

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER L'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO PRODUTTIVO

PRATICA U_143_2023

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 35 della LR.65/2014

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL R.P.

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

**Relazione
Accertamento e certificazione
del Responsabile del Procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...

INDICE

1. Premessa
2. Sintesi del progetto
 - 2.1 Procedura di variante al Piano Operativo
3. Quadro conoscitivo
 - 3.1 Catasto
 - 3.2 Piano Operativo
 - 3.3 Piano Strutturale
 - 3.4 Pericolosità
 - 3.5 Fattibilità
 - 3.6 Vincoli paesaggistici e beni culturali d.lgs. 42/2004
 - 3.7 Piano di classificazione acustica
 - 3.8 Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.)
4. Coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, gli eventuali piani o programmi settore di altre amministrazioni (art.18 comma 2 lettera a) l.r.65/2014)
5. Coerenza interna con atti comunali di governo del territorio sovraordinati (art.18 comma 2 lettera b) l.r. 65/2014)
6. Principi generali ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c) l.r.65/2014
7. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d) l.r. 65/2014 e territorio rurale
8. Disposizioni titolo v atti di governo del territorio e art. 130 l.r.65/14 ai sensi dell'art. 18 comma 2 lettera f)
9. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio
10. Valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale
11. Indagini geologiche tecniche

1. PREMESSA

In data 16/11/2023 è stata presentata con protocollo n.158584/2023 da FULGOR S.r.l. la richiesta di variante urbanistica per l'ampliamento di fabbricato produttivo posto in via Setteponti n.185, ai sensi dell'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 160/2010.

La società FULGOR S.r.l. fornisce servizi nel campo della carrozzeria, officina meccanica, e di pubblica utilità legati alla custodia di automezzi per conto delle autorità giudiziarie. Negli ultimi anni ha incrementato le proprie attività, ed ha pertanto la necessità di realizzare ambienti e spazi, di maggiori dimensioni per il suo svolgimento. L'azienda ha provveduto ad acquistare i terreni e le proprietà limitrofe, proprio per esaudire la suddetta necessità, e pertanto richiede le autorizzazioni necessarie per la realizzazione del presente progetto di ampliamento.

La zona in oggetto è situata lungo via Sette Ponti ed in prossimità dell'area industriale/artigianale del "Gavardello" e posta a circa 200 m dal cartello identificativo del centro urbano di Arezzo.

2. SINTESI DEL PROGETTO

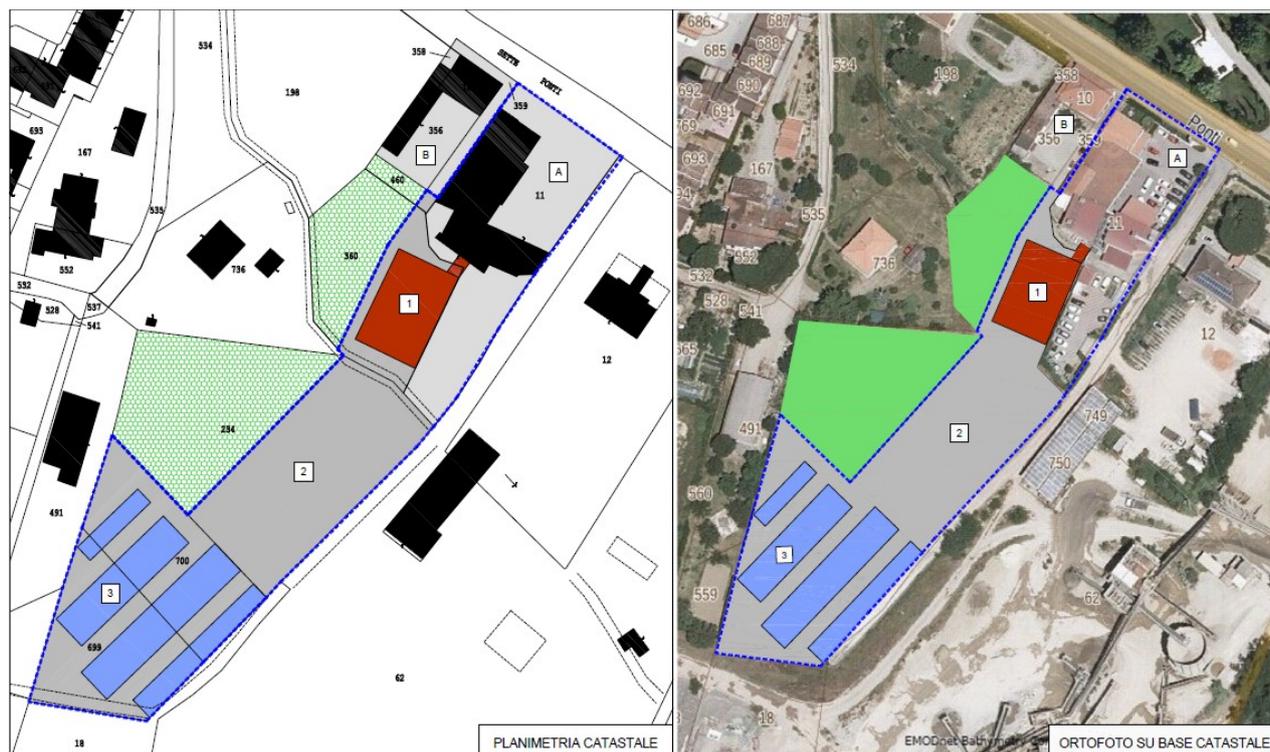
La variante in oggetto, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R 160/2010, riguarda l'ampliamento di fabbricato produttivo e la realizzazione di strutture pertinenziali comprendenti tettoie e piazzali, in applicazione della LR 65/2014.

La variante urbanistica interessa le aree effettivamente funzionali all'ampliamento delle strutture artigianali esistenti ed identificate dalle seguenti particelle:

- a) fabbricato ad uso produttivo, sede dell'attività, con relativi resedi e piazzali identificato alla particella 11 (parte) per una superficie fondiaria di circa 725 mq;
- b) appezzamenti di terreno, alcuni utilizzati in parte a parcheggio dei mezzi in custodia cautelare ed un manufatto accessorio identificati alle particelle 460 (parte), 360 (parte), 854, 234 (parte), 700 e 699 per una superficie fondiaria di circa 5.595 mq.

L'area d'intervento è prospiciente una strada privata, perpendicolare alla Sette Ponti, dalla quale si accede a tutto il compendio. Considerata la morfologia dell'area in oggetto costituita da un declivio che dalla Strada Provinciale Setteponti scende in direzione Sud-Ovest, l'ampliamento del fabbricato e le relative pertinenze si situano ad una quota più bassa al piano viario.

Il contesto ospita, oltre a quella del richiedente, altre realtà produttive e abitazioni. La zona è servita da rete acquedottistica ma non da rete fognaria, secondo quanto rappresentato dall'elaborato B2.3.5 Reti e Infrastrutture di Piano Strutturale.



-  AREE DI PROPRIETA'
-  EDIFICIO AZIENDALE ATTUALE
-  ABITAZIONE E RIMESSE
-  FABBRICATO AZIENDALE PER AMPLIAMENTO OFFICINA E VARI REPARTI DI MANUTENZIONE - SUP. EDIF. 600 MQ PER 2 PIANI PER UN TOTALE DI 1200 MQ
-  PIAZZALI PER RICOVERO E PARCHEGGIO DEGLI AUTOMEZZI SIA AZIENDALI (SOCCORSO, BONIFICA E PULIZIA STRADE) CHE ESTERNI (CLIENTI, NOLEGGIO ECC)
-  TETTOIE A PROTEZIONE DEI MEZZI IN CUSTODIA SOTTOPOSTI A SEQUESTRO UTILIZZATE ANCHE PER L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO A SERVIZIO DELL'AZIENDA
-  ZONE A VERDE

Senza entrare nel merito delle verifiche relative alle legittimità degli edifici, per cui si ritiene opportuno il coinvolgimento dell'ufficio edilizia in quanto competente in merito, si riassumono gli aspetti salienti del progetto che prevede nello specifico:

1. la realizzazione di un fabbricato in ampliamento a quello esistente delle dimensioni di circa ml. 30 x 20 dislocato su 2 livelli per una superficie di complessiva di 1200 mq.;

2. la realizzazione di piazzali per il ricovero e parcheggio di automezzi sia aziendali (soccorso, bonifica e pulizia strade) che privati (noleggio, parcheggio clienti e flotte aziendali per enti pubblici e privati);

3. realizzazione di tettoie da adibire a protezione dei mezzi sottoposti a sequestro ed al tempo stesso da utilizzare come strutture per l'impianto fotovoltaico a servizio dell'azienda, per una potenzialità di 80 Kw.

La richiesta di variante è supportata dalla seguente documentazione trasmessa ed integrata con i relativi protocolli:

- Allegati-Estratti cartografici	Prot.2023.11.16_0158584
- Domanda	Prot.2023.11.16_0158584
- Versamento imposta di bollo	Prot.2023.11.16_0158584
- Relazione tecnica	Prot.2023.11.16_0158584
- Relazione integrativa	Prot.2023.11.16_0158584
- Tavola_1 quadro conoscitivo	Prot.2023.11.16_0158584
- Tavola_2 stato attuale	Prot.2023.11.16_0158584
- Relazione integrativa-Impatto sul traffico	Prot.2024.01.10_0004323
- Integrazioni e Precisazioni	Prot.2024.03.19_0040911
- Tavola_3S stato di progetto	Prot.2024.03.19_0040911
- Tavola_4S esigenze aziendali	Prot.2024.03.19_0040911

La variante è inoltre corredata da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal dott. Geol. Franco Bulgarelli per il deposito al Genio Civile, trasmessi con il relativo protocollo:

- Relazione geologico tecnica	Prot.2024.01.10_0004323
- Scheda di fattibilità	Prot.2024.01.10_0004323

2.1 PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

In relazione all'ampliamento del fabbricato produttivo e relative aree pertinenziali, la procedura di variante si applica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 ed in conformità della LR 65/2014. Visto l'attuale ambito agricolo TR.A4 in cui ricade l'attività, si rende necessaria l'attuazione di variante urbanistica mediante SUAP, ai sensi del combinato congiunto dell'art.4 comma 7 e dell'art.35 della Legge Regionale 65/2014. Non ricorrono i presupposti per la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della Legge Regionale 65/2014, in ragione del comma 2 lettera C del medesimo articolo. Si segnala che ricorrono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario del Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del contributo e delle sanzioni in materia edilizia approvato con DCC 75/2018 art. 5.2.

La nuova localizzazione non determina l'individuazione di territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 comma 3 della Legge Regionale 65/2014. Successivamente all'approvazione della variante l'ambito, individuato ai punti di progetto 1, 2, 3, sarà soggetto ai disposti dell'art. 69 di Piano Operativo.

Sintesi della procedura istruita:

- 2023.11.16_0158584_ Il tecnico incaricato Geom. Alessio Bisaccioni presenta istanza e progetto di variante mediante procedura SUAP art. 8 del D.P.R. 160/2010
- 2023.11.28_0164595_ Il Settore Genio Civile della Regione Toscana richiede integrazione per la redazione di relazione geologica di fattibilità
- 2023.12.15_0173352_ L'Ufficio Mobilità del Comune di Arezzo richiede integrazione per la redazione di studio di traffico
- 2023.12.21_0176013_ La Direzione Urbanistica della Regione Toscana chiede chiarimenti in merito la mancata convocazione della conferenza di copianificazione
- 2024.01.04_0001373_ Il Servizio Governo del Territorio del Comune di Arezzo trasmette nota integrativa in merito i casi di esclusione della conferenza di copianificazione
- 2024.01.10_0004323_ L'ufficio SUAP trasmette convocazione conferenza dei servizi per il giorno 2024.01.16 ed integrazioni al progetto (studio di traffico e relazione geologica fattibilità)
- 2024.01.16_0007829_ Il Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale della Provincia di Arezzo, trasmette parere di competenza rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Contributo Provincia di Arezzo
- 2024.01.24_0012001_ L'ufficio SUAP trasmette verbale della conferenza dei servizi eseguita in data 2024.01.16 presso gli uffici del Servizio Governo del Territorio del Comune di Arezzo
- 2024.03.19_0040911_ Il tecnico incaricato Geom. Alessio Bisaccioni trasmette integrazioni al progetto
- 2024.03.28_0045155_ Il Servizio Governo del Territorio del Comune di Arezzo trasmette il documento di preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- 2024.04.09_0042417_ Centria S.r.l. trasmette il proprio parere in merito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS
- 2024.04.16_0054193_ Il Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale della Provincia di Arezzo trasmette esito favorevole dell'istruttoria
- 2024.05.06_0063542_ AIT Autorità Idrica Toscana trasmette il proprio parere in merito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS
- 2024.05.06_0067850_ Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria trasmette il proprio parere in merito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS
- 2024.05.20_0072324_ Il dipartimento di Arezzo ARPAT trasmette il proprio parere in merito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS

- 2024.07.02_0095176_II Servizio Ambiente, Clima e Protezione Civile trasmette Provvedimento N. 1621 con gli esiti della verifica di assoggettabilità a VAS che determina:

1) di prendere atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel Verbale del giorno 19/06/2024, agli atti di questa Amministrazione;

2) di dare atto, conseguentemente, che l'organo di cui sopra ritiene che per le ragioni sopra espresse non sussistano impatti significativi sull'ambiente e che la pratica in questione non debba essere sottoposta alla procedura di VAS facendo propri i contenuti della suddetta Commissione ed evidenziando che quanto espresso dalla medesima debba essere recepito nei successivi atti in forma di raccomandazioni al fine di evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente in relazione ai criteri elencati nell'Allegato I della LR 10/2010 e smi:

- l'Autorizzazione Unica Ambientale dovrà includere, in via cautelativa, la presentazione di un Piano di prevenzione e gestione delle acque meteoriche dilavanti AMD di cui all'allegato 5 del DPGR 46/R/2008;

- le acque delle tettoie a protezione dei mezzi in custodia nell'area 3 dovranno essere raccolte e condotte separatamente allo scarico sul suolo;

- l'area 3, come l'area 1 circostante il nuovo edificio, dovranno essere impermeabilizzate e le acque raccolte in una linea separata che, prima dello scarico o confluenza, disporrà di un pozzetto per ispezione e prelievi; nel primo anno si eseguiranno a seguito di "prime piogge", ossia precipitazioni di altezza inferiore ai 5 mm e compatibilmente con il regime pluviometrico, 4 campioni stagionali per il controllo dei seguenti parametri pH, COD, idrocarburi totali, HC, Cu, Pb, Cd, Ni e Zn; se conformi ai limiti per lo scarico sul suolo di cui alla tabella 4 allegato 5 parte terza DLgs 152/2006 si procederà in autocontrolli annuali od altrimenti in un trattamento prima dello scarico;

- per lo scarico o confluenza delle acque meteoriche dell'area 1 e 3, il sistema dovrà dotarsi anche di un pozzetto disoleatore per le acque di prima pioggia al fine di evitare che potenziali contaminanti legati a sversamenti delle auto in sosta possano essere consegnati all'esterno.

3. QUADRO CONOSCITIVO

AL FINE DELLA REDAZIONE DELLA VARIANTE COSTITUISCONO QUADRO CONOSCITIVO:

3.1 Catasto

3.2 Piano Operativo

3.3 Piano Strutturale

3.4 Vincoli paesaggistici e beni culturali D.LGS. 42/2004

3.5 Piano di classificazione acustica

3.6 Piano urbano della mobilità sostenibile (P.U.M.S.)

3.1. CATASTO

L'area è individuata al Catasto terreni del Comune di Arezzo come segue:

Sezione A Foglio 86 P.IIa 11 (parte), 360 (parte), 854, 234 (parte), 700, 699.

3.2. PIANO OPERATIVO

Nel Piano Operativo approvato con DCC 134/2021 le aree in oggetto sono così individuate:

E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione.	Aree agricole e forestali – TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).
E2.1.D Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. Centro storico del capoluogo.	-
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.	-
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992 Fascia di rispetto elettrodotti
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zone territoriali omogenee zone E – agricolo.
TAV. E3.3 Carta del grado di tutela archeologica	Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO) – Grado di tutela 3.

3.3 PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore della L.R. Toscana n. 65/2014 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	Mari – 34 - Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso e ciottoloso di Quarata – Patrignone.
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Parte - Codice elemento : Il.2.c Ecosistema: Matrice agrosistemica di pianura. Parte - Codice elemento : Il.0.a Ecosistema: Area urbanizzata.
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	<p>Classificazione morfotipi : parte TR9. Tessuto reticolare o diffuso., commerciali, direzionali parte TPS2. tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali Servizi esistenti : parcheggio.</p> <p>Art. 27 Morfotipo dei tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa.</p> <p>DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE</p> <p>I tessuti TR9 sono stati individuati laddove i tessuti lineari TR8 perdono il carattere di continuità che ne caratterizza la linearità per dar luogo invece ad una forma molto più rada (per questo assimilata a quelli che nell'abaco regionale sono riconosciuti come densificazioni dei filamenti residenziali in territorio rurale) costituita da edifici mono-bifamigliari, privi di affaccio sulla strada fondativa e inseriti in recinti verdi e spazi di pertinenza prevalentemente sistemati a verde.</p> <p>OBIETTIVI E DIRETTIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> •- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna evitando ulteriori interventi di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi

	<ul style="list-style-type: none"> •- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali •- Migliorare i fronti edificati e mettere in atto azioni di qualificazione paesaggistica per la riqualificazione/valorizzazione delle relazioni con lo spazio agricolo
<p>TAV. C3.4 INVARIANTE 4:CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI</p>	<p>6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle</p> <p>Art. 30 Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (6)</p> <p>1. Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi. L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola grazie alla presenza di una maglia medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione. È presente in ambito periurbano e nei fondovalle del settore occidentale.</p> <p>2. Obiettivi e indicazioni per le azioni riguardanti prevalentemente il contesto peri urbano sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> •- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi; •- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole

	<p>intercluse;</p> <ul style="list-style-type: none"> •- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale; •- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana; •- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area non ricadente all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato
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	<p>Art. 68 UTOE 11_ Piana Agricola di Arezzo</p> <p><i>1. Identifica la vasta piana agricola a nord della città di Arezzo, compresa tra la valle dell'Arno, le pendici collinari dell'Alpe di Poti ed il margine urbano. Il settore è caratterizzato da una fitta maglia agricola a prevalenza di seminativi semplici, impostata sulle tre principali direttrici insediative che convergono sulla città di Arezzo: la Sette Ponti, parallela al tratto terminale del Canale maestro, la Casentinese e la Catona. Gli insediamenti si sono sviluppati in corrispondenza del tridente viario di origine romana (centri di Quarata, Patrignone, Ceciliano, Ponte alla Chiassa, Puglia, Tregozzano) e lungo il margine di transizione tra pianura e i</i></p>

	<p><i>primi versanti montani dell'Alpe di Poti (Busone, Antria, San Polo).</i></p> <p>2. Obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR);</i> - <i>Preservare e valorizzare le qualità paesaggistiche e percettive degli assi viari storici della via Casentinese e della Catona, in cui risulta limitato l'addensamento insediativo attorno ai nuclei originari che caratterizza invece altri radiali storiche;</i> - <i>Tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico (in particolare ville e chiese) e paesaggistico (Colle di San Fabiano) diffuso nel territorio;</i> - <i>Tutelare e valorizzare la presenza dei corridoi fluviali, in particolare nella loro relazione con i centri abitati, e del Monte Petrognano;</i> - <i>Razionalizzare e contenere le attività estrattive in essere;</i> - <i>Favorire la riconversione e riqualificazione ambientale e funzionale delle cave dismesse e abbandonate.</i>
--	--

3.4 PERICOLOSITÀ

Nel Piano Strutturale approvato con DCC 134/2021 le aree in oggetto sono così individuate:

B3.7 Carta del battente idraulico.	-
B3.9 Carta della magnitudo idraulica.	-
B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica.	<p>Aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) (DPGR n.53/R 2011).</p> <p>Aree collinari o montane per le quali ricorrono le seguenti condizioni:</p> <p>a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;</p> <p>b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.</p>

B4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale.	Pericolosità sismica PS3 - Pericolosità sismica locale elevata. 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.
--	---

3.5 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di PUA, non prevede una specifica scheda di fattibilità. La proposta di piano attuativo, che sarà adottata contestualmente alla variante, dovrà contenere idonei studi fattibilità.

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

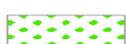
La variante non condiziona eventuali interventi di nuova edificazione all'interno dei beni paesaggistici.

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.

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 V (aree prevalentemente industriali) attorniata da aree classificate 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.

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. In particolare la variante in oggetto:

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariante 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 interessa beni vincolati .
- non rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da energie rinnovabili fotovoltaici.

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 e, in dettaglio, l'ampliamento di fabbricato produttivo e la realizzazione di strutture pertinenziali comprendenti tettoie e piazzali, non si discosta dagli obiettivi del PIT, in quanto assicura il rispetto delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina.
PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	La variante al Piano Operativo e, in dettaglio, l'ampliamento di fabbricato produttivo e la realizzazione di strutture pertinenziali comprendenti tettoie e piazzali, risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.

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

COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto, per gli aspetti di dettaglio trattati, non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021, in quanto si conforma alla Legge Regionale 65/2014.

PO PIANO OPERATIVO	La variante in approvazione progetto e, in dettaglio, l'ampliamento di fabbricato produttivo e la realizzazione di strutture pertinenziali comprendenti tettoie e piazzali, risulta coerente in quanto si conforma alla Legge Regionale 65/2014 e successivamente all'approvazione della variante, l'ambito sarà soggetto ai disposti dell'art. 69 di Piano Operativo.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTRROMAGNETICI	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.

6. 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.

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

La nuova localizzazione non determina l'individuazione di territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 comma 3 della Legge Regionale 65/2014.

8. 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 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”*.

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

Le attività di informazione e partecipazione sono promosse dal garante dell'informazione e della partecipazione conformemente ai disposti degli articoli 37 e seguenti della L.R. 65/2014.

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/>

10. 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 è stata eseguita la procedura prevista dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS. Con provvedimento N. 1521 il Servizio ambiente, Clima e Protezione Civile ha determinato che il

progetto non deve essere sottoposto alla procedura VAS ed indicato alcune prescrizioni definite dai pareri raccolti.

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.

11. INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE

La variante è corredata da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal dott. Geol. Franco Bulgarelli per il deposito al Genio Civile.

Con prot. n. 42417 del 22/03/2024 è stato effettuato il deposito delle indagini geologico-tecniche.

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio

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 denominata "VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER L'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO PRODUTTIVO" - pratica urbanistica n. U_143_2023

Visto l'art. 8 del DPR 160/2010,

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;
- degli esiti della CDS del giorno 16 gennaio 2024 ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10;
- della documentazione relativa alla variante urbanistica redatta dagli uffici del Comune;
- dei disposti dell'art.35 comma 2 della LR 65/2014.

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 in oggetto con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;

*Il Responsabile del Procedimento
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci*

Art. 69 Edifici e attività produttive, commerciali, Direzionale e di servizio e Turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e Turistico ricettive esistenti, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate. Dette prescrizioni prevalgono su eventuali disposizioni difformi previste dall'ambito urbanistico in cui ricadono gli edifici e le relative aree di pertinenza.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica nei limiti del 20% della Superficie edificabile (Se) esistente;
- sostituzione edilizia nell'ambito del resede.

3. Sono comunque esclusi interventi di ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

4. Mediante modalità subordinata a Progetto Unitario Convenzionato sono consenti i seguenti interventi:

- addizione volumetrica oltre al 20% e nel limite massimo del 50% della Superficie edificabile Se esistente.
- Sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

5. L'addizione volumetrica di cui al punto 4 è consentita solo ricorrendo ai diritti edificatori secondo le modalità indicate all'Articolo 23. Gli interventi di addizione volumetrica derivanti dal trasferimento di diritti edificatori non devono incidere in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

6. Negli edifici destinati ad attività produttive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A. Residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.
- DU_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

7. Negli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.
- Du_B. Industriale artigianale
- DU_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

Art. 69 Edifici e attività produttive, commerciali, Direzionale e di servizio e Turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e Turistico ricettive esistenti, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate. Dette prescrizioni prevalgono su eventuali disposizioni difformi previste dall'ambito urbanistico in cui ricadono gli edifici e le relative aree di pertinenza.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica nei limiti del 20% della Superficie edificabile (Se) esistente;
- sostituzione edilizia nell'ambito del resede.

3. Sono comunque esclusi interventi di ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

4. Mediante modalità subordinata a Progetto Unitario Convenzionato sono consenti i seguenti interventi:

- addizione volumetrica oltre al 20% e nel limite massimo del 50% della Superficie edificabile Se esistente.
- Sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

5. L'addizione volumetrica di cui al punto 4 è consentita solo ricorrendo ai diritti edificatori secondo le modalità indicate all'Articolo 23. Gli interventi di addizione volumetrica derivanti dal trasferimento di diritti edificatori non devono incidere in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

6. Negli edifici destinati ad attività produttive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A. Residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.
- DU_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

7. Negli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.
- Du_B. Industriale artigianale
- DU_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.
- DU_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

8. L'area adiacente la società FULGOR S.r.l., via Setteponti, è destinata alla realizzazione di un ampliamento dell'edificio aziendale e di strutture pertinenziali, secondo quanto previsto dal progetto approvato in sede di CDS ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10 e Delibera C.C. n.....del..... :

- SE massima in ampliamento 1200 mq articolata su due livelli;
- Indice di permeabilità fondiaria 40%.i.

E' consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle tettoie di nuova previsione. Le recinzioni non potranno eccedere l'area d'intervento, come individuata nel progetto. Al fine della mitigazione degli impatti indotti sul paesaggio, è prescritta la ricostituzione dell'impianto a filari di olivo in adiacenza alla scheda 496, vicino Ponte del Maspino, relativa agli edifici specialistici ville ed edilizia rurale di pregio, e nella piantumazione di una macchia alberata con funzione di filtro verso la zona agricola a Nord-Ovest.

Art. 69 Edifici e attività produttive, commerciali, Direzionale e di servizio e Turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e Turistico ricettive esistenti, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate. Dette prescrizioni prevalgono su eventuali disposizioni difformi previste dall'ambito urbanistico in cui ricadono gli edifici e le relative aree di pertinenza.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica nei limiti del 20% della Superficie edificabile (Se) esistente;
- sostituzione edilizia nell'ambito del resede.

3. Sono comunque esclusi interventi di ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

4. Mediante modalità subordinata a Progetto Unitario Convenzionato sono consenti i seguenti interventi:

- addizione volumetrica oltre al 20% e nel limite massimo del 50% della Superficie edificabile Se esistente.
- Sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come Du_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e Du_C5 - Commercio congiunto.

5. L'addizione volumetrica di cui al punto 4 è consentita solo ricorrendo ai diritti edificatori secondo le modalità indicate all'Articolo 23. Gli interventi di addizione volumetrica derivanti dal trasferimento di diritti edificatori non devono incidere in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

6. Negli edifici destinati ad attività produttive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A. Residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.
- DU_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

7. Negli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du_A residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della SE in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo.

- Du_B. Industriale artigianale

- DU_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

- DU_C. Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi

8. L'area adiacente la società FULGOR S.r.l., via Setteponti, è destinata alla realizzazione di un ampliamento dell'edificio aziendale e di strutture pertinenziali, secondo quanto previsto dal progetto approvato in sede di CDS ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/10 e Delibera C.C. n.....del..... :

- SE massima in ampliamento 1200 mq articolata su due livelli;

- Indice di permeabilità fondiaria 40%.i.

E' consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle tettoie di nuova previsione. Le recinzioni non potranno eccedere l'area d'intervento, come individuata nel progetto. Al fine della mitigazione degli impatti indotti sul paesaggio, è prescritta la ricostituzione dell'impianto a filari di olivo in adiacenza alla scheda 496, vicino Ponte del Maspino, relativa agli edifici specialistici ville ed edilizia rurale di pregio, e nella piantumazione di una macchia alberata con funzione di filtro verso la zona agricola a Nord-Ovest.

Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel Provvedimento n. 1621 del 02/07/2024 emesso dal Servizio Ambientale, Clima e Protezione Civile.



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Ortofoto 2023 - Proprietà di Regione Toscana



Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale - art. 55 della L.R. 65/2014

Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale - art. 55 della L.R. 65/2014

Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Catasto Terreni aggiornato al 11/08/2024



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Carta Tecnica Regionale - Regione Toscana



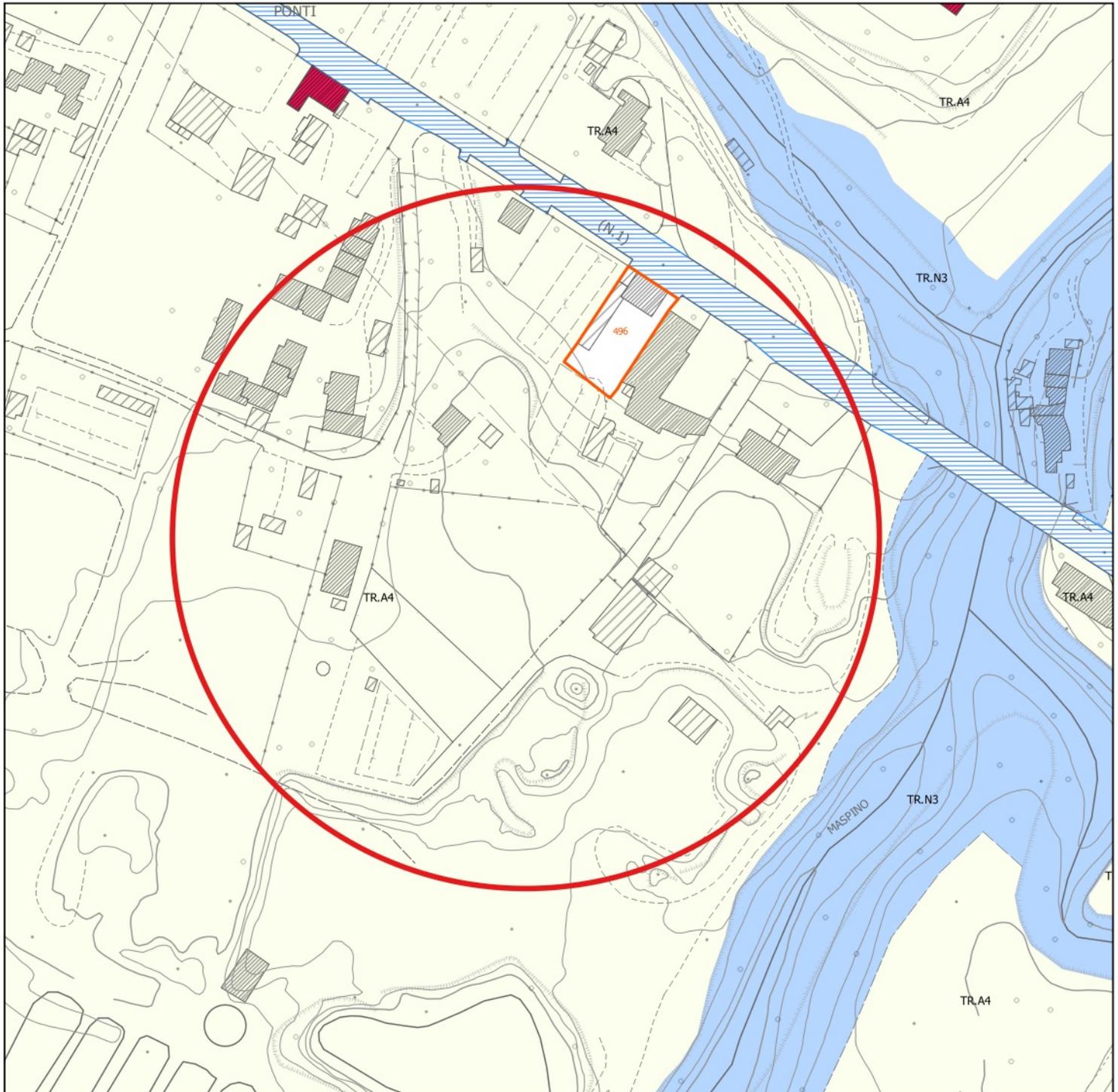
Scala 1 : 2000



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 : 2000

Legenda

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

 TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) (artt.48, 52 NTA del PO)

 TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno (artt.42, 45 NTA del PO)

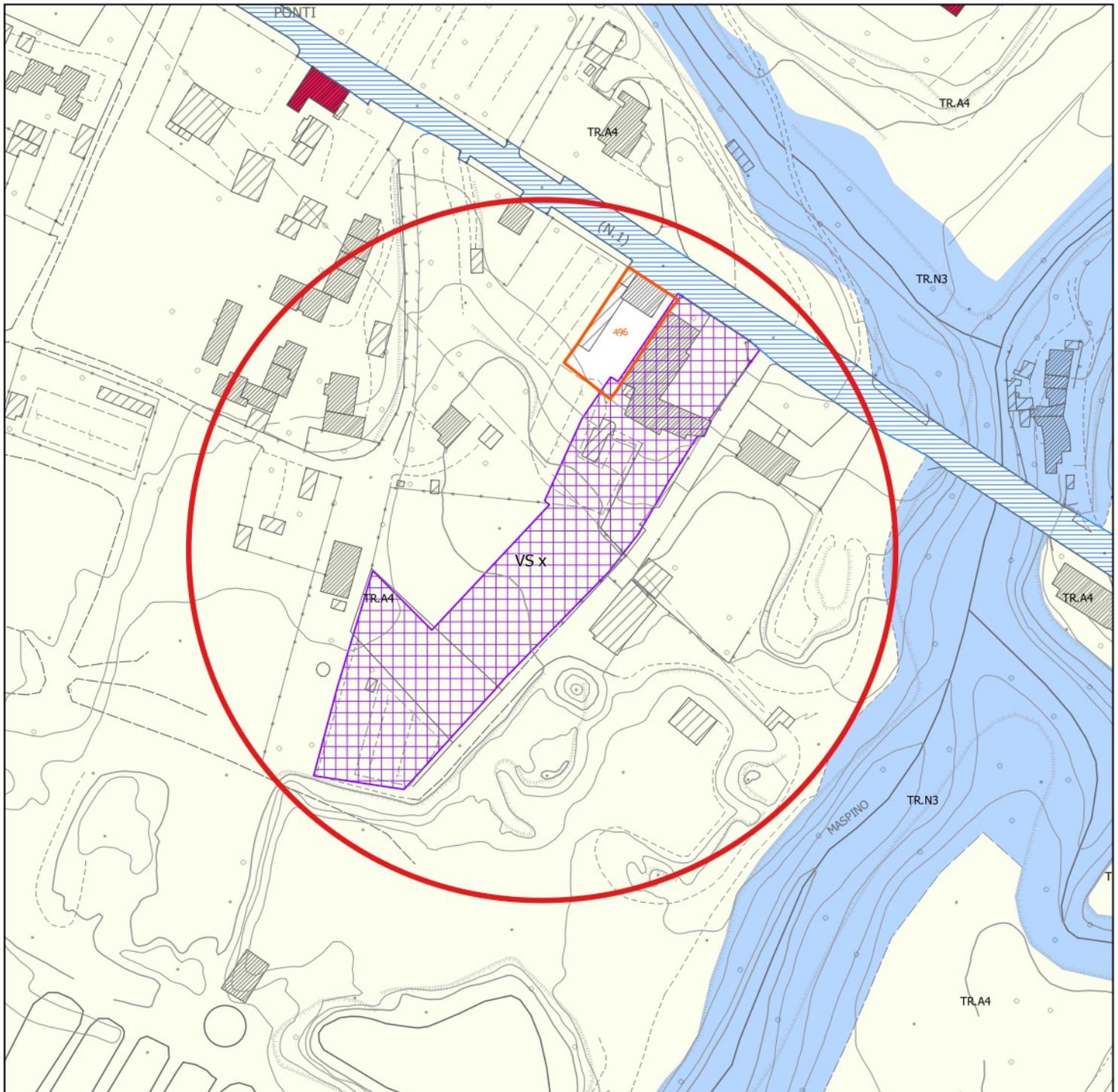
 Viabilità (art.100 NTA del PO)



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 : 2000

Legenda

 Variante SUAP - VS X

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

 TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) (artt.48, 52 NTA del PO)

 TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno (artt.42, 45 NTA del PO)

 Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



Legenda

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

▭ Viabilità (art.100 NTA del PO)

STATO ATTUALE

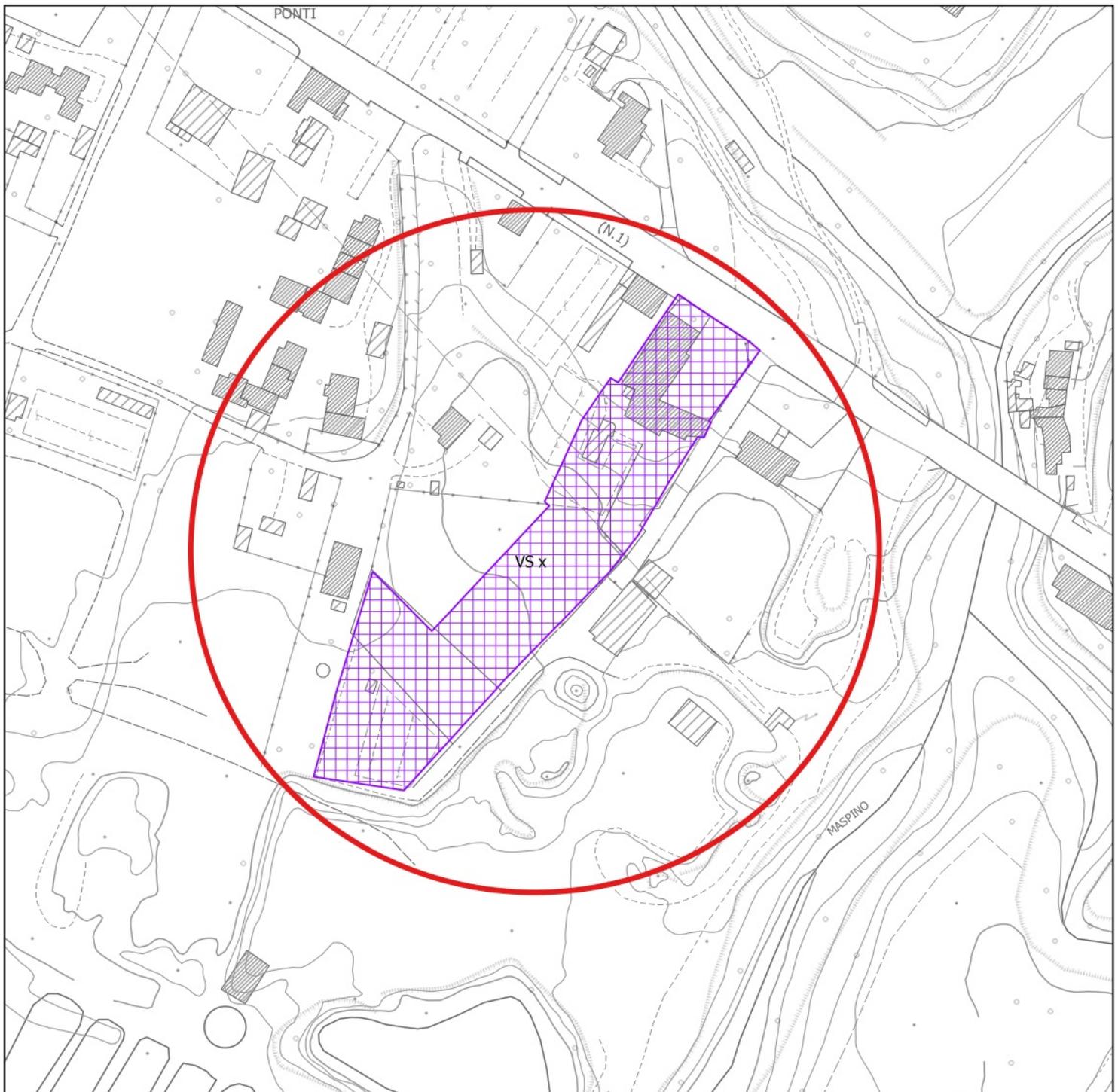
Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



Legenda

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

▭ Viabilità (art.100 NTA del PO)

STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2000

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**