



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## VARIANTE AI SENSI DELL'ART.112 COMMA1 DELLA L.R.65/2014, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATPA 18\_01 AREA DI TRASFORMAZIONE LA CARBONAIA IN LOC. PONTE A CHIANI (LOTTI 5A-5C-7B)

PRATICA U\_98\_2024

### 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 Tecnica  
Accertamento e certificazione  
del Responsabile del Procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



**1. PREMESSA**

**2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**4. RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI**

4.1 N.T.A DEL PIANO OPERATIVO

4.2 PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

**5. QUADRO CONOSCITIVO**

5.1 PRECEDENTI ATTI DI PIANIFICAZIONE DELL'AMBITO

5.2 ATTI E OBBLIGAZIONI INTERCORSI TRA COMUNE E CONSORZIO

5.3 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

5.4 CATASTO

5.5 PIANO STRUTTURALE (PS)

5.6 PIANO OPERATIVO (PO)

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

5.8 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

5.9 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.10 PIANO URBANO DELLA MOBILITA SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

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

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

5.13 PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

**6. PROCEDURA URBANISTICA**

**7. 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)**

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

**9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**10. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

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

**OGGETTO: VARIANTE AI SENSI DELL'ART.112 COMMA1 DELLA L.R.65/2014, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATPA 18\_01 AREA DI TRASFORMAZIONE LA CARBONAIA IN LOC. PONTE A CHIANI (LOTTI 5A-5C-7B)**

**1. PREMESSA**

La presente relazione è redatta in riferimento alla richiesta del 06/06/2024 prot.n. 0082053, avente ad oggetto una variante per la ridefinizione di alcuni lotti del Piano Particolareggiato ATPA 18\_01 Area di Trasformazione "La Carbonaia" in loc. Ponte a Chiani. La richiesta è corredata dai seguenti elaborati, redatti dall'Arch. Laura Bellocchi e l'Ing. Paolo Sisi su incarico del Consorzio volontario "La Carbonaia", Texutura S.pa., Schema Cinque S.r.l., CLEF S.r.l. e Finital S.r.l. :

- 2024\_0082053\_DOMANDA
- 2024\_0082053\_ALLEGATO A\_RELAZIONE GENERALE
- 2024\_0082053\_ALLEGATO B\_DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- 2024\_0082053\_ALLEGATO C\_RELAZIONE SU VINCOLO D.LGS. 42/2004 ART.142, LETT. C)
- 2024\_0082053\_ALLEGATO D\_CERTIFICATI CATASTALE
- 2024\_0082053\_TAVOLA 1\_PLANIMETRIA GENERALE STATO REALIZZATO/AUTORIZZATO
- 2024\_0082053\_TAVOLA 2\_PLANIMETRIA GENERALE INSERIMENTO VARIANTE PER LA MODIFICA DEI SUB LOTTI 7B1-7B2
- 2024\_0082053\_TAVOLA 2\_PLANIMETRIA GENERALE INSERIMENTO MACROLOTTO UNIONE SUB LOTTI 5A-5C-7B2
- 2024\_0082053\_TAVOLA 2\_PLANIMETRIA GENERALE STATO SOVRAPPOSTO
- 2024\_0096237\_ALLEGATO A1\_INTEGRAZIONE RELAZIONE GENERALE
- 2024\_0096237\_TAVOLA 5\_VERIFICA STANDARD PARCHEGGI E VERDE
- 2024\_0096237\_TAVOLA 6\_VERIFICA VOLUMETRIE

## 2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nel presente capitolo vengono fornite le informazioni preliminari della variante al piano particolareggiato la Carbonaia ed in particolare le seguenti:

la presente proposta di variante interna al piano particolareggiato, consiste nella formazione di un macrolotto, derivato dalla fusione di tre lotti identificati come 5a-5c-7b, accorpando inoltre parte della superficie della strada pubblica, generando il settimo stralcio, con soppressione di una strada e relative infrastrutture.



## 3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'obiettivo della proposta di variante è quello di introdurre modifiche alla ridefinizione dei lotti e dell'impianto viario interno, al fine di accogliere un'esigenza specifica di realizzare degli insediamenti da destinare a depositi, vendita all'ingrosso e logistica.

Nel perseguimento delle finalità insediative dell'intero ambito dell'area di trasformazione, viene richiesto di facilitare l'edificazione ed eliminare lo stato di degrado tipico di una area ineditata a vantaggio dei lotti stessi e del suo comparto ne suo complesso.

#### **4. RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI**

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da approvare ai sensi dell'art.112 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in quanto variante a Piano Attuativo.

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.

#### **4.1 N.T.A DEL PIANO OPERATIVO**

##### Articolo 129 Piani Attuativi vigenti e programmi

1. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo ed ancora efficaci secondo la legislazione vigente. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali, alla data di adozione del presente Piano Operativo, sia in corso il termine quinquennale utile per la stipula della convenzione o per la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo. Eventuali varianti ai PUA sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo. 2. In caso di non rispondenza tra il perimetro dei PUA indicato negli elaborati del Piano Operativo e il perimetro del PUA vigente è prevalente il secondo.

3. I PUA vigenti si articolano come segue:

- PUA con o senza convenzione efficaci da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo;
- PUA efficaci da più di 10 anni con convenzione che proroga la data di scadenza del PUA stesso: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla prevista scadenza;
- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo.

4. Nell'appendice delle presenti norme è riportato l'elenco dei piani attuativi e dei programmi in corso con indicata la data di approvazione, di efficacia, e lo stato di attuazione.

5. I piani attuativi alla data di scadenza prevista dalla legislazione regionale, qualora non completati, devono essere in ogni caso ripianificati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

#### **4.2 PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990) TRA IL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO E LA REGIONE TOSCANA PER LO SVOLGIMENTO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA NELLE PROCEDURE DI CONFORMAZIONE O DI ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

##### Articolo 4 (Oggetto della Conferenza paesaggistica) Comma 5

5. La verifica di conformità/adequamento al PIT-PPR della previsione di piani attuativi, comunque denominati, contenuta nel Piano operativo, o nel Regolamento urbanistico, o in loro Varianti generali, viene operata in sede di procedimento di conformazione/adequamento del Piano operativo, del Regolamento urbanistico, o di loro Varianti generali, a condizione che tali strumenti siano provvisti di appositi elaborati atti ad illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi ivi previsti da attuare mediante piani attuativi comunque denominati; tali elaborati dovranno contenere riferimenti puntuali a Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici. La Conferenza potrà stabilire direttive, condizioni e prescrizioni da adottare nella successiva redazione di tali piani attuativi.

### **5. QUADRO CONOSCITIVO**

#### **5.1 PRECEDENTI ATTI DI PIANIFICAZIONE DELL'AMBITO**

Costituiscono atti pianificatori relativi all'ambito:

- il PRG del 1987 con previsione di una zona produttiva delimitata dalla linea ferroviaria, dal raccordo autostradale e da Via Molinara;
- elaborati relativi al piano particolareggiato relativo al Comparto Carbonaia, zona per attività produttive, in località Ponte a Chiani, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 332 del 27.11.1996;
- elaborati relativi alla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 144 del 15/12/2006 per consentire l'attuazione degli interventi per sub lotti;
- primo Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 12/7/2007: l'ambito afferente il Piano Particolareggiato è classificato in parte nel sistema funzionale P1 produttivo industriale, in parte nel sistema

funzionale P2 produttivo commerciale e in parte nel sistema funzionale V5 capisaldi del verde, ambito V5.4 bande verdi di compensazione ambientale;

- Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23/3/2011 che conferma le previsioni del Piano particolareggiato approvato nel 1996 identificando l'area come area di trasformazione ATPA\_18\_01;
- variante al Piano Particolareggiato approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 13/13/2014 per la riduzione della fascia di rispetto stradale adiacente alla viabilità di nuova realizzazione interna al comparto;
- variante al Piano Particolareggiato approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 17 dicembre 2019 al fine di consentire l'esercizio del commercio congiunto (ingrosso-dettaglio), come definito dal vigente Codice del commercio di cui alla legge regionale n. 62 del 23/11/2018, laddove è già consentito il commercio all'ingrosso;
- secondo Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 che classifica l'ambito di variante come "Piani attuativi vigenti e programmi in corso";
- studi geologici ed idraulici allegati al Piano Strutturale approvato con D.C.C .134/2021;
- atto di indirizzo G.C. n. 240 del 20/07/202 per la nuova pianificazione del comparto e revisione della convenzione;

## **5.2. ATTI E OBBLIGAZIONI INTERCORSI TRA COMUNE E CONSORZIO**

Costituiscono atti e obbligazioni inerenti l'ambito urbanistico:

- atto Notaio Marco Fanfani rogito del 26/02/1998 repertorio n. 42428/6303 per la costituzione di un consorzio volontario tra alcuni proprietari delle aree della zona per attività produttive in loc. Ponte a Chiani denominato "Consorzio Volontario La Carbonaia", con lo scopo di rendere possibile l'utilizzazione delle aree inserite nel suddetto Piano Particolareggiato, anche mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la successiva manutenzione;
- con atto stipulato il 9/11/2000 repertorio n. 89.330, a rogito del notaio Fabrizio Pantani, è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Arezzo e il Consorzio volontario La Carbonaia per la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano Particolareggiato;
- con atto stipulato il 29/9/2003 repertorio n. 107.948, a rogito del notaio Pantani, è stata sottoscritta la modifica della sopra citata convenzione.

## **5.3 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il piano particolareggiato, alla data di avvio del procedimento della proposta di variante, ha avuto una parziale attuazione sia con riferimento alle opere di urbanizzazione (circa il 70%) che con riferimento agli edifici (circa il 44%).

I lotti produttivo-commerciali del piano particolareggiato originario si caratterizzano come segue:



1) in relazione allo stato di attuazione dell'edificazione privata:

- lotti a destinazione produttivo/commerciale edificati: lotti 2, 3;
- lotti a destinazione produttivo/commerciale parzialmente edificati: lotti 1, 4, 7, 8, 11, 12, 10;
- lotti a destinazione produttivo/commerciale non edificati: lotti 5, 6, 9;

2) in relazione alle attività insediate:

- lotto 1: concessionario auto e noleggio auto e furgoni, impresa di costruzioni, ditta di telecomunicazioni, (destinazioni commerciale, artigianale);
- lotto 2: concessionario auto, gioielleria (destinazione commerciale);
- lotto 3: pelletteria, lavorazione metalli, ingrosso carta. Porzione non occupata. (destinazioni commerciale, artigianale);
- lotto 4: agenzia prestiti, carrozzeria, centro sanitario privato, commerciale, tabaccheria, artigianale legnami, scatolificio, consulenze ingegneristiche, marmista, fornitura infissi, concessionario, deposito all'aperto materiali edili (destinazioni commerciale, artigianale, industriale, servizi);
- lotto 7: azienda orafa (destinazione artigianale);
- lotto 8: concessionario auto (destinazioni commerciale);
- lotto 10: fornitura infissi e arredi in metallo; fiorista; fornitura macchine per lavorazione del legno (destinazione commerciale);
- lotto 11: telecomunicazioni, azienda informatica, fornitura macchine per panifici e pizzerie, negozio abbigliamento, stazione radio, (destinazioni commerciale, servizi);
- lotto 12: deposito di materiali(destinazione artigianale);

3) in relazione allo stato di attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie:

- urbanizzazioni facenti parte del primo stralcio di progetto (Pdc 208/2006 e successiva variante), completate da parte del Consorzio da collaudare e prendere in carico da parte del Comune di Arezzo: lotti 3, 4, 10, 11;
- urbanizzazioni facenti parte del primo stralcio di progetto, da completare da parte del Consorzio da collaudare e prendere in carico da parte del Comune di Arezzo: lotti 1, 2, 5 (parte), 6, 7 (parte), 8 (parte);
- urbanizzazioni non ancora progettate: lotti 5 (parte) , 7 (parte), 8 (parte), 9, 12.

LOTTO	EDIFICAZIONE PRIVATA	FUNZIONI INSEDIATE	PRESENZA DI URBANIZZAZIONI	STATO DI ATTUAZIONE
1	parziale	commerciale, artigianale	da completare	parziale
2	completata	commerciale	da completare	parziale
3	completata	commerciale, artigianale	complete in attesa di collaudo	totale

4	parziale	Commerciale, artigianale, industriale, servizi	complete in attesa di collaudo	parziale
5	non attuata	---	da completare/da progettare	---
6	non attuata	---	complete in attesa di collaudo	---
7	parziale	artigianale	da completare/da progettare	parziale
8	parziale	commerciale	da completare/da progettare	parziale
9	non attuata	---	da completare/da progettare	---
10	parziale	commerciale	da completare	parziale
11	parziale	commerciale, servizi	da completare	parziale
12	parziale	artigianale	da progettare	parziale

#### 5.4 CATASTO

L'area in oggetto è individuata al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Arezzo come segue:

Sezione B Foglio 28

Particelle 562 – 568 – 565 – 407 – 316 – 403 – 558 – 560 – 556 – 552 – 528 – 525 – 526 – 523 – 461 – 464 – 474 – 472 – 471 – 466 – 396 – 395 – 394 – 393 – 567 – 566 – 564 – 329 – 561 – 557 – 333 – 480 – 473 – 415.

#### 5.5 PIANO STRUTTURALE (PS)

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore della L.R. Toscana n. 65/2014. Il Piano è stato approvato in vigore 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 vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022.

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

- Elaborato C3.1 "Invariante 1: caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici": l'ambito di variante ricade all'interno del sistema

morfogenetico del Margine Inferiore Plio Plistocenico. Relativamente al margine inferiore l'art. 15.7 di Piano strutturale recita: "Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche";

- Elaborato C3.2 "Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio": l'ambito di variante ricade per la maggior parte all'interno dell'Area Urbanizzata (grigio) e per la parte residua all'interno della matrice agroecosistemica della pianura - (giallo chiaro);

- Elaborato C3.3 "Invariante III: carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali": l'ambito di variante ricade, per la parte attuata, all'interno del tessuto TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare. Relativamente al morfotipo TPS1 il Piano Strutturale stabilisce i seguenti obiettivi e direttive: riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città; preservare la continuità della rete ecologica e attuare interventi finalizzati alla sua ricostituzione; superare le barriere infrastrutturali con connessioni ciclabili e pedonali e mitigarle con cortine arboree; progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica; provvedere alla messa in sicurezza della viabilità ed alla realizzazione di collegamenti ciclopedonali in sicurezza;

- Elaborato C3.4 "Invariante IV: caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali": l'ambito di variante è escluso dalla classificazione in quanto territorio urbanizzato;

- Elaborato C4 "Perimetrazione del Territorio Urbanizzato": l'ambito di variante ricade all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato;

- Elaborato C5 "Carta dei vincoli paesaggistici": all'interno dell'ambito di variante è presente, relativamente al torrente Chianicella, vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

- Elaborato C5.2 "Carta dei vincoli storico culturali": la carta relativa ai vincoli storico culturali segnala quale aree di potenziale interesse e tutela archeologica i seguenti siti: 354 e 360 nei pressi del podere Chianicello; 436 all'interno del lotto produttivo commerciale 1; 438 in prossimità del podere Carbonaia.

- Elaborato C5.3 "Carta dei vincoli storico ambientali": all'interno dell'ambito di variante è presente, relativamente al torrente Chianicella, il vincolo relativo alle acque pubbliche di cui al R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018;

- Elaborato D4 strategia dello sviluppo-UTOE: l'intera zona ricade all'interno della UTOE 05 Calamandrei.

## 5.6 PIANO OPERATIVO (PO)

Il Piano Operativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021.

In data 23/02/2022 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto ed Arezzo relativa alla conformazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo, con cui è stato dato parere positivo alla verifica di conformità, con le seguenti prescrizioni:

- per le previsioni legate ai Piani attuativi la verifica della progettazione, alla scala adeguata di rappresentazione, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina di piano" del PIT-PPR;
- il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codi-ce, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresenta-zione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Par-te Terza del Codice e del PIT-PPR, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.

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"* classifica l'ambito di variante come *"Piani attuativi vigenti e programmi in corso"*. All'interno dell'ambito di variante è segnalata la presenza della scheda 753 *"La Carbonaia"* riferita alle ville ed edilizia rurale di pregio; L'appendice 2 *"Elenco piani e programmi attuativi"* include tra i piani attuativi vigenti anche il piano particolareggiato della Carbonaia identificandolo al n. 44 dell'elenco, con la denominazione *"Piano particolareggiato in loc. Ponte a Chiani (CARBONAIA)"*.
- Tav. E3.1 *"Vincoli e fasce di rispetto"* evidenzia la presenza all'interno dell'ambito di variante dei seguenti vincoli: fascia di rispetto degli elettrodotti di cui al DPCM 08/07/2003 e al DM 29/05/2008; fascia di rispetto aeroportuale di cui al codice di navigazione art. 707; fascia di rispetto ferroviario di cui al DPR 753/1980; fascia di rispetto stradale data dalla strada extraurbana principale costituita dal raccordo autostradale di cui al D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992;
- Tav. E4 Zone territoriali omogenee – decreto interministeriale 1444/1968 classifica l'intero ambito di variante, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come zona territoriale omogenea D produttivo/commerciale ad eccezione dell'areale individuato dal perimetro della scheda 753 *"La Carbonaia"* che è classificato come zona omogenea A – centro storico;
- Tav. E3.3 Ambito ad alta trasformabilità – Grado di tutela archeologica – Grado di tutela 1.

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

L'area è interessata dai vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.Lgs. 42/2004. Nello specifico l'area è in parte interessata dal vincolo relativo alle Aree Tutelate ai sensi dell'articolo 142, lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua che recita:

art .142 D.Lgs 42/2004 (e successive modifiche ed integrazioni)

comma 1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) omissis...

b) omissis...

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle

acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o

pie di degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

omissis...

## **5.8 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

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

- Elaborato B3.2 "Carta delle aree a pericolosità geologica" redatto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 classifica l'ambito in classe di pericolosità geologica G2 (pericolosità geologica media);

- Elaborato B3.7 "Carta del battente idraulico" – Nessuna informazione.

- Elaborato B3.11 "Carta delle aree a pericolosità idraulica" 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.







- Elaborato B4 "Carta delle aree a pericolosità sismica locale" Pericolosità sismica - PS3 - Pericolosità sismica locale elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

## 5.9 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: parte in CLASSE VI – aree esclusivamente industriali.

## 5.10 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. Si evidenzia la seguente pianificazione che interessa l'intero ambito dell'area di trasformazione. Itinerario 6 - Sentiero della bonifica stazione: l'itinerario in oggetto, oltre a fungere da connessione tra la rete ciclabile urbana e il Sentiero della Bonifica, percorso cicloturistico di interesse regionale che collega Arezzo con Chiusi, ad oggi costituisce il collegamento con il centro per i quartieri periferici di Pesciola e Tortaia, stante la mancanza di percorsi ciclabili lungo gli assi di via Croce-via A. dal Borro e via Colombo-via Masaccio.

### **5.11 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.).

### **5.12 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.

### **5.13 PIANO DI PROTEZIONE CIVILE**

Il Piano di protezione civile vigente, individua il parcheggio della Carbonaia, nella "Planimetria dei luoghi utili per l'emergenza esterni alla città – zona Nord". Tale parcheggio interessa l'ambito dell'area di trasformazione, ma non i relativi lotti oggetto della variante. L'articolo 6.2 - parte sesta - recita: "6.2 AREE DI RICOVERO Le Aree di Ricovero della popolazione in generale individuano i luoghi in cui saranno allestite strutture in grado di assicurare un ricovero per coloro che hanno dovuto abbandonare la propria abitazione: esse devono avere dimensioni sufficienti per accogliere almeno una tendopoli per 500 persone e servizi campali (circa 6.000 m<sup>2</sup> ). Si devono individuare aree non soggette a rischio (di inondazioni, di frane, di crollo di ammassi rocciosi, ecc.), ubicate nelle vicinanze di risorse idriche, elettriche e munite di rete per lo smaltimento di acque reflue. Tali aree saranno poste in prossimità di un nodo viario o comunque dovranno essere facilmente raggiungibili anche da mezzi di grande dimensione. Inoltre, è preferibile che le aree abbiano nelle immediate adiacenze spazi liberi ed idonei per un eventuale ampliamento. Le aree individuate per il ricovero della popolazione possono essere ordinariamente dotate di attrezzature ed impianti di interesse pubblico per la realizzazione e lo svolgimento, in condizioni di "non emergenza", di attività fieristiche, concertistiche, circensi, sportive ecc."

## **6. PROCEDURA URBANISTICA**

In base alla L.R. 65/2014 per la variante al piano particolareggiato in oggetto si attiva la seguente procedura urbanistica Variante semplificata ai sensi dell'art. 112 comma 1 della L.R. 65/2014 che recita: "1. Il Comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modificano il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo."

Mentre per la verifica di assoggettabilità a VAS sarà seguito il procedimento descritto all'art. 22 della L.R. 10/2010 "Procedura di verifica di assoggettabilità". La variante al Piano Particolareggiato è soggetta ai disposti dell'art.4 comma 5 "dell'Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione".

#### **7. 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 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>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 particolareggiato 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, 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	La variante al piano particolareggiato è conforme al PTC approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 37 del 08.07.2022. La verifica di coerenza trova presupposto nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, e il P.T.C.

### **8. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRORDINATI (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>COERENZA INTERNA</b>	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante al piano particolareggiato in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PO PIANO OPERATIVO	La variante al piano particolareggiato 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	La variante al piano particolareggiato 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	La variante al piano particolareggiato risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante al piano particolareggiato risulta coerente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante al piano particolareggiato ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	La variante al piano particolareggiato in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
PIANO DI PROTEZIONE CIVILE	La variante al piano particolareggiato in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.

## 9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Nella variante al piano particolareggiato in esame, si procede alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.10/2010 ed ai sensi dell'art, 5 comma 3 lettera a) trattandosi di variante interna ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ossia un piano attuativo che ha le caratteristiche indicate nella normativa sopra richiamata ossia che : "determina l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti".

Il piano particolareggiato Carbonaia è antecedente al Piano Operativo, approvato con D.C.C. n. 134 del 30/09/2021 e sottoposto a VAS nell'ambito della procedura di approvazione dello strumento urbanistico.

**10. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

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  
Il Direttore 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 della **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE DI COLLEGAMENTO TRA IL CENTRO COMMERCIALE OBI E VIA BOLOGNA - OPERA PUBBLICA FINANZIATA CON FONDI PNNR – PU\_48\_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 l'intervento in oggetto comporta variante al PO;
- 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 Regionale 12/2022, la Legge 241/1990, 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;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di espropri ed in particolare il DPR 327/2001 e la L.R. 30/2005, il D.L. n. 77 del 31.05.2021 convertito con modifiche nella L. 108 del 29.07.2021, il D.L. n. 13 del 24.02.2023;

#### **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*

---

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**

---