



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Classificazione: M 01 - 20080000007

Arezzo, il 13/02/2025

Provvedimento n. 345

OGGETTO: Indirizzi operativi per gli interventi ammissibili all'interno delle aree di rispetto e salvaguardia di cui all'art. 58 di Piano Operativo, in relazione all'aggiornamento di quadro conoscitivo di piano strutturale effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 19 dicembre 2024.

Il Direttore

Richiamate per intero le premesse e le considerazioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale 126 del 19 dicembre 2024 quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ricordato che con la suddetta deliberazione è stato disposto l'aggiornamento del quadro conoscitivo del piano strutturale mediante la deperimetrazione, all'interno della tavola B5.2 "*Carta delle ricognizioni dei contenuti del PTCP*", degli ambiti di seguito elencati:

- "*Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana*" di cui all'art. 32 delle NTA di piano operativo;
- "*Ambiti a media trasformabilità della produzione*" di cui all'art. 33 delle NTA di piano operativo;
- "*Ambiti a media trasformabilità del commercio*" di cui all'art. 34 delle NTA di piano operativo;
- Territorio rurale comprensivo delle "*Aree ad elevato grado di naturalità*" (TR.N) e "*Aree agricole e forestali*" (TR.A) di cui agli artt. 74 e seguenti delle NTA di piano operativo; non più interessati dalle seguenti tutele di PTCP:
 - "*Aree di tutela paesistica delle Ville*" (denominazione di cui alla variante generale al PTCP 2022: "*Ambito paesistico delle ville e giardini "di non comune bellezza"*");
 - "*Aree di tutela paesistica degli edifici specialistici*" (denominazione di cui alla variante generale al PTCP 2022: "*Ambito paesistico degli edifici specialistici di interesse storico*");
 - "*Aree di tutela paesistica delle strutture urbane*" (denominazione di cui alla variante generale al PTCP 2022: "*Ambito paesistico dei centri antichi*");
 - "*Aree di tutela paesistica degli aggregati*" (denominazione di cui alla variante generale al PTCP 2022: "*Ambito paesistico degli aggregati storici*").

Preso atto che, a seguito della deliberazione consiliare, l'ufficio ha provveduto ad aggiornare la tavola B5.2 "*Carta delle ricognizioni dei contenuti del PTCP*" sulla base delle disposizioni di Consiglio aggiornando contestualmente le tipologie di tutela;



COMUNE DI AREZZO

Considerato che, riguardo alle aree di pertinenza individuate dalla variante generale al PTCP 2022, nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato:

- devono essere adeguatamente motivati all'interno delle "Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane)" e delle "Aree di pertinenza degli aggregati storici" secondo specifiche modalità definite da PTCP. La direttiva è in via prioritaria da applicarsi agli aggregati con tessuto urbano definito "inalterato" e ai quali sono attribuiti i seguenti valori (architettonico e urbanistico intrinseco – paesaggistico):

- eccezionale/eccezionale;
- eccezionale/buono;
- buono/eccezionale;
- buono/buono.

- sono da escludere all'interno delle "Aree di pertinenza degli edifici specialistici" e la direttiva è in via prioritaria da applicarsi agli edifici specialistici ai quali sono attribuiti i valori architettonico e urbanistico intrinseco – paesaggistico:

- eccezionale/eccezionale;
- eccezionale/buono;
- buono/eccezionale;
- buono/buono.

- sono da circoscrivere alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole all'interno delle "Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza". La direttiva è in via prioritaria da applicarsi alle ville e ai giardini ai quali sono attribuiti i valori architettonico e urbanistico intrinseco – paesaggistico:

- eccezionale/eccezionale;
- eccezionale/buono;
- buono/eccezionale;
- buono/buono.

Valutato che la L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" all'art. 4 stabilisce che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite, in via diretta, esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato e che al suo esterno non sono consentite nuove edificazioni residenziali;

Considerata pertanto l'edificazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato coerente con i principi della L.R. 65/2014;

Considerato inoltre:

- che la disciplina di PTCP riferita alle aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane), degli aggregati storici, degli edifici specialistici e delle ville e giardini di non comune bellezza esprime efficacia di direttiva e non di prescrizione;

- che la medesima disciplina non esclude in assoluto nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato all'interno delle aree di tutela e, in particolare, consente, secondo specifiche modalità, l'edificazione all'interno delle "Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane)" e delle "Aree di pertinenza degli aggregati storici";

- che il piano operativo norma le "Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane)" e le "Aree di pertinenza degli aggregati storici" di PTCP alla Parte II "Gestione degli insediamenti esistenti", Titolo III "Il territorio rurale", Capo II "Disciplina generale del territorio rurale", Sezione II "Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia", articolo 58 "Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici";



COMUNE DI AREZZO

Valutato che la *“Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia”* di piano operativo, pur essendo inserita all’interno della norma riferita al territorio rurale, per sua struttura si sovrappone alla disciplina ordinaria degli ambiti funzionali di cui all’art. 25 delle NTA per cui può verificarsi che aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e potenzialmente edificabili non lo siano in applicazione della disciplina dell’articolo 58 che, nelle more della conformazione dello strumento comunale al PTCP vigente, vieta la nuova edificazione;

Ritenuto opportuno, nelle more della revisione della *“Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia”* di piano operativo in attuazione delle direttive di PTCP, di fornire indirizzi operativi per l’attuazione dell’articolo 58 *“Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici”* relativamente alle sole porzioni di territorio comunale interne al perimetro del territorio urbanizzato potenzialmente interessate dall’edificazione vale a dire: *“Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana”* di cui all’art. 32 delle NTA, *“Ambiti a media trasformabilità della produzione”* di cui all’art. 33 delle NTA e *“Ambiti a media trasformabilità del commercio”* di cui all’art. 34 delle NTA;

Valutato che la *“Disciplina di piano”* di PTCP, elaborato QP.2a *“Allegati alla Parte statutaria”* individua specifiche modalità per la realizzazione di nuove occupazioni ed impegni di suolo inedificato vale a dire:

“- analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative) al fine di evidenziare il “disegno del suolo” all’interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;

- definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);

- determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell’edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati storici, i nuclei e l’edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti”;

e, per gli aggregati storici:

“- conservazione delle visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei coni visivi verso il territorio aperto che caratterizzano la connotazione paesistico percettiva degli aggregati storici e le relative aree di pertinenza, facente parte integrante e sostanziale del bene patrimoniale in oggetto”.

Preso atto che il piano operativo esplicita già alcune modalità di inserimento e valutazione degli interventi anche all’interno delle aree di tutela vale a dire:

- all’articolo 58 comma 7 delle NTA, relativamente alle eccezioni previste per la nuova edificazione, prevede: *“Gli interventi di nuova edificazione, alterazione della sagoma o installazione di impianti per la produzione o autoproduzione di energia sono subordinati alla valutazione degli impatti visuali degli stessi relativamente alle seguenti aree di pertinenza dei centri antichi e aggregati o nuclei: A013, A038, A041, A063, A064, A077, A078, A083, A088.*

Gli elaborati minimi da produrre ai fini della valutazione consistono in:



COMUNE DI AREZZO

- *fotoinserimenti relativi all'intervento previsto, in numero adeguato, con presa fotografica o posizionamento del punto di vista virtuale, da luoghi pubblici di osservazione privilegiata esterni al nucleo e all'ambito di pertinenza (ad esempio strade, slarghi, piazze o parcheggi), da cui sia visibile la zona o la consistenza edilizia dove si va ad intervenire;*
 - *relazione sintetica con la valutazione dell'impatto visivo, allo scopo di dimostrare a livello quali quantitativo che gli interventi:*
 - *si integrano e si inseriscono a livello cromatico con l'esistente;*
 - *non producono rifrazione o specchiamento;*
 - *non alterano lo skyline;*
 - *determinano una percezione della sagoma coerente sotto l'aspetto del rapporto di scala con il contesto;*
 - *si inseriscono correttamente con le consistenze attuali".*
 - all'articolo 32 delle NTA stabilisce, in riferimento agli interventi di nuova edificazione: *"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";*
 - all'articolo 24 bis delle NTA, in merito agli interventi di sostituzione edilizia, stabilisce che: *"Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione dell'edificio, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano";*
 - all'articolo 20 bis, relativamente a tutti gli interventi edilizi ammessi nei diversi ambiti del territorio urbanizzato posti al confine con il territorio extraurbano, stabilisce:
 - *verso l'area extraurbana sono ammesse solo recinzioni vegetali (siepi, arbusti, ecc.) eventualmente associate a reti metalliche;*
 - *è vietato il frazionamento dei resedi di pertinenza mediante parcellizzazione degli spazi con recinzioni, siepi o altro materiale;*
 - *è vietata la piantumazione di specie arboree e arbustive incoerenti e non autoctone".*
- e che il medesimo articolo, al comma 2, relativamente agli ambiti interessati da Permessi di Costruire Convenzionati o da piani urbanistici attuativi stabilisce le seguenti indicazioni:
- *utilizzare modalità costruttive quali tetti e facciate verdi;*
 - *evitare fronti edilizi continui paralleli al confine con gli ambiti extraurbani;*
 - *individuare corridoi verdi trasversali al margine tra zone urbane ed extraurbane".*

Accertato che gli indirizzi operativi sono fondati sulle seguenti motivazioni:

- a) il PTCP, nonostante sia uno strumento pianificatorio gerarchicamente sovraordinato, non prevale automaticamente e di diritto sui contenuti dei piani urbanistici comunali, mentre tale effetto è attribuito espressamente soltanto al piano di indirizzo territoriale come risulta dall'articolo 145 comma 3 del decreto legislativo n. 42/2004;
- b) l'ordinamento stabilisce un rapporto fra il PTCP e i piani urbanistici comunali che è esplicitamente improntato sulla conformità di questi ultimi al piano provinciale, secondo quanto previsto dall'articolo 20 comma 6 del decreto legislativo n. 267/2000 e dall'articolo 90 comma 1 della legge regionale n. 65/2014;
- c) in assenza di un effetto immediatamente vincolante nei confronti dei piani urbanistici comunali, il PTCP deve essere recepito mediante un'apposita attività di conformazione da parte dei Comuni;
- d) il principio di libertà che caratterizza l'intero ordinamento deve orientare l'interpretazione e l'applicazione non solo delle regole normative ma anche degli atti amministrativi, quali i piani urbanistici comunali, privilegiando la possibilità di esercitare i diritti rispetto alle limitazioni o ai divieti;



COMUNE DI AREZZO

e) la variante generale al PTCP approvata dalla Provincia di Arezzo l'8 luglio 2022 unitamente all'aggiornamento della tavola B5.2 “*Carta delle ricognizioni dei contenuti del PTCP*” del quadro conoscitivo del piano strutturale, costituiscono un sistema sufficientemente definito per orientare da subito l'interpretazione e l'applicazione del piano operativo in modo da favorire l'attuazione del principio di libertà, in attesa della conformazione degli strumenti urbanistici comunali al PTCP vigente;

Accertata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, dando atto che la firma di questo provvedimento costituisce anche formulazione del parere di regolarità tecnica;

Dato atto, a norma dell'articolo 6 bis della legge n. 241/1990, dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, per il sottoscritto dirigente;

Visto l'articolo 107 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000, relativo alle funzioni e alle competenze dei dirigenti;

Visto l'articolo 77 dello statuto comunale, in merito alle prerogative attribuite ai dirigenti;

Visto il decreto del Sindaco n. 110 del 15 ottobre 2021, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Servizio governo del territorio;

DETERMINA

1) Di stabilire, per i motivi evidenziati in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati, i seguenti indirizzi operativi relativi all'applicazione dell'articolo 58 delle NTA di piano operativo negli ambiti a media trasformabilità di cui agli articoli 32, 33 e 34 e nelle more dell'adeguamento del piano comunale alla variante generale al PTCP approvata dalla Provincia di Arezzo l'8 luglio 2022:

INDIRIZZI OPERATIVI PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 58 DELLE NTA DI PIANO OPERATIVO NEGLI AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DI CUI AGLI ARTICOLI 32, 33 E 34 NELLE MORE DELL'ADEGUAMENTO DEL PIANO COMUNALE ALLA VARIANTE GENERALE AL PTCP APPROVATA DALLA PROVINCIA DI AREZZO L'8 LUGLIO 2022

1) Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla variante generale al PTCP approvata dalla Provincia di Arezzo l'8 luglio 2022, l'elaborato B5.2 “*Carta delle ricognizioni dei contenuti del PTCP*” di quadro conoscitivo di piano strutturale, aggiornato in relazione alla deliberazione di Consiglio Comunale 126 del 19 dicembre 2024, costituisce il riferimento grafico per l'applicazione della disciplina di piano operativo relativamente alle tutele di cui all'articolo 58 e 60 di piano operativo.

2) Ai fini dell'applicazione della disciplina degli artt. 58 e 60 delle NTA di PO in riferimento alla “*Carta delle ricognizioni dei contenuti del PTCP*” si esplicitano le seguenti equivalenze:

- le “*Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane)*” corrispondono all'art. 58 di Piano Operativo “*Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici*”;
- le “*Aree di pertinenza degli aggregati storici*” corrispondono all'art. 58 di Piano Operativo “*Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici*”;



COMUNE DI AREZZO

- le “Aree di pertinenza degli edifici specialistici” corrispondono all’art. 60 di Piano Operativo “Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi”;
- “Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza” corrispondono all’art. 60 di Piano Operativo “Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi”.

3) In ragione di quanto contenuto nelle premesse del presente provvedimento non si applica il divieto assoluto di nuova edificazione di cui ai commi 3 e 6 dell’art. 58 delle NTA di PO alle “Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane)”.

4) Le nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato nell’area di tutela di cui al punto 3) sono consentiti, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto di quanto disposto agli articoli 32, 33 e 34 delle NTA di piano operativo oltre che, se pertinenti, agli articoli 20 bis e 24 bis delle medesime NTA.

5) Nelle more dell’adeguamento alla variante al PTCP gli interventi dovranno essere corredati da apposito documento che analizzi e asseveri la coerenza con gli eventuali elementi residui della maglia agraria, le regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico e con i caratteri architettonici dell’edificato preesistente.

Si dà atto che un esemplare del presente provvedimento è conservato nella raccolta degli atti ufficiali del Comune, previa pubblicazione all’albo pretorio.

Si informa che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tar della Toscana o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di piena conoscenza dell’atto.

Il Direttore
Dott. ing. Paolo Frescucci

Il presente provvedimento viene così assegnato:

- 1) Segreteria generale;
- 2) Servizio governo del territorio;
- 3) Ufficio edilizia.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.