



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021

VARIANTE DI MANTENIMENTO AL PIANO OPERATIVO

PRATICA U_35_2023

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 33 della LR.65/2014

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL R.P.

ai sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

**Relazione
Accertamento e certificazione
del Responsabile del Procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...

INDICE

1. premessa

2. la variante al piano operativo - contenuti

2.1. adeguamenti terminologici (articoli 28, 67, 71, 89, 90)

2.2 chiarimenti normativi:

2.2.1 articolo 31 “ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario”

2.2.2 articolo 5 “tipologie degli interventi edilizi”

2.3. precisazioni normative:

2.3.1 precisazioni in merito agli interventi effettuabili dallo IAP all'interno delle aree agricole e forestali – art. 48 “aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale”

2.3.2. precisazioni in merito alle addizioni volumetriche che non costituiscono se qualora subordinate ad interventi che comportino un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche

2.4 integrazioni normative

2.4.1 integrazione all'articolo 12 “Dotazioni di parcheggi privati in relazione al carico urbanistico”

2.4.2 integrazione all'articolo 22 “interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente”

3. la variante al piano operativo - procedura

3.1 vas

3.2 indagini geologiche, idrauliche e sismiche

4. quadro conoscitivo

4.1 piano strutturale

4.2 classi di pericolosità e fattibilità

4.3 vincoli paesaggistici e beni culturali d.lgs. 42/2004

5. coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni (art.18 comma 2 lettera a) l.r.65/2014)

6. coerenza interna con atti comunali di governo del territorio sovraordinati (art.18 comma 2 lettera b) l.r. 65/2014)

7. principi generali ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c) l.r.65/2014

8. individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d) l.r. 65/2014 e territorio rurale

9. disposizioni titolo v atti di governo del territorio e art. 130 l.r.65/14 ai sensi dell'art. 18 comma 2 lettera f).

10. programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio

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

1. PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore del Piano Operativo Comunale si rende opportuno, in seguito alla prima applicazione della norma, redigere una variante di "mantenimento" delle NTA di Piano Operativo al fine di:

- procedere ad alcuni adeguamenti terminologici volti ad uniformare la norma alle definizioni di cui al DPGR 39R/2018 "*Regolamento di attuazione dell'articolo 213 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*": nello specifico occorre sostituire i termini "*altezza in gronda*" "*altezza al culmine*" con il termine "*altezza dell'edificio*". All'articolo 89 "*Manufatti per l'attività agricola amatoriale*" comma 3 si procede anche ad eliminare il riferimento alle altezze dei box cavalli ed in genere ai manufatti per il ricovero di animali domestici che sono trattati specificatamente al successivo articolo 90 comma 3;

- chiarire alcuni disposti normativi che, durante questo anno di prima applicazione della norma, hanno originato difficoltà di applicazione e nello specifico:

a) all'articolo 31 "*Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario*" occorre riscrivere il comma 5 al fine di chiarire l'effettiva applicazione della norma che deve riferirsi alla volontà del condominio di realizzare interventi complessivi che riguardino i prospetti degli immobili e non alla realizzazione di interventi puntuali di ampliamento promossi dai singoli condomini;

b) all'articolo 5 "*Tipologie degli interventi edilizi*" occorre chiarire che per la definizione degli interventi edilizi all'interno delle NTA di Piano Operativo il riferimento normativo è costituito dalla legge regionale vigente alla data di definitiva approvazione del Piano Operativo secondo la formulazione conosciuta dal Consiglio Comunale che ha deliberato l'approvazione dello strumento urbanistico stesso;

- precisare, a vantaggio di coerenza, le disposizioni contenute all'interno di alcuni articoli al fine della loro corretta e omogenea applicazione. Nello specifico occorre:

a) integrare l'articolo 48 delle NTA di Piano Operativo "*Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale*" chiarendo che all'interno delle aree agricole e forestali sono sempre consentiti, in analogia a quanto già espresso dal piano per le aree ad elevato grado di naturalità, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della L.R. 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale (IAP);

b) integrare il dispositivo di specifici articoli al fine di chiarire la necessità, in caso di addizioni volumetriche non costituenti SE, di effettuare contestuale miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;

- integrare l'articolo 12 "*Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico*" in modo tale da prevedere che la quantità di parcheggi richiesta in ragione del carico urbanistico sia necessaria anche in caso di frazionamento (non necessariamente contestuale ad ampliamento) e in tutti gli interventi sugli edifici esistenti che determinano aumento del fabbisogno del numero dei posti auto ai sensi dell'art. 12 stesso. In questo

caso, ovvero qualora si intervenga su tessuti edificati esistenti, qualora non sia possibile reperire le dotazioni di parcheggio si introduce la possibilità di monetizzazione. Si precisa però che i posti auto richiesti in caso di frazionamento che comporti la realizzazione di più unità immobiliari sono monetizzabili solo fino alla seconda unità immobiliare;

- integrare il comma 1 dell'articolo 22 "*Interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente*" per consentire all'Amministrazione Comunale, nelle more dell'attuazione degli interventi privati previsti all'interno degli ambiti ad alta trasformabilità di cui all'articolo 35 delle NTA di Piano Operativo, di realizzare opere pubbliche in coerenza con le schede di indirizzo contenute al Titolo II delle NTA di Piano Operativo "*Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione*";

Le modifiche normative sopra elencate forniscono elementi di chiarezza sull'applicazione di alcuni articoli già presenti all'interno delle NTA di Piano Operativo e/o dettagliano le modalità di realizzazione di interventi già previsti dalle norme stesse.

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art.30 della Legge regionale n. 65/2014 "*Varianti semplificate al piano strutturale. Variante al piano operativo e relativo termine di efficacia*". La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che la variante proposta si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito.

2. LA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO - CONTENUTI

Di seguito si analizzano in dettaglio le variazioni che andranno ad interessare la norma:

2.1. ADEGUAMENTI TERMINOLOGICI

2.2 CHIARIMENTI NORMATIVI

2.3. PRECISAZIONI NORMATIVE

2.4. INTEGRAZIONI NORMATIVE

2.1. ADEGUAMENTI TERMINOLOGICI

Al fine del completo adeguamento alle definizioni del DPGR 39R/2018 “*Regolamento di attuazione dell’articolo 213 della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*” occorre procedere alla riscrittura degli articoli delle NTA di Piano Operativo dove, in luogo dell’altezza dell’edificio di cui all’art. 18 del DPGR, viene fatto riferimento all’altezza in gronda non contemplata dal medesimo regolamento regionale.

Considerato che per altezza dell’edificio si intende la massima altezza dei vari fronti misurata al colmo della copertura occorre, in fase di sostituzione della terminologia e al fine di non “viziare” l’applicazione della norma medesima, apportare dei correttivi alle altezze in gronda previste dal piano: in sostanza si ritiene coerente che nel passaggio dall’altezza in gronda all’altezza dell’edificio che i valori già previsti da Piano Operativo siano addizionati di 80 cm per le abitazioni e di 50 cm per gli annessi/manufatti accessori. Di seguito si riportano gli articoli interessati dalla variazione:

Articolo 28 “Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo”

Comma 17:

stato attuale

17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con l'riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m. 2,20 in gronda.

stato sovrapposto

17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o

antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con l'riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m. 2,20 **in-gronda elevata a 2,70 in caso di copertura a capanna.**

stato modificato

17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con l'riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m. 2,20 **elevata a 2,70 in caso di copertura a capanna.**

Articolo 67 “Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricolo”

Comma 3:

stato attuale

3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile "SE" e con altezza massima in gronda pari a 3 metri. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme.

stato sovrapposto

3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile "SE" e con altezza massima **in-gronda** pari a 3 metri **elevata a 3,50 metri in caso di copertura a capanna.** La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la

ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme.

stato modificato

3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile "SE" e con altezza massima pari a 3 metri elevata a 3,50 metri in caso di copertura a capanna. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme.

Articolo 71 “Caratteri tipologici”

Comma 3:

stato attuale

3. Nella realizzazione degli interventi devono essere rispettati i seguenti criteri tipologici:

- forma regolare e compatta del corpo edilizio;
- altezza massima delle abitazioni 2 piani comunque non superiore a 7,20 m. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti;

... omissis ...

stato sovrapposto

3. Nella realizzazione degli interventi devono essere rispettati i seguenti criteri tipologici:

- forma regolare e compatta del corpo edilizio;
- altezza massima delle abitazioni 2 piani comunque non superiore a 7,20 m **elevati a metri 8,00 in caso di copertura a capanna**. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti;

... omissis ...

stato modificato

3. Nella realizzazione degli interventi devono essere rispettati i seguenti criteri tipologici:

- forma regolare e compatta del corpo edilizio;
- altezza massima delle abitazioni 2 piani comunque non superiore a 7,20 m **elevati a metri 8,00 in caso di copertura a capanna**. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti;

... omissis ...

Articolo 89 “Manufatti per l'attività agricola amatoriale”

All'articolo 89 comma 3 si procede anche ad eliminare il riferimento alle altezze dei box cavalli ed in genere ai manufatti per il ricovero di animali domestici che sono trattati specificatamente al successivo articolo 90 comma 3.

Comma 3:

stato attuale

3. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- altezza misurata in gronda non superiore a m 2,20, elevata a m 3,00 per i box cavalli;
- eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità massime realizzabili;
- interamente realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso plinti isolati e opere di ancoraggio non invasive e di difficile rimozione;
- non possiedono dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- se destinati al ricovero di animali, sono dotati di pavimentazioni se finalizzate ad assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio.

stato sovrapposto

3. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- altezza ~~misurata in gronda~~ non superiore a m 2,20, elevata a m ~~3,00~~ 2,70 ~~per i box cavalli in caso di copertura a capanna~~;
- eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità massime realizzabili;
- interamente realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso plinti isolati e opere di ancoraggio non invasive e di difficile rimozione;
- non possiedono dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- ~~• se destinati al ricovero di animali, sono dotati di pavimentazioni se finalizzate ad assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio.~~

stato modificato

3. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- altezza non superiore a m 2,20, elevata a m 2,70 in caso di copertura a capanna;
- eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità massime realizzabili;

- interamente realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso plinti isolati e opere di ancoraggio non invasive e di difficile rimozione;
- non possiedono dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

Articolo 90 “Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca, maneggi e pensioni per animali di affezione, campeggi”

Comma 3:

al comma 3 si traspone quanto già (erroneamente) riportato all'art. 89 “*Manufatti per l'attività agricola amatoriale*” comma 3 ultimo punto in relazione ai manufatti per il ricovero di animali domestici trattati invece al presente articolo.

stato attuale

3. Manufatti per il ricovero di animali domestici.

... omissis ...

3.1 La realizzazione dei manufatti è definita con riferimento ai seguenti parametri:

- costruzione del box in legno;
- dimensione minima del fondo: 1.500 mq;
- superficie coperta 15 mq per animali di bassa corte, felini e cani, superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
- superficie coperta 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq, per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicaprini;
- altezza massima 3,00 m

... omissis ...

3.3. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

stato sovrapposto

3. Manufatti per il ricovero di animali domestici.

... omissis ...

3.1 La realizzazione dei manufatti è definita con riferimento ai seguenti parametri:

- costruzione del box in legno;
- dimensione minima del fondo: 1.500 mq;
- superficie coperta 15 mq per animali di bassa corte, felini e cani, superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
- superficie coperta 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45mq, per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicaprini;
- **copertura a capanna;**
- altezza massima **3,50** ~~3,00~~ m

... omissis ...

3.3. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: **sono dotati di pavimentazioni se finalizzate ad assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio.** † Le acque di scolo

derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

stato modificato

3. Manufatti per il ricovero di animali domestici.

... omissis ...

3.1 La realizzazione dei manufatti è definita con riferimento ai seguenti parametri:

- costruzione del box in legno;
- dimensione minima del fondo: 1.500 mq;
- superficie coperta 15 mq per animali di bassa corte, felini e cani, superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
- superficie coperta 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45mq, per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicaprini;
- copertura a capanna;
- altezza massima 3,50 m

... omissis ...

3.3. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: sono dotati di pavimentazioni se finalizzate ad assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio. Le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

Comma 5:

stato attuale

5. Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con Se fino a 100 mq, altezza massima in gronda di 3,00 m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

stato sovrapposto

5. Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con Se fino a 100 mq, altezza massima ~~in-gronda~~ di ~~3,00~~ **3,50** m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

stato modificato

5. Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con Se fino a 100 mq, altezza massima di 3,50 m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

2.2 CHIARIMENTI NORMATIVI

2.2.1 ARTICOLO 31 “AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI RECENTE FORMAZIONE ESITO DI PROCESSI UNITARI A CARATTERE IDENTITARIO”

Al fine di chiarire l'effettiva applicazione della norma, che deve riferirsi alla volontà del condominio di realizzare interventi complessivi che riguardino i prospetti degli immobili e non alla realizzazione di interventi puntuali di ampliamento promossi dai singoli condomini, si propone la seguente variazione al comma 5:

Comma 5:

stato attuale

5. Sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.). I suddetti interventi se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio, oltre a quelli previsti al comma 2, si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato. Il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.

stato sovrapposto

5. **Mediante Progetto Unitario Convenzionato** ~~S~~sono consentite **aggiunzioni volumetriche, oltre a quelle previste al comma 2, contestuali a** interventi di riorganizzazione **complessiva** dei prospetti (es: ~~realizzazione di verande,~~ pareti verdi e/o ventilate, ~~serre solari~~ ecc.). ~~I suddetti interventi se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio, oltre a quelli previsti al comma 2, si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato.~~ Il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.

stato modificato

5. Mediante Progetto Unitario Convenzionato sono consentite aggiunzioni volumetriche, oltre a quelle previste al comma 2, contestuali a interventi di riorganizzazione complessiva dei prospetti (es: pareti verdi e/o ventilate ecc.). Il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.

2.2.2 ARTICOLO 5 “TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI”

Al fine di chiarire che per la definizione degli interventi edilizi all'interno delle NTA di Piano Operativo il riferimento normativo è costituito dalla legge regionale vigente alla

data di definitiva approvazione del Piano Operativo secondo la formulazione conosciuta dal Consiglio Comunale che ha deliberato l'approvazione dello strumento urbanistico stesso si propone la seguente variazione all'articolo:

Comma 1:

stato attuale

1. Ai fini delle presenti norme gli interventi edilizi sono definiti nella legge regionale vigente (L.R. 65/2014) con le specificazioni di cui alle presenti norme relativamente agli ambiti a bassa trasformabilità del centro antico del capoluogo (Articolo 28) e al patrimonio storico urbano ed extraurbano (Articolo 24).

stato sovrapposto

1. Ai fini delle presenti norme gli interventi edilizi sono definiti nella legge regionale vigente [alla data di definitiva approvazione del Piano Operativo vale a dire secondo la formulazione conosciuta dal Consiglio Comunale che ha deliberato l'approvazione dello strumento urbanistico](#) (L.R. 65/2014) con le specificazioni di cui alle presenti norme relativamente agli ambiti a bassa trasformabilità del centro antico del capoluogo (Articolo 28) e al patrimonio storico urbano ed extraurbano (Articolo 24).

stato modificato

1. Ai fini delle presenti norme gli interventi edilizi sono definiti nella legge regionale vigente alla data di definitiva approvazione del Piano Operativo vale a dire secondo la formulazione conosciuta dal Consiglio Comunale che ha deliberato l'approvazione dello strumento urbanistico (L.R. 65/2014) con le specificazioni di cui alle presenti norme relativamente agli ambiti a bassa trasformabilità del centro antico del capoluogo (Articolo 28) e al patrimonio storico urbano ed extraurbano (Articolo 24).

2.3. PRECISAZIONI NORMATIVE

2.3.1 PRECISAZIONI IN MERITO AGLI INTERVENTI EFFETTUABILI DALLO IAP ALL'INTERNO DELLE AREE AGRICOLE E FORESTALI - ART. 48 "AREE AGRICOLE E FORESTALI (TR.A): DISCIPLINA GENERALE"

Il Piano Operativo comunale identifica all'interno del territorio rurale, sulla base dei caratteri di sensibilità e valenza ecosistemica, due principali domini territoriali:

- Aree agricole e forestali, che interessano le aree nelle quali si registra la presenza di attività e usi agricoli e zootecnici;
- Aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono i principali sistemi naturalistico ambientali e gli ambiti di salvaguardia.

Al fine di precisare che all'interno delle aree agricole e forestali (TRA) sono sempre consentiti, in analogia a quanto espresso per le aree ad elevato grado di naturalità (TR.N) - maggiormente tutelati dal piano - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della L.R. 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale (IAP) si propone la seguente integrazione al comma 3 dell'articolo 48 "Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale":

Comma 3:

stato attuale

3. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

stato sovrapposto

3. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- [Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della L.R. 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale.](#)

stato modificato

3. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della L.R. 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale.

2.3.2. PRECISAZIONI IN MERITO ALLE ADDIZIONI VOLUMETRICHE CHE NON COSTITUISCONO “SE” QUALORA SUBORDINATE AD INTERVENTI CHE COMPORTINO UN MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE E/O SISMICHE

L'esigenza, segnalata dall'Ufficio Edilizia del Comune, nasce dalla difficoltà applicativa originata dalla diversa formulazione di alcune norme volte alla realizzazione di interventi

di addizione volumetrica subordinati a miglioramento delle prestazioni energetiche o sismiche degli edifici. Si riportano di seguito gli estratti normativi interessati:

- articolo 24 *“Patrimonio storico urbano ed extraurbano”* comma 2 lettera g):
“L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti è ammessa fino a 30 mq di “SE” contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori. Il trasferimento dei crediti edilizi è ammissibile soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato”;

- articolo 31 *“Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario”* - commi 1 e 2:
“l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di “SE” estesa a 30 mq di “SE” contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative”;

- articolo 32 *“Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana”* comma 2, articolo 33 *“Ambiti a media trasformabilità della produzione”* comma 1 e articolo 34 *“Ambiti a media trasformabilità del commercio”* comma:
“addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative”;

- articolo 44 *“TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano”* comma 5:
“Addizioni volumetriche fino a 20 mq di “SE” comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di Superficie Edificabile “SE””;

- articolo 47 *“TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio”* comma 4, articolo 56 *“TR.A8 Versanti agricoli terrazzati”* comma 4.1:
“Addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di Superficie Edificabile “SE”, comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative; l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di “SE” a seguito di demolizione di pertinenze o annessi non più in uso presenti nel resede, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto”;

- articolo 49 *“TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle”* comma 4, articolo 50 *“TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura”* comma 3.1, articolo 52 *“TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano”* comma 5.1, articolo 53 *“TR.A5*

Ambiti agricoli di pianura – Valdichiana” comma 4.1 e articolo 55 “TR.A7 Ambiti agricoli collinari” comma 4.1:

“Addizioni volumetriche ammesse fino a 30 mq di “SE” contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori”.

In sintesi, in ragione della disomogenea formulazione dei sopracitati articoli, risulta di dubbia interpretazione se le addizioni volumetriche che non comportano la realizzazione di nuova SE siano o meno subordinate al miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche degli edifici.

Al fine di precisare questo aspetto in relazione alle caratteristiche ciascun ambito territoriale si propone la seguente nuova formulazione degli articoli interessati (in azzurro la parte aggiunta):

- articolo 24 comma 2 lettera g):

“L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti è ammessa fino a 30 mq di “SE” contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori. Il trasferimento dei crediti edilizi è ammissibile soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. **Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;**

- articolo 31 - commi 1 e 2:

“l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di “SE” estesa a 30 mq di “SE” contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. **Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE qualora nel loro complesso le stesse risultino superiori a 20 mq”;**

- articolo 32 comma 2, articolo 33 comma 1 e articolo 34 comma 1

“addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. **Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;**

- articolo 44 “TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell’Alpe di Poti e di Sargiano” comma 5:

“Addizioni volumetriche fino a 20 mq di “SE” comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di Superficie Edificabile "SE". Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;

- articoli 47 “TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio” comma 4, 56 “TR.A8 Versanti agricoli terrazzati” comma 4.1:

“Addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di Superficie Edificabile “SE”, comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative; l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di "SE" a seguito di demolizione di pertinenze o annessi non più in uso presenti nel resede, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;

- articoli 49 “TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle ” comma 4, 50 “TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura” comma 3.1, 52 “TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano” comma 5.1, 53 “TR.A5 Ambiti agricoli di pianura – Valdichiana” comma 4.1, 55 “TR.A7 Ambiti agricoli collinari” comma 4.1:

“Addizioni volumetriche ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”.

2.4 INTEGRAZIONI NORMATIVE

2.4.1 INTEGRAZIONE ALL'ARTICOLO 12 “DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI IN RELAZIONE AL CARICO URBANISTICO”

Si rende necessario integrare l'articolo 12 “*Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico*” in modo tale da prevedere che la quantità di parcheggi richiesta dalla norma in ragione del carico urbanistico sia dovuta anche in caso di frazionamento (non necessariamente contestuale ad ampliamento) e in tutti gli interventi sugli edifici esistenti che determinano, ai sensi dell'art. 12 stesso, un aumento del fabbisogno del numero dei posti auto. Solo in questo caso, ovvero quando si interviene su tessuti edificati esistenti,

qualora non sia possibile reperire le dotazioni di parcheggio si introduce la possibilità di monetizzazione. Si precisa però che i posti auto richiesti in caso di frazionamento che comporti la realizzazione di più unità immobiliari sono monetizzabili solo fino alla seconda unità immobiliare.

stato attuale

1. Le dotazioni di parcheggi privati comprendono le dotazioni necessarie ai fini del soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989.

2. Le dotazioni di parcheggi di cui al presente articolo rimangono di proprietà privata e non possono essere computate ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione;
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 2 mq ogni mq di superficie di vendita a cui si aggiungono 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. Le quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020 non possono coincidere con i parcheggi privati pertinenziali di cui dalla legge 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificata dalla legge 122/1989, mentre possono coincidere con le quantità eccedenti derivanti dall'applicazione del presente comma.

4. Non è richiesta la verifica degli standard minimi del Regolamento Regionale 23R/2020:

- a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;
- b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;
- c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.

5. Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018.

6. In caso di frazionamento a seguito di ampliamento devono essere garantite le seguenti dotazioni:

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;
- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.

stato sovrapposto

1. Le dotazioni di parcheggi privati comprendono le dotazioni necessarie ai fini del soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989.

2. Le dotazioni di parcheggi di cui al presente articolo rimangono di proprietà privata e non possono essere computate ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione;
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

In caso di frazionamento devono essere inoltre garantite le seguenti dotazioni:

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;
- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.

4. Le dotazioni di cui al comma precedente sono garantite anche in tutti gli interventi sugli edifici esistenti che determinano aumento del fabbisogno del numero dei posti auto ai sensi del presente articolo: in questo caso, qualora non sia possibile reperirle sarà possibile monetizzarle secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con DCC 153/2021. I posti auto richiesti in caso di frazionamento che comporti la realizzazione di più unità immobiliari sono monetizzabili fino alla seconda unità immobiliare.

5. Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

6. Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 2 mq ogni mq di superficie di vendita a cui si aggiungono 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. Le quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020 non possono coincidere con i parcheggi privati pertinenziali di cui dalla legge 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificata dalla legge 122/1989, mentre possono coincidere con le quantità eccedenti derivanti dall'applicazione del presente comma.

7. ~~4.~~ Non è richiesta la verifica degli standard minimi del Regolamento Regionale 23R/2020:

- a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;
- b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;
- c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.

8. ~~5.~~ Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018.

~~6. In caso di frazionamento a seguito di ampliamento devono essere garantite le seguenti dotazioni:~~

- ~~-1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;~~
- ~~-2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.~~

stato modificato

1. Le dotazioni di parcheggi privati comprendono le dotazioni necessarie ai fini del soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989.

2. Le dotazioni di parcheggi di cui al presente articolo rimangono di proprietà privata e non possono essere computate ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione;
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

In caso di frazionamento devono essere inoltre garantite le seguenti dotazioni:

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;
- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.

4. Le dotazioni di cui al comma precedente sono garantite anche in tutti gli interventi sugli edifici esistenti che determinano aumento del fabbisogno del numero dei posti auto ai sensi del presente articolo: in questo caso, qualora non sia possibile reperirle sarà possibile monetizzarle secondo quanto stabilito dal "*Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile*" approvato con DCC 153/2021. I posti auto richiesti in caso di frazionamento che comporti la realizzazione di più unità immobiliari sono monetizzabili fino alla seconda unità immobiliare.

5. Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

6. Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020, ovvero 2 mq ogni mq di superficie di vendita a cui si aggiungono 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali. Le quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020 non possono coincidere con i parcheggi privati pertinenziali di cui dalla legge 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificata dalla legge 122/1989, mentre possono coincidere con le quantità eccedenti derivanti dall'applicazione del presente comma.

7. Non è richiesta la verifica degli standard minimi del Regolamento Regionale 23R/2020:

- a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;

b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;

c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.

8. Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018.

2.4.2 INTEGRAZIONE ALL'ARTICOLO 22 "INTERVENTI AMMESSI NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE"

Al fine di consentire all'Amministrazione Comunale, nelle more dell'attuazione degli interventi privati previsti all'interno degli ambiti ad alta trasformabilità di cui all'articolo 35 delle NTA di Piano Operativo, di realizzare opere pubbliche in coerenza con le schede di indirizzo contenute al Titolo II delle NTA di Piano Operativo "Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione" si rende opportuno procedere all'inserimento di un nuovo periodo all'articolo 22 "Interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente" secondo la formulazione di seguito riportata:

Comma 1:

Stato attuale

1. Fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, gli interventi di restauro, e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Stato sovrapposto

1. Fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, gli interventi di restauro, e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi. *E' inoltre ammessa, nelle more dell'attuazione degli interventi privati previsti all'interno degli ambiti ad alta trasformabilità di cui all'articolo 35 delle NTA di Piano Operativo, la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di opere pubbliche in coerenza con le schede di indirizzo contenute al Titolo II delle NTA di Piano Operativo "Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione".*

Stato modificato

1. Fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, gli interventi di restauro, e di risanamento

conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi. E' inoltre ammessa, nelle more dell'attuazione degli interventi privati previsti all'interno degli ambiti ad alta trasformabilità di cui all'articolo 35 delle NTA di Piano Operativo, la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di opere pubbliche in coerenza con le schede di indirizzo contenute al Titolo II delle NTA di Piano Operativo "Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione".

3. LA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO - PROCEDURA

La variante in oggetto riguarda una serie di chiarimenti/precisazioni alla disciplina di Piano Operativo e non determina, relativamente al territorio rurale, modifiche applicative della norma già in essere. In applicazione della LR 65/2014 si ritiene di poter pertanto procedere con una variante semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 30 "*Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*", con le disposizioni procedurali di cui all'art. 32.

3.1 VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è un processo di supporto decisionale introdotto dalla Direttiva 42/2001/CE del 27 Giugno 2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la "Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria, dove trova ordinamento la procedura di VAS, è costituita dal DLgs 152/2006 "*Norme in materia ambientale*". Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale per piani e programmi in ambito locale è costituito dalla LR 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*" e dalla LR 10/2010 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*".

La VAS prevede un processo di valutazione degli effetti ambientali di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, destinati a fornire il quadro di riferimento delle attività che si svolgono sul territorio.

Tale processo di valutazione ha la finalità di integrare in modo efficace e coerente le considerazioni ambientali, affinché i piani e i programmi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo. Pertanto l'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La normativa nazionale e quella regionale definiscono l'ambito di applicazione della VAS, all'interno del quale rientrano i piani e programmi e le loro modifiche da sottoporre obbligatoriamente alla disciplina relativa e quelli che, pur esclusi da tale obbligo, sono comunque subordinati ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali a loro connessi, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate, attraverso una procedura definita verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tale ultima procedura si conclude con il sottoporre il piano o programma a Valutazione Ambientale Strategica, oppure con l'esclusione dalla stessa, specificando le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

Per la proposta di variante in oggetto è avviata la procedura di cui all'art. 22 della citata legge regionale per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

3.2 INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera b), del DPGR 5/R/2020 per la presente variante non è necessario effettuare indagini sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, in quanto le modifiche previste riguardano la disciplina del Piano Operativo e non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

Secondo l'art. 3 "Ambito di applicazione delle indagini relative agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" del citato Regolamento: "[...] 2. Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:

- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- b) **varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;**
- c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
- d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.

3. Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse".

Nell'atto di adozione della variante sono indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica. Relativamente alle indagini geologiche eseguite in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Arezzo (approvato con D.C.C. 134/2021) si fa presente che: le indagini geologico-tecniche sono state depositate presso l'Ufficio del Genio Civile con il n. 3750 del 14 giugno 2019; l'Ufficio del Genio Civile, con lettera del 31 agosto 2021 protocollo n. 339.660 (protocollo comunale n. 123.316 del 31 agosto 2021), ha comunicato l'esito positivo del controllo.

4. QUADRO CONOSCITIVO

Al fine della redazione della variante costituiscono quadro conoscitivo:

- quadro conoscitivo allegato al nuovo Piano Strutturale approvato con DCC n. 134/2021;
- strumenti di Pianificazione e atti di governo del territorio Comunali.

4.1 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. 37 del 08/07/2022.

4.2 CLASSI DI PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ

La variante non interessa né condiziona eventuali interventi di nuova edificazione ma si limita a fare chiarezza sull'applicazione di alcuni articoli già presenti all'interno delle NTA di Piano Operativo e/o a dettagliare le modalità di realizzazione di interventi già previsti dalle norme stesse.

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

La variante non condiziona eventuali interventi di nuova edificazione all'interno dei beni paesaggistici.

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

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

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

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

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariati strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano;
- persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo 6 Disciplina d'uso della scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana;
- rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento interessa beni vincolati .
- rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da energie rinnovabili fotovoltaici.

5 COERENZA ESTERNA	
PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	La variante al Piano Operativo e, in dettaglio, le integrazioni normative proposte fanno chiarezza sull'applicazione di alcuni articoli già presenti all'interno delle NTA di Piano Operativo e/o dettagliano le modalità di realizzazione di interventi già previsti dalle norme stesse. In tal senso si può affermare che la variante medesima è ininfluente rispetto ai contenuti del PIT/PPR. Si ricorda che in sede di formazione del Piano Operativo la coerenza con il PIT/PPR è stata opportunamente valutata e dimostrata
PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	La variante al Piano Operativo e, in dettaglio, le integrazioni normative proposte fanno chiarezza sull'applicazione di alcuni articoli già presenti all'interno delle NTA di Piano Operativo e/o dettagliano le modalità di realizzazione di interventi già previsti dalle norme stesse. In tal senso si può affermare che la variante medesima è ininfluente rispetto ai contenuti del PTCP provinciale. Si ricorda che in sede di formazione del Piano Operativo la coerenza con il PTCP è stata opportunamente valutata e dimostrata

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

6 COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto, per gli aspetti di dettaglio trattati, non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria al fine del completo adeguamento terminologico alle definizioni del DPGR 39R/2018 e al fine di introdurre, ad un anno dall'entrata in vigore del Piano Operativo chiarimenti e/o precisazioni in merito all'applicazione di alcuni articoli secondo quanto segnalato dagli uffici.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.

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

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

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

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

La variante chiarisce l'applicazione di alcuni articoli già presenti all'interno delle NTA di Piano Operativo e/o dettaglia le modalità di realizzazione di interventi già previsti dalle norme stesse. E' ininfluente rispetto alle aree esterne al territorio urbanizzato come già individuate dal Piano Strutturale vigente.

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

La variante urbanistica in oggetto rispetta le disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130. Tale regolamento è rappresentato dal DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R. n. 65 (Norme per il governo del territorio) e riguarda le "*Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti*".

10. 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 on-line, al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento della **PRIMA VARIANTE DI MANTENIMENTO AL PIANO OPERATIVO PRATICA N. U_35_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 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;
- che l'intervento in oggetto non comporta variante al PS.
- 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

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**