



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO IN LOC. MARCENA 34

PRATICA U\_131\_2023

### 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 normativi  
Accertamento e certificazione  
del Responsabile del procedimento**

ID:

Adozione:

DCC. N. ... del ...

---

## INDICE

### **1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO**

### **2. DESCRIZIONE DEL PDR IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

### **3. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

#### 3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

### **4. QUADRO CONOSCITIVO**

#### 4.1 CATASTO

#### 4.2 PIANO STRUTTURALE

#### 4.3 PERICOLOSITA'

#### 4.4 FATTIBILITA'

#### 4.5 PIANO OPERATIVO

#### 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)

### **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

**ESTRATTO NTA DEL PIANO OPERATIVO STATO ATTUALE**

**ESTRATTO NTA DEL PIANO OPERATIVO STATO MODIFICATO**

---

# PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO IN LOC. MARCENA 34. PRATICA N. U/131/2023

## 1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale n. 65/2014 "Adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica".

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 PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

In data 20/10/2023 prot. 144818, il proprietario del complesso edilizio posto in loc. Marcena n. 34, ha chiesto l'approvazione di un piano di recupero in variante al PO finalizzato al recupero del complesso edilizio. Il complesso, classificato di antica formazione, si compone di tre fabbricati: due hanno destinazione artigianale, uno a piano terra ha destinazione artigianale e a piano primo residenziale. La proprietà intende recuperare a fini residenziali quest'ultimo fabbricato con lo scopo di riorganizzare le destinazioni d'uso degli immobili visto che l'azienda artigianale di famiglia, che occupa il complesso, è in fase di cessazione.

Il piano di recupero è richiesto in variante al piano operativo per ovviare la trasformazione del 50% della SE in diritti edificatori prevista dall'art. 69 delle NTA del PO nel caso di cambio d'uso da destinazione produttiva a residenziale.

## 3. OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

La variante al Piano Operativo è finalizzata alla tutela e valorizzazione del complesso edilizio classificato di antica formazione dal PO permettendo il cambio d'uso da produttivo a residenziale senza la prevista trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori.

La variante segue il procedimento previsto dall'art. 17 della L.R. 65/14 in quanto ha per oggetto una previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato.

Con delibera di C.C. n. 34 del 28/03/2024 è stato avviato il procedimento di variante al piano operativo connessa alla formazione del piano di recupero e non sono pervenuti apporti tecnici ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera c della legge regione toscana n. 65/2014.

### 3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

La **variante al Piano Operativo** prevede una variante a carattere generale che consiste nella modifica **a livello normativo** all' **articolo 69** "Edifici e attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse

nel territorio rurale" delle NTA. La variante consiste nella **modifica dei commi 6 e 7** come di seguito evidenziata:

omissis....

**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. **La trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori non opera nel caso in cui gli immobili siano soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia conservativa.**
- 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. **La trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori non opera nel caso in cui gli immobili siano soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia conservativa.**
- Du\_B. Industriale artigianale.
- DU\_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

#### **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**

Il complesso oggetto di PdR in variante al PO è così rappresentato catastalmente:

Identificazione	Categoria	Proprietà
Sezione A, Foglio 1, p.lla 160 sub. 3	C/3	Richiedente il PdR
Sezione A, Foglio 1, p.lla 160 sub. 4	A/3	Richiedente il PdR
Sezione A, Foglio 1, p.lla 159	C/3	Richiedente il PdR

#### **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 : MARi Margine inferiore plio-pleistocenico Nome PS: Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso e ciottoloso di Arezzo - La Chiassa
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento II.2.b – Ecosistema: Matrice agroecosistemica collinare
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	In parte : edifici storici pre 1954
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	-
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area <b>non</b> ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV. C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	-
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Area protetta Arno: area di interesse
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE 11 - piana agricola occidentale

### 4.3 PERICOLOSITÀ

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	-
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	-
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	G2 classe di pericolosità geologica media;
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	-
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	-
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica integrata: Aree a pericolosità idraulica media (I.2) (DPGR n. 53/R 2011)
Tav. B4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	PS3 – pericolosità sismica locale elevata

### 4.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di PdR in 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 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Aree agricole e forestali -TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana (art. 53)  Patrimonio storico urbano ed extraurbano: edificio di antica formazione
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
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	zona E

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

L'ambito oggetto del presente PdR in variante non è interessato da vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### 4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

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

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

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

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

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

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

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;
- Il P.U.M.S. : prima stesura del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile 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 il PdR in variante:

- 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.

<b>5.1 COERENZA ESTERNA</b>	
PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE	La variante al Piano Operativo è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi

con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	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 il PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 37 del 08/07/2022

## **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.

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

Il PdR in 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 PdR in variante è ESTERNA al perimetro del territorio urbanizzato.

## **9. TERRITORIO RURALE**

La presente variante, è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 *Disposizioni sul territorio rurale*.

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

Il PdR in variante 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 5/7/2017 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**

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 online, 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 del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 è stata avviata la procedura ai sensi della L.R. 10/2010 di assoggettabilità a VAS. Con successivo provvedimento n. 195 del 1/02/2024 emanato dal direttore dell'Ufficio tutela ambientale, la variante connessa al piano di recupero è stata esclusa dal procedimento di VAS.

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

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

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

Il PdR in variante è corredato da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Geol. Fausto Capacci. 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. Il deposito delle indagini geologico-tecniche è stato effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 e con nota prot. 22291 del 13/02/2024 la regione Toscana settore Genio Civile comunica l'esito positivo del controllo a seguito del sorteggio.

Il Responsabile del Procedimento  
Il Dirigente del Servizio  
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 DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO IN LOC. MARCENA 34, pratica U/131/2023**

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 il PdR in oggetto comporta **variante al PO**, per il seguente aspetto: modifica normativa al comma 6 e 7 dell'art. 69 delle NTA;
- che l'intervento in oggetto non comporta variante al PS;
- 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;
- della documentazione relativa alla variante 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

## **ESTRATTO NTA del PIANO OPERATIVO - STATO ATTUALE**

### **art. 69 "Edifici e attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale"**

omissis...

**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.

## ESTRATTO NTA del PIANO OPERATIVO - STATO MODIFICATO

### **art. 69 "Edifici e attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale"**

omissis....

**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. **La trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori non opera nel caso in cui gli immobili siano soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia conservativa.**

• 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. **La trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori non opera nel caso in cui gli immobili siano soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia conservativa.**

• Du\_B. Industriale artigianale;

• DU\_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**