

# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (LOTTO LIBERO) IN LOC. PRATANTICO - ART. 32 DELLE NTA DEL PO.

PRATICA U\_114\_2022

### RELAZIONE TECNICA

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

### ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

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

**Relazione, estratti cartografici  
Accertamento e certificazione  
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...

---

## INDICE

### 1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

### 2. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (LOTTO LIBERO)

2.1 DISCIPLINA PIANO OPERATIVO

2.2 DISCIPLINA LOTTI LIBERI NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

### 4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 CATASTO

4.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

4.3 PERICOLOSITA'

4.4 FATTIBILITA'

4.5 PIANO OPERATIVO (PO)

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

4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

4.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

4.9 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)

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

5. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a l.r. 65/2014)

6. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b l.r. 65/2014)

### 7. PRINCIPI GENERALI

### 8. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

### 9. TERRITORIO RURALE

### 10. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14

### 11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

### 12. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

### 13. INDAGINI GEOLOGICHE TECNICHE

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

### DOCUMENTAZIONE GRAFICA

### SCHEDA NORMA

---

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (LOTTO LIBERO) IN LOC. PRATANTICO - ART. 32 DELLE NTA DEL PO.  
PRATICA N. U\_114\_2022**

**1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO**

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

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

**2. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (LOTTO LIBERO)**

In data 15/12/2022 prot. 185666, il tecnico Arch. Fabio Ferrini su incarico della società Polo Costruzioni s.r.l. proprietaria dei terreni catastalmente individuati al Foglio 11 Sezione B p.lle 901 e 905, per una superficie fondiaria di 3144 mq, ha chiesto l'approvazione di una variante ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 relativamente al lotto libero, secondo i termini dell'art. 32 delle NTA del Piano Operativo.

La variante richiesta prevede l'individuazione di un ambito residenziale con i seguenti parametri *dimensionali*:

- Superficie territoriale: 3144 mq.
- Superficie edificabile SE massima: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Destinazioni d'uso non ammesse
  - Du\_B industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
  - Du\_C commerciale al dettaglio
  - Du\_F commerciale all'ingrosso e magazzini
  - Du\_G rurale
- Sono ammessi max due lotti

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato.

**2.1 DISCIPLINA DEL PIANO OPERATIVO:**

Nel piano operativo all'art. 32 riguardo agli interventi sui lotti liberi, così come modificato a seguito della pronuncia della conferenza paritetica interistituzionale del 22/06/2022 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 65/2014 e successiva DCC 105 del 28/07/2022 di recepimento negli strumenti urbanistici comunali, si prevede quanto segue:

OMISSIS 5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14; ②
- trasferimento di "SE" derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

L'ambito oggetto di variante ha le caratteristiche del lotto libero sopra richiamate.

## **2.2 DISCIPLINA DEI LOTTI LIBERI NEL REGOLAMENTO EDILIZIO:**

L'art. 36 ter "Lotto libero" del Regolamento Edilizio vigente, al comma 2 recita :

*"2. Ai sensi dell'articolo 33 comma 3 di Piano Operativo si definisce lotto libero: - il lotto, catastalmente individuato alla data di adozione del Piano Operativo e non occupato da costruzioni di alcun genere, non costituente "lotto urbanistico di riferimento" ai sensi dell'art. 35 commi b) e c) del D.P.G.R. 39/R/2018."*

L'ambito oggetto di variante ha le caratteristiche del lotto libero sopra richiamate.

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

La variante al Piano Operativo proposta è finalizzata all'individuazione di un lotto libero a destinazione residenziale nell'ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité urbana in coerenza a quanto previsto dall'art. 32 delle NTA del PO e nella individuazione di una scheda norma contenente i parametri dimensionali e le prescrizioni per il convenzionamento. La superficie edificabile ammessa deve derivare dal trasferimento dei crediti edilizie/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'art. 14 delle NTA del PO.

La variante, cartografica e normativa, segue il procedimento semplificato previsto dall'art. 30 della L.R. 65/14 in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato (lotto libero) e interna all'Ambito a Media trasformabilità non specializzato della mixité urbana normato ai sensi dell'art. 32 delle NTA del Piano Operativo.

### **3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO**

La **variante al Piano Operativo** consiste nella modifica **a livello cartografico** della tavola E2.1 - *ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione* – per l'individuazione di lotto libero soggetto a PdC (permesso di costruire convenzionato).

**A livello normativo** la variante prevede l'inserimento all'interno dell'appendice 1 delle NTA del PO della relativa scheda, allegata alla presente relazione, che prevede la contestualizzazione dell'intervento, gli obiettivi, i parametri dimensionali, le destinazioni non ammesse e le indicazioni per il convenzionamento.

## **4. QUADRO CONOSCITIVO**

Il quadro conoscitivo è redatto ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) "... quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT adottato) , e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali

integrazioni”...

#### 4.1 CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente al Foglio11 Sezione B p.lle 901 e 905 per una superficie catastale complessiva pari a 3144 mq.

Sezione B Foglio11 p.lla 901	Polo Costruzioni s.r.l. (Proprieta'1/1)	1380 mq
Sezione B Foglio11 p.lla 905	Polo Costruzioni s.r.l. (Proprieta'1/1)	1764 mq
TOTALE		3144 mq

#### 4.2 PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore dei seguenti :

- L.R. Toscana n. 65/2014
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000 e della variante adottata con DCP n. 29 del 25/06/2021, così come modificata con DCP 59 del 26/11/2021 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

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

TAV. C3.1 invariante 1 CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	Sigla : MARI Sistema morfogenetico Margine inferiore plio-pleistocenico Codice PS 36 Nome PS Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso di Indicatore
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Parte Codice elemento II.2.d Ecosistema Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Parte Codice elemento II.2.a – area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Morfotipo T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	morfotipo delle aree agricole intercluse
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Non presenti
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Non presenti
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO	UTOE 14 – Piana agricola occidentale

- UTOE	
--------	--

### 4.3 PERICOLOSITÀ

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	nulla
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	nulla
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	G2 classe di pericolosità geologica media;
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	battente idraulico nullo
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Magnitudo idraulica nulla
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) (DPGR n.53/R 2011).
Tav. B4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	PS3 – pericolosità sismica locale elevata

### 4.4 FATTIBILITÀ

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

### 4.5 PIANO OPERATIVO

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

TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Ambiti media trasformabilità - ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité urbana (art. 32) Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Ambiti consolidati
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Non presenti
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	zona B

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

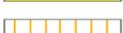
L'ambito oggetto della presente variante non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi della terza parte del D.Lgs. 42/2004.

### 4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

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

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

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

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

#### **4.8 PIANO URBANO DELLA 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.

#### **4.9 PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (P.E.B.A.)**

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 149 del 15/12/2016 ha approvato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, relativamente al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

#### **4.10 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 148 del 15/12/2016 ha adottato il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

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

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali

competenti. A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di **coerenza esterna** con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di **coerenza interna** con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

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

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariati strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano;

- persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo 6 Disciplina d'uso della scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana;

- rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento interessa beni vincolati .

- non rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici in quanto non riguarda tali impianti.

<b>5.1 COERENZA ESTERNA</b>	
PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	La variante al Piano Operativo è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto si conforma alla disciplina statutaria del PIT, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.
PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	La variante al Piano Operativo è coerente con il PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 37 DEL 08/07/2022

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

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

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

<b>6.1 COERENZA INTERNA</b>	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021 in quanto l'area è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato nella tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria a seguito della modifica delle NTA in adeguamento alla pronuncia della conferenza paritetica interistituzionale relativamente alla disciplina nei lotti liberi. La variante al piano operativo consiste nell'individuazione a livello cartografico di un ambito di trasformazione (lotto libero) e a livello normativo nell'inserimento nell'allegato alle NTA della relativa scheda norma contenente i parametri di riferimento dell'ambito di trasformazione.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica (CLASSE V - aree prevalentemente industriali) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta influente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta influente rispetto allo specifico piano. I
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La presente variante 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 in oggetto risulta influente 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**

L'area oggetto di variante è in INTERNA al PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

## **9. TERRITORIO RURALE**

La presente variante, non è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo compresa all'interno del territorio urbanizzato.

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

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

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

Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, tutti i dati e le fasi del procedimento amministrativo di formazione della presente variante sono stati resi consultabili nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata al Servizio Governo del Territorio, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio online, al seguente indirizzo:

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

## **12. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**

Considerato che il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, si fa presente che contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, viene avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico.

Per lo svolgimento di tale procedura sarà acquisito il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. Con provvedimento dirigenziale n. .... del ..... la variante è .....

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

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

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

Le indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica previste sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, sono state redatte dal geol. Franco Bulgarelli e acquisite agli atti con prot. 14773 del 30/01/2023.

Il deposito delle indagini geologico-tecniche sarà effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il Responsabile del Procedimento  
Il Dirigente del Servizio  
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 INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (LOTTO LIBERO) IN LOC. PRATANTICO. PRATICA N. U\_114\_2022**

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, per i seguenti aspetti: individuazione cartografica di un ambito ad alta trasformabilità e individuazione normativa dei parametri di riferimento.
- che l'intervento in oggetto non comporta variante al PS.
- degli esiti del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;
- della documentazione relativa alla variante redatta dal Servizio Governo del Territorio;

### **ACCERTATO**

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

**DICHIARA**

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

Il Responsabile del Procedimento  
Il Direttore del Servizio  
Governo del Territorio  
Ing. Paolo Frescucci



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

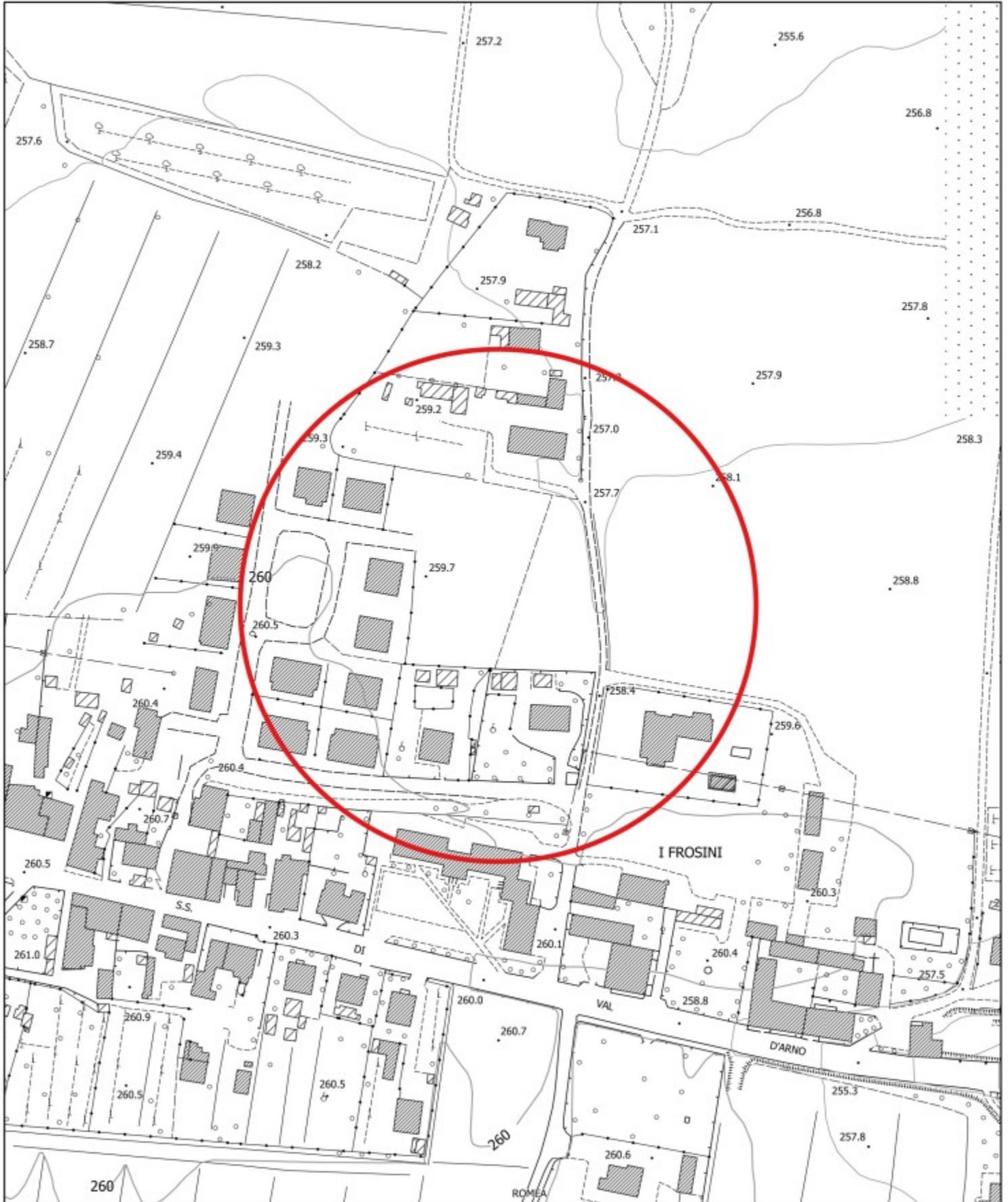
Scala 1 : 2.000



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale

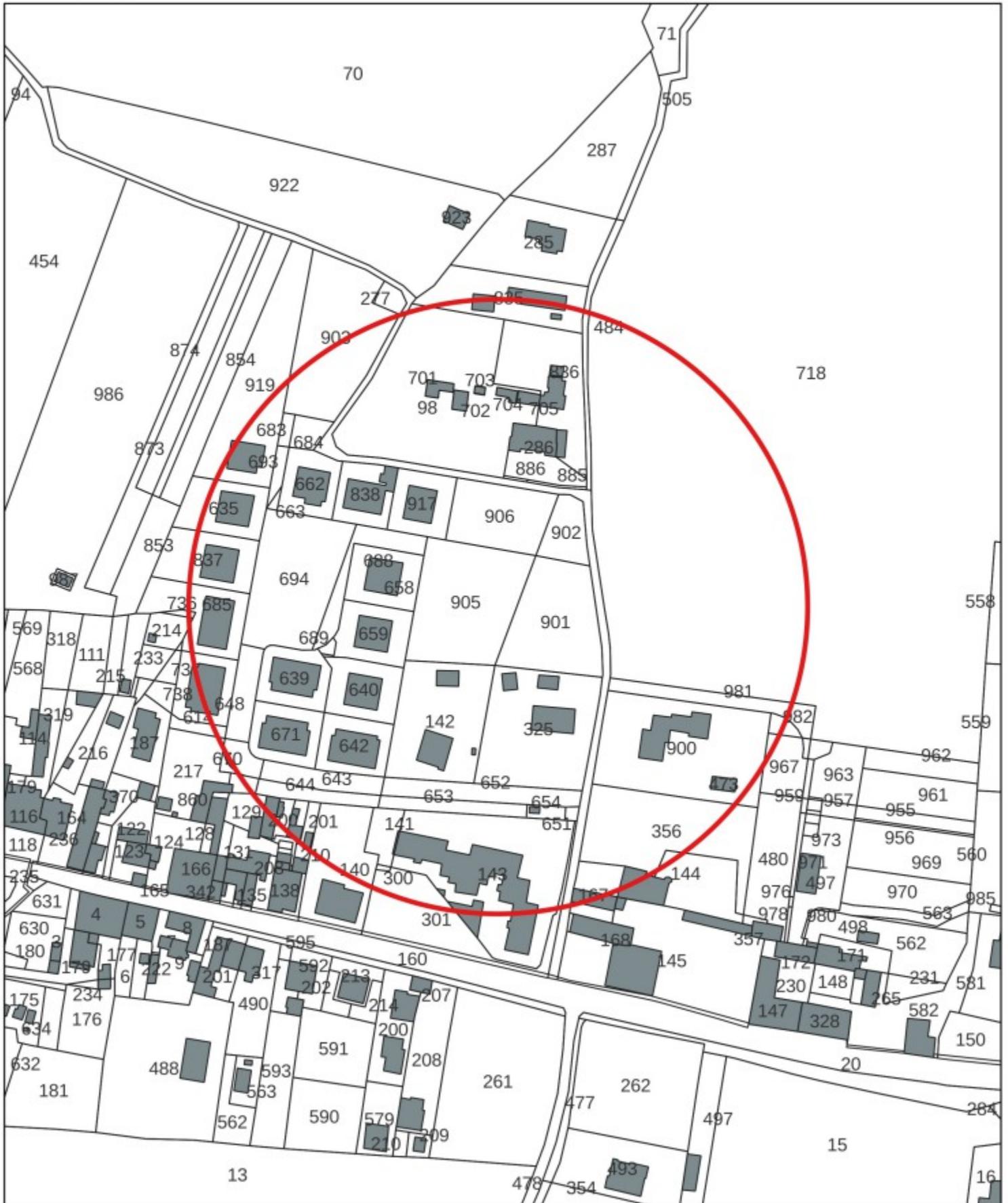




# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola Catasto



Catasto

Scala 1 : 2.000







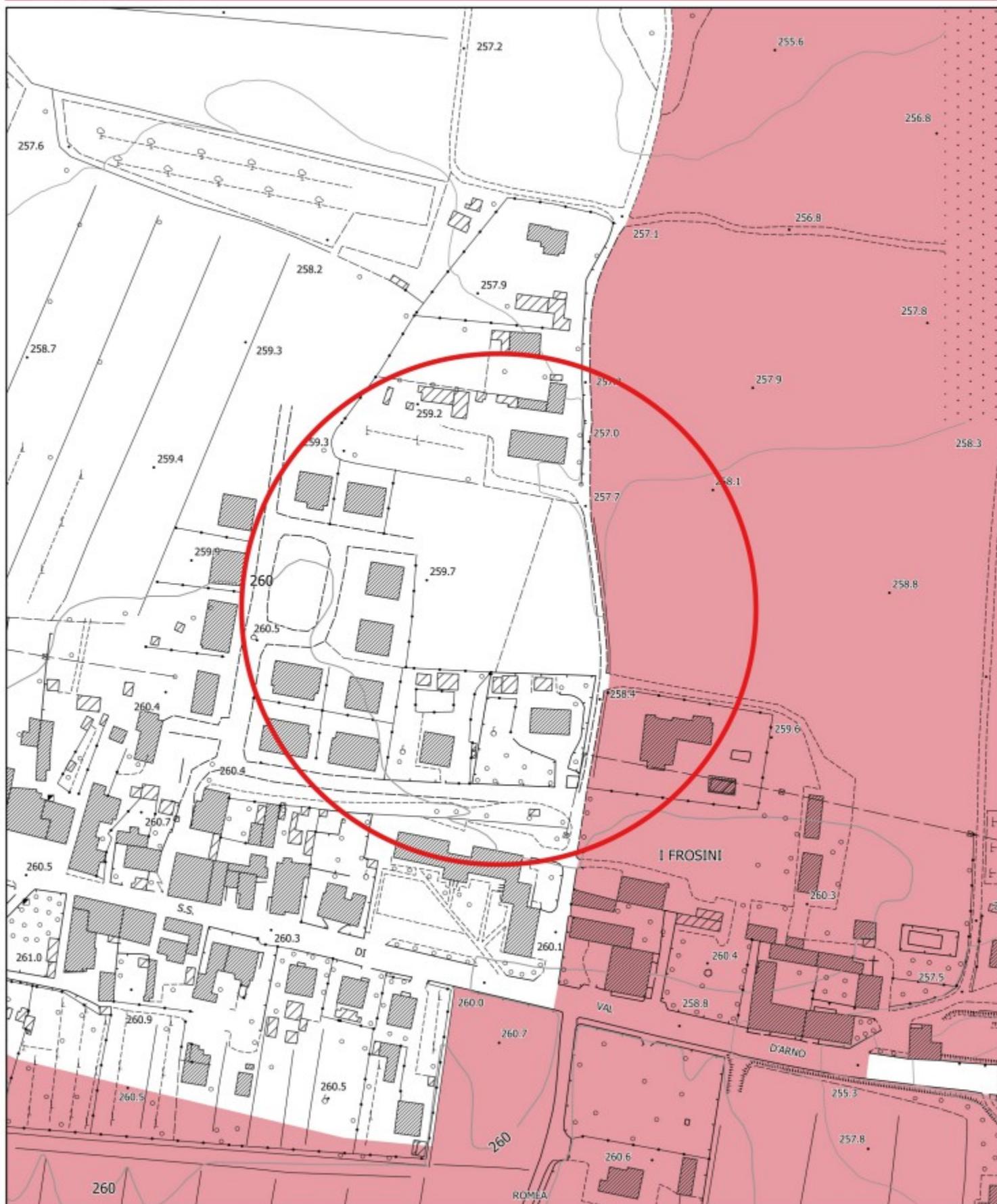




# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E3.2 - Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia



**STATO ATTUALE**

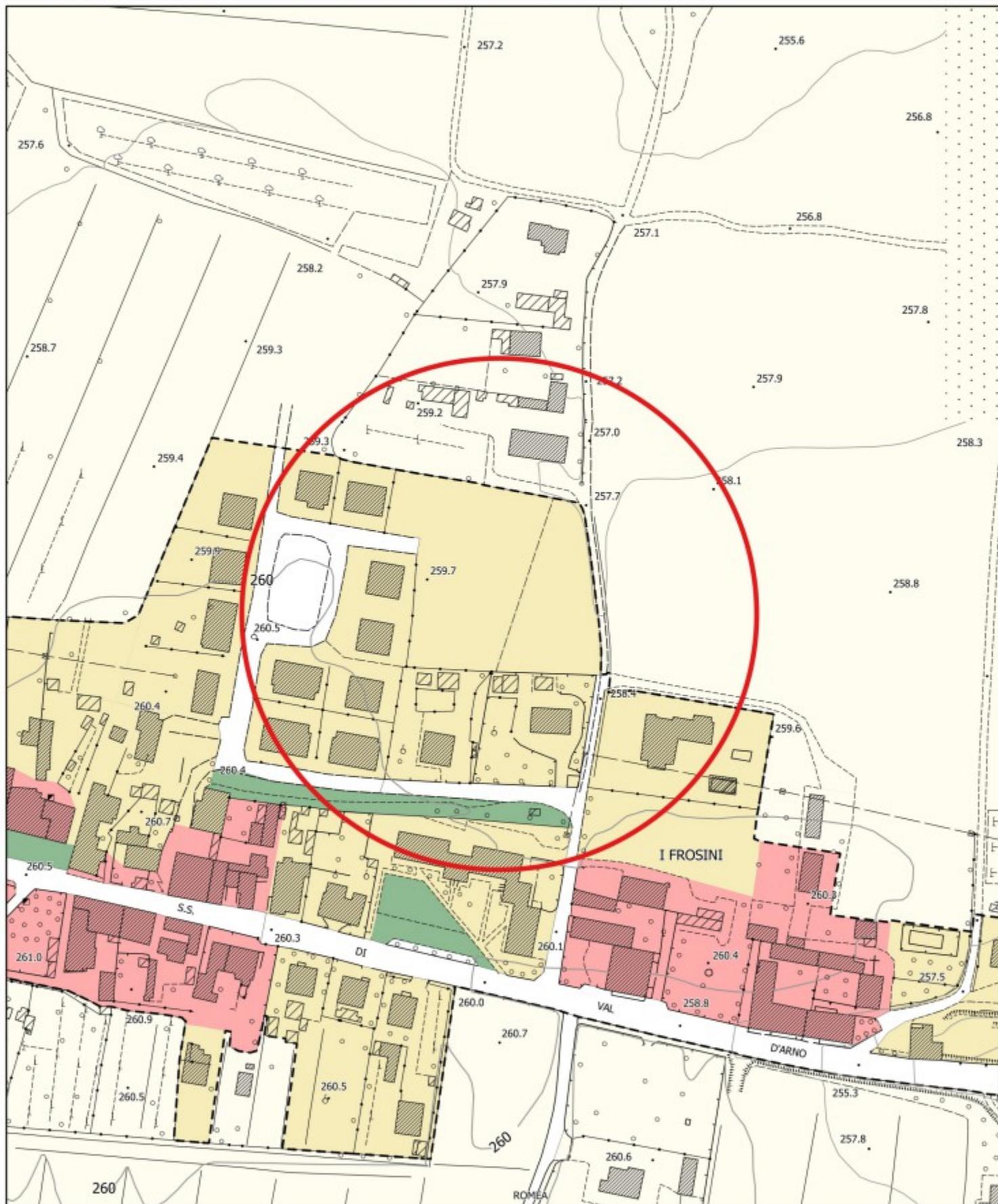
Scala 1 : 2.000



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E4 - Zone territoriali omogenee  
Decreto Interministeriale 1444/68



**STATO ATTUALE**

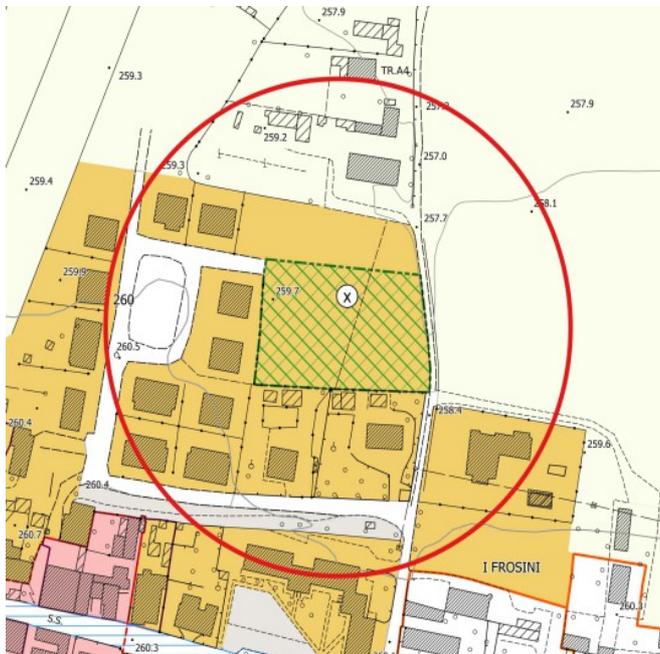
Scala 1 : 2.000

## APPENDICE 1 AL PIANO OPERATIVO

**SCHEDA NORMA – N.** (riportare ID di cui alla tabella dell'Appendice 1)

**Pdc loc. Pratantico** (riportare estremi della delibera di approvazione della variante al PO)

lotto libero a destinazione residenziale in ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité urbana -art. 32 delle NTA del PO.



### Contestualizzazione:

L'area è collocata a margine di un'area edificata caratterizzata da villette uni/bifamiliari.

### Obiettivi:

L'intervento edificatorio persegue l'obiettivo di un completamento del tessuto residenziale.

### Parametri dimensionali:

- ❑ Superficie territoriale: 3144 mq.
- ❑ Superficie edificabile SE massima: 400 mq.
- ❑ Altezza max: 2 piani
- ❑ Destinazioni d'uso non ammesse
  - Du\_B industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
  - Du\_C commerciale al dettaglio
  - Du\_F commerciale all'ingrosso e magazzini
  - Du\_G rurale
- ❑ Sono ammessi max due lotti

### Modalità d'attuazione:

permesso di costruire convenzionato.

### Indicazioni per il convenzionamento:

- La superficie edificabile deve derivare dal trasferimento dei crediti edilizie/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'art. 14 delle NTA del PO
- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.

---

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**

---