



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico  
Servizio Pianificazione Urbanistica

## Piano Regolatore Generale 2003

## Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

Variante U\_17\_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

PRG

## U \_15\_2014

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico  
per la realizzazione del nuovo centro parrocchiale  
di S. Croce.

(ai sensi degli artt. 15 - 17 della L.R. 1/05)

### Relazione per avvio procedimento

ID: U\_15\_14\_EC\_01

Adozione:

Approvazione:

VOL.

N. 1

---

---

Sindaco  
**av. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**arch. Roberto Calussi**

Garante della Comunicazione  
**dott.ssa Cecilia Agostini**

COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO  
PARROCCHIALE DI S. CROCE.  
AI SENSI DEGLI ARTT. 15 -17 DELLA L.R. 1/05**

(P.U. 15/2014)

**RELAZIONE PER AVVIO PROCEDIMENTO**

APRILE 2014

## **A. OBIETTIVI E FINALITA'**

### Obiettivi della variante:

In data 13/03/2014 prot. 30063 è pervenuta richiesta da parte di Don Francesco Bernardini rappresentante della Parrocchia di Santa Croce, con firma di conferma da parte dell'Arcivescovo di Arezzo Mons. Riccardo Fontana, di variante agli strumenti urbanistici (PS e al RU) finalizzata all'individuazione di un'area di trasformazione per la realizzazione di una chiesa e delle strutture religiose accessorie.

L'esigenza di un nuovo centro parrocchiale è derivata dalla ridefinizione territoriale dell'ambito della Parrocchia di S. Croce con un rilevante incremento di estensione a nord della città.

La struttura è qualificabile a norma dell'art. 37 della L.R. 1/05 comma 6 lettera e) "*chiese ed altri edifici per servizi religiosi*" come opera di urbanizzazione secondaria.

Trattandosi di variante al PS e al RU viene attivata la procedura di cui agli artt. 15 e seguenti della L.R. 1/05.

### Descrizione variante:

L'area prescelta è baricentrica rispetto al perimetro della Parrocchia ed è compresa tra via Coradini e via Gamurrini in un ambito agricolo adiacente al tessuto edificato.

L'area è costituita da un ampio appezzamento di terreno in leggero declivio ed è attualmente inutilizzata dal punto di vista agricolo.

### Accesso e viabilità:

Nella proposta presentata l'accesso è garantito dalla viabilità esistente (via F. Coradini), a servizio del quartiere Cappuccini, che verrà ampliata con una fascia (7,50 x 38 m) di superficie pari a circa 285 mq di proprietà del Comune di Arezzo individuata alle p.lle 817 e 706.

Nei due elaborati allegati A e B, non facenti parte della proposta di variante, è descritta una proposta alternativa di viabilità (allegato A) attraverso una maniglia che riconnette via Gamurrini (dove è localizzata una rotatoria) con via F. Coradini.

Nell'allegato B è presentata un'ulteriore soluzione inserita nel contesto più ampio relativo alla generale organizzazione infrastrutturale della variante nord.

### Progetto:

Il progetto prevede la realizzazione di :

- una chiesa con disposizione interna di tipo assembleare (con superficie pari a 825 mq), posta in senso longitudinale alla curva di livello, con abside orientato a levante. La chiesa sarà utilizzata per particolari eventi religiosi, mentre rimarrà ad utilizzo feriale l'attuale chiesa di S. Croce;
- una casa canonica con abitazione del parroco, del viceparroco ed uffici;
- alcuni locali parrocchiali (ossia 13 aule per la catechesi di varia metratura) ed un aula polivalente al piano seminterrato per circa 200 persone.

Gli edifici avranno altezza massima pari a 3 piani (escluso il campanile).

Si ipotizza una superficie massima pari a 3.000 mq.

La sistemazione esterna prevede la realizzazione di una grande piazza sagrato su cui si affacciano oltre alla chiesa i vari edifici religiosi. Tale spazio è delimitato verso monte da un esile porticato di collegamento tra la chiesa e la casa del parroco, mentre a lato dell'ingresso sarà ubicato il campanile staccato rispetto agli altri manufatti edilizi.

Saranno realizzati inoltre a monte un campo da gioco, ed a valle, in prossimità dell'ingresso, un parcheggio per circa 45 auto.

I collegamenti tra la parte a valle e a monte saranno assicurati da una scalinata e da una rampa di accesso alla piazza sagrato. La sistemazione a verde prevede il mantenimento dell'andamento degradante del terreno con terrazzamenti che si adattano alla morfologia del terreno esistente.

## **b. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

### Individuazione catastale :

F. 107/A p.lle 602 e 819 con superficie pari a mq. 9.980 mq di proprietà della Parrocchia Santa Croce.

F. 107/A p.lle 817 e 706 di proprietà del Comune di Arezzo) con superficie pari a circa 285 mq.

Vincoli:

vincolo paesaggistico D.l.vo 42/04;  
Elettrodotti (D.P.C.M 23/04/1992)  
Vincolo cimiteriale (cimitero urbano).

Piano strutturale:

C.02 =

C.04 a : geotopi di valore rilevante (art. 53) dove il PS non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

C.04 b : Ambito delle colture e del frazionamento periurbano (art.65)

C.04 c : Aree agricole speciali (art.67)

C.06 : V3 la pianura coltivata ambito V3.1 corona agricola (art. 82)

C.07 : U.T.O.E. 14 : Cappuccini (art.155) Per questa U.T.O.E. il Piano Strutturale non prevede nuovo impegno di suolo. Sono richiesti 11.500 mq di spazi pubblici o destinati alle attività collettive e 9.000 mq destinati a parcheggi in aggiunta a quelli dell'art. 2 della L. 122/89.

Regolamento urbanistico:

parte :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	h - ambito delle colture e del frazionamento periurbano
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

parte :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola
Zone territoriali omogenee	E zone destinate ad usi agricoli
Tipi e varianti di paesaggio	h - ambito delle colture e del frazionamento periurbano
Tutele	geotopi
	aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Oggetto della variante agli strumenti urbanistici :

1. variante al RU di ripermimetrazione del vincolo cimiteriale relativo al cimitero monumentale di Arezzo, riducendolo fino a 50 m di distanza, tenuto conto del limite fisico rappresentato dalla via Gamurrini, ai sensi dell'art. 28 comma 1 lettera b) della L. 166/2002 e dell'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265,

Testo unico delle leggi sanitarie :

*I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.*

*Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.*

*Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.*

*Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

*a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;*

*b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.*

*Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.*

*Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente. ;*

2. variante al Piano strutturale e variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione sulla cartografia del RU di un'area di trasformazione con destinazione esclusiva Sr (servizi religiosi) da attuarsi con "edificio specialistico q" per la realizzazione del nuovo Centro pastorale di Santa Croce con questi parametri:

#### **AT 14... via Coradini**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo centro parrocchiale di S. Croce. Il complesso sarà dotato della chiesa e di tutte le attrezzature pastorali e sociali di corredo, finalizzate alla creazione di un oratorio.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- realizzazione della nuova chiesa di S. Croce
- realizzazione dell'edificio destinato ad attrezzature parrocchiali ed alle abitazioni del parroco e del vice parroco
- realizzazione di attrezzature e spazi ad uso sociale
- realizzazione di piazza, porticati e piccole attrezzature sportive
- realizzazione di un parcheggio interno all'area di pertinenza della dimensione minima di 45 posti auto
- superficie utile lorda 3.000 mq
- altezza massima 3 piani (escluso il campanile)
- modalità di attuazione : Permesso a costruire

#### Considerazioni generali:

La nuova edificazione proposta non riguarda alcuna area tutelata. L'area individuata dal PS come geotopo di valore rilevante interessa solo marginalmente l'ambito di intervento e sulla stessa non è prevista alcuna edificazione.

La realizzazione dell'intervento si configura come variante al PS trattandosi di ambito V3.1 e al RU per la riduzione del vincolo cimiteriale e per l'individuazione di una dotazione pubblica "Sr q" da riservare ad attività collettive a servizio della Parrocchia, in un ambito stretto tra il Cimitero Monumentale e la zona urbanizzata dei Cappuccini, ancorché individuato come zona agricola V3.1 corona agricola. In tal senso l'intervento proposto si configura più che come impegno di nuovo suolo, in una naturale prosecuzione dell'espansione degli anni 60-70 presente nella zona Cappuccini e si caratterizza come la saldatura con la zona occupata dal Cimitero Monumentale e dal Centro Storico.

#### Dimensionamento:

L'intervento trova dimensionamento nella quantità prevista dall'UTOE 14 Cappuccini (art. art. 155 comma 6) pari a 11.500 mq di spazi pubblici o destinati alle attività collettive.

#### Viabilità:

La viabilità proposta, comprensiva dell'allargamento della viabilità esistente sulla proprietà comunale, costituisce una prima risposta sufficiente a garantire l'accesso veicolare alla struttura. E' auspicabile un adeguamento della viabilità esistente con soluzioni, quali quelle

proposte dal richiedente (allegati A e B) ancora da valutare e che coinvolgono proprietà al momento non interessate dalla variante.

#### Collegamenti:

Molto importante per la piena funzionalità ed integrazione della struttura con il contesto risulta altresì il collegamento pedonale con il cimitero urbano, proposto nell'allegato A, ma al momento non attuabile data la presenza di edifici privati non coinvolti nella variante (p.lle 656, 99, 98). E' essenziale in ogni caso che sia assicurato un adeguato tessuto connettivo, ciclo-pedonale oltre che viario, per il collegamento della nuova struttura nel contesto in cui si colloca (cimitero monumentale e lottizzazioni varie).

#### Paesaggio:

Dal punto di vista paesaggistico, data la grande delicatezza del contesto, è importante costruire la permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica).

A questo riguardo dovrà essere data dimostrazione della salvaguardia del cono visivo relativo all'acquedotto vasariano e al contesto agricolo circostante.

Occorrerà inoltre prestare particolare attenzione alle sistemazioni esterne, qualificate dal punto di vista paesaggistico, da raccordare allo spazio agricolo, ai fronti urbani e al cimitero monumentale.

#### Ulteriori ricerche da svolgere/ documentazione da produrre :

Indagine geologica per variante di riduzione del vincolo cimiteriale

Schede per il deposito al Genio Civile

Calcolo della SUL (elaborato esplicativo)

Elaborati di variante stato attuale e modificato del vincolo per richiesta di parere a Usl e Multiservizi.

Inserimento ambientale progetto anche ai fini del vincolo paesaggistico

Schema di allaccio delle opere di urbanizzazione e pareri preventivi utenze

#### **c. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI IDONEI AD INCREMENTARE IL QUADRO CONOSCITIVO**

Regione, Provincia, Soprintendenza.

#### **d. ENTI ED ORGANISMI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLAOSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

USL e Multiservizi per vincolo cimiteriale.

Genio Civile per deposito indagini geologiche.

Pareri interni : Ufficio Traffico per viabilità, Ufficio Edilizia per opere di urbanizzazione.

#### **e. TERMINI ENTRO I QUALI GLI APPORTI E GLI ATTI DI ASSENSO DEVONO PERVENIRE ALL'A.C.**

Si richiede un contributo ed apporto tecnico conoscitivo a Regione, Provincia e Sovrintendenza entro il termine di 30 gg dal ricevimento della presente documentazione.

Si richiede parere a USL e Multiservizi entro il termine dell'adozione della variante.

# Piano Strutturale

Norme Tecniche di attuazione

## Articolo 155 U.T.O.E. 14: Cappuccini

1. L'unità territoriale organica elementare 14: Cappuccini delimita una superficie di 163,26 ha. pari allo 0,42% del territorio comunale, costituita principalmente da:
  - bosco 1,52% ha 2,48
  - colture miste 18,04% ha 29,45
  - frutteti - -
  - oliveti - -
  - seminativi 4,32% ha 7,06
  - vigneti 8,60% ha 14,03
  - urbanizzato 68,04% ha 111,08
  - altro 0,52% ha 0,84
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. 14: Cappuccini sono previsti i seguenti interventi strategici:
  - Area strategica d'intervento 4.4: Parco lineare: la cintura del verde urbano (parzialmente)
3. Per questa U.T.O.E. il Piano Strutturale non prevede nuovo impegno di suolo.
4. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate, così come individuate nella Tav. C06a Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali: sistema ambientale e sistema insediativo e secondo i disposti del Titolo VIII - Sistemi funzionali, sono stabilite in un massimo di 39.750 mq: di SIp, per un incremento teorico della popolazione pari a 795 abitanti.
5. Il Regolamento Urbanistico, per gli insediamenti di cui al punto precedente e fermi restando i parametri dimensionali previsti dall'U.T.O.E., potrà prevedere anche usi diversi dalla residenza, quali commerciale, direzionale e turistico ricettivo, secondo quanto stabilito dal rispettivo sottosistema o ambito di appartenenza.
6. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:
  - a) 11.500 mq. di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
  - b) 9.000 mq. destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.





Scala 1:2000



ARCHI

CIMITERO



ARCHI

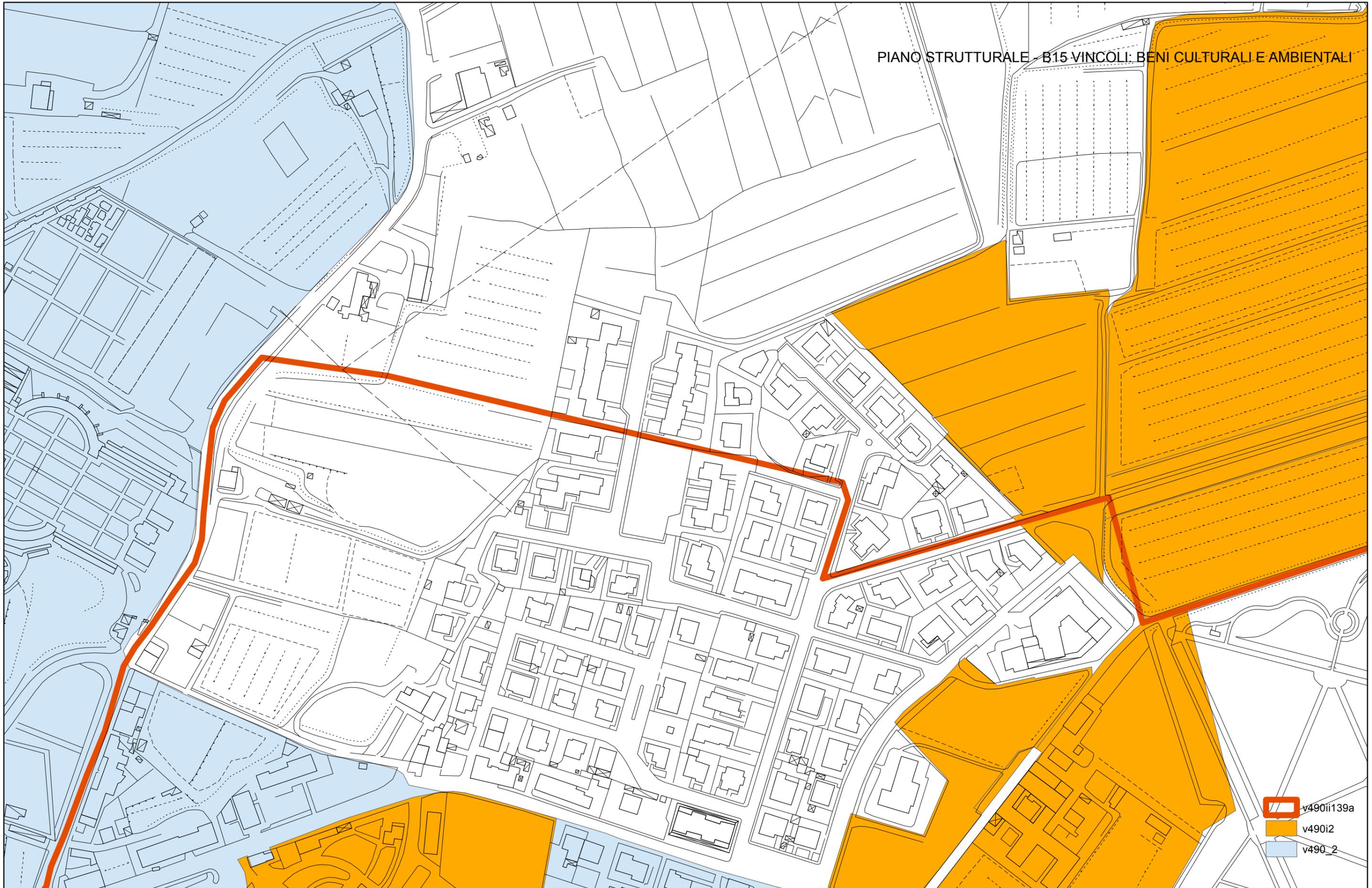
PIANO STRUTTURALE - B16 ZONE DI RISPETTO

CIMITERO

Scala 1:2000



PIANO STRUTTURALE - B15 VINCOLI: BENI CULTURALI E AMBIENTALI



- v490i139a
- v490i2
- v490\_2

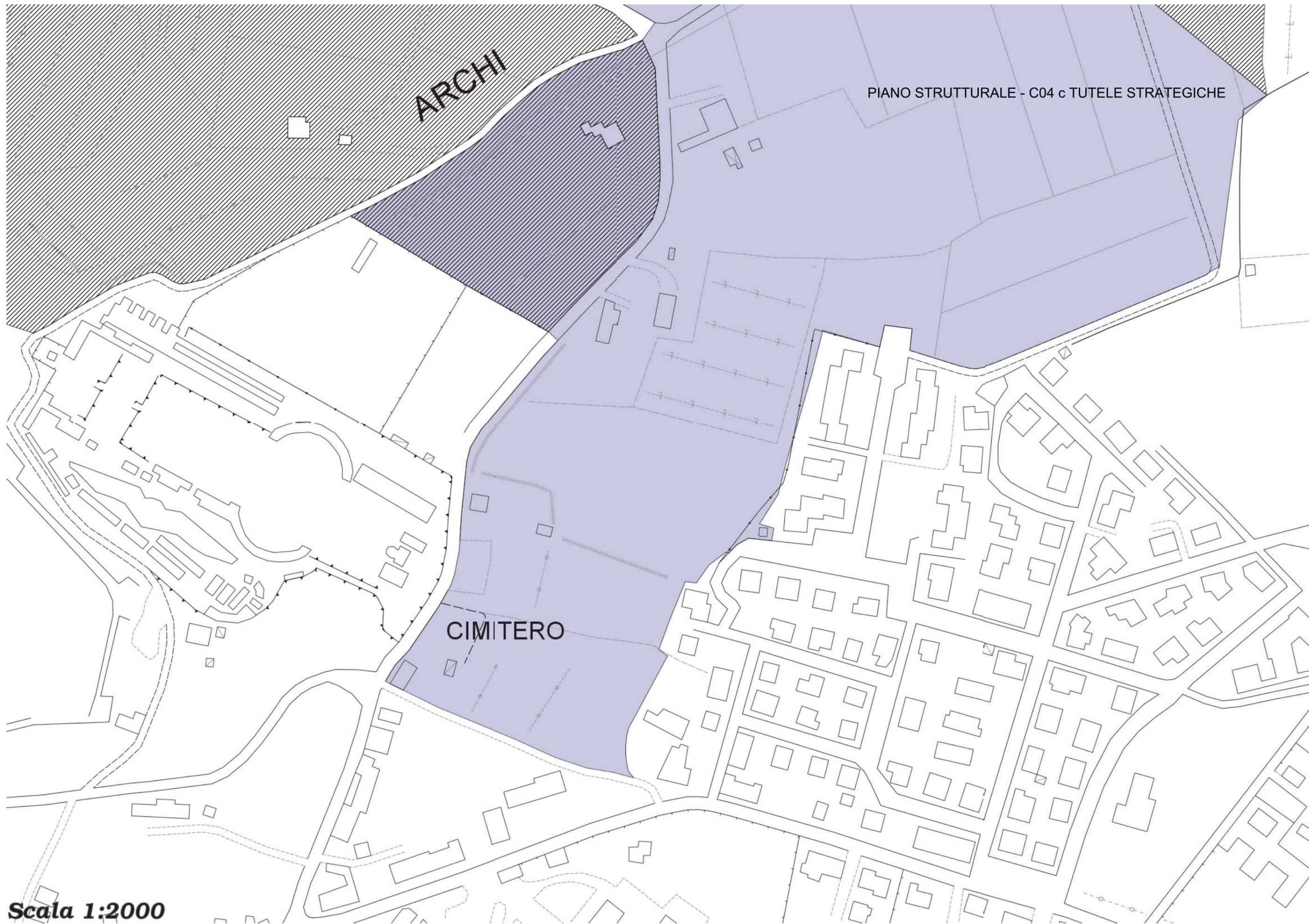
ARCHI

PIANO STRUTTURALE - C04a TUTELE STRATEGICHE

CIMITERO

Scala 1:2000





ARCHI

PIANO STRUTTURALE - C04 c TUTELE STRATEGICHE

CIMITERO

Scala 1:2000

ARCHI

PIANO STRUTTURALE - C04 b TUTELE STRATEGICHE

CIMITERO

Scala 1:2000

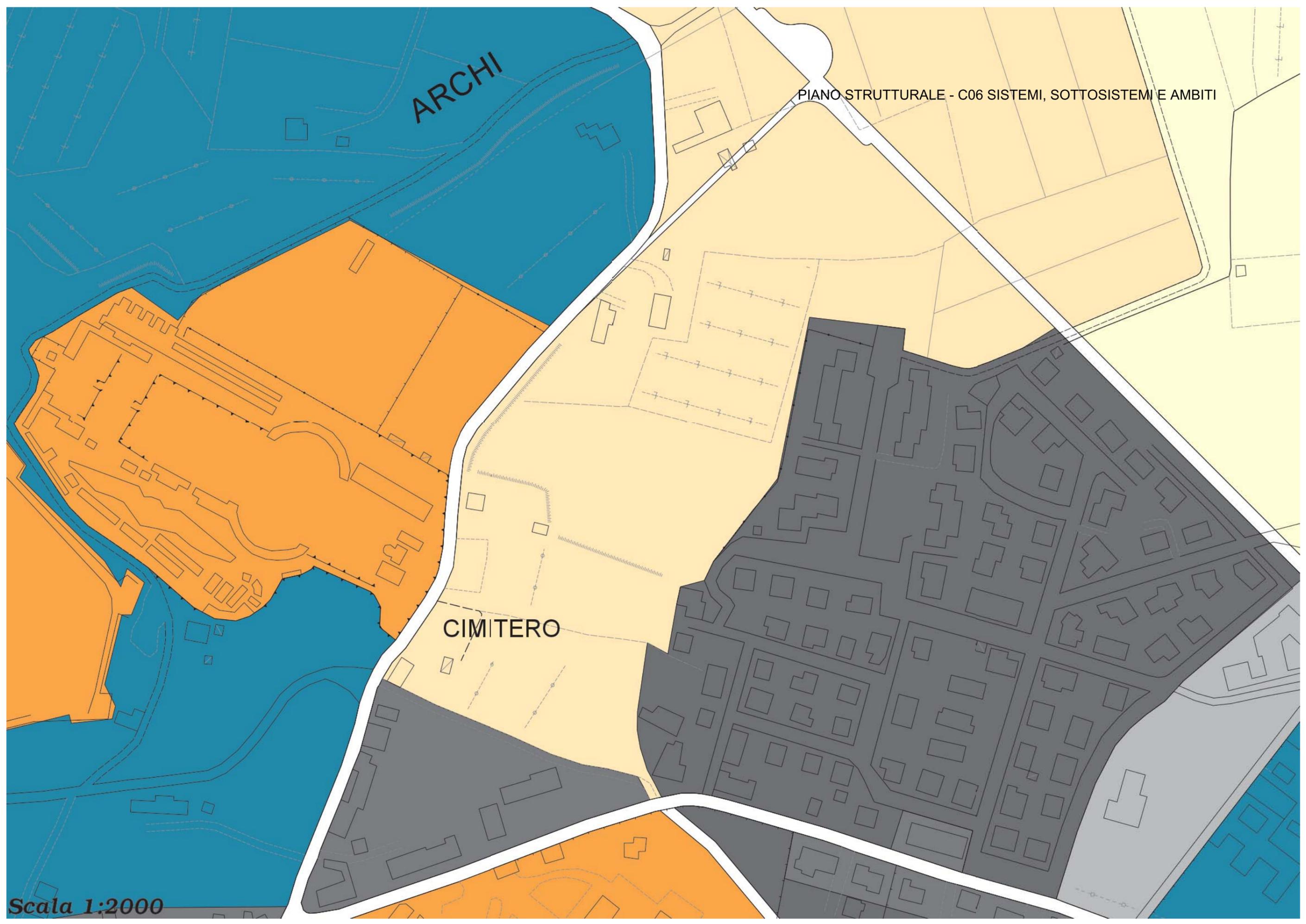


ARCHI

PIANO STRUTTURALE - C06 SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

CIMITERO

Scala 1:2000

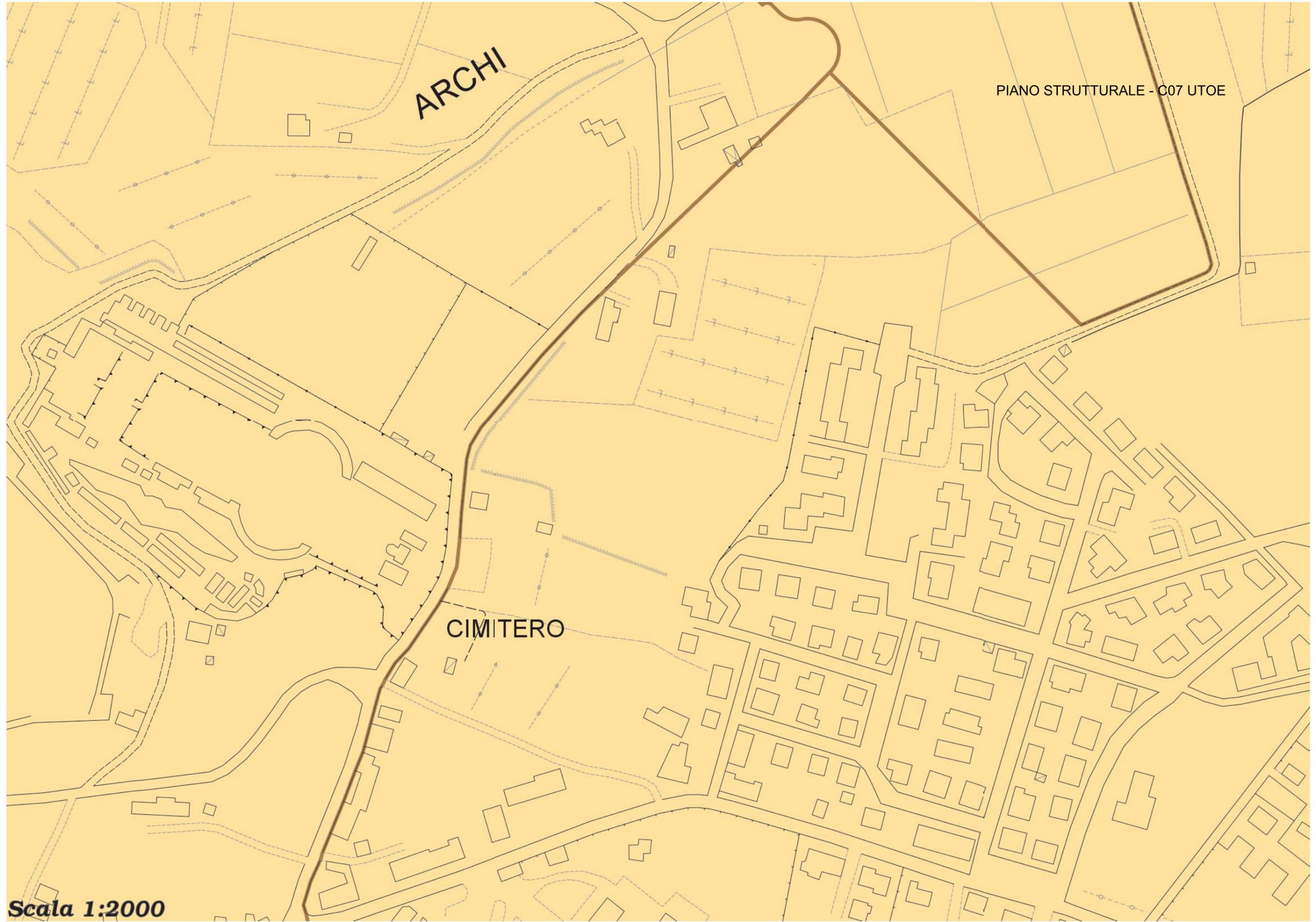


ARCHI

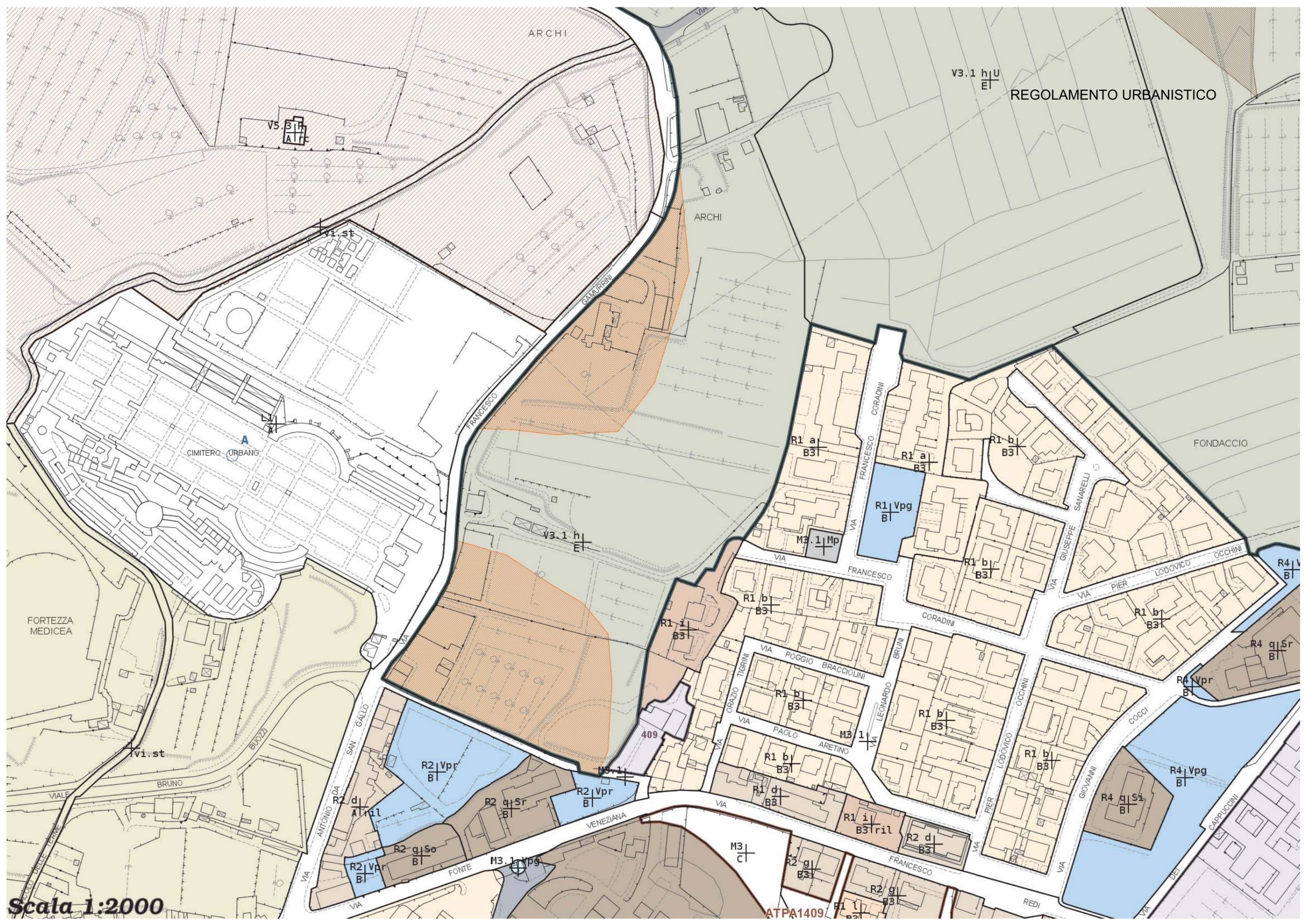
PIANO STRUTTURALE - C07 UTOE

CIMITERO

Scala 1:2000

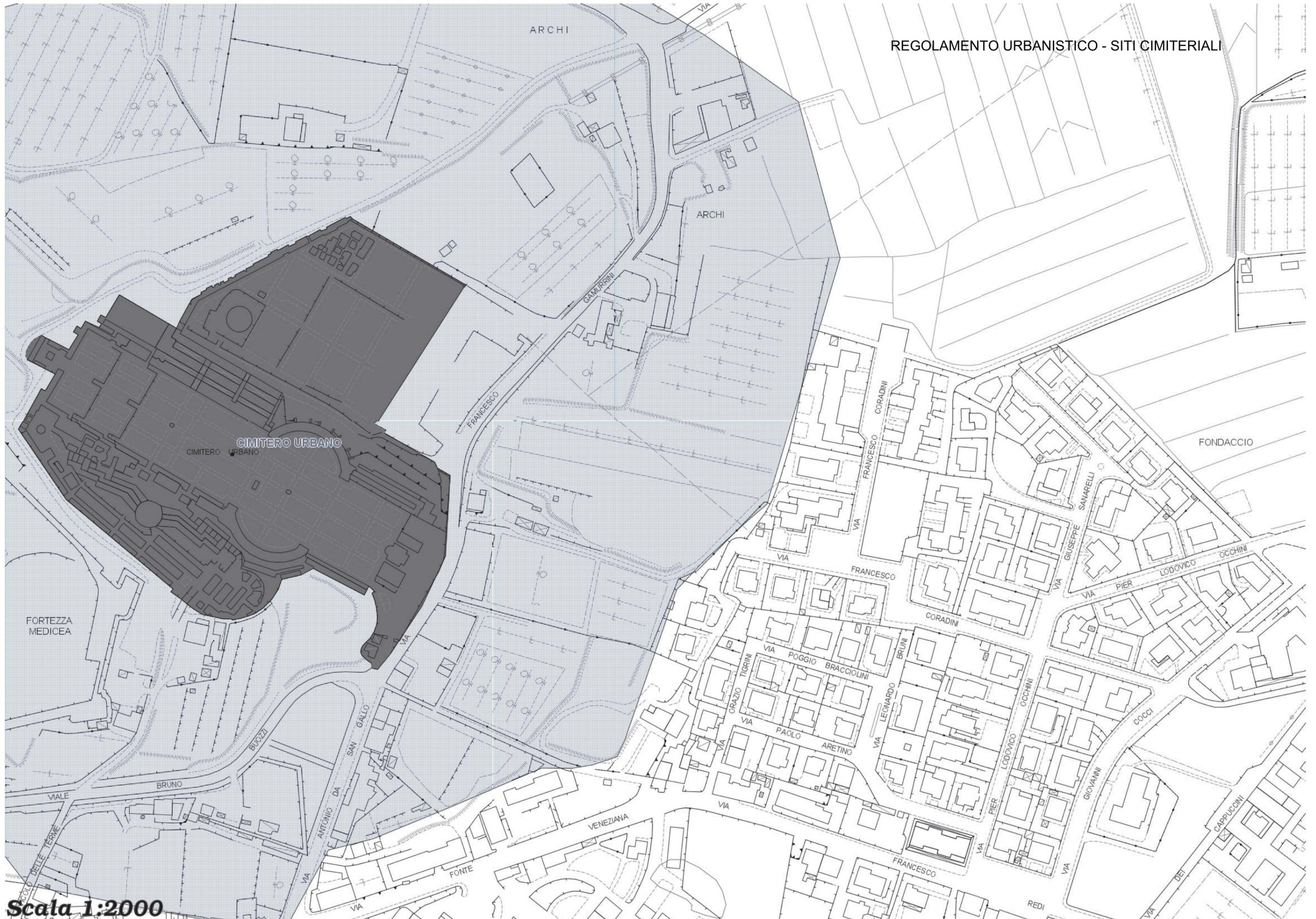


V3.1 h|U  
E|  
REGOLAMENTO URBANISTICO



Scala 1:2000

ATPA1409



Comune di Arezzo