COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021

PIANO DI RECUPERO EX CINEMA CORSO VIA MANNINI, AREZZO

art.111 e art.119 L.R. 65/2014

CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Porzione del comparto 14, isolato 69 unità edilizia 9.

PRATICA U_29_2024

PAOLO FRESCUCCI
COMUNE DI AREZZO
09.07.2024 22:12:56
GMT+02:00

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

ID: Adozione: DCC. N. … del ...

PIANO DI RECUPERO EX CINEMA CORSO, VIA MANNINI, AREZZO

PORZIONE DEL COMPARTO 14, ISOLATO 69 UNITA' EDILIZIA 9 - CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.

PRATICA U_29_2024

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 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in quanto piano di recupero 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 fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.
- 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, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 228 della stessa.

1.1 INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato è individuato dal Piano Strutturale in conformità a quanto stabilito all'art. 92 comma 3 della L.R. 65/2014.

2. INDIVIDUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Il presente piano di recupero (PdR), presentato in data 13/02/2024 prot. 22116 e successive integrazioni dalla sig. Capaccioli Rebecca, rappresentante legale della soc. CLAREB srl, in qualità di proprietario a seguito di atto notarile notaio Fabrizio Pantani in data 28/09/2018 rep. n. 146010 raccolta n. 27794, riguarda l'edificio occupato dall'ex cinema Corso, posto in via Mannini, Arezzo catastalmente identificato al Foglio 175 A p.lla 360.
Il PdR a firma dell' arch. Felice Rescigno è composto dei seguenti elaborati:

- Istanza
- NTA Norme tecniche di attuazione
- RTI Relazione tecnico illustrativa
- RF Relazione fotografica
- GEOL Relazione di fattibilità geologica
- Tav.1 inquadramento
- Tav.2 stato attuale
- Tav.3 progetto
- Tav.4 sovrapposto
- Tav.5 calcolo dei volumi
- Tav.6 immagini tridimensionali progetto
- Tav.7 limite intervento – accessibilità autorimessa
- Tav.8 allacciamenti acquedotto, rete elettrica, telefonia

- Tav.9 allacciamenti acque chiare, acque scure, metano
- Tav. 10 verifica art. 12 NTA e legge 122/89

3. DESCRIZIONE INTERVENTO

L' ambito in cui si colloca l'intervento è il centro storico del capoluogo disciplinato dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo. Al comma 19 di detto articolo sono individuate le Unità Edilizie da recuperare per le quali è necessaria l'approvazione del piano di recupero per l'utilizzo con destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del piano operativo stesso. Tra queste è inserita l'unità edilizia 14_69_9 comprendente Palazzo Guillichini e l'ex cinema Corso.

Il piano di recupero interessa l'unità edilizia 14_69_9 per la porzione dell'ex cinema Corso classificata di valore nullo (NN) nel piano operativo comunale. La restante porzione dell'unità edilizia, corrispondente a Palazzo Guillichini, è già stata restaurata con intervento di restauro conservativo. L'immobile, non più utilizzato come cinema da diversi anni, si presenta come un involucro vuoto al suo interno e la proprietà intende recuperarlo ad uso residenziale mediante una riqualificazione totale del fatiscente edificio, con un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento della volumetria esistente.
Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale di 4 livelli fuori terra e uno seminterrato destinato ad autorimessa e a vani tecnici. Il progetto prevede la realizzazione di n. 10 alloggi. L'altezza massima sarà contenuta all'interno della sagoma preesistente. Il progetto prevede, la riduzione dell'altezza della facciata prospicente via Mannini in modo da consentire il miglioramento dell'illuminazione della strada a vantaggio delle nuove unità immobiliari e di quelle preesistenti. Il progetto prevede la realizzazione indicativamente di n. 10 alloggi.

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 CATASTO

L'immobile oggetto del presente piano è individuato al catasto urbano di Arezzo alla sezione A foglio 175 p.lla 360 sub. 45 di proprietà di CLAREB srl.

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 vigenza della L.R. Toscana n. 65/2014.
Il Piano è stato approvato in vigenza del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.
Il Piano è stato altresì approvato in vigenza del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.
Il Piano Strutturale 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 Sistema morfogenetico Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane Nome PS Sistema collinare arenaceo-silicoclastico di Ciggiano - Le Poggiacce - Peneto
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 Servizi esistenti Centro storico del capoluogo
TAV. C3.4 INVARIANTE 4:CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non presente
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	Non presenti vincoli di cui alla III parte del D.Lga 42/2004 Centri abitati al 1984 (L. 865/71)
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Non presente. Nella tav C5.3 è presente un errore grafico di localizzazione del torrente castro
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE – DENOMINAZIONI 01 - SISTEMA URBANO DELLA CITTÀ MURATA

4.3 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Il quadro conoscitivo di Piano Strutturale approvato con DCC 134/2022 individua all'interno dell'ambito oggetto di piano di recupero i seguenti livelli di pericolosità:

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	Non presente
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	Non presente
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B3.2 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 bassa (P1) (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	In parte: Pericolosità sismica PS3 - Pericolosità sismica locale elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri. In parte: 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 geologico tecnica -carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica MOPS	 Tav. 2 - MLin Tav. 2_P515

4.4 FATTIBILITÀ

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

4.5 PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021.
Nel Piano Operativo l'area è così individuata:

TAV. E2.1.d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo (art. 28 NTA) Identificazione UE: 14_69_9
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 (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 BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI D.LGS. 42/2004

L'unità edilizia è interessata dal vincolo monumentale di cui alla II parte del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.Lgs. 42/2004 (provvedimento di tutela diretta 10/01/1952 riferita a Palazzo Guillichini). L'immobile sala proiezione dell'ex cinema Corso è stato realizzato successivamente alla declaratoria di vincolo a seguito della demolizione di manufatti.

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 IV - aree di tipo misto

4.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA 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.

A riguardo non ci sono previsioni specifiche per l'ambito di intervento.

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.).
A riguardo non ci sono previsioni specifiche per l'ambito di intervento.

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.
A riguardo non ci sono previsioni specifiche per l'ambito di intervento.

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 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 '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	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

con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	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	Il piano di recupero 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.

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.

COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	Il piano di recupero in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PO PIANO OPERATIVO	Il piano di recupero 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 di recupero 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 di recupero in oggetto risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	Il piano di recupero in oggetto risulta coerente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	Il piano di recupero 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 di recupero in oggetto risulta ininfluente rispetto allo specifico piano.

6.1 CONCLUSIONI:

Il presente procedimento urbanistico è relativo all'approvazione del piano di recupero che ammette l'attuazione degli interventi previsti dal piano e il cambio d'uso in coerenza con art. 28 comma 19 delle NTA del PO "*Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione - centro storico del capoluogo*".

Considerato che il progetto architettonico presentato nelle tavole grafiche di piano di recupero ha valore indicativo per gli aspetti indicati nelle NTA del piano stesso, si dà atto che la definizione del progetto edilizio e le verifiche edilizie conseguenti sono rimandate alla fase edilizia.

7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il piano di recupero è escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 che così recita: *"Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dett*ando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".
Considerato che:
-il piano di recupero è conforme al Piano Operativo, approvato con D.C.C. n. 134 del 30/09/2021, sottoposto a VAS nell'ambito della procedura di approvazione dello strumento urbanistico;
-il PO nella tav. E2.1d definisce l'assetto localizzativo del PdR;
-l'art. 28 delle NTA del PO definisce gli indici di edificabilità e gli usi ammessi;
-la scheda norma del fabbricato definisce gli interventi ammessi per l'unità edilizia di riferimento,
Si verificano le condizioni imposte dalla citata normativa per l'esclusione dell'intervanto dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

8. ADEMPIMENTI PER ADOZIONE

Trattandosi di piano di recupero conforme al PO il procedimento per la sua approvazione è quello stabilito dall'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della L.R.65/14 dando comunque atto della vigenza del Piano Operativo comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Prima dell'adozione sarà effettuato il deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta dal geol. Franco Bulgarelli, 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*".

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

Le attività di informazione e partecipazione sono promosse dal garante dell'informazione e della partecipazione conformemente ai disposti degli articoli 37 e seguenti della L.R. 65/2014.
Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, 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 DI RECUPERO EX CINEMA CORSOIN VIA MANNINI, AREZZO. Porzione del comparto 14, isolato 69 unita' edilizia 9 - centro storico del capoluogo. Pratica U_29_2024 ,**

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 non comporta variante al Piano Operativo ed è attuativo dello stesso nello specifico dell'art. 28 comma 19 delle NTA del PO;

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

-dell'esclusione del Piano di recupero 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 di recupero redatta dal progettista arch. Felice Rescigno presentata in data 13/02/2024 prot. 22116 e successive integrazioni;

- in relazione alla proposta di piano di recupero 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 (piano di recupero) 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

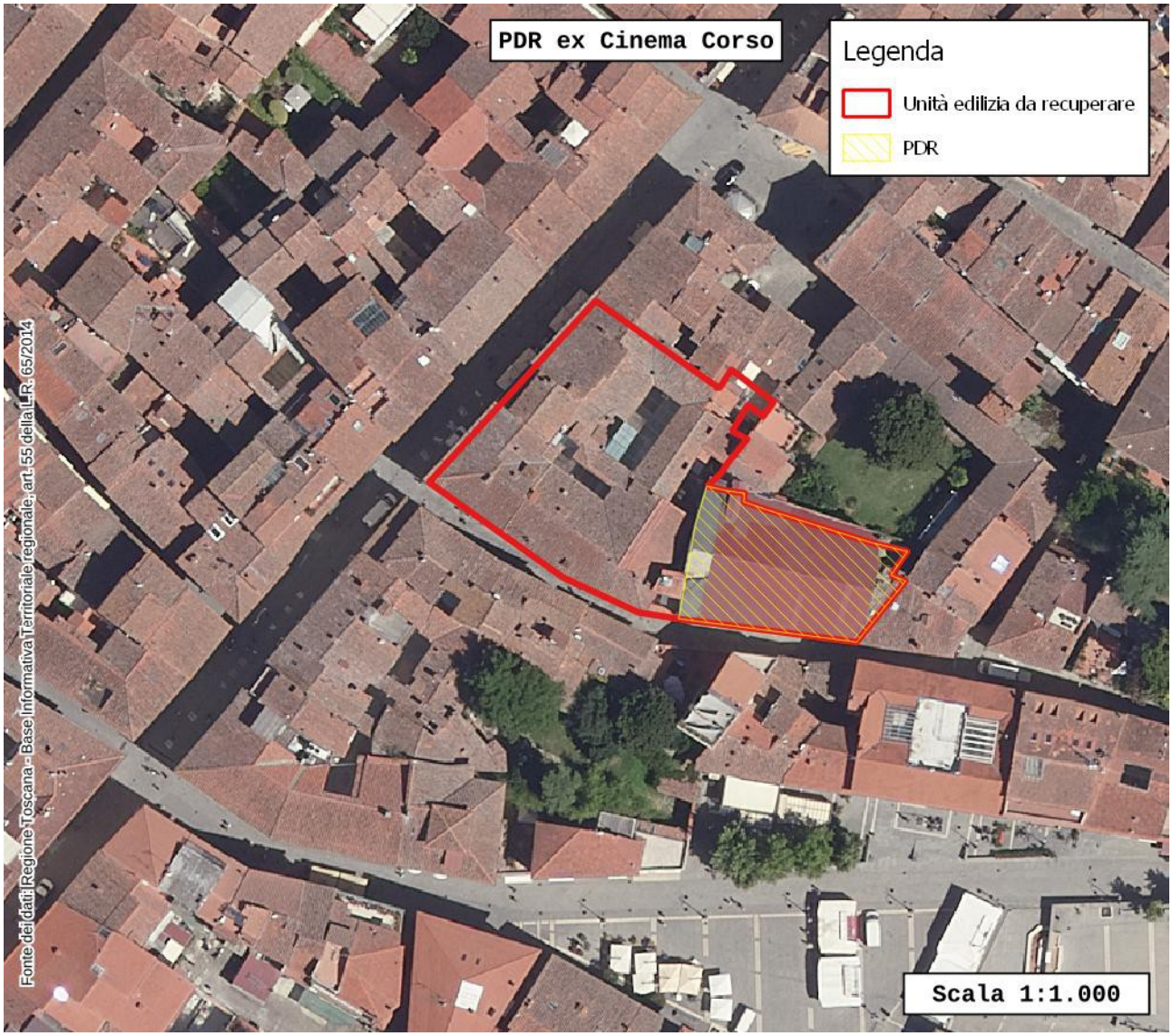
1. che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
2. che risulta verificata la coerenza e la compatibilità del piano attuativo in oggetto con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;
3. che 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

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PO: ESTRATTO TAVOLA E2.1.D

VISTA AEREA


PDR ex Cinema Corso
Legenda
Unità edilizia da recuperare
PDR
Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art.55 della LR. 65/2014
Scala 1:1.000

PIANO OPERATIVO

TAV. E1.1 SCHEDE NORMATIVE CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

UE: 14-69-9 STATO ATTUALE

Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Scheda degli Interventi Ammissibili

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
14	69	9

Via	Mannini	115

Tipologia **PALAZZO**

Destinazione Rilevata
Turistico ricettivo, commercio e servizi

VALORE
ARCHITETTONICO E AMBIENTALE
RV

ALTRI VALORI

ANALISI TIPOLOGICA

PALAZZO GUILLICHINI
Edificio di costruzione omogenea su tessuto preesistente; androne-scala-corte intenzionalmente coordinati e fortemente qualificati; vani del piano primo gerarchiz-zati; prospetto simmetrico con aperture gerarchizzate e qualificate architettonicamente.
Il giardino del palazzo è stato recentemente (anni 50) intasato con la costruzione della sala del cinema "Corso".

INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

UNITA' EDILIZIA DA RECUPERARE

Per la forte differenza tipologica all'interno dell'U.E., sono previsti due distinti stralci funzionali di cui l'unità minima del P.d.R. corrisponde ciascuna alle rispettive parti con differenti valori architettonici (Palazzo Guillichini, Cinema Corso). Pertanto:
- per la porzione di "valore nullo" occupata dal ex-cinema Corso gli il P.d.R. disciplina gli interventi ammissibili e la destinazione d'uso.

- per la porzione di "rilevante valore" individuata dal Palazzo, fino all'approvazione del relativo P.d.R., sono ammessi interventi fino alla categoria C.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

PIANO OPERATIVO

TAV. E1.1 SCHEDE NORMATIVE CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

UE: 14-69-9 STATO MODIFICATO

Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
14	69	9

Via Mannini 115

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia **PALAZZO**

Destinazione Rilevata

Turistico ricettivo, commercio e servizi

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE	ALTRI VALORI
RV	

INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ANALISI TIPOLOGICA

PALAZZO GUILLICHINI
Edificio di costruzione omogenea su tessuto preesistente; androne-scala-corte intenzionalmente coordinati e fortemente qualificati; vani del piano primo gerarchiz-zati; prospetto simmetrico con aperture gerarchizzate e qualificate architettonicamente.
Il giardino del palazzo è stato recentemente (anni 50) intasato con la costruzione della sala del cinema "Corso".

UNITA' EDILIZIA DA RECUPERARE

Per la forte differenza tipologica all'interno dell'U.E., sono previsti due distinti stralci funzionali di cui l'unità minima del P.d.R. corrisponde ciascuna alle rispettive parti con differenti valori architettonici (Palazzo Guillichini, Cinema Corso). Pertanto:

- per la porzione di "valore nullo" sono consentiti gli interventi di cui al PdR .....
Al completamento del PdR sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia 3.

- per la porzione di "rilevante valore (Palazzo Guillichini) sono ammessi interventi fino alla categoria C.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

PIANO OPERATIVO

COMUNE DI AREZZO