

# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA SCHEDA 393 PARTE B IN VIA TRENTO TRIESTE CONTESTUALE A PIANO DI RECUPERO

PRATICA U\_92\_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 LEGISLATIVO**

### **2. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE**

### **3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

- 3.1 Variante al Piano Operativo
- 3.2 Piano di recupero
- 3.3 Edifici esistenti
- 3.4 Parametri dimensionali
- 3.5 Legittimità edificio
- 3.6 Degrado esistente

### **4. QUADRO CONOSCITIVO**

- 4.1 CATASTO
- 4.2 PIANO STRUTTURALE (PS)
- 4.3 PERICOLOSITA'
- 4.4 FATTIBILITA'
- 4.5 PIANO OPERATIVO (PO)
- 4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS.42/2004
- 4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- 4.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)
- 4.9 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)
- 4.10 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

### **5. COERENZA ESTERNA** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

### **6. COERENZA INTERNA** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

- 6.1 COERENZA INTERNA
- 6.2 CONCLUSIONI

### **7. PRINCIPI GENERALI**

### **8. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

### **9. TERRITORIO RURALE**

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

### **11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE**

### **12. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI**

### **13. 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: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA SCHEDA 393 PARTE B IN VIA TRENTO TRIESTE CONTESTUALE A PIANO DI RECUPERO - PRATICA N. U\_92\_2022**

### **1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO**

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art.30 della Legge regionale n. 65/2014 "*Varianti semplificate al piano strutturale. Variante al piano operativo e relativo termine di efficacia*". La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

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

### **2. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE**

In riferimento alla richiesta del 11/10/2022 prot. 150574 e successive integrazioni da parte della Sig. Giulia Tenti, avente ad oggetto un intervento di recupero su una porzione della scheda n. 393 (edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio) in via Trento Trieste ossia un Piano di recupero in variante al Piano Operativo, corredato dai seguenti elaborati redatti dagli architetti Giorgio Tenti, Mario Maschi e Daniele Barelli su incarico della Sig. Giulia Tenti:

00\_Delega Ambra Bartolini, Giulia Tenti, Stefano Tenti

01\_Relazione tecnica del piano di recupero

02\_NTA del piano di recupero

03\_Relazione di fattibilità geologica (dott. Paolo Landucci) con i relativi moduli per il deposito al Genio Civile

04\_Tav. 1\_Quadro conoscitivo

05\_Tav. 2\_Proposta di variante scheda 393

06\_Tav. 3\_Analisi degrado

07\_Tav. 4\_Stato attuale

08\_Tav. 5\_Stato di progetto

09\_Tav. 6\_Calcolo di superfici e volumi

10\_Tav. 7\_Sezioni ambientali

11\_Tav. 8\_Sottoservizi

12\_Verifica di assoggettabilità a VAS

Con precedente nota prot. 7132 del 17/01/2022 questo Servizio ha risposto ad una richiesta di parere preliminare (nota del 16/12/2021 prot. 182114 \_PU 2021/83) in merito alla proposta di intervento di recupero (sostituzione edilizia). Considerata la necessità della variante al Piano Operativo l'Ufficio ha segnalato l'opportunità di procedere ad un piano di recupero in variante, per la suddivisione in due parti della scheda 393 e per la contestuale individuazione di una zona di degrado.

### **3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

#### **3.1 Variante al Piano Operativo:**

La presente proposta, sottoscritta soltanto da una parte dei proprietari compresi all'interno della scheda 393 (Sigg. Tenti Giulia, Tenti Stefano e Ambra Bartolini), si pone in variante al Piano Operativo in quanto prevede la suddivisione in due porzioni della stessa scheda (parte A edificio principale in linea lungo strada e parte B edificio secondario nella corte

interna oggetto del presente intervento di recupero) per consentire l'attuazione separata degli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare:

- per gli edifici della scheda 393 sub A: si mantiene intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato come prescritto dalla scheda;
- per gli edifici della scheda 393 sub B: si ammettono interventi di sostituzione edilizia.

La variante al Piano Operativo è relativa pertanto ai seguenti aspetti:

1. suddivisione della scheda 393 in due porzioni (parte A e parte B);
2. contestuale individuazione della parte B quale zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico e pertanto da assoggettare a piano di recupero;
3. utilizzo, nella ricostruzione dell'edificio che viene completamente demolito di cui alla p.lla 662, di un linguaggio contemporaneo in contrasto con quanto prescritto dall'art. 24 comma 4 delle NTA del PO.

**Note:** la variante per la suddivisione in due parti della scheda è ammissibile in quanto le due porzioni A e B hanno caratteristiche diverse ed è possibile procedere in maniera disgiunta senza pregiudizio della salvaguardia di eventuali elementi di pregio. Entrambe le porzioni sono state pesantemente trasformate nel tempo e allo stato attuale non esistono rapporti urbanistici o funzionali tra le due parti della scheda 393.

**3.2 Piano di recupero:** Il piano di recupero che interessa solo la porzione B della scheda è presentato ai sensi dell'art. 24 comma 4 delle NTA del PO che recita quanto segue:

*"4. Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono accorpamenti volumetrici e una riorganizzazione complessiva dei volumi esistenti occorre procedere con Piano di Recupero (art. 119 della L.R. 65/2014). Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotipologica dei luoghi, della tutela delle visuali relative agli assi viari esistenti in particolare alle strade di interesse paesaggistico (PTCP), delle caratteristiche architettoniche e degli elementi architettonici di pregio per gli edifici di comprovato valore storico testimoniale, del contesto ambientale e paesaggistico anche privilegiando proposte progettuali e materiali che assicurino una maggiore integrazione paesaggistica."*

Il piano di recupero si propone l'eliminazione degli aspetti di degrado attualmente presenti, che impediscono una fruizione dell'area e dell'edificio di cui alla p.lla 662, secondo i parametri di comfort, sicurezza e sostenibilità necessari. Si prevede la demolizione totale dell'edificio esistente e la sua ricostruzione a parità di Superficie edificabile (Se) e di altezza. Gli incrementi derivanti da interventi di miglioramento energetico saranno erogati (se dovuti) sulla base della procedura definita nel Regolamento per Edilizia Sostenibile (RES) vigente al momento del rilascio del titolo edilizio. Si chiede in ogni caso che il progetto edilizio possa completamente derogare dall'art. 78 del Regolamento Edilizio "Disposizioni di particolare tutela".

**Note:** Il piano di recupero non risponde alle prescrizioni indicate all'art. 24 sopra richiamate in quanto propone la demolizione totale dell'edificio e la realizzazione di un nuovo manufatto di analoga potenzialità volumetrica ed altezza realizzato con un linguaggio contemporaneo che non ha alcun legame con il contesto urbanistico otto-novecentesco in cui si colloca.

**3.3 Edifici esistenti:** L'ambito di intervento è inserito in un tessuto di matrice storica otto-novecentesca, a densità medio alta con impianto a corte. Gli edifici oggetto di intervento non sono visibili dalla viabilità pubblica (via Trento Trieste) e sono individuati nella scheda di rilievo come edificio secondario 2.

Quest'ultimo blocco è a sua volta formato da due edifici di cui l'edificio principale a pianta quadrata (p.lla 662) oggetto del presente intervento è stato presumibilmente realizzato alla

fine degli anni '30 con destinazione residenziale. Nel corso degli anni '50/'60 a pochi metri da questo edificio e collegato da una tettoia trasparente, fu realizzato un manufatto destinato a laboratorio orafo (p.lla 589) che nel 1999 (Concessione Edilizia n. 441/1999) fu recuperato e trasformato in civile abitazione (proprietà Tenti).

Si propone un intervento di sostituzione edilizia a parità di Superficie edificabile dell'edificio quadrato attualmente inutilizzato. Il recupero è finalizzato alla destinazione residenziale. L'edificio non presenta caratteristiche architettoniche di pregio. Il contesto in cui si colloca è un giardino interno privato su cui si affacciano le aperture delle abitazioni presenti al contorno.

L'edificio esistente sarà completamente demolito e ricostruito sovrappponendosi al sedime precedente. Le due abitazioni precedenti si fonderanno in un'unica unità immobiliare. Il progetto è sviluppato con un linguaggio contemporaneo e prevede il raggiungimento di un elevato livello di contenimento energetico e di prestazione sismica.

Si chiede possibilità di utilizzo degli incentivi segnalati nelle NTA per miglioramento sismico e contenimento energetico (art. 15 e RES).

A tale proposito si fa presente che la valutazione degli incentivi sarà effettuata sulla base del progetto edilizio comprensivo delle apposite verifiche. In ogni caso trattandosi di una nuova costruzione non potranno essere erogati gli incentivi per l'adeguamento sismico in quanto obbligatorio per legge.

#### **3.4 Parametri dimensionali :**

Volume esistente :	861,09 mc
Volume edificato:	770 mc
Superficie edificabile:	244,44 mq
Superficie permeabile:	362 mq (area verde) superiore al 25% del fabbisogno stimato pari a 247,45 mq.

Altezza massima in gronda: 7,00 m.

L'intervento di sostituzione edilizia verifica i limiti di densità edilizia previsti dal DM 1444/68 per la zona omogenea A (vedi paragrafo A della relazione del pdr) anche con l'impiego degli incentivi urbanistici edilizi ammessi.

#### **3.5 Legittimità edificio:**

Per edificio di cui alla p.lla 662 oggetto di demolizione e ricostruzione viene dichiarata la costruzione nel corso degli anni '30, ossia antecedente al 1967 e viene richiamata la sanatoria num. C/1986/18688 relativa al PT dell'edificio.

Per l'edificio di cui alla p.lla 589 (ex opificio) si dichiara la realizzazione negli anni 60 e la ristrutturazione nel 1999 (Concessione edilizia n. 441 del 1999).

#### **3.6 Degrado esistente:**

La proposta presentata evidenzia la presenza di degrado di tipo:

- urbanistico,
- fisico causato da un rilevante fenomeno di umidità di risalita dal terreno, vulnerabilità sismica e assenza di sostenibilità energetica;
- igienico sanitario sempre causato da umidità di risalita;
- socio economico in quanto l'edificio è attualmente inutilizzato.

## **4. 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"...

#### 4.1 CATASTO

L'area oggetto di intervento è inserita all'interno della scheda 393. Foglio 108 Sezione A p.lle 589, 590, 662, 736, 737, 2924. I richiedenti propongono la suddivisione della scheda in due porzioni (parte A e parte B porzione in cui si interviene con piano di recupero).

La superficie catastale complessiva della scheda 393 parte B è pari a mq 989,80 mq.

#### SCHEDA 393 \_ PARTE A

La restante parte della scheda non oggetto di variante è rappresentata catastalmente al Foglio 108 Sezione A p.lle 58, 73, 56, 57, 55, 54, 818, 661, 2752, 1159, 49, 2923.

Con nota prot. 159736 del 27/10/2022 è stato comunicato a tutti i proprietari della scheda 393 parte A l'avvio del procedimento di variante in modo da acquisire le eventuali osservazioni nel merito della proposta entro il 30 novembre 2022.

In particolare in riferimento alla richiesta prot. 150574 del 11/10/2022 relativa al Piano di recupero in variante al Piano Operativo in via Trento Trieste (scheda 393) effettuata dai Sigg. Tenti Bartolini, l'Amministrazione ha comunicato l'avvio della procedura istruttoria e della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per il Piano di recupero in oggetto a tutti i soggetti interessati.

Tenuto conto che la proposta presentata interessa alcuni edifici della scheda 393 degli edifici specialisti, ville ed edilizia rurale di pregio, ponendosi in variante al Piano Operativo in quanto prevede la suddivisione in due porzioni della stessa scheda (parte A edificio in linea lungo strada e parte B edificio nella corte interna oggetto del presente intervento di recupero), per consentire l'attuazione separata degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prevedendo in particolare:

- per gli edifici della scheda 393 parte A (Foglio 108 Sez. A p.lle 58, 73, 56, 57, 55, 54, 818, 661, 2752, 1159, 49, 29223) : si mantiene intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato come già prescritto dalla scheda
- per gli edifici della scheda 393 parte B (Foglio 108 Sez. A p.lle 589, 590, 662, 736, 737, 2924): si ammettono interventi di sostituzione edilizia in variante alla scheda.

Sono stati avvertiti tutti i proprietari della porzione A allegando alla comunicazione la Tav. 1 e la Tav. 2 della proposta di piano di recupero presentata dai Sigg. Tenti- Bartolini a firma degli Arch. Giorgio Tenti, Arch. Mario Maschi e Arch. Daniele Barelli dove è indicata graficamente la proposta di suddivisione della scheda 393 .

Entro il termine del 30 novembre 2022 non sono pervenute osservazioni e contributi alla proposta presentata.

#### 4.2 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 e della variante adottata con DCP n. 29 del 25/06/2021, così come modificata con DCP 59 del 26/11/2021 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

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	Sigla ALP Sistema morfogenetico Alta pianura Codice PS1 Nome PS Sistema di Alta Pianura colluvio-alluvionale del Torrente Vingone - Bicchieraia
--	---

TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento II.0.a Ecosistema Area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	<p>Classificazione morfotipi TR1. tessuto ad isolati chiusi o semichiusi</p> <p>Descrizione e individuazione</p> <p><i>Tessuto di matrice storica otto-novecentesca, a densità medio/alta, formatosi fuori dalle mura del centro storico a sud della ferrovia sul reticolo delle vie Colombo, Vittorio Veneto, Trasimeno, Arno, Kennedy e lungo gli assi in uscita, di relazione territoriale come Via Porta, Via Perennio (Fiorentina), Via Della Chimera (Setteponti), Via Trento e Trieste (Anconetana).</i></p> <p><i>Gli isolati sono edificati lungo il perimetro, chiusi o semichiusi, e presentano una cortina edilizia prevalentemente continua, direttamente affacciata e allineata sul fronte stradale, con impianto prevalente a corte e funzioni commerciali e servizi frontestrada.</i></p> <p>Obiettivi e direttive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificare e incrementare la dotazione di spazi pubblici e/o collettivi e del verde tutelando la struttura ad isolati chiusi e semichiusi</li> <li>- Evitare la saturazione delle corti interne con nuove edificazioni</li> <li>- Utilizzare le corti interne per realizzare piazze coperte</li> <li>- Evitare la sostituzione degli isolati con architetture fuori scala e monofunzionali</li> <li>- Mantenere e favorire la realizzazione di passaggi e gallerie che mettano in relazione corti interne e spazio pubblico esterno incrementando l'offerta di spazi collettivi di uso pubblico</li> <li>- Realizzare gli elementi di completamento, estensione e riqualificazione della rete degli spazi pubblici con particolare attenzione allo spazio pubblico connettivo che mette in relazione i servizi presenti ai piani terra degli isolati.</li> </ul>
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non individuato
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Sistema insediativo Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo
TAV. C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Centri abitati al 1984 (L. 865/1971)
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	nessuno
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE – DENOMINAZIONI 09 - Cappuccini

### 4.3 PERICOLOSITÀ

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	Non espressa Parte restante della scheda: parte P1 pericolosità bassa
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	PF1 classe a pericolosità bassa
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	Non presente. Parte restante della scheda: battente idraulico inferiore o uguale a 0.3 m
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Non presente. Parte restante della scheda: Magnitudo idraulica moderata
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Parte area di intervento: Pericolosità idraulica integrata Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 500 anni. Aree a pericolosità idraulica media (1.2) (DPGR n. 53/R 2011), comprendenti aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono morfologicamente in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma

	<p>a quote altimetriche superiori a 2 m rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019</p> <p>Parte restante della scheda:  Pericolosità idraulica integrata Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 30 anni.  Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) (DPGR n.53/R 2011).  Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (LR n.41/2018).  Aree a pericolosità elevata (P3) (PGRA)  Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019</p>
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	<p>Pericolosità sismica PS3 - Pericolosità sismica locale elevata.</p> <p>Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.</p>
Microzonazione sismica	Zona stabile suscettibile di amplificazione

#### 4.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di variante non prevede, una specifica scheda di fattibilità. Nella relazione geologica sismica idraulica, redatta dal Dott. Paolo Landucci, che accompagna il piano di recupero in variante al Piano Operativo sono individuate le seguenti classi di fattibilità:

Fattibilità geologica: Classe 2  
Fattibilità idraulica: Classe 1  
Fattibilità sismica: Classe 3

#### 4.5 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,	<p>Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo  Patrimonio storico urbano ed extraurbano Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Numero di <b>scheda 393</b>  Tutti gli edifici compresi all'interno del perimetro della scheda 393 sono vincolati alla "<b>Ristrutturazione edilizia di tipo leggero</b>".  Tale intervento corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le specifiche dell'articolo 78.1 del Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. 25 del 22/03/2019 e successive modifiche ed integrazioni.</p>
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Ambiti consolidati
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e	nessuno

salvaguardia comunale	
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	zona A - centro storico
TAV. E3.3 CARTA DEL GRADO DI TUTELA ARCHEOLOGICA	Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO) Grado di tutela 3 : gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità.

#### 4.6 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.

#### 4.7 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.

Le classi individuate nel piano sono – a termini di legge – le seguenti:

	CLASSE I - aree particolarmente protette
	CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - aree di tipo misto
	CLASSE IV - aree di intensa attività umana
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali
	Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile e all'aperto

L'area di intervento è individuata in: CLASSE III - aree di tipo misto.

#### 4.8 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 ibile 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.

#### 4.9 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.).

#### 4.10 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.

#### 5. 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. In particolare la variante in oggetto:

- 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;
- rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento 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.

5.1 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 variante al Piano Operativo è coerente 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 si conforma alla disciplina statutaria del PIT, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.
PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	La variante al Piano Operativo è coerente con la Variante generale al PTCP in adeguamento al PIT/PPR approvata dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 37 del 8/07/2022 pubblicato sul BURT del 19/10/2022.

## 6. 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.

<b>6.1 COERENZA INTERNA</b>	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021 in quanto l'area è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato nella tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.
PO PIANO OPERATIVO	<p>Il piano di recupero è attivato ai sensi dell'art 24 comma 4 delle NTA del PO ed è necessario in quanto si opera, sulla parte B della scheda, con una categoria di intervento, cioè la sostituzione edilizia, diversa rispetto a quella individuata dalla scheda 393 ossia la ristrutturazione edilizia limitata.</p> <p>Il comma 4 dell'art. 24 recita quanto segue:  <i>4. Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono accorpamenti volumetrici e una riorganizzazione complessiva dei volumi esistenti occorre procedere con Piano di Recupero (art. 119 della L.R. 65/2014). Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotopologica dei luoghi, della tutela delle visuali relative agli assi viari esistenti in particolare alle strade di interesse paesaggistico (PTCP), delle caratteristiche architettoniche e degli elementi architettonici di pregio per gli edifici di comprovato valore storico testimoniale, del contesto ambientale e paesaggistico anche privilegiando proposte progettuali e materiali che assicurino una maggiore integrazione paesaggistica</i></p> <p>La proposta comporta variante al Piano Operativo per i seguenti aspetti :  <b>1.</b> suddivisione della scheda 393 in due porzioni (parte A e parte B);  <b>2.</b> contestuale individuazione della parte B quale zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico;  <b>3.</b> utilizzo nella ricostruzione dell'edificio che viene completamente demolito, di un linguaggio architettonico contemporaneo in contrasto con quanto prescritto dall'art. 24 comma 4 delle NTA del PO.</p>
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica (CLASSE III - aree di tipo misto) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano. Il progetto edilizio dovrà ottemperare le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

## **6.2 CONCLUSIONI :**

Il presente procedimento urbanistico è relativo all'approvazione del piano di recupero che ammette la sostituzione edilizia con la contestuale suddivisione in due parti della scheda 393 in variante al Piano Operativo. Considerato che la tipologia edilizia presentata nelle tavole grafiche di piano di recupero ha valore indicativo e preliminare si dà atto che la definizione del progetto architettonico e le verifiche conseguenti sono rimandate alla fase di rilascio del titolo edilizio.

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

La variante al PO 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.

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

L'area oggetto di variante è in INTERNA al PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

## **9. TERRITORIO RURALE**

La presente variante, non è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo compresa all'interno del territorio urbanizzato.

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

La variante urbanistica in oggetto rispetta le disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130". Tale regolamento è rappresentato dal D.P.G. R. 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".

## **11. 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 formazione della presente variante sono stati 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-varianti>

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/>

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

Considerato che il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, si fa presente che contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, è stato avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico.

Per lo svolgimento di tale procedura è stato redatto dai proponenti il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Con provvedimento n. 121 del 20/01/2023 è stata conclusa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10. Il provvedimento sopra richiamato determina quanto segue :

*"- di prendere atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel verbale del giorno 19/01/2023, agli atti di questa Amministrazione;*

*- di dare atto, conseguentemente, che l'organo di cui sopra ritiene che non sussistono impatti significativi sull'ambiente e che il Piano di Recupero in variante al Piano Operativo in Via Trento Trieste non debba essere sottoposto alla procedura di VAS."*

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

Per quanto riguarda la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA): La tipologia dell'intervento in oggetto non rientra nelle casistiche riportate negli allegati alla parte II del D.lgs 152/06 pertanto si ritiene che lo stesso possa essere escluso dall'ambito di applicazione della VIA.

## **13. INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE**

La variante è corredata dalle indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Paolo Landucci.

In base alle suddette indagini di dettaglio sono individuate le classi di pericolosità idraulica, geologica e sismica e sono indicate le prescrizioni relative alla fattibilità dello specifico intervento indicate nella relazione di fattibilità a cui si rinvia. Il deposito delle indagini geologico-tecniche è effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

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

## **ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento della **Variante al piano operativo relativa alla scheda 393 parte B in via Trento Trieste contestuale al Piano di Recupero - PRATICA N. U\_92\_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 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che l'intervento in oggetto comporta variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, per i seguenti aspetti:
  1. suddivisione della scheda 393 in due porzioni (parte A e parte B);
  2. contestuale individuazione della parte B quale zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico;
  3. utilizzo nella ricostruzione dell'edificio che viene completamente demolito di un linguaggio contemporaneo in contrasto con quanto prescritto dall'art. 24 comma 3 delle NTA del PO;
- degli esiti del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 come da Provvedimento n. 121 del 20/01/2023;
- che con nota prot. 159736 del 27/10/2022 è stato comunicato a tutti i proprietari della scheda 393 parte A l'avvio del procedimento di variante in modo da acquisire le eventuali osservazioni nel merito della proposta entro il 30 novembre 2022 e che entro tale termine non è pervenuta alcuna osservazione o contributo;
- della documentazione relativa alla variante al Piano Operativo 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 della variante allo strumento 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

### **ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI**

Catasto

CTR

Foto aerea

Tavola E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina tessuti stato attuale e stato modificato

Scheda 393 stato attuale e stato modificato





# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale





# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

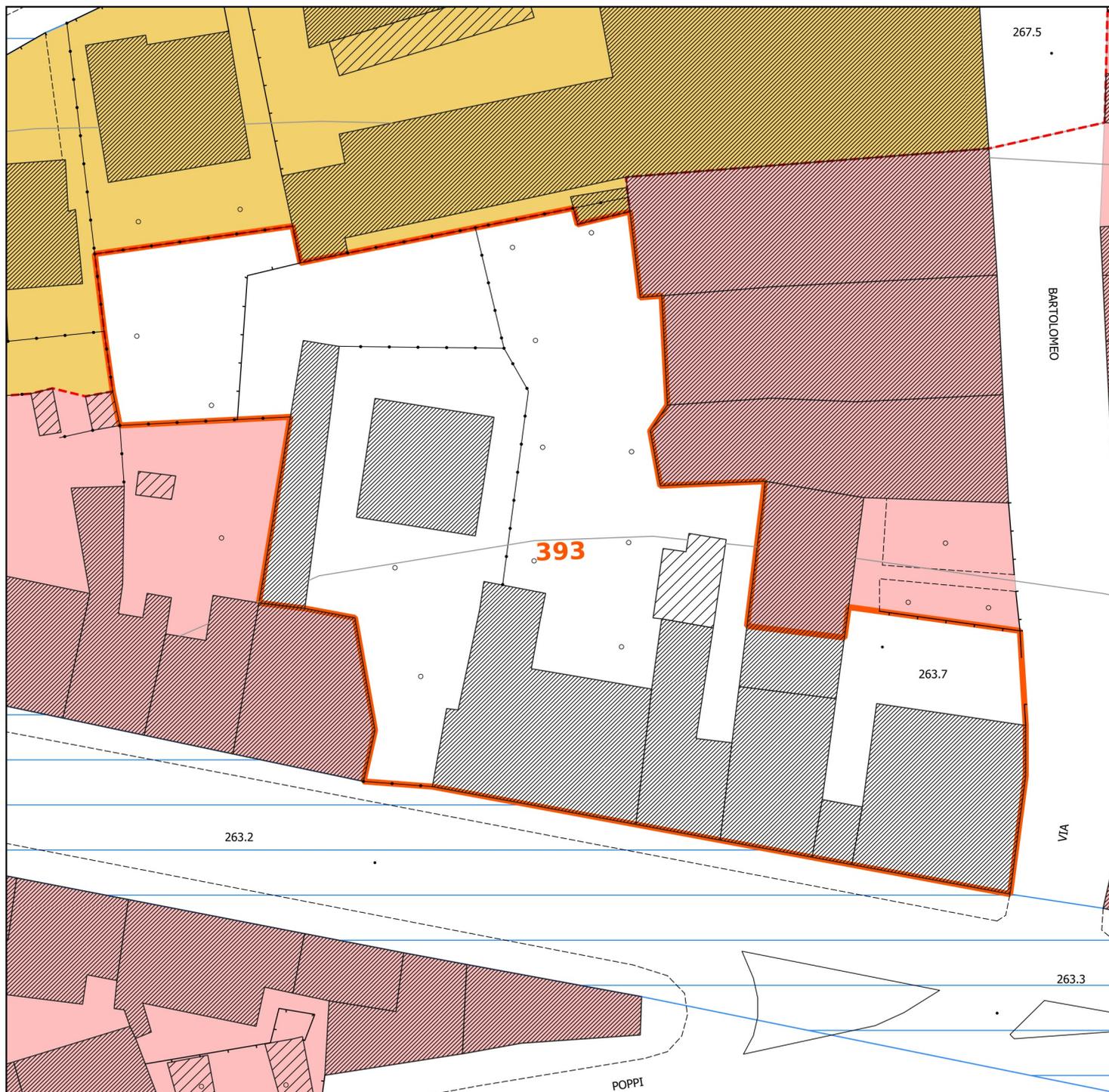
Scala 1 : 500



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione



**STATO ATTUALE**

Scala 1 : 500

 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 24 NTA del PO)



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione



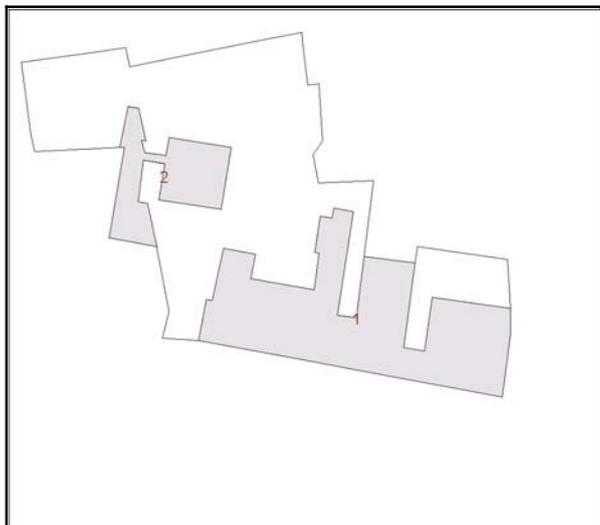
**STATO MODIFICATO**

Scala 1 : 500

 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 24 NTA del PO)

## STATO ATTUALE

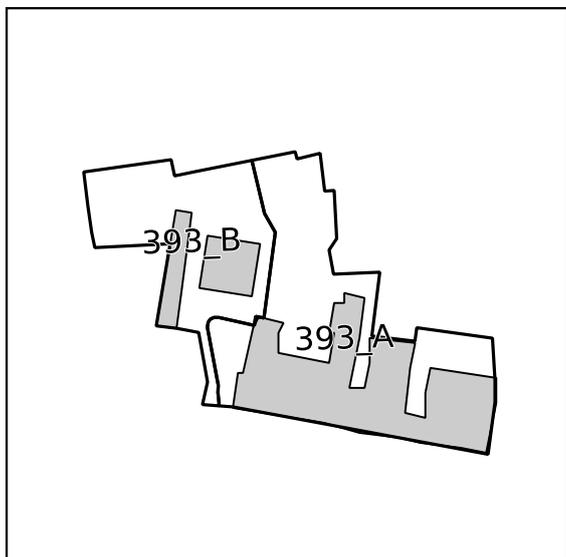
### Scheda n° 393



Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

## STATO MODIFICATO

### Scheda n° 393\_A e Scheda n° 393\_B



A- Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

B - Interventi del Piano di recupero Approvato con DCC .... del ....

---

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**

---