La proposta presentata di modifica del vincolo cimiteriale rappresenta in ultima analisi l'applicazione coerente dei principi espressi dal citato art. 338 del TU 1265/34 così come individuati dalla dottrina amministrativistica e come chiariti dalla giurisprudenza di settore.

In definitiva la riduzione della zona di rispetto cimiteriale di cui testualmente parla l'art. 338 del TU 1265/34, non si configura come un istituto giuridico dotato di propria autonomia e pertanto alternativo alla deroga o all'esenzione, quanto come la naturale e logica conseguenza dell'autorizzazione in deroga, rappresentandone quindi un mero effetto finale. Pertanto l'ambito geografico interessato dalla deroga deve essere localizzato in conformità alle caratteristiche concrete dell'intervento programmato e non in base a schemi astratti e predefiniti che non tengono conto delle effettive esigenze che vengono in rilievo nel caso specifico.

2.5 LOCALIZZAZIONE DELLA DEROGA OSSIA AREA DI ESENZIONE DEL VINCOLO CIMITERIALE:

L'art. 338 del TU 1265/34 al comma 5 condiziona la deroga alla necessità di realizzare un'opera pubblica o di interesse pubblico instaurando un rapporto di necessaria e reciproca interdipendenza tra la riduzione del vincolo e la localizzazione di un nuovo intervento.

In altre parole l'eliminazione della zona di rispetto deve necessariamente essere accompagnata dalla contestuale realizzazione nella stessa area liberata dal vincolo, di nuovi immobili e attrezzature. Tale principio è desumibile non solo dall'esame della formulazione letterale della citata norma, ma anche da un'emblematica sentenza emessa dalla III Sezione del TAR Toscana, che con la decisione n. 385 del 17/03/2008 ha stabilito come legittima l'autorizzazione del Comune che ha disposto una deroga comprendente un'area di superficie inferiore rispetto alla più ampia proprietà dei

richiedenti.

Nel caso esaminato dal TAR l'istanza degli interessati chiedeva la realizzazione di specifiche strutture soltanto su parte dell'area gravata dalla zona di rispetto cimiteriale e non poteva quindi intendersi generalizzata a liberare dal vincolo cimiteriale anche la rimanente area vincolata, peraltro non interessata da alcuna istanza dei proprietari ricorrenti. Sempre a giudizio del TAR: *"...la possibilità di deroga al vincolo di rispetto cimiteriale opera a fronte di specifiche domande edificatorie di interventi già esistenti (nella specie l'impianto sportivo) nella fascia di rispetto e non riguarda la vocazione potenziale e generale delle aree ancora libere da costruzioni parimenti insistenti in detta fascia."*

La successiva sentenza n. 4656 del 6/10/2017 della IV Sezione del Consiglio di Stato, emessa in sede di appello contro la predetta decisione del TAR ha ribadito che l'art. 338 comma 5 del TU 1265/34 rappresenta una norma eccezionale e di stretta interpretazione, che consente di costruire in zona di rispetto cimiteriale, unicamente con riguardo a specifiche domande edificatorie e non può essere base legale di un'autorizzazione a costruire per il futuro. Sulla base di queste premesse il Consiglio di Stato ha dichiarato del tutto legittima l'autorizzazione comunale nella parte in cui ha ridotto la zona di rispetto cimiteriale con esclusivo riguardo alle opere da realizzare in base al progetto presentato.

Alla luce di quanto sopra detto l'estensione della deroga (ossia dell'area di esenzione del vincolo cimiteriale) è autorizzata da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente USL, solo sulle aree legate alle reali necessità dell'intervento proposto e interessando esclusivamente le p.lle adibite alla struttura progettata, in completa attuazione dei requisiti di legge.

2.6 VERIFICHE URBANISTICHE

2.6.1. DATI DIMENSIONALI

In riferimento all'art. 106 delle NTA del PO

Superficie lotto S10 : 11.310 mq

Per la verifica dei parametri si fa riferimento all'art. 106 comma 7 che disciplina i servizi classificati come "S9" servizi senza consumo di suolo strutture sportive all'aperto in mancanza di parametri specificatamente riferiti alla tipologia "S10 campi prova della giostra del saracino".

10.000 x 5% : 500 mq

1.310 x 3% : 39,3 mq

Totale : 539,30 mq Superficie massima edificabile

Superfici di progetto :

EDIFICIO 1	Box cavalli	11,00 x 28,00	308 mq
EDIFICIO 2	Servizi igienici, rimessa, selleria	5,30 x 14,00	74,20 mq
EDIFICIO 3	Rimessa attrezzature agricole	5,00 x 10,00	50 mq
EDIFICIO 4	Fienile	5,00 x 10,00	50 mq

EDIFICIO 5	Tettoia per lavaggio cavalli	6,20 x 3,05	18,91 mq
TOTALE			501,11 MQ < 539 MQ

E' prevista un'area a parcheggio interna al lotto con 8 posti auto.

2.6.2. VINCOLO CIMITERIALE, PARERE USL

Tutte le costruzioni proposte sono esterne alla fascia di 50 m (misurata dal muro di cinta del cimitero), anche se interne al limite di 200 m della fascia di rispetto e l'area di intervento è separata dal cimitero da una strada pubblica. Per il cimitero non sono previsti ampliamenti.

In data 5/08/2022 prot. 115833 è pervenuto il parere favorevole da parte della Azienda USL Toscana Sud Dipartimento di Prevenzione condizionato alle seguenti prescrizioni:

- I criteri di realizzazione della letamaia e il trasporto del letame maturo dal sito di produzione al luogo di utilizzo dovranno rispettare quanto stabilito dal DPGR 59/R /2013 e s.m.i.;
- Nei servizi igienico-assistenziali (WC, Spogliatoi, docce, ecc.) privi di aerazione naturale (o inferiore ad 1/8 della superficie pavimentata), l'aspirazione forzata assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in espulsione continua.

L'Azienda USL si è espressa favorevolmente anche sugli elaborati predisposti dal Servizio Governo del Territorio che descrivono l'area di esenzione del vincolo cimiteriale:

Estratto E3.1 _stato attuale

Estratto E3.1 _stato modificato

Estratto E3.1 _approfondimento quotato
che si allegano alla presente relazione.

2.7 NORMATIVA DI SETTORE

Le norme di settore richiamate sono le seguenti :

Art. 338 Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie

I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.

*Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti **ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri**, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, **la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.** La riduzione di cui

al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, **attrezzature sportive**, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 57 Decreto Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del) Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria

1. I cimiteri devono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni.

Omissis

2.8 NORME IGIENICO SANITARIE _ DIMENSIONAMENTO E POSIZIONAMENTO DELLA LETAMAIA PER LA RACCOLTA DELLE DEIEZIONI :

Il posizionamento della letamaia (di dimensioni 4,00 m x 7,00 m ossia 28 mq) rispetta i limiti dettati dalla normativa, ovvero le seguenti distanze:

200 m da fonti di approvvigionamento idrico e acquedotti pubblici,

50 m da pozzi privati,

20 m dalle strade,

80 m dalle abitazioni.

Il dimensionamento è effettuato in riferimento all'allegato 1 del Reg. 32/R del 2006 e al DPGR 46/R del 2008.

L'impianto di depurazione dei reflui sarà del tipo a subirrigazione.

Sono previsti allacciamenti alla rete idrica potabile presente nel cimitero di Petrognano ed è stato già installato un contatore per energia elettrica all'interno del lotto.

Per quanto riguarda le verifiche igienico sanitarie si rinvia al parere dell'Azienda Sanitaria Locale Toscana Sud Est competente per territorio.

3. QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo è redatto ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) "... quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT adottato), e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni" ...

3.1 CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente al Sez. B, F. 50, p. 535 e 531 (parte) per una superficie catastale complessiva pari a 4.924 mq.

IDENTIFICATIVO CATASTALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE
Sez. A F.19, p.lle 109 e 110	QUARTIERE DI PORTA DEL FORO	11.310 mq. (p.lla 109: 7.040 mq; p.lla 110: 4.270 mq)

3.2 PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore dei seguenti:

- L.R. Toscana n. 65/2014;

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.

Il Piano Strutturale vigente inquadra l'area oggetto del presente procedimento come segue:

TAV. C3.1 invariante 1 CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento II.2.c Ecosistema Matrice agro ecosistemica di pianura Elementi funzionali codice elemento II.1.g Elementi funzionali Direttrice di connettività da ricostituire (art. 18)
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Servizi esistenti
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non trattata
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Esterno al PTU
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	NON PRESENTI
TAV.C5.2 CARTA DEI VINCOLI STORICO CULTURALI	NON PRESENTI
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	AREA PROTETTA ARNO: AREA DI INTERESSE
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE 11_ Piana agricola di Arezzo (art. 68)

3.3 PERICOLOSITÀ

Per l'ambito urbanistico oggetto di variante il Piano Strutturale prevede:

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	NESSUNA
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	NESSUNA
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	Classe G2 Classe di pericolosità geologica media
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	NESSUNO
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	NESSUNO
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica integrata Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) compresi tra 30 e 200 anni (30 anni < Tr <= 200 anni).

	Aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) (DPGR n. 53/R 2011), comprendenti aree di fondovalle per le quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni: a) vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2m sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	NESSUNA

3.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di variante non prevede, una specifica scheda di fattibilità.

3.5 PIANO OPERATIVO

Nel Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 l'area è così individuata:

TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Aree per servizi e attrezzature collettive
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive : Servizi senza consumo di suolo (art. 94 delle NTA) S10: Campi prova della Giostra del Saracino (art. 106 comma 11) Stato: Attuato
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	- fascia di rispetto elettrodotti DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione); - fascia di rispetto cimiteriale R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 all'interno della quale sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori;
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	l'area è compresa all'interno delle "Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi" (art. 60 delle NTA);
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	l'area è individuata come Zone territoriali omogenee zona F - attrezzature di interesse sovra comunale;
TAV. C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	l'area non è interessata da vincoli paesaggistici
TAV. C5.2 CARTA DEI VINCOLI STORICO CULTURALI	una porzione marginale dell'area è interessata da segnalazione archeologica (n. 27). Area di potenziale interesse e tutela. Esterno all'ambito è indicata la Villa Lambardi come bene tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004;

3.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS. 42/2004

L'ambito oggetto della presente variante non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi della terza parte del D.Lgs. 42/2004.

Sotto il profilo archeologico, al momento attuale, è stata effettuata una campagna di scavo finalizzata alla verifica della presenza di emergenze destinate sia allo studio che alla tutela delle stesse ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 50/2016. (Codice degli Appalti). La campagna svolta non ha evidenziato criticità o presenze in tal senso.

3.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale di Arezzo (P.C.C.A.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

Il Piano di Classificazione Acustica, previsto dalla L. 26/10/1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", dalla L.R. 1/12/1998 n. 89 "Norme in materia di inquinamento acustico" e dalla Delibera del Consiglio Regionale 22/2/2000 n. 77, consiste nella suddivisione del territorio comunale in sei classi acustiche, ciascuna definita da limiti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità delle sorgenti sonore.

L'area di intervento è individuata in parte in CLASSE III aree di tipo misto e parte in CLASSE IV aree di intensa attività umana.

3.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

Gli atti di programmazione del Comune di Arezzo in materia di mobilità urbana approvati negli ultimi anni sono rappresentati da:

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;
- Il P.U.M.S. : prima stesura del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D. Lgs. n.285/1992 approvato con Del. G.C. n. 179/2015 e adottato in ultima stesura con proposta di approvazione al Consiglio Comunale con Del. G.C. n. 295 del 22/07/2019.

3.9 PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (P.E.B.A.)

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 149 del 15/12/2016 ha approvato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, relativamente al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

3.10 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 148 del 15/12/2016 ha adottato il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

4. COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI (ART.18 COMMA 2 LETTERA A) LR.65/2014)

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti. A tal fine, l'atto di governo

del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di **coerenza esterna** con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di **coerenza interna** con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

Secondo quanto disposto dal Capo VII art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina del Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.): *“Conformazione ed adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e loro varianti, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

4.1 COERENZA ESTERNA	
PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	La proposta presentata non presenta profili di incoerenza con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto il procedimento in oggetto: <ul style="list-style-type: none"> - è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invarianti strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano; - persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo 6 Disciplina d'uso della scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana; - non rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento non interessa beni vincolati; - non rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici in quanto non riguarda tali impianti.
PTCP PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE	DI Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022 la Provincia di Arezzo ha approvato in via definitiva la Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi degli artt. 19 e 31 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., in adeguamento e conformazione al PIT/PPR, art. 21 della Disciplina del PIT, gli atti sono stati trasmessi ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R.T. n. 65/2014 e nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'art. 20 della medesima, anche al Segretariato Regionale MiBACT e alla competente Soprintendenza per la richiesta di nuova convocazione della Conferenza Paesaggistica, come previsto all'art. 6, comma 7 dall'accordo tra il MiBACT e Regione Toscana sottoscritto il 17.05.2018. Nella normativa della Variante generale di conformazione al PIT/PPR del PTCP in corso di approvazione sono da considerare i seguenti aspetti: <ul style="list-style-type: none"> - L'Allegato alla Parte statutaria (Statuto del territorio)

	<p>modificato in esito alle controdeduzioni alle osservazioni ed in particolare il seguente articolo:</p> <p>III.d Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza</p> <p><i>DESCRIZIONE E INTERPRETAZIONE DI SINTESI</i></p> <p>Le ville e i giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza costituiscono un'eccellenza paesaggistica ed insediativa nel complesso sistema dei beni patrimoniali caratterizzanti il territorio provinciale, esplicitamente enunciata nella denominazione stessa del bene patrimoniale considerato. Diffuse nel numero e nella localizzazione, le ville e i giardini di "non comune bellezza" sono insediamenti a carattere puntuale strutturanti il paesaggio rurale della provincia, così come, differenti per epoca di impianto e matrice storica, essi rappresentano un sistema persistente di presidi rurali di straordinario valore, la cui qualificazione formale e complessità delle singole strutture varia in rapporto ai diversi ambiti territoriali che caratterizzano il territorio provinciale. Per queste caratteristiche sono trasversali ai diversi morfotipi insediativi che il PIT/PPR riconosce nel territorio della provincia di Arezzo.</p> <p><i>INDICAZIONI PER LE AZIONI DEL PIT/PPR</i></p> <p>Fermo restando gli obiettivi generali cui all'art.11 comma 4 della Disciplina di piano, sono indicazioni per le azioni del PIT/PPR da considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti. <p><i>DIRETTIVE (REGOLE) DI UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE E RIPRODUZIONE</i></p> <p>Ad integrazione e per il miglior conseguimento delle "Indicazioni per le azioni" del PIT/PPR, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservare e recuperare la qualità storica, architettonica e documentaria delle Ville e dei giardini di non comune bellezza, nella loro configurazione storicamente consolidata, commisurata alla classificazione di valore riportata negli elenchi del precedente Paragrafo 2 che costituisce riferimento per la puntuale definizione delle destinazioni d'uso compatibili e dei livelli di trasformabilità delle diverse strutture e componenti costitutive, dei singoli manufatti e delle aree di pertinenza. - Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire: il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni; la manutenzione della viabilità di interesse storico e di valore paesistico percettivo, comprensiva delle opere e degli elementi a corredo quali filari alberati, muri a retta, la valorizzazione dell'architettura rurale e della viabilità storica connessa con l'insediamento della "villa". <p>Tenendo a riferimento la classificazione di valore riportata negli elenchi del precedente Paragrafo 2, la suddetta direttiva è in</p>
--	--

	<p><i>particolare e in via prioritaria da applicarsi alle ville e ai giardini ai quali sono attribuiti i seguenti valori (architettonico e urbanistico intrinseco – paesaggistico):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - eccezionale/eccezionale; - eccezionale/buono; - buono/eccezionale; - buono/buono. <p><i>Nuove occupazioni ed impegni di suolo inedito da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle ville e dei giardini di non comune bellezza, comunque limitati da circoscrivere alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole, devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, parco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;</i> - <i>definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di eventuale trasformazione a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;</i> - <i>determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, in questo quadro sono in via prioritaria da prevedere soluzioni volte alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute;</i> - <i>definizione di specifiche soluzioni e disposizioni normative finalizzate alla conservazione e alla ricostruzione dei giardini e delle "chiuse" storiche, delle aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.</i> <p>Villa Lambardi a Petrognano (pag. 32) CI_070_VI_18 Valore urbanistico intrinseco: buono B Valore paesaggistico: buono B</p> <p><u>Conclusioni</u> : La proposta di trasformazione in oggetto è da ritenersi coerente con la normativa della variante generale al PTCP approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022, in particolare con le direttive relative alla Struttura insediativa (Invariante III) di sopra riportate in estratto, per le motivazioni di seguito sintetizzate:</p> <p>1. strutture temporanee: le strutture in oggetto rivestono un carattere temporaneo legato all'attività svolta e la convenzione che verrà stipulata stabilisce, tra l'altro, le</p>
--	--

	<p>modalità di ripristino dei luoghi qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita. Pertanto l'intervento in oggetto non è configurabile come impegno di suolo inedificato.</p> <p>2. attività assimilabile all'agricola: l'attività svolta, che è paragonabile ad un maneggio, ancorché individuata come servizio di interesse pubblico, è assimilabile ad un'attività agricola che deve necessariamente essere svolta in tale ambito. Lo svolgimento di un'attività agricola in area adiacente al perimetro della villa Lambardi non ne compromette la qualità storica, architettonica e documentaria.</p> <p>3. assenza di rilevante valore paesistico percettivo: l'area in oggetto è attualmente un terreno pianeggiante e libero, dove non ci sono elementi vegetali e di valore paesistico percettivo rilevante da preservare. Tale ambito, ancorché individuato in maniera estensiva dagli strumenti urbanistici come area di tutela della villa, di fatto non ha mai costituito diretta pertinenza, pomario o giardino della villa Lambardi. Pertanto la realizzazione dell'intervento non può considerarsi un'alterazione dell'ambito di rispetto e della configurazione storicamente consolidata della villa.</p> <p>4. Classificazione di valore della Villa Lambardi: la trasformazione proposta risulta commisurata alla classificazione di valore riportata negli elenchi del Paragrafo 2 del PTCP (Valore urbanistico intrinseco: buono B; Valore paesaggistico: buono B) che costituisce il riferimento per la definizione delle destinazioni d'uso compatibili (agricola) e dei livelli di trasformabilità delle aree di pertinenza (realizzazione di manufatti).</p> <p>5. opere di interesse pubblico: il campo prova, per il quale è stata presentata l'ipotesi progettuale, è qualificabile come opera privata di interesse pubblico in quanto i Quartieri, pur essendo enti di diritto privato, svolgono a pieno titolo, sotto l'aspetto specifico che qui interessa, un'attività di indiscusso interesse pubblico, dal momento che, dal punto di vista formale, i rispettivi statuti qualificano espressamente i Quartieri come organi ufficiali della Giostra del Saracino e che, dal punto di vista sostanziale, le iniziative promosse dai Quartieri sono organicamente inserite in una manifestazione di natura storico-culturale di interesse generale e sono funzionalmente orientate, nel loro insieme, alla tutela e alla promozione del torneo cavalleresco;</p> <p>6. opere di mitigazione: lungo il perimetro dell'area di intervento sono previste opere di mitigazione arborea con funzione di schermatura e mitigazione dell'impatto ad integrazione delle alberature esistenti che saranno in ogni</p>
--	--

	caso preservate. In questo modo sarà maggiormente tutelato e mantenuto il valore intrinseco dell'area di pertinenza della villa che costituisce l'intorno territoriale paesaggisticamente rilevante.
--	--

5. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI (ART.18 COMMA 2 LETTERA B) LR.65/2014)

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

5.1 COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La proposta in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PO PIANO OPERATIVO	<p>Per quanto riguarda la verifica di coerenza con il piano operativo:</p> <p>Visto il comma 2 dell'art. 60 delle NTA del PO "Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi" che recita quanto segue: <i>"2. Gli annessi agricoli possono essere realizzati solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza."</i></p> <p>A riguardo si fa presente che il bene da tutelare è Villa Lambardi di Petrognano di cui alla scheda 121 del Piano Strutturale. L'area oggetto di intervento è un terreno libero, dove non sono presenti elementi vegetali di rilievo da preservare e tale ambito non ha mai costituito giardino/pomario/arboreto della villa.</p> <p>Dalla documentazione fotografica allegata nella quale il lotto e l'oggetto della tutela vengono documentati da diversi punti di vista panoramici, si evince che la presenza di una ricca vegetazione posta sul confine del lotto evita che si percepiscano i nuovi edifici come un'alterazione del paesaggio che ha sullo sfondo il bene tutelato.</p> <p>Inoltre nello specifico i manufatti di cui si chiede la realizzazione non sono annessi agricoli e la villa non svolge funzioni di fattoria. D'altronde l'attività svolta, che è classificabile come un maneggio, ancorché individuata come servizio di interesse pubblico, è assimilabile ad un'attività agricola che non può che essere svolta in tale ambito agricolo.</p>

	<p>Visto inoltre il comma 4 dell'art. 60 che recita: <i>4. Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla disciplina di riferimento dell'ambito urbanistico individuato alla tavola E.2.1 "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti e degli ambiti di trasformazione" o alla tavola E.2.2 "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive". <u>E' comunque vietata la nuova edificazione.</u></i></p> <p>A riguardo si fa presente che le strutture in oggetto rivestono un carattere temporaneo legato all'attività svolta e la convenzione che verrà stipulata stabilirà le modalità di ripristino dei luoghi qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita. Con tale motivazione pertanto, stante la temporaneità delle attrezzature da realizzare, oggetto di permesso di costruire convenzionato, si può ritenere non prescrittivo, esclusivamente per tale tipo di realizzazione, il divieto di nuova edificazione In conclusione è possibile attestare la conformità dell'intervento al Piano Operativo con particolare riferimento all'art. 60 commi 2 e 4 delle NTA, tenuto conto che i manufatti non sono riconducibili all'accezione di nuova edificazione in virtù del fatto che dovranno essere rimossi al cessare dell'attività.</p> <p>Non si procede infine alla variante al Piano Operativo per la riduzione del vincolo cimiteriale, quanto all'esenzione del divieto di edificazione connesso alla fascia di rispetto per le motivazioni contenute nei precedenti paragrafi.</p>
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La proposta presentata è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica parte classe III e parte classe IV determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La proposta presentata risulta influente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La proposta presentata risulta influente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La proposta presentata ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche. A livello edilizio saranno effettuate tutte le verifiche circa il rispetto della normativa di riferimento trattandosi di attività privata di interesse pubblico.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTRROMAGNETICI	La proposta presentata risulta influente rispetto allo specifico piano.

6. PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C) LR.65/2014.

La proposta presentata rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I (art. da 1 a 7) della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, tenuto conto che i suoi contenuti:

- contribuiscono ad assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni attese, limitando il nuovo consumo di suolo, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale quale risorsa comune, con specifico riferimento alla struttura insediativa e al patrimonio culturale, oltre che alla struttura geomorfologica ed ecosistemica;
- non incidono sul quadro di riferimento prescrittivo costituito dallo Statuto del territorio comprendente il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D) LR.65/2014

L'area oggetto del presente procedimento è ESTERNA AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO così come individuato nella tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO del Piano Strutturale approvato con DCC 134/2021.

8. TERRITORIO RURALE

La proposta presentata, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

9. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART. 130 LR.65/14 AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA F).

La proposta presentata rispetta le disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130. Tale regolamento è rappresentato dal DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R. n. 65 (Norme per il governo del territorio) e riguarda le "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti".

10. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, tutti i dati e le fasi del procedimento amministrativo di attuazione della proposta presentata sono resi consultabili nel sito web istituzionale di questo Comune, nell'apposita sezione dedicata al Servizio Governo del Territorio, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-variant>

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo Comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio on-line, al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

11. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica (VAS): Trattandosi di permesso di costruire convenzionato è escluso dal procedimento di VAS trovando applicazione l'art. 6 comma 1 bis della L.R. 10/2010 in base al quale "Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere."

Per quanto riguarda la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA): La tipologia del progetto in oggetto non rientra nelle casistiche riportate negli allegati alla parte II del

D.lgs 152/06 pertanto si ritiene che il progetto dell'opera possa essere escluso dall'ambito di applicazione della VIA.

12. INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE

La proposta presentata è corredata dalle indagini geologiche, idrauliche e sismiche e dalla relazione geologica specifica per la sub irrigazione entrambe redatte dal Dott. Franco Bulgarelli. Non si procede al deposito al Genio Civile prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale in quanto trattasi di permesso di costruire convenzionato e non di strumento della pianificazione territoriale e urbanistica.

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci

Allegati :

Ortofoto

Catasto

Carta tecnica

Estratto E3.1_stato attuale

Estratto E3.1_stato modificato

Estratto E3.1_ approfondimento quotato

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento del **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 106 delle NTA del piano operativo per la realizzazione di un maneggio come campo prova del quartiere di porta del foro della giostra del saracino e contestuale parziale esenzione dell'inedificabilità della fascia cimiteriale funzionale alla realizzazione delle scuderie del campo prova. (PU 44_2022)**

Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale e Piano Operativo approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il procedimento urbanistico è stato attivato dal Quartiere di Porta del Foro con nota prot. 63272 del 3/05/2022 e successive integrazioni ed è finalizzato alla realizzazione delle strutture di maneggio e campo di allenamento in loc. Petrognano oltre che alla parziale esenzione per quanto riguarda la zona di rispetto cimiteriale per consentire la realizzazione delle scuderie del campo prova;
- che l'intervento non comporta lo svolgimento delle procedure di esproprio di alcuna porzione di proprietà privata interessata;
- che il procedimento non necessita dello svolgimento della procedura di VAS ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), trattandosi della localizzazione di una singola opera sottoposta a permesso di costruire convenzionato;
- della documentazione relativa all'esenzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale redatta dal Servizio Governo del Territorio;

ACCERTATO

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

DICHIARA

1. che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

2. che risulta verificata la coerenza e la compatibilità del procedimento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014.

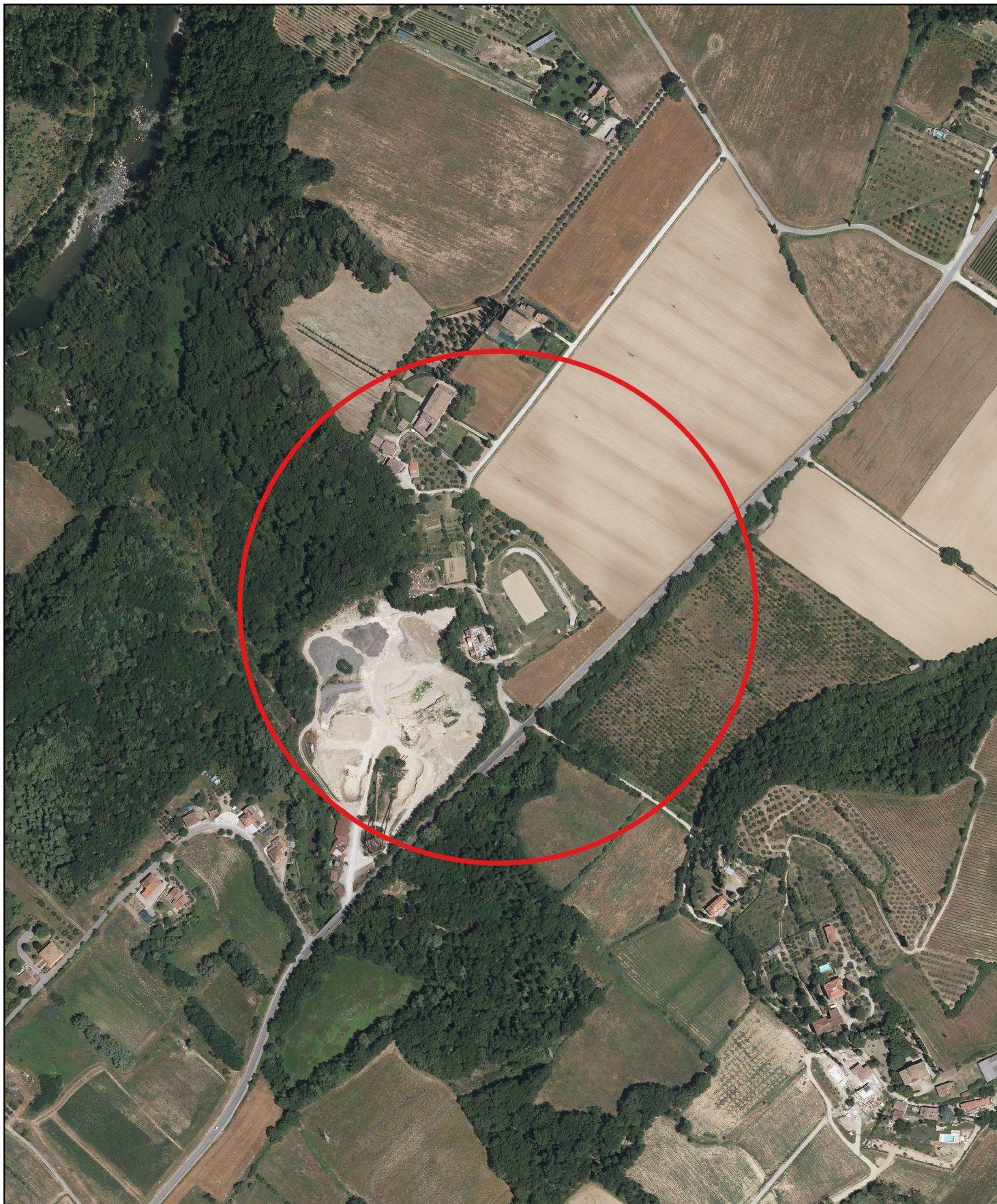
Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

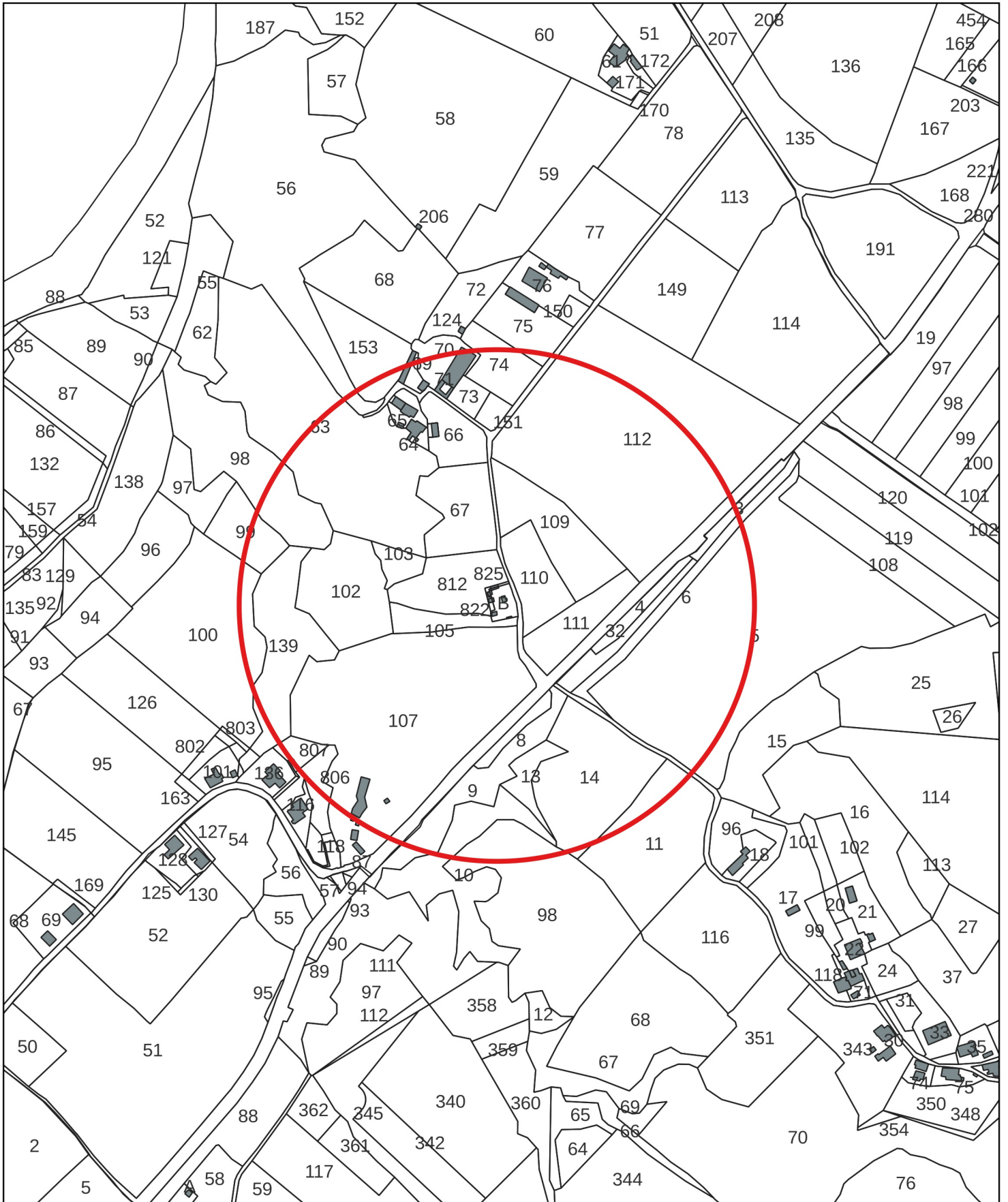
Scala 1 : 5.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola Catasto



Catasto

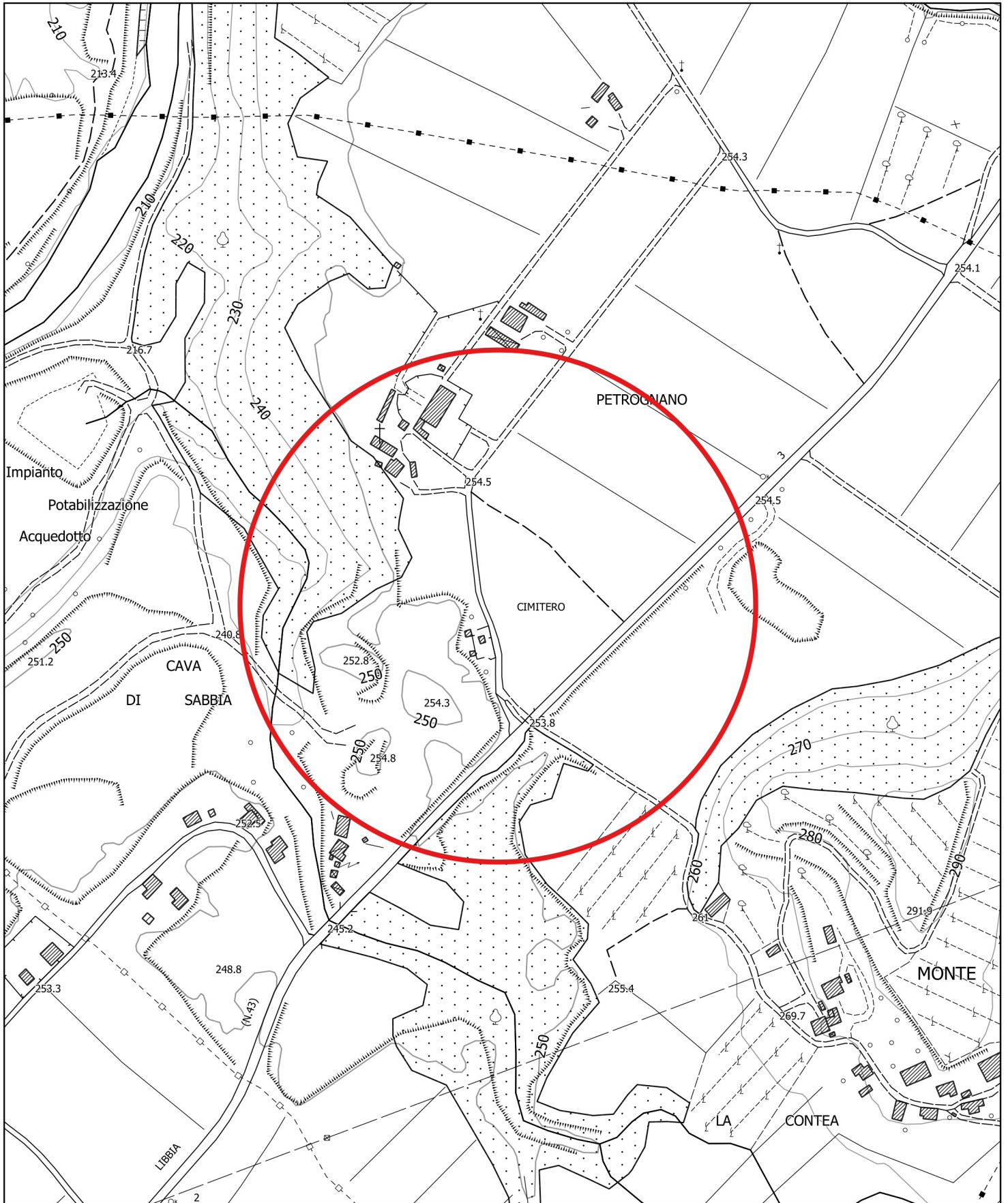
Scala 1 :5.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale

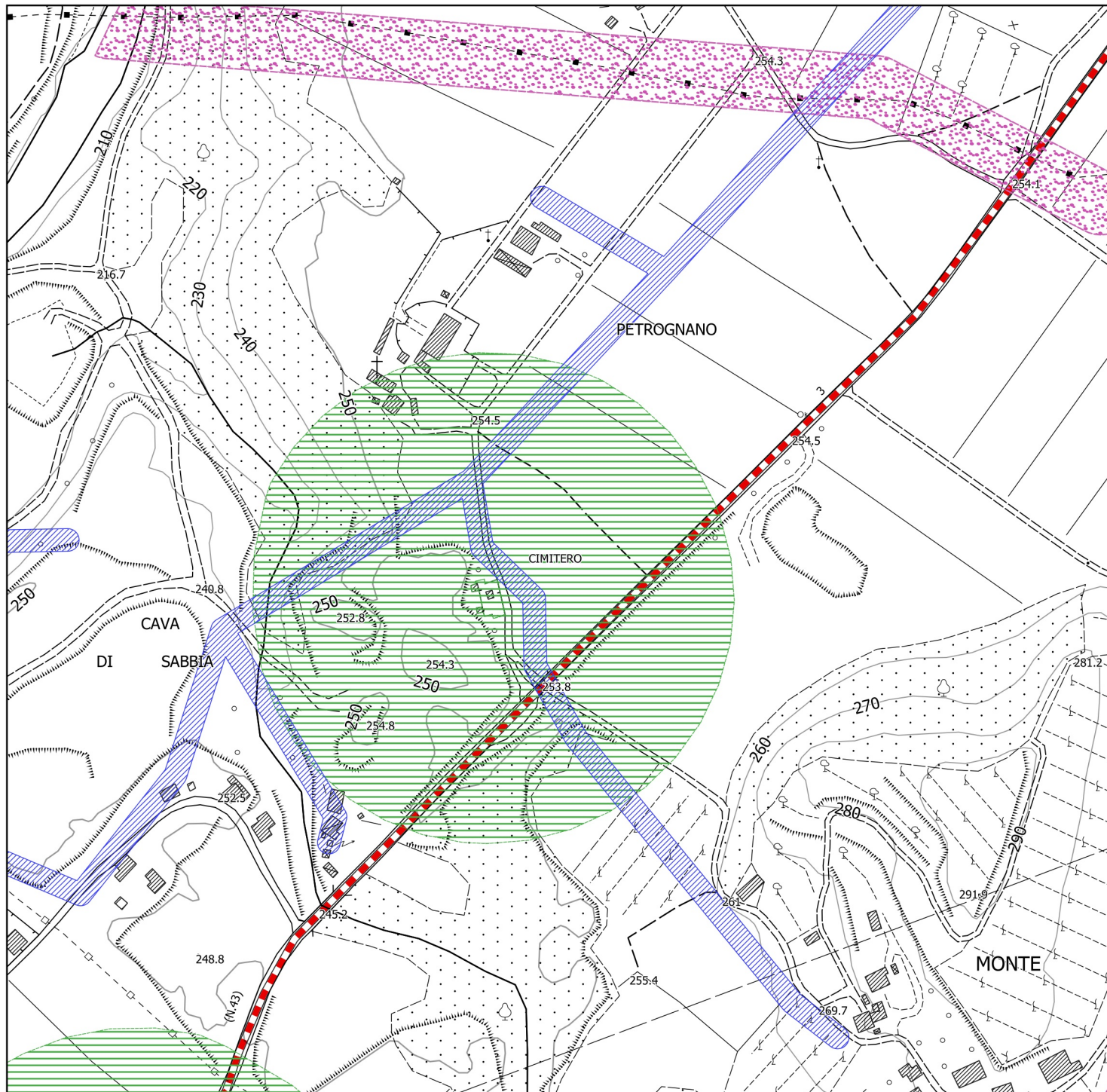




COMUNE DI AREZZO




Servizio Governo del Territorio

Estratto tavola E3.1- Vincoli e fasce di tutela



STATO ATTUALE

Scala 1 : 5.000

-  Fascia di rispetto elettrodotto
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  C - Strada extraurbana secondaria



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto tavola E3.1- Vincoli e fasce di tutela



STATO MODIFICATO


Scala 1 : 1.000

 Cimitero

 Fascia inderogabile di rispetto cimiteriale di 50 m

 Fascia di rispetto cimiteriale

 Fascia di rispetto elettrodotto

 Esenzione fascia cimiteriale per il campo prova della Giostra del Saracino

 C - Strada extraurbana secondaria

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**
