



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2021

PIANO ATTUATIVO
dell'Ex Caserma Cadorna di
Piazza Fanfani e delle aree contermini

Identificazione UE 12_51_3

PU_11_2022

PO

**Relazione tecnica del responsabile del procedimento.
Accertamento e certificazione di conformità e coerenza
del Responsabile del procedimento**

Adozione

DCC. N. ... del ...

Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Frescucci

Progettazione

Arch. Fulvia Comanducci

Arch. Valentina Nibbi

Arch. Laura Pagliai

Arch. Laura Rogialli

Arch. Nicola Tanganelli

Pian. Ter. Andrea Maltese

Geom. Valentina Mazzoni

INDICE:

- 1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO**
- 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 3. QUADRO CONOSCITIVO**
 - 3.1 CATASTO
 - 3.2 PIANO STRUTTURALE (PS)
 - 3.3 PIANO OPERATIVO (PO)
 - 3.4 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS.42/2004 E ALTRI VINCOLI
 - 3.5 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA
 - 3.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
 - 3.7 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)
 - 3.8 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)
 - 3.9 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI
- 4. COERENZA ESTERNA** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)
- 5. COERENZA INTERNA** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)
- 6. PRINCIPI GENERALI**
- 7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**
- 8. TERRITORIO RURALE**
- 9. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14**
- 10. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**
- 11 INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE**
- 12. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE**

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

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art.111 "Approvazione dei piani attuativi" della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in quanto piano attuativo conforme al Piano Operativo.

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 il piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e in conformità al 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 verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'Amministrazione comunale intende promuovere la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area che comprende Piazza Fanfani e gli immobili circostanti, che rappresenta una parte significativa e centrale della città, non soltanto per la mera collocazione ma anche in virtù delle funzioni e degli usi che ha assunto progressivamente in seguito alla cessazione dell'attività militare. Per questo motivo il Piano degli Obiettivi 2023-2025 individua come obiettivo operativo la «Definizione di un nuovo disegno urbano della città – Riqualificazione piazza Cadorna». Con delibera di Giunta comunale n. 567 del 23/11/2023 è stato approvato il piano di utilizzo dell'area e dato mandato all'ufficio pianificazione urbanistica di redigere il piano attuativo per la riqualificazione urbanistica dell'intero comparto.

Il comparto d'intervento oggetto del piano attuativo comprende l'area compresa nell'unità edilizia 12_51_3 identificata nella Tavola E2.1.d del P.O.

La progettazione si estende anche a due ambiti, di proprietà comunale, limitrofi all'area di intervento che permettono la ricucitura dell'intervento con la città consolidata ovvero:

- l'area attualmente destinata a parcheggio su Via Garibaldi individuata alla Sezione A Foglio 174 Particella 11;
- l'area necessaria all'ampliamento della viabilità di accesso da Via Petrarca, identificata alla Sezione A Foglio 174 Particella 19 (Parte) ceduta all'amministrazione Comunale dalla Società TOMU-TEKA S.r.l. con accordo del 29 Aprile 2022 atto Notaio Marco Benincasa registrato il 26 Maggio 2022.

Il piano attuativo dell'area, è rivolto a riqualificare lo spazio pubblico prevedendo una nuova piazza e nuove aree verdi finalizzate a garantire una stretta relazione funzionale, percettiva e d'uso tra il nuovo spazio pubblico e le nuove architetture rispetto al tessuto consolidato della città storica, mediante soluzioni che assicurino una permeabilità dell'isolato individuando anche una nuova viabilità che attraversa completamente l'isolato e collega via Garibaldi con via Petrarca.

Il piano attuativo prevede la divisione del comparto in 9 aree di intervento, che potranno essere realizzati a stralci funzionali.

Sono elaborati costitutivi del piano attuativo:

01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
02	QUADRO CONOSCITIVO: INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO ATTUALE
03	QUADRO CONOSCITIVO: OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE
04	QUADRO CONOSCITIVO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
05	QUADRO CONOSCITIVO: CONTENUTI ED ESITI DEL PERCORSO PARTECIPATIVO
06	STATO DI PROGETTO: STRATEGIE DI PROGETTO
07	STATO DI PROGETTO: ANALISI FUNZIONALE E CONCEPT
08	STATO DI PROGETTO: ELABORATI DI PROGETTO

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

09	AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO
10	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
11	ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE: PLANIMETRIA GENERALE - PIANO QUOTATO
12	ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE: PLANIMETRIA GENERALE - ANALISI DELLA MOBILITA'
13	ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE - PROGETTO DI SUOLO
14	ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO: FLUSSI DI CIRCOLAZIONE
15	ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE
16	ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE: SEZIONI AMBIENTALI
17.1	ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI
17.2	ELABORATO GRAFICO STATO DI PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI
	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA DI FATTIBILITA' a firma del geol. Franco Bulgarelli

A seguito dell'approvazione del piano attuativo verrà aggiornata la scheda relativa all'unità edilizia 12_51_3 del centro storico del capoluogo, in base all'apposito elaborato del presente piano di recupero (09 – aggiornamento del quadro conoscitivo).

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CATASTO

Il compendio immobiliare in esame è censito in Catasto del Comune di Arezzo alla Sezione Valdarno (A) Foglio n. 174 il tutto come riportato nella sottostante tabella:

Particelle facenti parte del piano attuativo

Particella	Foglio	Sezione	Proprietà
126	174	A	Comune di Arezzo
367	174	A	Demanio dello Stato
126	174	A	Comune di Arezzo
456	174	A	Comune di Arezzo
457	174	A	Comune di Arezzo
474	174	A	Comune di Arezzo
473	174	A	Comune di Arezzo
580	174	A	Comune di Arezzo
581	174	A	Comune di Arezzo
18	174	A	Comune di Arezzo
15	174	A	Comune di Arezzo
12	174	A	Demanio dello Stato

Particelle esterne al piano attuativo ma oggetto di studio

Particella	Foglio	Sezione	Proprietà
11	174	A	Comune di Arezzo
19 (parte)	174	A	C.F.D.A. S.R.L.

3.2 PIANO STRUTTURALE

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

- L.R. Toscana n. 65/2014.
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.

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

TAV. C3.1 invariante 1 CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	Sistema di Alta Pianura colluvio-alluvionale del Torrente Vingone - Bicchieraia
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Area urbanizzata

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Classificazione morfotipi: TR1. tessuto ad isolati chiusi o semichiusi Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: Centro storico del capoluogo Edifici storici pre 1954
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato – sistema insediativo: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo.
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Sistema insediativo: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Centri abitati al 1982 (L. 865/1971) Acqua pubblica
TAV.C5.2 CARTA DEI VINCOLI STORICO CULTURALI	Alcuni edifici sono individuati come beni architettonici ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Interessata dal percorso di acqua pubblica
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE 1_ Città murata
TAV. D5 INDIVIDUAZIONE CONI E DIRETTRICI VISUALI DA SALVAGUARDARE:	l'area di intervento non è interessata da tracciati di alta visibilità degli elementi e dei beni né da linee di intervisibilità.

3.3 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	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo Altre indicazioni : Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
E2.1.D ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. centro storico del capoluogo	UE: comparto 12, isolato 51, unità edilizia 3
E1.1 schede normative	SCHEDA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI -Identificazione UE: comparto 12, isolato 51, unità edilizia 3 -Valore architettonico e ambientale: NN nessun valore -Interventi ammissibili e prescrizioni particolari: Piano attuativo. Prima dell'approvazione del Piano Attuativo per i corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi interventi fino alla categoria 1; per i restanti corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale nullo sono consentiti interventi fino alla categoria 3. Per l'edificio "ex palazzina comando" sono ammessi gli interventi previsti dal progetto di opera pubblica approvato con delibera e successive modifiche.
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Altre indicazioni: Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Non individuato
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zone territoriali omogenee zona A - centro storico

3.4 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS. 42/2004 E ALTRI VINCOLI

3.4.1 Vincolo archeologico

L'area rientra nell'ambito sottoposto a Declaratoria da parte della Soprintendenza Archeologica per la Toscana prot. 4281 del 23/04/1983: Dichiarazione di importante interesse archeologico delle aree di proprietà comunale della città di Arezzo.

3.4.2 Vincolo beni culturali (II parte del D.Lgs 42/2004): aree pubbliche

L'area rientra nell'ambito sottoposto a Vincolo aree pubbliche declaratoria L. 1089/39 trasmesso al Comune in data 8/06/1996 relativo alle attrezzature fisse destinate all'esercizio di attività commerciali e/o pubblicitarie e parchi e giardini vincolati ai sensi della L. 1089/39.

3.4.3 Vincolo beni culturali (II parte del D.Lgs 42/2004): area di rispetto ai monumenti del centro storico

L'area rientra nell'ambito sottoposto a Decreto di vincolo ai sensi del D.lvo 490/99 area di rispetto ai monumenti del centro storico pubblicata in data 11/02/2003 relativa a elativo alle attrezzature fisse e mobili destinate all'esercizio di attività commerciali e/o pubblicitarie e pavimentazioni stradali.

3.4.4 Vincolo beni culturali (II parte del D.Lgs 42/2004): fabbricati ex Caserma Cadorna

L'area rientra nell'ambito sottoposto a: D. Lgs. N. 42/2004: Provvedimento di Tutela Decreto n. 224 del 14/05/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturalie Paesaggistici della Toscana. Alcuni manufatti all'interno del Complesso denominato "Ex Caserma Cadorna" distinti al Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 174 part. 15 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 part 473 (parte) sono stati riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/204 ess.mm.ii. con Decreto n. 224/2009 del 14/05/2009.

Per il manufatto denominato ex Palazzina Comando è stata fatta la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 42/2004. Con nota n. 7832 del 11 giugno 2009 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a seguito del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Arezzo (nota n. 9241 del 27/09/2007 e nota n. 2805 del 10/04/2009) e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (nota n. 16550 del 01/10/2007 e nota n. 10294 del 05/06/2008) comunica che:

"Immobile denominato "Ex Caserma Cadorna", sito in Via Porta Buia 3-3°, distinto al Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 174 partt.18, 82, 101, 124, 456, 457, 559 e 568; part. 474 subb. 1, 2 e 3 e part. 473 (restante parte) non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico".

3.4.5 Vincoli Paesaggistici (III parte del D.Lgs 42/2004)

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

3.4.6 Altri vincoli beni culturali (II parte del D.Lgs 42/2004)

Si segnala inoltre un edificio prospicienti la piazza e non direttamente interessati dagli interventi, sottoposti a vincolo di cui alla II parte del D.Lgs 42/2004:

- Immobile identificato al F. 174 part. D, 20, 21, 297: Provvedimento di Tutela Decreto n. 366 del 15/11/2007; (Chiesa della Misericordia e spazi annessi).

3.4.7 R.D. 523/1904 : Torrente Castro

All'interno dell'ambito urbanistico corre nel sottosuolo, in direzione sud est – nord ovest, completamente sciolto, il Torrente Castro classificato quale "acqua pubblica" e soggetto a fascia di rispetto assoluta di 10 ml. previsti dal R.D. 25 luglio 1904 n. 523 , art. 96. In proposito prioritariamente alla realizzazione degli interventi previsti dovrà essere acquisito il parere o l'autorizzazione idraulica da parte del competente Ufficio della Regione.

Al riguardo si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.C.I. (adozione e successiva approvazione) l'A.C. ha provveduto ad effettuare il deposito delle indagini geologiche, atte a verificare la pericolosità dell'ambito per gli aspetti geologici, idraulici e di rischio sismico, ai sensi di quanto disposto dall'Art. n. 62 della L.R. Toscana 01/2005.

In quella sede l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo – quale organo competente – con nota prot. 160160 del 15 giugno 2010 e successiva prot. 226045 del 01 settembre 2010 – al riguardo si esprimeva come segue:

"...Per quanto riguarda gli aspetti idraulici risulta che nella fascia di ml. 10 parallela al tratto tombato del torrente Castro sono previsti la rampa di accesso e i parcheggi interrati; come concordato per vie brevi con il Settore Difesa del Suolo della Provincia di Arezzo, si ritiene che la rampa di accesso sia ammissibile, in quanto da considerarsi anche come opera funzionale all'accesso al tombamento medesimo da parte dei mezzi operativi della provincia, mentre i parcheggi dovranno essere realizzati interamente all'esterno dei 10 ml. misurati a partire dal lato esterno della parete dell'opera idraulica."

3.5 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	P1 pericolosità bassa
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	Non individuata
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 individuato
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Non individuata
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Non indicata
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica PS3 - Pericolosità sismica locale elevata.

3.6 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.

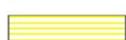
Le classi individuate nel piano sono - a termini di legge - le seguenti:



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 IV - aree di tipo misto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COERENZA ESTERNA	
PIT Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del	Il piano 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,

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

27/03/2015.	perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT.
PTCP piano territoriale di coordinamento provinciale	Il piano attuativo 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 pubblicata sul BURT del 19/10/2022.

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

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

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

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

COERENZA INTERNA	
PIANO STRUTTURALE	Il piano attuativo in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PIANO OPERATIVO	Il piano attuativo in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Operativo approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Il Piano attuativo è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica (classe IV) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	Il piano attuativo in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	Il piano attuativo in oggetto risulta coerente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	Il piano attuativo ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	Il piano attuativo in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

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

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

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

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

L'area oggetto di piano attuativo è interna al PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

8. TERRITORIO RURALE

Il presente piano attuativo, non è tenuto al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della L.R.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo compreso all'interno del territorio urbanizzato.

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

Il piano attuativo 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".

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

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale. Con provvedimento dirigenziale n.614 del 18/03/2024 si è conclusa a procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e il piano è stato escluso dalla VAS ai sensi della L.R. 10/2010. Le prescrizioni del Nucleo di Valutazione espresse nella seduta del 11/03/2024 sono recepite nelle NTA del Piano attuativo.

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

Il piano attuativo è corredato da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Geol. Franco Bulgarelli.

Prima dell'adozione sarà effettuato il **deposito presso il Genio Civile** della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/14 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche" e dell'Allegato A del DPGR 5/R/2020 "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

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

Nel periodo agosto 2022-gennaio 2023 è stato svolto il processo partecipativo «Cadorna: idee da mettere in piazza» gestito dall'associazione APS Narrazioni Urbane. Il processo partecipativo ha attivato una riflessione collettiva sulla valorizzazione di questa parte della città finalizzato alla definizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il percorso si è composto di due fasi, quella di "ascolto" nei mesi di ottobre e novembre 2022 e quella di progettazione condivisa che è culminata in un evento pubblico di restituzione dei risultati svolta a gennaio 2023.

Le ulteriori 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 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/jattipubblicazionitest/>

*Il Responsabile del Procedimento
Governo 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 del PIANO ATTUATIVO relativo all'area dell'ex caserma Cadorna di piazza Fanfani e delle aree contermini - UE 12/51/3 - pratica urbanistica n. U_11_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 per attuare l'intervento in oggetto non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione;

- che per l'attuazione del Piano attuativo non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;

- dell'esclusione del Piano attuativo dal procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;

- della documentazione relativa al Piano Attuativo redatta dagli uffici del Comune;

- in relazione alla proposta di Piano attuativo del Piano Operativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

- il procedimento previsto per i piani attuativi conformi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 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 del piano attuativo in oggetto con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;
3. che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

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

AMBITO DI INTERVENTO: UNITA' EDILIZIA 12-51-3



E2.1.d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione.
Centro storico del capoluogo



Ortofoto

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

E1.1 schede normative: centro storico del capoluogo

STATO ATTUALE



Comune di Arezzo
 Direzione Servizi per il
Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia EDILIZIA SPECIALISTICA
Destinazione Rilevata Servizi (caserme)
ANALISI TIPOLOGICA

Edificio specialistico seriale

*(Le quali si cominciarono a costruire nel 1930 ...
 Da "IMMAGINI DI AREZZO" di Angelo Tafi)*

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
12	51	3

Via Petrarca F. 20

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE NN	ALTRI VALORI
--	---------------------

**INTERVENTI AMMISSIBILI E
 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Piano Attuativo.

Prima dell'approvazione del Piano Attuativo per i corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi interventi fino alla categoria 1; per i restanti corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale nullo sono consentiti interventi fino alla categoria 3.

Per l'edificio "ex palazzina comando" sono ammessi gli interventi previsti dal progetto di oprea pubblica approvato con delibera e successive modifiche

ULTERIORI PRESCRIZIONI

STATO VARIATO



Comune di Arezzo
 Direzione Servizi per il
Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia EDILIZIA SPECIALISTICA
Destinazione Rilevata Servizi
ANALISI TIPOLOGICA

Edificio specialistico seriale

*(Le quali si cominciarono a costruire nel 1930 ...
 Da "IMMAGINI DI AREZZO" di Angelo Tafi)*

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
12	51	3
Via	Petrarca F.	20
VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI	
NN		
INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI		

Sono consentiti gli interventi di cui al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n.35 del 28/03/2024.

Fino alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo per i corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi interventi fino alla categoria 1; per i restanti corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale nullo sono consentiti interventi fino alla categoria 3.

Per l'edificio "ex palazzina comando" sono ammessi gli interventi previsti dal progetto di opera pubblica approvato con DCC n.94 del 30/06/2022 e successive modifiche.

Al completamento dei lavori previsti dal Piano Attuativo per i corpi di fabbrica classificati di valore architettonico ed ambientale sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia 1; per i restanti corpi di fabbrica sono consentiti interventi fino alla categoria 3.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

COMUNE DI AREZZO
