



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



PO

Il nuovo Piano Strutturale ed il primo Piano Operativo del Comune di Arezzo approvati con delibera del C.C. n. 134 del 30 settembre 2021

Adeguamento agli esiti della conferenza paritetica interistituzionale (DGR 370 del 6/04/2022) svoltasi in data 22/06/2022 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 65/2014.

**Il Responsabile del procedimento
Ing. Paolo Frescucci**

Relazione, estratti cartografici e normativi



INDICE

Premesse

- 1. PUNTO 1_ BRETELLA NORD**
 - 1.1 Elaborati di piano strutturale stato approvato**
 - 1.2 Elaborati di piano strutturale stato modificato**

- 2. Punto 2_ INDIVIDUAZIONE E DIMENSIONAMENTO LOTTI LIBERI**
 - 2.1 Elaborati di piano operativo stato approvato**
 - 2.2 Elaborati di piano operativo stato modificato**

Premesse

Con deliberazione consiliare n.134 del 30 settembre 2021 l'A.C. di Arezzo ha approvato il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n.65/2014;

In data 16/03/2022 il Comune di Arezzo ha pubblicato l'avviso di approvazione sul BURT del Piano Strutturale e del Piano Operativo;

Ai sensi dell'articolo 19 comma 7 della L.R. n.65/2014, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione degli strumenti sopra citati, questi ultimi acquistano efficacia. Pertanto dal 15 aprile 2022 i nuovi strumenti sono efficaci a termine di legge;

Con la delibera n. 370 del 6/04/2022 la Giunta Regionale Toscana ha stabilito di adire, ai sensi dell'articolo 49 commi 1 e 2 della legge regionale n.65/2014, la Conferenza paritetica inter istituzionale affinché la stessa si pronunci sui possibili profili di contrasto con il PIT-PPR, con i contenuti della L.R. n.65/2014 e del Regolamento 32/R/2017, del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Arezzo approvati con deliberazione consiliare n.134 del 30 settembre 2021, sulla base di quanto indicato nella relazione istruttoria predisposta dai competenti Settori regionali all'interno della quale risultano permanere nei predetti strumenti urbanistici possibili profili di incompatibilità o contrasto;

In riferimento agli esiti della conferenza paritetica interistituzionale (DGR 370 del 6/04/2022) svoltasi in data 22/06/2022 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 65/14, preso atto delle seguenti segnalazioni in merito ai due temi oggetto della conferenza stessa:

Punto 1 _ BRETELLA NORD

1) in merito al PS, Bretella Nord, sussistenza dei profili di incompatibilità e contrasto con il PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale e contestuale proposta di superamento delle relative criticità con la specificazione che a livello grafico venga mantenuto il tratteggio a condizione che negli elaborati testuali venga specificato che tale rappresentazione non individua un tracciato, ma assume esclusivamente valenza di indicazione strategica. In tal senso dovranno essere appositamente modificati gli elaborati del PS.

Punto 2_ INDIVIDUAZIONE E DIMENSIONAMENTO LOTTI LIBERI

2) in merito al PO, individuazione e dimensionamento dei lotti liberi, sussistenza dei profili di incompatibilità e contrasto con la L.R. n.65/2014 e relativi regolamenti attuativi e con il PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale e contestuale proposta di superamento delle relative criticità tramite la redazione di varianti al PO in coerenza al PS. In tal senso dovrà essere appositamente modificata la disciplina delle NTA del PO.

Punto 1 _ BRETELLA NORD

Relativamente alla Bretella Nord sono effettuate le seguenti modifiche:

PUNTO 1_BRETELLA NORD ELABORATI PIANO STRUTTURALE	MODIFICHE EFFETTUATE
<p>C6 Disciplina strutturale art. 57 Dimensionamento</p>	<p>TESTO APPROVATO : A pag. 63 anzichè : "4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione: - Il Piano Strutturale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2016 per esaminare le seguenti proposte di previsioni avanzate: - Scheda copianificazione N° 1 Rondine; -Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est. - La conferenza di copianificazione con verbale in data 14.06.2016 ha espresso parere favorevole alle previsioni elencate.</p> <p>TESTO MODIFICATO : si sostituisce con : "4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione: - Il Piano Strutturale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2016 per esaminare le seguenti proposte di previsioni avanzate: - Scheda copianificazione N° 1 Rondine; -Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est. -La conferenza di copianificazione con verbale in data 14.06.2016 ha espresso parere favorevole alle previsioni elencate. - La conferenza di copianificazione con verbale in data 14/6/2019 ha ritenuto la proposta n.2 "Bretella Nord/Est" non conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR.</p>
<p>SEZIONE D STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE D1 Relazione illustrativa Disciplina Strutturale</p>	<p>TESTO APPROVATO : A pag. 21: La riqualificazione dello spazio pubblico Il piano individua alcune aree per la riqualificazione urbana nelle quali gli interventi riguardano una significativa riqualificazione dello spazio pubblico: - l'insieme delle aree costituite dallo scalo ferroviario e dalla direttrice di sviluppo individuata lungo tutta la fascia di via Carabinieri lungo la linea ferroviaria fino alla ex-Lebole, - l'insieme di aree costituite dal deposito della "manutenzione" del comune e dalla direttrice di sviluppo per la riqualificazione di Saione e San</p>

	<p>Donato - dall'area della Catona e dagli elementi sui quali si ridefiniscono le sue relazioni con il centro storico ed il bordo settentrionale della città tramite il progetto della viabilità di circonvallazione che collega Via Sicilia, Via Sette Ponti, la Casentinese, Via Buonconte da Montefeltro, Via San Fabiano fino a collegarsi alla Via Francesco Redi.</p> <p>TESTO MODIFICATO : "Il piano individua alcune aree per la riqualificazione urbana nelle quali gli interventi riguardano una significativa riqualificazione dello spazio pubblico: - l'insieme delle aree costituite dallo scalo ferroviario e dalla direttrice di sviluppo individuata lungo tutta la fascia di via Carabinieri lungo la linea ferroviaria fino alla ex-Lebole; - l'insieme di aree costituite dal deposito della "manutenzione" del comune e dalla direttrice di sviluppo per la riqualificazione di Saione e San Donato; -dall'area della Catona e dagli elementi sui quali si ridefiniscono le sue relazioni con il centro storico ed il bordo settentrionale della città tramite il progetto della viabilità di circonvallazione che collega Via Sicilia, Via Sette Ponti, la Casentinese, Via Buonconte da Montefeltro, Via San Fabiano fino a collegarsi alla Via Francesco Redi; - l'obiettivo strategico del superamento delle criticità di collegamento esistenti tra i quartieri Nord ed Est della città la cui soluzione progettuale dovrà essere trovata all'interno di un quadro di coerenza e conformità con i contenuti del PIT-PPR.</p>
<p>ELABORATO GRAFICO D2 schemi descrittivi Legenda</p>	<p>L'elaborato è modificato relativamente alla sola legenda. TESTO APPROVATO: "Schema di massima tracciato di futuro sviluppo bretella nord" TESTO MODIFICATO : "Indicazione strategica per il collegamento a nord della città."</p>
<p>D3 Relazione di coerenza e conformità</p>	<p>TESTO APPROVATO : A pag. 105: "Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est. Per tale intervento il piano recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2019 e licenziate con parere favorevole. Si precisa che tale previsione è inserita con valore indicativo e</p>

	<p>presente unicamente nel piano strutturale.”</p> <p>TESTO MODIFICATO : “Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est. Per tale intervento il piano recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2019 e licenziate con parere favorevole. Si precisa che Tale previsione è inserita con valenza di indicazione strategica valore indicativo e presente unicamente nel piano strutturale.</p> <p>A pag. 130: TESTO APPROVATO : “Per quanto riguarda l'approfondimento circa gli impatti visivi delle trasformazioni previste si fa riferimento alla Scheda di Copianificazione N° 2 Bretella nord-est, Pag 32 tabella di coerenza con Obiettivi, direttive e prescrizioni: “La percezione dell'infrastruttura dal sistema insediativo di antica formazione, come dalla Fortezza medicea, Cimitero Monumentale e Cattedrale, è stato il fattore guida della progettazione dell'intervento. Lo sviluppo progettuale del tracciato potrà poi meglio definire giacitura del percorso e tipologia e dimensione delle schermature verdi atte a mitigare l'impatto dell'infrastruttura”</p> <p>TESTO MODIFICATO : “Per quanto riguarda l'approfondimento circa gli impatti visivi delle trasformazioni previste si fa riferimento alla Scheda di Copianificazione N° 2 Bretella nord-est, Pag 32 tabella di coerenza con Obiettivi, direttive e prescrizioni: “La percezione dell'infrastruttura dal sistema insediativo di antica formazione, come dalla Fortezza medicea, Cimitero Monumentale e Cattedrale, è stato il fattore guida della progettazione dell'intervento. Lo sviluppo progettuale del tracciato potrà poi meglio definire giacitura del percorso e tipologia e dimensione delle schermature verdi atte a mitigare l'impatto dell'infrastruttura”</p>
<p>Relazione finale sul procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo</p>	<p>Pag. 10 TESTO APPROVATO : Bretella nord-est in zona Catona: si tratta dell'ambito interessato dal tracciato stradale a nord della città in zona Catona, proposto come alternativa alla viabilità più prossima alle mura della città. L'intervento è inoltre finalizzato alla riorganizzazione dell'accesso turistico da nord al centro storico (in virtù della presenza della risalita meccanica).</p>

	<p>La conferenza di copianificazione ha stralciato la previsione relativa alla nuova viabilità a nord e ha ritenuto ammissibile l'ampliamento della Cittadella della Pace in loc. Rondine. Alla luce del parere espresso dalla Conferenza di copianificazione in data 14/06/2019 sono stati conseguentemente modificati gli elaborati ed eliminato dal piano operativo la previsione della Bretella nord-est, mantenendola solo a livello strategico nel Piano Strutturale.</p> <p>TESTO MODIFICATO : Bretella nord-est in zona Catona: si tratta dell'ambito interessato dal tracciato stradale a nord della città in zona Catona, proposto come alternativa alla viabilità più prossima alle mura della città. L'intervento è inoltre finalizzato alla riorganizzazione dell'accesso turistico da nord al centro storico (in virtù della presenza della risalita meccanica). La conferenza di copianificazione ha stralciato la previsione relativa alla nuova viabilità a nord e ha ritenuto ammissibile l'ampliamento della Cittadella della Pace in loc. Rondine. Alla luce del parere espresso dalla Conferenza di copianificazione in data 14/06/2019 sono stati conseguentemente modificati gli elaborati ed eliminato dal piano operativo la previsione della Bretella nord-est, mantenendola con esclusiva valenza di indicazione strategica solo a livello strategico nel Piano Strutturale.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TESTO MODIFICATO :

Sistema infrastrutturale
Viabilità urbana principale



Viabilità urbana ed extraurbana esistente



Circonvallazione Urbana



~~Schema di massima tracciato futuro sviluppo bretella nord~~

Indicazione strategica per il collegamento a nord della città



Viabilità di relazione territoriale centro-frazione



Viabilità urbana ed extraurbana di progetto

... omissis ...

Punto 2_ INDIVIDUAZIONE E DIMENSIONAMENTO LOTTI LIBERI

Relativamente a tale punto sono effettuate le seguenti modifiche:

PUNTO 2 ELABORATI PIANO OPERATIVO : E1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Articolo 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana	Modifica del comma 2 e del comma 5
Articolo 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione	Modifica del comma 3
Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio	Modifica del comma 3

2.1 Testo normativo stato approvato

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi pertinenziali;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi pertinenziali;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie Edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di "SE" ammessa è in aggiunta alla "SE" esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di Costruire Convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie Edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14;
- 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.

5. 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'art. 14;
- 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.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo qualora preveda la realizzazione di "SE" maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della Superficie Edificabile "SE" si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie Edificabile "SE" di cui all'art. 15:

- *c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali;*
- *d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;*
- *e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico.*

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

Articolo 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

3.1 Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);
- individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a conguaglio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o in alternativa monetizzate;
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della "SE";
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'art. 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei

disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, Via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.

Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- interventi pertinenziali.

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

Nel caso di interventi su patrimonio edilizio esistente sono fatte salve le altezze preesistenti.

4. Prescrizioni ulteriori:

- È consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della Superficie di Vendita corrispondente alla Media Struttura di Vendita
- Non è consentito l'ampliamento se questo comporta la trasformazione dello stato attuale in Medie Strutture di Vendita aggregate.

5. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'art. 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

2.2 Testo normativo stato modificato

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi pertinenziali;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- ~~nuova costruzione~~;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi pertinenziali;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie Edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di "SE" ammessa è in aggiunta alla "SE" esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di Costruire Convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie Edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14;
- 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.

5. **Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi** ~~AA~~ 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'art. 14;

- 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.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo **in variante al PO ed in coerenza al PS**, qualora preveda la realizzazione di "SE" maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della Superficie Edificabile "SE" si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie Edificabile "SE" di cui all'art. 15:

- c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali;
- d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;
- e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico.

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli

immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

Articolo 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è **subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è** soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

3.1 Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);
- individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a congruaggio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o in alternativa monetizzate;
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della "SE";
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'art. 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, Via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.

Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- interventi pertinenziali.

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è **subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è** soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

Nel caso di interventi su patrimonio edilizio esistente sono fatte salve le altezze preesistenti.

4. Prescrizioni ulteriori:

- È consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della Superficie di Vendita corrispondente alla Media Struttura di Vendita
- Non è consentito l'ampliamento se questo comporta la trasformazione dello stato attuale in Medie Strutture di Vendita aggregate.

5. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'art. 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

COMUNE DI AREZZO
