



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA UNITA' EDILIZIA 3\_9\_19 DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO SITA IN VIA GARIBALDI n. 192 CONTESTUALE A PIANO DI RECUPERO

PRATICA U\_77\_2021

### 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

---

# VARIANTE AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLA UNITA' EDILIZIA 3\_9\_19 DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO SITA IN VIA GARIBALDI 192 CONTESTUALE A PIANO DI RECUPERO.

## PRATICA U\_77\_2021

### 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 03/12/2021 prot. 176015 e successive integrazioni da parte della Sig. Lacroce Ilaria, avente ad oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione di manufatti presenti nel lotto per accorparli al fabbricato principale identificato alla unità edilizia n. 3\_9\_19 del centro storico del capoluogo in via Garibaldi n. 192, ossia un Piano di recupero in variante al Piano Operativo, corredato dai seguenti elaborati redatti dall' architetto Rino Cappelletti su incarico della proprietaria:

Istanza a firma di Lacroce Ilaria  
01-Inquadramento dell'area soggetta piano di recupero e il quadro conoscitivo di riferimento  
02-Tavola Stato Attuale  
03-Tavola Stato Progetto  
04-Tavola Stato Sovrapposto  
05-Perimetro Piano di recupero e Condizioni di Degrado  
06-Calcoli Recupero Volume  
07-Relazione Tecnica Piano di Recupero  
08-Relazione Fotografica  
09-NTA Piano di Recupero  
10-Render Inserimento Recupero Volume  
11-Viste dalle strade pubbliche  
12-Verifica di assoggettabilità VAS  
13-Visura e Planimetria Catastale  
14-scheda dell'edificio Attuale e Modificato  
Dichiarazione Ante 42  
Procura per Presentazione  
Indagini Geologiche

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

#### 3.1 Variante al Piano Operativo:

La presente proposta di piano di recupero si pone in variante al Piano Operativo in quanto prevede la modifica della categoria di intervento prevista dalla scheda del centro storico unità edilizia n. 3\_9\_19 per il volume accessorio.

In sintesi la variante al Piano Operativo è relativa pertanto ai seguenti aspetti:

1. modifica degli interventi ammissibili della scheda del centro storico unità edilizia n. 3\_9\_19. Viene eliminata la seguente dicitura "*Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B*", e viene inserita la seguente "*Sono consentiti gli interventi previsti dal piano di recupero approvato con DCC n. ... del .... Alla scadenza o attuazione del piano di recupero sono ammessi interventi fino alla categoria 3*";

2. individuazione della zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico e pertanto da assoggettare a piano di recupero.

### **3.2 Piano di recupero:** Il piano di recupero interessa l'unità edilizia individuata al n. 3\_9\_19 nell'elaborato E2.1.D AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE. CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Il piano di recupero si propone l'eliminazione degli aspetti di degrado attualmente presenti, che limitano la fruizione dell'edificio, secondo i parametri di comfort, sicurezza e sostenibilità necessari. E' prevista la riorganizzazione attraverso la demolizione e la ricostruzione, con una sistemazione unitaria dei manufatti accessori esistenti all'interno del perimetro individuato a parità di volume.

**3.3 Edifici esistenti:** L'ambito di intervento è inserito in un tessuto di matrice storica. L'edificio e il suo accessorio oggetto di Piano di recupero è classificato con valore architettonico e ambientale NN (nessun valore) nella tav. E2.1 del PO.

L'edificio in oggetto si trova nell'angolo tra via Garibaldi e Vicolo del Fanale, ed è composto da un corpo principale a due piani a pianta regolare con ingressi su via Garibaldi, salendo a piano primo ci troviamo in un cortile interno che affaccia su via Garibaldi, circondato dagli altri edifici che compongono l'isolato. La parte abitativa del piano primo è servita da due volumi addossati a quello principale adibiti a cucina e servizi igienici. Sempre nel cortile interno, a ridosso del muro superiore, troviamo un volume completamente staccato dal corpo principale adibito a cantina e locali di sgombero. Il PO prevede per l'edificio principale interventi fino alla ristrutturazione edilizia 3, per il volume accessorio fino alla manutenzione straordinaria B. L'edificio accessorio ha caratteristiche estetiche, strutturali e generali che necessitano un intervento più consistente rispetto alla manutenzione straordinaria, nell'ottica anche di creare un ambito urbano più riqualificato.

Viene proposto un intervento di recupero a parità di volume finalizzato a ricreare un ambito urbano più consono alla residenza. L'edificio principale verrà ripulito dai volumi in aggiunta e sarà collegato ad un nuovo volume, scaturito dal recupero e riorganizzazione dei volumi esistenti. Il cortile interno sarà lo spazio aperto sul quale troverà affaccio la parte abitativa, riorganizzata e funzionale.

### **3.4 Parametri dimensionali :**

Volume esistente : 108,56 mc.  
volume di progetto: 106,05 mc.

### **3.5 Legittimità edificio:**

Costruzione antecedente il 1942 (in allegato all'istanza è presente una dichiarazione fatta con atto notorio a firma della proprietà).

Altre Trasformazioni:

pratica edilizia S/1953/ 0000145 del 01/01/1953

asseverazione art.26 pratica edilizia/1985/0003089 del 16/12/1985

mini condono art.48 pratica edilizia /1985 / 0003132 del 18/12/1985

sanatoria: pratica C/1995/13062 del 19/06/1996 concessione n. C/1998/535 del 27/05/1998

### **3.6 Degrado esistente:**

La proposta presentata evidenzia la presenza di degrado di tipo:

- urbanistico,
- fisico causato da vulnerabilità sismica;
- socio economico in quanto l'edificio è attualmente sotto utilizzato.

## **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 identificata al Foglio 172 Sezione A p.la 134:

IDENTIFICAZIONE	NOME	CODICE FISCALE	INDIRIZZO	CATEGORIA	POSSESSO	SUP. CATASTALE
Sezione A Foglio172 p.IIa 134 Sub 2	Lacroce Ilaria	LCRLRI84E42A390V	Via Garibaldi n. 192, Arezzo	A04	1/1	100
Sezione A Foglio172 p.IIa 134 Sub 1	Lacroce Ilaria	LCRLRI84E42A390V	Via Garibaldi n. 188, Arezzo	C01	1/1	

## 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 CTVd Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane
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	Classificazione morfotipi TR1. tessuto ad isolati chiusi o semichiusi Edifici storici pre 1954 Centro storico del capoluogo
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: 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	geositi
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE – DENOMINAZIONI 01 – Città murata

## 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
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	Non espressa
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.
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Non presente.
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica integrata Aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) (DPGR n.53/R 2011). Aree collinari o montane per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni; 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.

Tav. B4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica PS2 - Pericolosità sismica locale media. Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)
Microzonazione sismica Carta.delle.Microzone.Omogenee.in.prospettiva.sismica.MOPS	Zona 2099 Substrato geologico lapideo stratificato fratturato (SFLPS): brecce e conglomerati in matrice limoso-sabbiosa (3-10 m LPS)

#### 4.4 FATTIBILITÀ

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

#### 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.D Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione, Centro Storico del Capoluogo	Comparto 3, isolato 9, unità volumetrica 19, valore architettonico e ambientale NN interventi ammissibili e prescrizioni particolari: Sono ammessi interventi fino alla categoria 3. Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B.
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	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	nessuno
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: 5 (art.19 NTA del PO) Grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere

#### 4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS. 42/2004

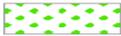
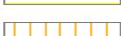
L'ambito oggetto della presente variante non è interessato da vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

#### 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:

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

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 invariati 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.

<b>5.1 COERENZA ESTERNA</b>	
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	La proposta di piano di recupero si pone in variante al Piano Operativo per i seguenti aspetti: 1. modifica agli interventi ammissibili della scheda del centro storico unità edilizia n. 3_9_19. Viene eliminata la seguente dicitura " <i>Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B</i> ", e viene inserita la seguente " <i>Sono consentiti gli interventi previsti dal piano di recupero approvato con DCC n. ... del .... Alla scadenza o attuazione del piano di recupero sono ammessi interventi fino alla categoria 3</i> " 2. individuazione della zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico e pertanto da assoggettare a piano di recupero.
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 modifica agli interventi ammissibili della scheda del centro storico unità edilizia n. 3\_9\_19 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 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".

## 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.... del ... 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 recita quanto segue : .....

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 geol. Lorenzo Sedda.

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  
Governato 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 unità edilizia 3\_9\_19 del centro storico del capoluogo sita in via Garibaldi 192 contestuale al piano di recupero. Pratica n. U\_77\_2021**

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. modifica degli interventi ammissibili della scheda del centro storico unità edilizia n. 3\_9\_19. Viene eliminata la seguente dicitura "*Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B*", e viene inserita la seguente "*Per i volumi accessori sono consentiti interventi fino alla categoria 3 e la riorganizzazione dei volumi accessori*";

2. individuazione della zona connotata da condizioni di degrado di tipo urbanistico, fisico, igienico sanitario, socio economico e pertanto da assoggettare a piano di recupero.

-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..... del .....

- 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



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale





# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola Catasto





# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

Scala 1 : 2.000



# COMUNE DI AREZZO

## Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1.d - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. Centro Storico del Capoluogo



 Area di intervento del Piano di Recupero

Scala 1 : 2.000

# STATO ATTUALE



## Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

### Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	9	19

### Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia NV
--------------

<b>Destinazione Rilevata</b> Commercio al piano terra Residenza ai piani superiori
--

<b>ANALISI TIPOLOGICA</b>
---------------------------

Via	Garibaldi G.	192
-----	--------------	-----

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI
NN	

<b>INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>
--

*Edificio non riconducibile alle tipologie canoniche.*

Sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B.

<b>ULTERIORI PRESCRIZIONI</b>
-------------------------------

# STATO MODIFICATO



## Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

### Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	9	19

### Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia NV
<b>Destinazione Rilevata</b> Commercio al piano terra Residenza ai piani superiori
<b>ANALISI TIPOLOGICA</b>

Via Garibaldi G. 192

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI
NN	

**INTERVENTI AMMISSIBILI E  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

*Edificio non riconducibile alle tipologie canoniche.*

Sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

Sono consentiti gli interventi previsti dal piano di recupero approvato con DCC n. ... del ....  
Alla scadenza o attuazione del piano di recupero sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

# STATO MODIFICATO



## Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

### Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	9	19

### Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia NV
<b>Destinazione Rilevata</b> Commercio al piano terra Residenza ai piani superiori
<b>ANALISI TIPOLOGICA</b>

Via Garibaldi G. 192

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI
NN	

**INTERVENTI AMMISSIBILI E  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

*Edificio non riconducibile alle tipologie canoniche.*

Sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

**Per il volume accessorio sono consentiti interventi fino alla categoria B.**

Sono consentiti gli interventi previsti dal piano di recupero approvato con DCC n. ... del ....

Alla scadenza o attuazione del piano di recupero sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

---

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**

---