

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



VARIANTE AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO STRUTTURALE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA PRODUTTIVA IN VIA ACHILLE GRANDI

PRATICA U_02_2023

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'articolo 17 e seguenti 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:

ADOZIONE DCC

INDICE

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO STRUTTURALE

2.1 ATTUALE DESTINAZIONE DELL'AREA

2.2 ATTI PREGRESSI

2.3 OSSERVAZIONE AL PO/PS

2.4 DOCUMENTAZIONE TECNICA

2.5 CONTRIBUTO STRAORDINARIO

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CATASTO

3.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

3.3 PERICOLOSITA'

3.4 FATTIBILITA'

3.5 PIANO OPERATIVO (PO)

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

3.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

3.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

3.9 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)

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

4. ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI E' STATO RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

5. ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

6. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

7. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

8. PRINCIPI GENERALI

9. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

10. TERRITORIO RURALE

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

12. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

13. VAS

14. 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

ELABORATI VARIANTE

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO E AL PIANO STRUTTURALE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA PRODUTTIVA IN VIA ACHILLE GRANDI. PRATICA N. U_02_2023.

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2/02/2024 è stato deliberato l'Avvio del Procedimento di variante urbanistica al PO/PS in Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 e seguenti della L.R. 65/14 per l'individuazione di un'area produttiva in via Achille Grandi funzionale all'ampliamento di un'attività produttiva esistente e finalizzato al mantenimento delle funzioni già esercitate.

La presente relazione, che costituisce allegato alla delibera di adozione della variante al PS e al PO in oggetto, ai sensi dell'art.19 della Legge regionale n. 65/2014 e 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 E AL PIANO STRUTTURALE

In data 22/12/2022 prot. 189877, e successive integrazioni/sostituzioni ultima delle quali acquisita in data 13/08/2024 prot. 113841, la soc. NOVA VERTA INTERNATIONAL spa in qualità di proprietaria dei terreni catastalmente individuati al Foglio 37 Sezione B p.lle p.lle 59, 60, 62, 398, 926, 930, 932, ha chiesto l'approvazione di una variante al PO e al PS ai sensi dell'art. 17 e seguenti della L.R. 65/2014.

La richiesta di variante al PO e al PS è finalizzata all'individuazione di un'area ad alta trasformabilità attualmente zona agricola TRA.4 fuori dal perimetro del territorio urbanizzato in ampliamento dell'edificio produttivo di proprietà della Ditta richiedente.

L'area è compresa tra via Arturo Chiari, via Achille Grandi, il torrente Fossatone-Sellina e la ferrovia.

La richiesta è motivata dallo sviluppo del sito produttivo esistente, adiacente all'area in oggetto, dove è insediata la Ditta Nova Verta International eliminando la possibilità di una delocalizzazione forzata ed operando un ampliamento degli spazi aziendali lavorativi.

L'A.C. ritiene pertanto accoglibile la richiesta che consolida l'attività produttiva esistente trattandosi di una realtà economica che, operando a livello nazionale ed internazionale, riveste un ruolo importante nel tessuto produttivo aretino.

Per ulteriori approfondimenti si fa riferimento alla relazione generale di supporto alla richiesta di variante inviata dai richiedenti con nota del 26/06/2023 prot. 88746.

La **variante al Piano Operativo** consiste:

- **a livello cartografico** nella modifica della tavola E2.1 - *ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione* – al posto della zona agricola TrA4 - per i seguenti aspetti:

- individuazione di un'area ad alta trasformabilità soggetta a PdC (permesso di costruire convenzionato) denominato **PdC 5.01**;

- mantenimento della **zona agricola TRA4** nel tratto lungo il corso d'acqua in modo da costituire un corridoio ecologico a salvaguardia del corso d'acqua Sellina-Fossatone.

- estensione della **viabilità** alle porzioni residue.

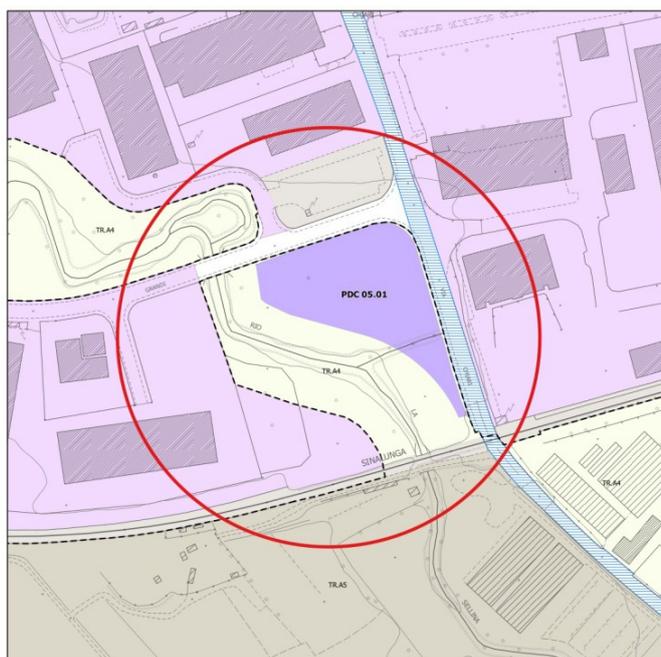
Conseguentemente sarà variata oltre alla E2.1, le seguenti tavole:

- E2.2 – *Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive* evidenziando l'ambito ad alta trasformabilità produttivo;

- E4 – *Zone territoriali omogenee* modificando la zona E agricola in zona D per attività produttive;

- **a livello normativo** la variante prevede l'inserimento all'interno delle NTA del PO all'art. 115 bis _ **UTOE 05_Insedimenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia** della scheda relativa al PdC 5.01, allegata alla presente relazione, che stabilisce la contestualizzazione dell'intervento, gli obiettivi, i parametri dimensionali, le destinazioni non ammesse, i criteri per un corretto inserimento paesaggistico, le modalità attuative della previsione urbanistica e le indicazioni per il convenzionamento.

Come descritto nella seguente scheda norma la variante consiste nell'individuazione di un'area di trasformazione soggetta a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una Superficie Edificabile "SE" (massima) pari a mq 2.800, nella realizzazione di un corridoio ecologico a salvaguardia del corso d'acqua Sellina-Fossatone individuato come zona agricola TrA4 di cui all'art. 52 delle NTA del PO, nell'individuazione di uno spazio pubblico da destinare a parcheggio a raso avente finitura permeabile/semipermeabile.



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2000

La **variante al Piano Strutturale** è di tipo **normativo** e consiste nell'aggiornamento della tabella del dimensionamento del Piano Operativo e nella collocazione nell'UTOE 05 "*Insedimenti produttivi Calamandrei e Carbonaia*" della Superficie edificabile a destinazione industriale/artigianale pari a mq 2.800, prelevando la quantità necessaria dal dimensionamento residuo per la destinazione industriale/artigianale del PS da altre UTOE in quanto l'intero dimensionamento dell'UTOE 5 *_Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia* è attualmente rappresentato solo dal dimensionamento di Piani e programmi in corso ed il piano operativo non ha previsto zone di trasformazione.

A titolo esemplificativo saranno prelevati i seguenti residui del dimensionamento della destinazione industriale e artigianale così come individuati nella relazione denominata "ALLEGATO 1 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO" approvata con DCC 62 del 29/06/2023:

- 1.800 mq dall'UTOE 3 dove residuano 1.800 mq (residuo 0 mq)
- 1.000 mq dall'UTOE 11 dove residuano 11.218 mq (residuo 10.218 mq).

L'esatta provenienza delle superficie edificabili dalle UTOE sarà determinata in fase di utilizzo, in funzione di eventuali altre varianti in corso di approvazione.

Si propone in sintesi l'individuazione di un'area di trasformazione nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Art. 115 bis UTOE 05_Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia
Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC Lotto produttivo compreso tra via Achille Grandi, via Arturo Chiari, il torrente Fossatone-Sellina.

Obiettivi:

Completamento area urbanizzata e realizzazione di parcheggio pubblico.
L'intervento si configura come completamento della maglia urbana produttiva.

Parametri dimensionali:

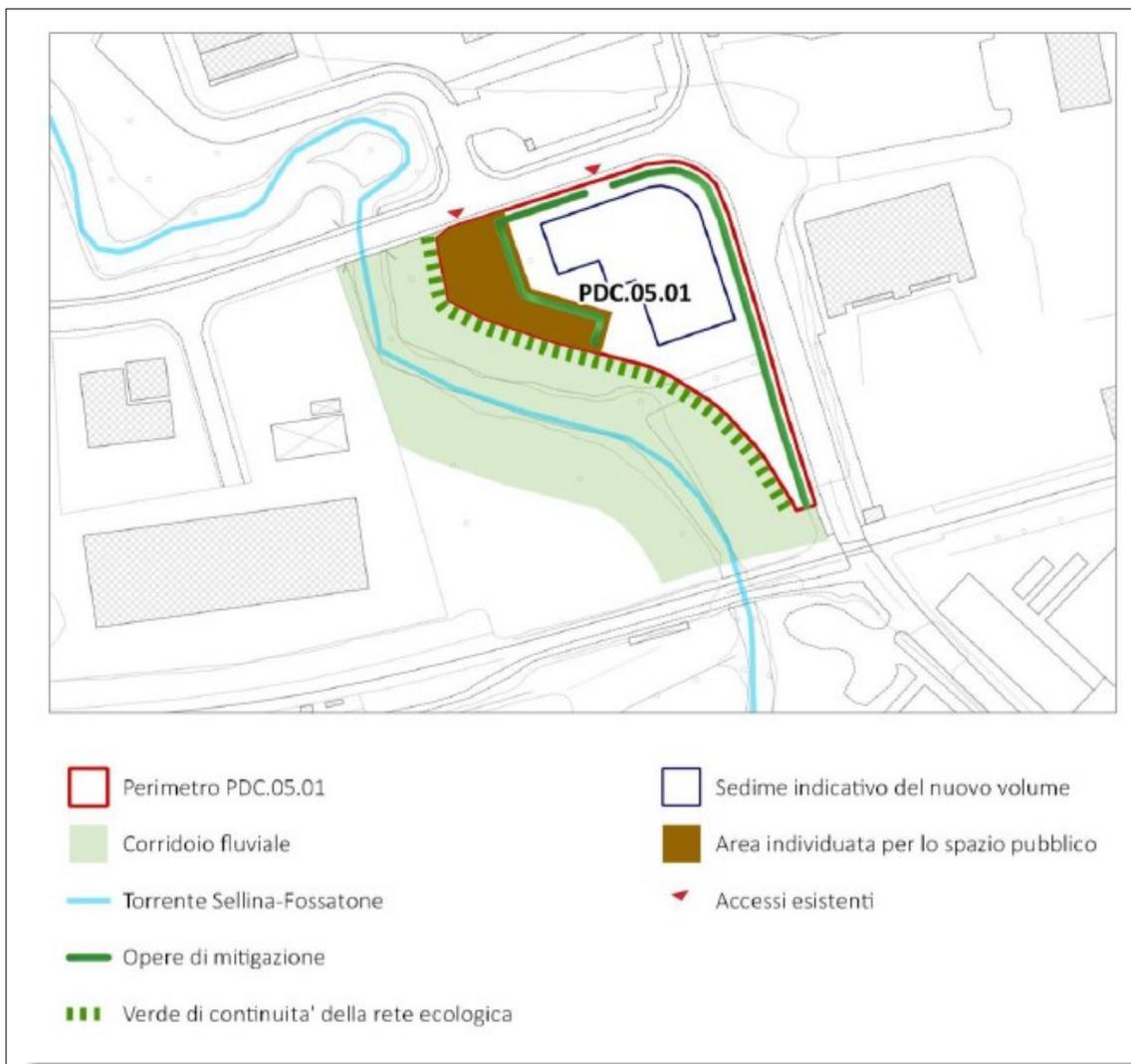
- Superficie territoriale: mq 5.700
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.800
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse:

- Du_A - Residenziale
- Du_C - Commerciale al dettaglio
- Du_D - Turistico ricettivo
- Du_E - Direzionale e di servizio
- Du_F - Commerciale all'ingrosso e depositi
- Du_G - Agricola e funzioni connesse

Criteria per un corretto inserimento paesaggistico

Per garantire il corretto inserimento paesaggistico deve essere realizzato il corridoio fluviale indicato nello schema planimetrico di riferimento, le opere di mitigazione e il verde di continuità ecologica.



Indicazioni per il convenzionamento:

- La superficie da destinare a servizio pubblico (parcheggio) è individuata all'interno dell'ambito PDC 5.01; nel caso in cui la superficie individuata per la definizione dell'intervento di interesse pubblico sia inferiore al 20% della superficie fondiaria dell'ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato la rimanente quota parte da cedere gratuitamente potrà essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

2.1 ATTUALE DESTINAZIONE DELL'AREA

Una parte dell'area è stata recentemente affittata alla società SECO spa ubicata in via Grandi 20 che la utilizza come parcheggio per i propri dipendenti vista la carenza dei parcheggi pubblici in zona (CILA 2019/1020 del 8/04/2019).

Si chiede pertanto la variante a zona produttiva anche prendendo atto di una trasformazione dello stato dei luoghi intervenuta legittimamente prima dell'adozione del PO/PS (DCC 63 del 26/06/2019).

L'area interessata dalla proposta di Variante è servita da strade, da marciapiedi e dalla rete dei principali sotto servizi: linea elettrica interrata di media tensione, acquedotto e fognature, telefono e pubblica illuminazione.

La perimetrazione proposta per la variante tiene conto dei lavori che saranno effettuati da Nuove Acque per realizzare il collegamento alla depurazione degli scarichi liberi presenti nell'agglomerato urbano di Arezzo. Il sovrapposto riportato alla pag. 21 della Relazione illustrativa della richiesta di variante, redatto a titolo indicativo, consente di osservare come la superficie asservita rimanga esterna al perimetro che individua il PDC e l'attività di trasformazione connessa.

2.2 ATTI PREGRESSI

I terreni oggetto della variante identificati al Catasto Terreni sezione B, foglio 37 particelle 59, 60, 62, 398, 926, 930 e 932, della superficie complessiva di 14.947 mq., originariamente inclusi nel piano per gli insediamenti produttivi comparto Pesciola A/1 industriale, approvato nel 1975, sono stati venduti dal Comune di Arezzo alla società Nova Verta International spa con il contratto repertorio n. 33.852 stipulato il 17 novembre 2005, a rogito del notaio Michele Tuccari, all'esito di una procedura pubblica di assegnazione, con l'esplicita clausola che ne prevedeva l'esclusiva utilizzabilità per la costruzione di edifici per insediamenti produttivi.

Una parte dell'area oggetto di variante e facente parte sempre del medesimo lotto, rappresentata dalle particelle 1106, 1107, 1108, 1105 sono intestate attualmente rispettivamente al Demanio dello Stato ed al Comune di Arezzo: tali particelle individuavano il vecchio corso del Torrente Sellina, deviato in una nuova sede nel corso dagli anni 80;

Detti terreni non furono oggetto di trasferimento nell'anno 2005, in quanto era necessaria preliminarmente la "sdemanializzazione" dei medesimi, cioè un provvedimento che determinasse la cessazione del carattere di demanialità dei beni finalizzato al successivo trasferimento in capo ai privati;

Nel dispositivo della Delibera di Consiglio comunale n. 218 del 18.7.2003 che aveva autorizzato la cessione in proprietà delle aree alla società Nova Verta fu dato atto esplicitamente del rinvio del trasferimento al momento della conclusione della pratica di sdemanializzazione;

La procedura di sdemanializzazione connessa alla contestuale "demanializzazione" delle aree attualmente occupate dal corso del Torrente Sellina è in corso; la società Nova Verta, nelle more del procedimento, ha richiesto ed ottenuto nell'anno 2009 la concessione demaniale di utilizzo delle aree identificate come particelle 1106 e 1107 con il pagamento di un canone annuo.

2.3 OSSERVAZIONE AL PO/PS

La richiesta di ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato, classificando il lotto come tessuto urbano a destinazione produttiva all'interno dell'UTOE 5 e cioè quale "ambito a media trasformabilità" di cui all'art. 33 delle NTA, era contenuta nell'osservazione presentata prot. 156447 del 24/10/2019 n. 34.1 da parte della legale rappresentante Sig. Mori Luciana della società Nova Verta International.

Considerata la proposta tecnica dell'Ufficio su tale osservazione:

"La modifica puntuale al PTU risulta non coerente ai disposti della LR 65/2014 e alla disciplina paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione, in quanto non coerente con le strategie di riqualificazione del margine urbano secondo le indicazioni contenute nell'Abaco dell'invariante strutturale III: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee , e con gli obiettivi dello specifico morfotipo

insediativo di riferimento. Inoltre l'area svolge una rilevante funzione di connessione ecologica per la presenza del sistema idrografico."

Visto il responso dell'Ufficio : non accoglibile, Il Consiglio Comunale ha respinto l'osservazione presentata con la DCC 68/2020 di controdeduzione delle osservazioni.

Nella DCC 8/2024 di avvio della variante al PO/PS è scritto quanto segue:

"Considerato che:

a) i terreni in oggetto erano originariamente inclusi nel piano per gli insediamenti produttivi comparto Pescaiola A/1 industriale, approvato nel 1975, inizialmente con destinazione a servizi e successivamente, in base alla variante al piano regolatore generale del 1992 approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 143 del 5 giugno 2000, con destinazione ad attività produttive;

b) con il contratto repertorio n. 33.852 stipulato il 17 novembre 2005, a rogito del notaio Michele Tuccari, il Comune di Arezzo, all'esito di una procedura pubblica di assegnazione, ha venduto alla società Nova Verta International spa i terreni in esame, con l'esplicita clausola che ne prevede l'esclusiva utilizzabilità per la costruzione di edifici per insediamenti produttivi;

c) le opere di urbanizzazione a servizio dell'intero comparto PIP Pescaiola A/1 furono completamente realizzate a cura degli assegnatari dei lotti edificabili;

Valutato che l'area interessata dalla richiesta di variante, benché in base al piano strutturale e al piano operativo abbia ora una destinazione agricola per la maggior parte della sua estensione e sia localizzata esternamente al territorio urbanizzato, ha avuto tuttavia una consolidata vocazione edificatoria sin dal 1975 (anno in cui fu approvato il PIP), confermata sia dal PRG del 1992 che dal regolamento urbanistico del 2011;

Accertato inoltre che:

a) l'area interessata dalla richiesta di variante è immediatamente limitrofa a un ambito tipicamente urbano che è stato edificato in attuazione del comparto PIP Pescaiola A/1, caratterizzato dalla presenza di varie attività di natura produttiva e dotato dei necessari servizi a rete;

b) le previsioni edificatorie contenute nei precedenti strumenti urbanistici (PIP, PRG e regolamento urbanistico) hanno sempre tenuto conto del tracciato del torrente Sellina che attraversa il lotto, garantendo le opportune tutele di natura ambientale;

c) l'utilizzo edificatorio dell'area rappresenta il naturale completamento della circostante zona produttiva, secondo l'originario e consolidato disegno urbanistico, rispondendo anche all'esigenza di garantire l'affidamento derivante dal citato contratto di vendita repertorio n. 33.852 del 17 novembre 2005;"

2.4 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione presentata in data 22/12/2022 prot. 189877 e integrata in data 26/06/2023 prot. 88746 e successivi invii consiste in :

- **Relazione illustrativa della variante** contenente l'individuazione dell'ambito di intervento, la coerenza dell'atto urbanistico, inserimento paesaggistico ed ambientale e la proposta di scheda di trasformazione redatta dal progettista Arch. Andrea Refini;

- **Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS** redatta dal tecnico incaricato Arch. Laura Tavanti. La richiesta è inoltre corredata dal pagamento dei diritti di segreteria per il procedimento di VAS stabiliti con DGC 561/2022.
- **Indagini geologico tecniche** di supporto alla Pianificazione Urbanistica redatte dal geologo Dott. Lorenzo Sedda.

2.5 CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario, previsto dall'art. 16 comma 4, lettera d-ter del DPR 380 del 6/06/2001 non è dovuto nel caso di specie per i seguenti motivi: il prezzo pagato dalla società Nova Verta è stato determinato all'atto del trasferimento delle aree con il contratto repertorio n. 33.852 stipulato il 17 novembre 2005 in base al valore di mercato riferito ad un'area edificabile a destinazione produttiva: pertanto l'importo versato è conforme ai criteri di determinazione del contributo straordinario, introdotto successivamente nell'anno 2014. Il contributo straordinario, teoricamente applicabile alla presente variante, sarebbe anch'esso determinato in base al valore di mercato dell'area, così come già avvenuto nel 2005 in occasione dell'assegnazione dei terreni. La richiesta di pagamento del contributo riproporrebbe pertanto l'adempimento già effettivamente avvenuto, determinando la duplicazione del pagamento.

3. 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*”...

3.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente al Foglio 37 Sezione B p.lle **59, 60, 62, 398, 926, 930, 932** per una superficie catastale complessiva pari a 14.947 mq.

All'interno dell'area di proprietà NOVA VERTA INTERNATIONAL S.P.A. si inseriscono le particelle afferenti al letto del Torrente Sellina-Fossatone e i residui terreni di proprietà Comunale e Demaniale derivati dalla deviazione del corso del Torrente; per tali residui - individuati con le particelle 1105, 1006, 1007 - è in corso il procedimento di sdemanializzazione.

Le p.lle 61, 554, 534, 535, 536, 521 (in parte) sono di proprietà del Comune di Arezzo e non sono interessate da alcun intervento.

3.2 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 35 Nome PS Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso e ciottoloso di Arezzo - La Chianca
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento II.0.a Ecosistema area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Non individuato
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non individuato
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente per la maggior parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV. C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Centri abitati al 1984 (L. 865/1971)
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Il torrente Sellina è individuato come acqua pubblica.
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE – DENOMINAZIONI 05 - CALAMANDREI Art. 62 UTOE 05 - Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia 1. Identifica il tessuto produttivo che si è sviluppato lungo la via Calamandrei, costituito da un primo nucleo sorto negli anni Settanta, in corrispondenza del Torrente Vingone, e una seconda espansione, in località Ponte a Chiani, risalente agli anni '90 e ulteriormente consolidata in tempi recenti. L'unità, attraversata dal raccordo autostradale Arezzo-Battifolle e dal torrente Vingone, risulta definita a Sud dal tracciato ferroviario della Val di Chiana (Arezzo - Sinalunga) e ad Ovest dal Canale Maestro della Chiana. L'unità costituisce, non solo per la presenza delle infrastrutture ma anche per la tipologia di tessuto e di attività insediate, un elemento di cesura e frammentazione rispetto alla corona agricola che circonda le frange più esterne del centro abitato (dal canale maestro al colle di Agazzi). Sono presenti tracce di agro-ecosistemi inclusi nella matrice urbana e corridoi fluviali e ripariali a struttura vegetazionale arbustiva o arborea. 2. Obiettivi specifici: - Favorire l'insediamento e la riconversione produttiva (nelle aree già urbanizzate) - Riquilibrare edifici e spazi pubblici

	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificare l'asse stradale di via Calamandrei - Favorire l'implementazione di impianti e servizi ambientali collettivi nelle aree industriali (Regolamento APEA) - Qualificare gli affacci verso i corridoi fluviali del Vingone, del Fossatone e del Canale Maestro - Favorire la continuità ecologica tra i settori agricoli a nord e a sud dell'unità.
--	---

3.3 PERICOLOSITÀ

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	pericolosità fluviale 3 lungo il corso nel torrente
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	nulla
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	parte G3 classe di pericolosità geologica elevata (lungo il corso nel torrente) parte G2 classe di pericolosità geologica media;
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	battente idraulico inferiore o uguale a 0,3 m (lungo il corso nel torrente)
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Magnitudo idraulica moderata (lungo il corso nel torrente)
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	<p><u>Lungo il corso nel torrente:</u> Pericolosità idraulica integrata : Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 30 anni. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) (DPGR n.53/R 2011). Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (LR n.41/2018). Aree a pericolosità elevata (P3) (PGRA)Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019</p> <p><u>Aree esterne:</u> Pericolosità idraulica integrata Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 500 anni. Aree a pericolosità bassa (P1) (PGRA)Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019</p>
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	PS3 – pericolosità sismica locale elevata

3.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di variante non prevede, una specifica scheda di fattibilità. La variante è accompagnata da specifiche indagini

geologiche tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica redatte dal geologo Dott. Lorenzo Sedda e depositate presso il Genio Civile.

3.5 PIANO OPERATIVO

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

<p>TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,</p>	<p>parte Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Area ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato</p> <p>parte Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato</p>
<p>TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive</p>	<p>Parte zona agricola</p> <p>Parte Ambiti consolidati</p>
<p>TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto</p>	<p>Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992</p> <p>Fascia di rispetto ferrovia (art. 49 del DPR 753/1980) per una fascia di profondità non minore di 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia</p>
<p>TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale</p>	<p>Ambiti di pertinenza e salvaguardia Ambiti periurbani</p> <p>Art. 59 Ambiti periurbani</p> <p>1. <i>Identificano gli ambiti agricolo forestali adiacenti all'area urbana di Arezzo che risultano fortemente e direttamente influenzate dagli sviluppi insediativi recenti. I processi indotti dalle dinamiche urbane e insediative determinano sovente processi di degrado e usi impropri. Comprendono gli Ambiti delle colture e del frazionamento periurbani identificati dal PTCP di Arezzo (art. 22, lett. AH delle NTA del PTCP).</i></p> <p>2. <i>Corrispondono a quelle aree nelle quali si è conservata in parte la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali da tutelare e dove si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana ad economia agricola debole.</i></p> <p>3. <i>Il Piano persegue i seguenti obiettivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>riqualificare il margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;</i> - <i>salvaguardare le permanenze del paesaggio agrario storico: formazioni vegetali aventi valore paesistico, i filari, le alberature e l'orditura delle coltivazioni, la sistemazione della viabilità minore;</i> - <i>valorizzare gli elementi di naturalità e la funzionalità ecologica degli elementi costitutivi;</i> - <i>favorire il mantenimento dell'attività agricola quale attività di gestione del territorio, considerata anche nelle forme part-time e/o di autoconsumo e del tempo libero che possono costituire un importante elemento di mantenimento e recupero anche per la stessa qualità della vita urbana;</i> - <i>sostenere le attività agricole in un ottica multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici e ambientali.</i> <p>4. <i>Negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli</i></p>

	<p>interventi disciplinati dal presente Titolo, in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale, salvaguardando e rafforzando il ruolo di connessione ecologica e fruitiva, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; - i nuovi annessi e manufatti agricoli, qualora consentiti, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree; - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale; - ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale. <p>5. I piani di settore promuovono il sostegno delle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti e le colture arboree tradizionali.</p> <p>Gli interventi di trasformazione devono essere corredati da un'analisi del contesto che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.</p>
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Parte zona E agricola parte zona D - produttivo/commerciale
Tav. Carta del grado di tutela archeologica	Grado di tutela 1

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

L'area è interessata in parte dal vincolo delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96 e 133 Regio Decreto 25 Luglio 1904 n. 523. Tale vincolo vieta "le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua".

3.7 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 interessata dalla proposta di Variante è totalmente inserita in Classe acustica VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

3.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ 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.

3.9 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.).

3.10 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.

4. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI E' STATO RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO

Ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c) LR.65/14 nell'atto di avvio erano stati individuati alcuni enti/organismi pubblici a cui richiedere un contributo tecnico, ossia:

- Regione
- Provincia
- Genio Civile

- Autorità di Bacino

Con nota prot. 69966 del 15/05/24 è pervenuto un contributo ex art. 53 della L.R. 65/14 da parte della Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio che chiede chiarimenti in merito:

- ridefinizione del perimetro (PTU);
- conferenza di copianificazione.

Con nota prot. 101159 del 15/07/24 l'A.C. ha inviato alla Regione (e alla Provincia e alla Ditta Nova Verta International per conoscenza) una comunicazione in merito alle questioni avanzate sulla base anche di un contributo tecnico redatto dall'Arch. A. Refini incaricato dai richiedenti.

La Regione ha risposto con nota prot. 113841 del 13/08/2024 rilevando quanto segue: *"Premesso che, a maggior chiarimento di quanto già espresso con nota prot. n.0272982 del 15/05/2024, ai sensi dell'art. 4, comma 7, LR n. 65/2014, le previsioni di trasformazione del territorio non residenziali sono consentite in territorio rurale ordinariamente previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, salvo le eccezioni tassativamente individuate, e ricordato che la previsione oggetto della variante in commento rientra in uno dei casi di esclusione sopra detti, non si rileva la necessità per l'AC, al fine di realizzare tale previsione, di procedere alla modifica dei perimetri del TU, che, peraltro, come già esplicitato, può essere variato solo in casi particolari esaustivamente motivati, rilevandosi altrimenti profili di contrasto di legge.*

Atteso quanto sopra, si osserva, infine, che resta prerogativa esclusiva dell'AC determinare le modifiche necessarie al progetto di variante, mentre lo scrivente Settore regionale è competente nella sola valutazione di compatibilità e coerenza con il PIT e la L.R. n. 65/2014 dello strumento di pianificazione formato dal dall'ente a ciò preposto."

In conseguenza l'A.C. ha modificato la proposta di variante così come allegata alla presente.

5. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d) LR.65/14

Ai fini dell'approvazione della variante non necessita l'emanazione di pareri, nulla osta o assensi da parte di enti ed organi pubblici competenti.

6. 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.

6.1 COERENZA ESTERNA	
<p>PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.</p>	<p>La variante al Piano Operativo e al Piano Strutturale 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, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT/PPR.</p> <p>Per un'approfondita analisi circa la verifica di coerenza esterna si rinvia alla relazione illustrativa della variante e al documento per la verifica di assoggettabilità a VAS (prot. 88746 del 26/06/23)</p>
<p>PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE</p>	<p>La verifica di coerenza della variante al Piano Operativo e al Piano Strutturale con il PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 72 del 16.05.2000 e con la variante generale al PTCP approvata con Del. n. 37 del 08.07.2022 e pubblicata sul BURT n. 42 del 19.10.2022 è stata affrontata in maniera puntuale e approfondita nella relazione illustrativa e nel documento per la verifica di</p>

7. 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.

7.1 COERENZA INTERNA	
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. Necessita tuttavia di variante al PS per lo spostamento delle quantità di Superficie edificabile dalle UTOE che ne sono provviste all'UTOE 05 dove è ubicato l'intervento.
PO PIANO OPERATIVO	La variante al piano operativo consiste nell'individuazione cartografica dell'ambito di trasformazione e nella introduzione nelle NTA della scheda di PdC contenente i parametri di riferimento.
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 VI - aree esclusivamente industriali) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
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 ininfluenza rispetto allo specifico piano.

8. 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.

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

L'area in oggetto è esterna al perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal piano strutturale approvato con DCC 134 del 30/09/2021. Non è richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 in quanto la variante è funzionale all'ampliamento di un'attività produttiva esistente rientrando pertanto tra i casi di esclusione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14 comma 2 lettera c) *"ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive"*.

10. TERRITORIO RURALE

La presente variante è conforme alle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 *Disposizioni sul territorio rurale* trattandosi di attività produttiva all'esterno del territorio urbanizzato.

11. 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".

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

Le attività di informazione e partecipazione sono promosse dal garante dell'informazione e della partecipazione conformemente ai disposti degli articoli 37 e seguenti della L.R. 65/2014.

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio online, al seguente indirizzo: <http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è un processo di supporto decisionale introdotto dalla Direttiva 42/2001/CE del 27 Giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la "Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria, dove trova ordinamento la procedura di VAS, è costituita dal DLgs 152/2006 "Norme in materia ambientale". Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale per piani e programmi in ambito locale è costituito dalla LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e dalla LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)".

La presente proposta di variante al Piano Operativo e Piano Strutturale è stata sottoposta, contestualmente all'avvio del procedimento urbanistico, anche all'avvio della verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

La procedura si è conclusa con il Provvedimento n. 677 del 25/03/2024 all'interno del quale il Servizio Ambiente ha determinato:

"- di prendere atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel verbale del giorno 19/03/2024, agli atti di questa Amministrazione;

- di dare atto, conseguentemente, che l'organo di cui sopra ritiene che per le ragioni sopra espresse non evidenzia effetti sfavorevoli sulle matrici ambientali e pertanto ritiene che la pratica in questione non debba essere sottoposta alla procedura di VAS."

Tra i contributi pervenuti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS:

- Genio Civile prot. 21737 del 13/02/2024,
- AIT Autorità Idrica Toscana prot. 32342 del 4/03/2024;
- Autorità del Bacino Appennino Settentrionale prot. 36158 del 11/03/2024

riveste particolare importanza:

Parere del Genio Civile (prot. 21737 del 13/02/2024) in cui si invita l'A.C. a procedere alla sdemanializzazione del vecchio alveo del T. Sellina ed alla contestuale demanializzazione di alcune particelle dell'attuale alveo del T. Sellina che invece sono intestate all'Amministrazione Comunale. A tale proposito la Regione Ufficio del Genio Civile ha allegato una precedente nota dell'Ufficio prot. 569690 del 17/12/2018 con la quale si chiedeva di provvedere alla consegna di alcune particelle al Demanio dello Stato ramo idrico. Nelle more del perfezionamento di suddetto procedimento di sdemanializzazione per l'utilizzo delle aree appartenenti al demanio idrico è necessario richiedere da parte dei richiedenti Nova Verta il rilascio di una specifica concessione a titolo oneroso.

Con nota prot. 48758 del 5/04/24 il Servizio GT ha trasmesso la richiesta all'Ufficio Patrimonio (e per conoscenza a Nova Verta _ arch. A. Refini) di proseguire il procedimento di sdemanializzazione/demanializzazione.

14. INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE

Le indagini geologico tecniche a supporto della pianificazione sono state redatte dal Dott. Geol. Lorenzo Sedda. Il deposito delle indagini geologico-tecniche presso il Genio Civile è stato effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 con nota n. 4011 del 9/04/2024. L'esito del controllo, pervenuto con nota prot. 54781 del 17/04/24, è il

seguinte: "Favorevole riguardo agli studi geologici condotti, mentre si rinnova la necessità di procedere alla **sdemanializzazione del vecchio alveo del T. Sellina ed alla contestuale demanializzazione di alcune particelle dell'attuale alveo del T. Sellina**, che invece sono intestate all'Amministrazione Comunale. Si ricorda che con nota di questo ufficio prot. 569690 del 17/12/2018, già inviata in allegato al contributo trasmesso per la fase di avvio del procedimento della variante in oggetto, si chiedeva di provvedere alla consegna di alcune particelle al Demanio dello Stato ramo idrico. Pertanto nelle more del perfezionamento di suddetto procedimento di sdemanializzazione, per l'utilizzo delle aree appartenenti al demanio idrico nelle successive fasi di progettazione è necessario richiedere il rilascio di una specifica concessione onerosa."

A riguardo si fa presente che con **nota prot. 48758 del 5/04/24** il Servizio Governo del Territorio ha trasmesso la richiesta all'Ufficio Patrimonio del Comune (e per conoscenza a Nova Verta _ arch. A. Refini) di proseguire il procedimento di sdemanializzazione/demanializzazione.

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 E AL PIANO STRUTTURALE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA PRODUTTIVA IN VIA ACHILLE GRANDI. PRATICA N. U_02_2023.**

Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che l'intervento in oggetto comporta **variante al PO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per i seguenti aspetti:

- **a livello cartografico** nella modifica della tavola E2.1 - *ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione* – al posto della zona agricola TrA4 - per i seguenti aspetti:

- individuazione di un'area ad alta trasformabilità soggetta a PdC (permesso di costruire convenzionato) denominato PdC 5.01;

- mantenimento della zona agricola TRA4 nel tratto lungo il corso d'acqua in modo da costituire un corridoio ecologico a salvaguardia del corso d'acqua Sellina-Fossatone.

- estensione della viabilità alle porzioni residue.

Conseguentemente saranno variate le seguenti tavole:

- E2.2 – *Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive* evidenziando l'ambito ad alta trasformabilità produttivo;

- E4 – *Zone territoriali omogenee* modificando la zona E agricola in zona D per attività produttive;

- **a livello normativo** la variante prevede l'inserimento dell'art. 115 bis delle NTA del PO della normativa, allegata alla presente relazione, relativa ad un'area di trasformazione soggetta a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una Superficie Edificabile "SE" (massima) pari a mq 2.800, nella realizzazione di un corridoio ecologico a salvaguardia del corso d'acqua Sellina-Fossatone individuato come zona agricola TrA4 di cui all'art. 52 delle NTA del PO, nell'individuazione di uno spazio pubblico da destinare a parcheggio a raso avente finitura permeabile/semipermeabile.

- che l'intervento in oggetto comporta **variante al PS** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, che consiste a **livello normativo** nell'aggiornamento della tabella del

dimensionamento del Piano Operativo per la collocazione nell'UTOE 05 "Insedimenti produttivi Calamandrei e Carbonaia" della Superficie edificabile a destinazione industriale/artigianale pari a mq 2.800, prelevando la quantità necessaria dal dimensionamento residuo per la destinazione industriale/artigianale del PS da altre UTOE. L'intero dimensionamento dell'UTOE 5 è attualmente rappresentato solo dal dimensionamento di Piani e programmi in corso.

A titolo esemplificativo potranno essere prelevati i seguenti residui del dimensionamento della destinazione industriale e artigianale così come individuati nella relazione denominata "ALLEGATO 1 DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO" approvata con DCC 62 del 29/06/2023:

- 1.800 mq dall'UTOE 3 dove residuano 1.800 mq (residuo 0 mq)
- 1.000 mq dall'UTOE 11 dove residuano 11.218 mq (residuo 10.218 mq)

Vista la 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.

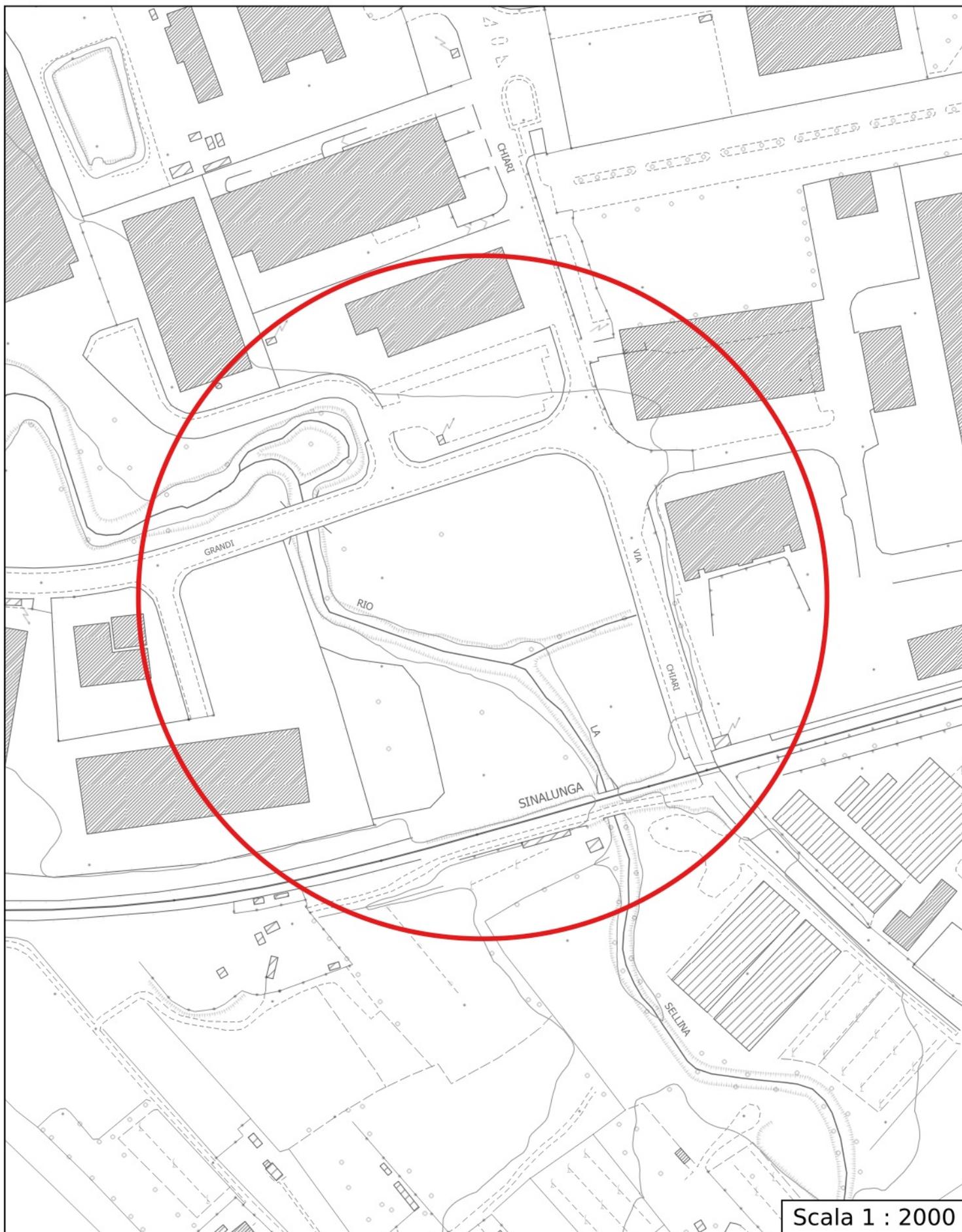
Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Carta Tecnica Regionale - Regione Toscana



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Catasto Terreni aggiornato al 11/08/2024



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Ortofoto 2023 - Proprietà di Regione Toscana



Fonte dei dati: Regione Toscana, Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

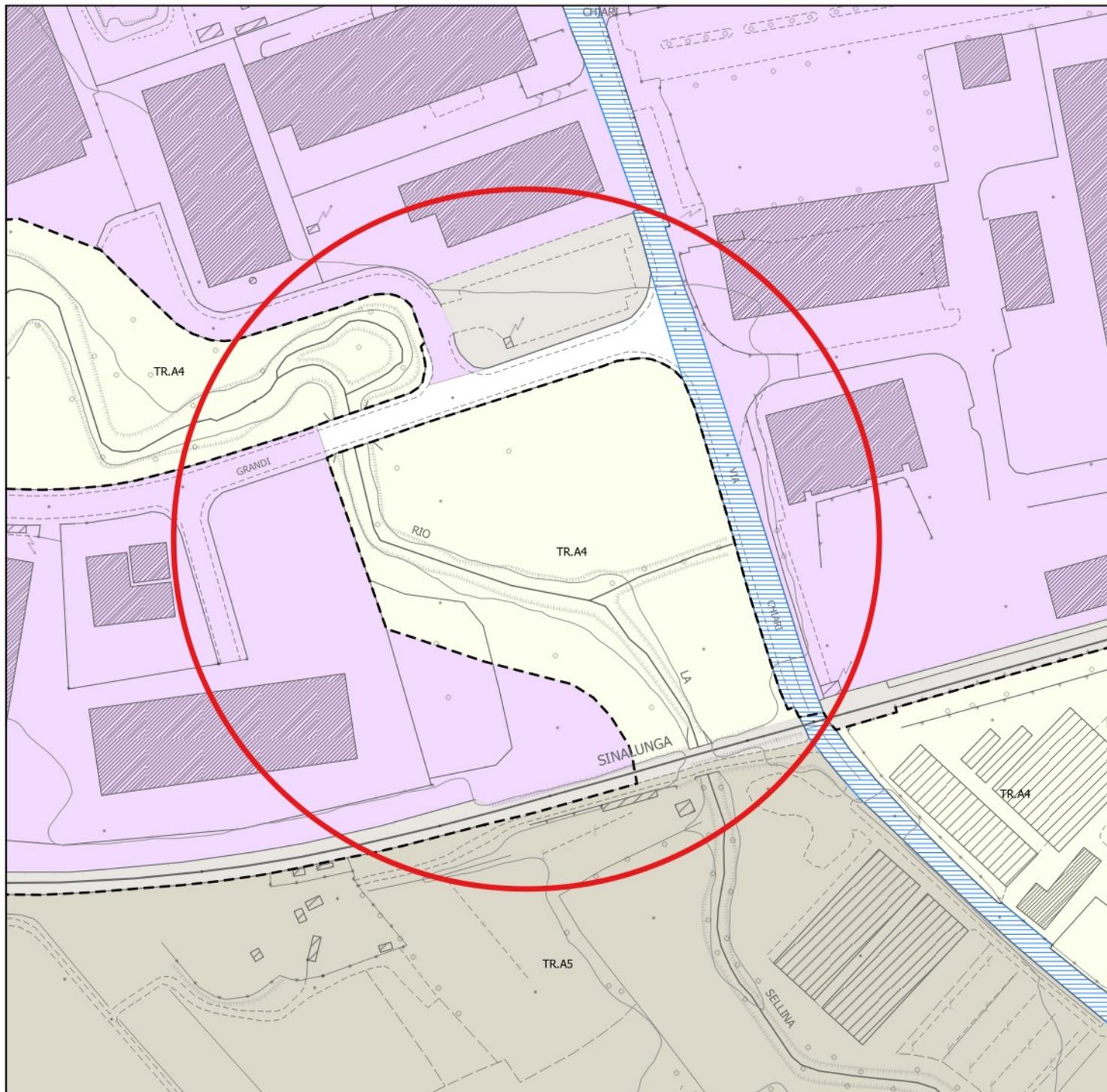
Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione



STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

Legenda

Perimetro del territorio urbanizzato (art.39 Disciplina del PS)

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

Ambiti a media trasformabilità della produzione (art.33 NTA del PO)

Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)

Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (artt.35, 111 NTA del PO)

TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) (artt.48, 52 NTA del PO)

TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) (artt. 48, 53 NTA del PO)

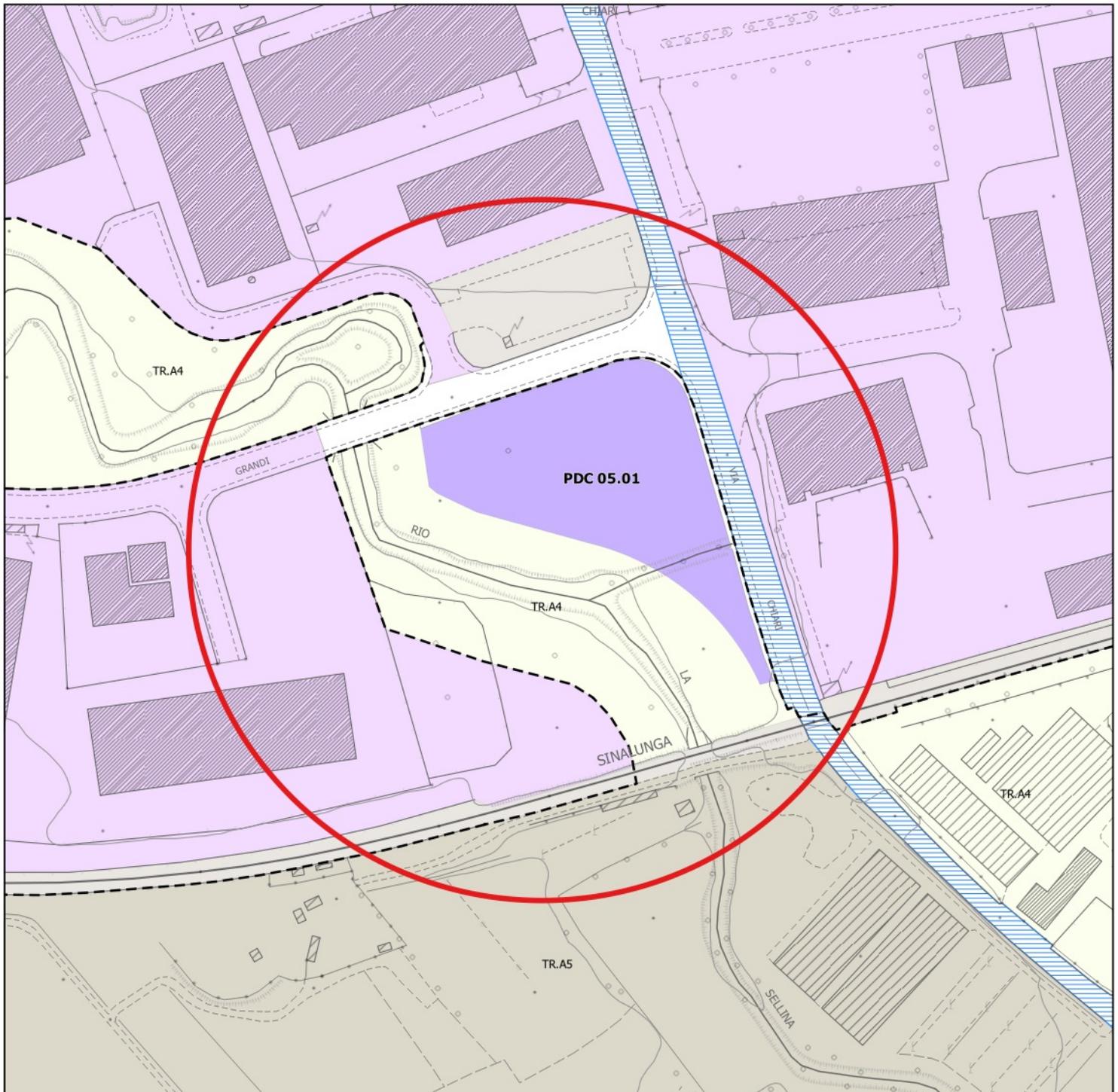
Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2000

Legenda

Perimetro del territorio urbanizzato (art.39 Disciplina del PS)

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

Ambiti a media trasformabilità della produzione (art.33 NTA del PO)

Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)

Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (artt.35, 111 NTA del PO)

TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) (artt.48, 52 NTA del PO)

TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) (artt. 48, 53 NTA del PO)

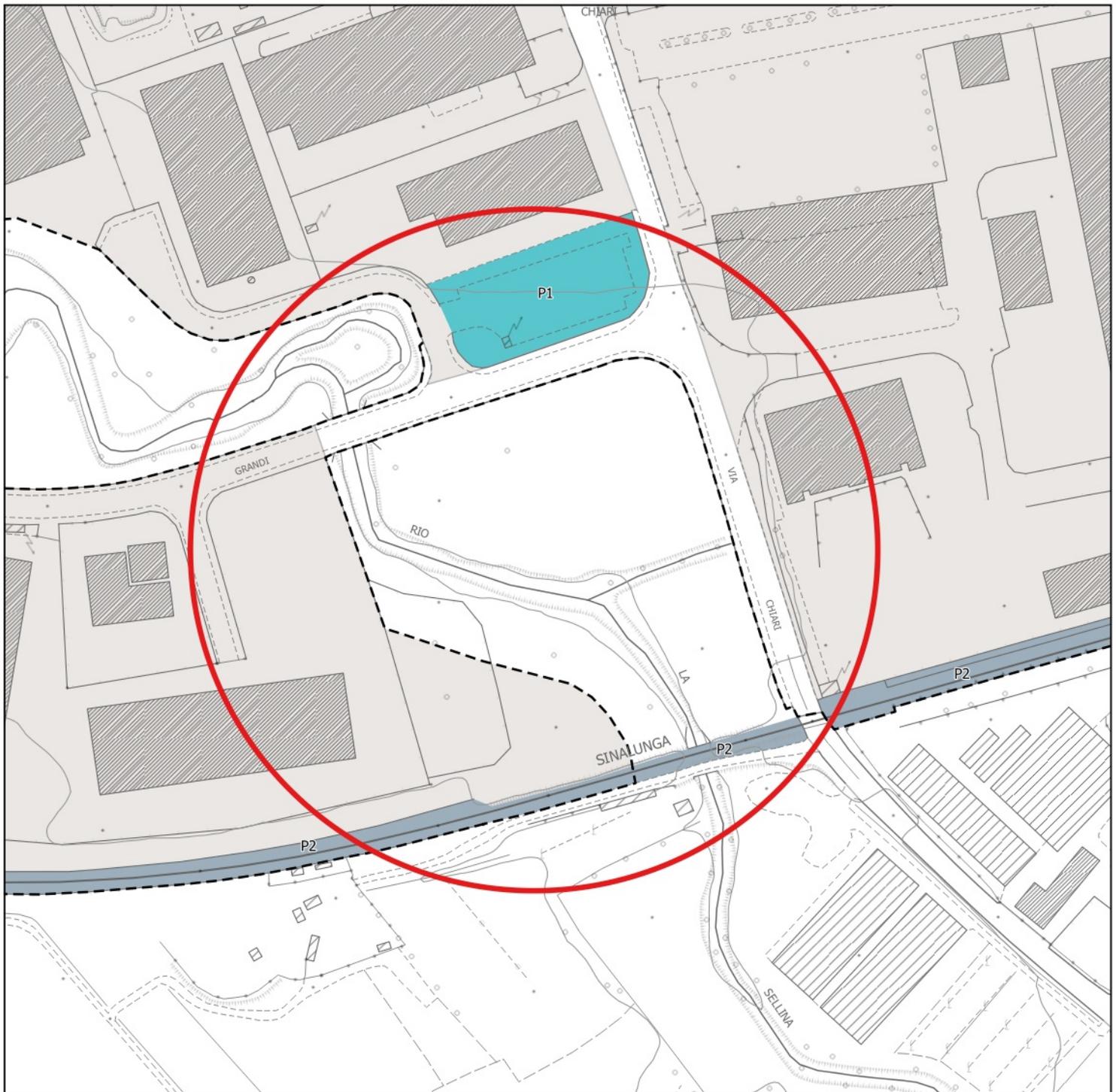
Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



Legenda

STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

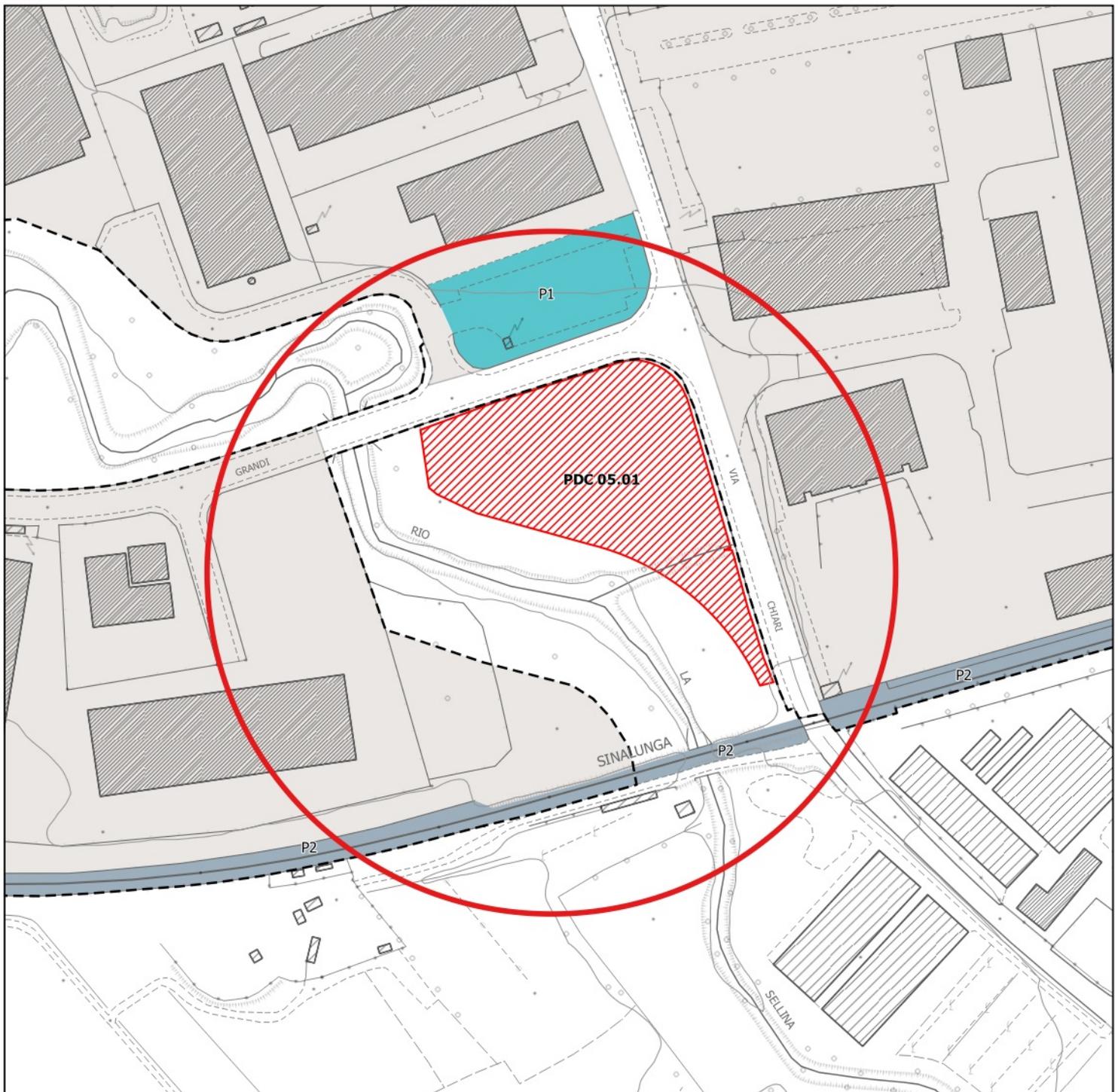
-  P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)
-  P2: Ambiti ferroviari (art.98 NTA del PO)
-  Ambiti consolidati (articoli vari Titolo II NTA del PO)
-  Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



Legenda

STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

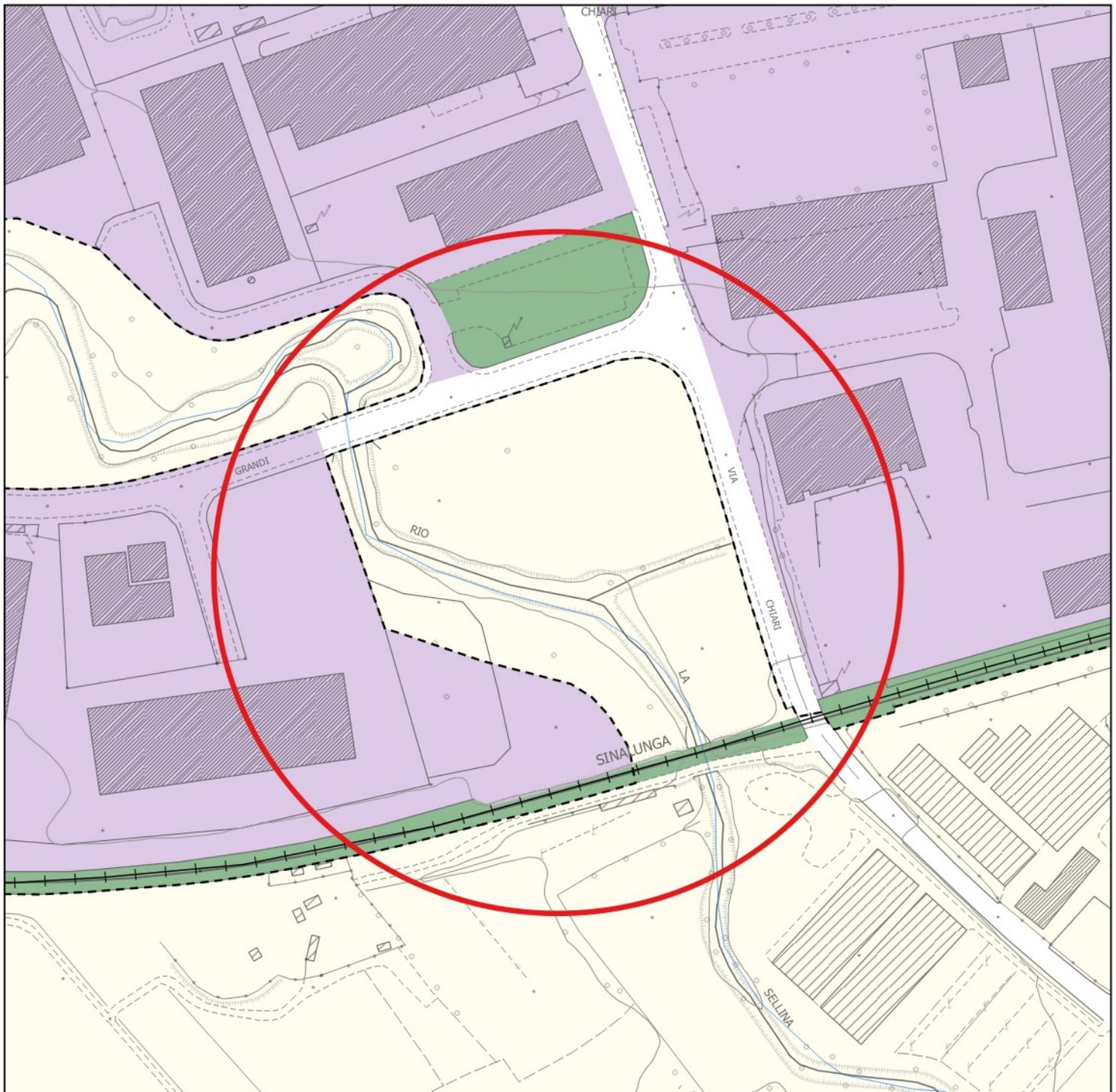
-  Ambiti ad alta trasformabilità (artt. 35, 111 NTA del PO)
-  P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)
-  P2: Ambiti ferroviari (art. 98 NTA del PO)
-  Ambiti consolidati (articoli vari titolo II NTA del PO)
-  viabilità (art.100 NTA del PO)
-  Perimetro del territorio urbanizzato (art.39 Disciplina del PS)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

Legenda

Zone territoriali omogenee (ZTO)

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.39 Disciplina del PS)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2000

Legenda

Zone territoriali omogenee (ZTO)

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.39 Disciplina del PS)

Art. 115 bis UTOE 05_Insedimenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC Lotto produttivo compreso tra via Achille Grandi, via Arturo Chiari, il torrente Fossatone-Sellina.

Obiettivi:

Completamento area urbanizzata e realizzazione di parcheggio pubblico.
L'intervento si configura come completamento della maglia urbana produttiva.

Parametri dimensionali:

- Superficie territoriale: mq 5.700
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.800
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse:

- Du_A - Residenziale
- Du_C - Commerciale al dettaglio
- Du_D - Turistico ricettivo
- Du_E - Direzionale e di servizio
- Du_F - Commerciale all'ingrosso e depositi
- Du_G - Agricola e funzioni connesse

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

Per garantire il corretto inserimento paesaggistico deve essere realizzato il corridoio fluviale indicato nello schema planimetrico di riferimento, le opere di mitigazione e il verde di continuità ecologica.



- | | |
|--|---|
|  Perimetro PdC.05.01 |  Sedime indicativo del nuovo volume |
|  Corridoio fluviale |  Area individuata per lo spazio pubblico |
|  Torrente Sellina-Fossatone |  Accessi esistenti |
|  Opere di mitigazione | |
|  Verde di continuità della rete ecologica | |

Indicazioni per il convenzionamento:

- La superficie da destinare a servizio pubblico (parcheggio) è individuata all'interno dell'ambito PDC 5.01; nel caso in cui la superficie individuata per la definizione dell'intervento di interesse pubblico sia inferiore al 20% della superficie fondiaria dell'ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato la rimanente quota parte da cedere gratuitamente potrà essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

STATO ATTUALE**ALLEGATO 1 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE- STATO ATTUALE**
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		146.500	0	146.500	0	0	0	0

ALLEGATO 2 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO OPERATIVO - STATO ATTUALE
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		146.500	0	146.500	0	0	0	0

STATO MODIFICATO**ALLEGATO 1 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE- STATO MODIFICATO**
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	2.800	0	2.800	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		149.300	0	149.300	0	0	0	0

ALLEGATO 2 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO OPERATIVO - STATO MODIFICATO
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	2.800	0	2.800	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		149.300	0	149.300	0	0	0	0

STATO SOVRAPPOSTO**ALLEGATO 1 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE- STATO SOVRAPPOSTO**
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	0 2.800	0	0 2.800	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		146.500 149.300	0	146.500 149.300	0	0	0	0

ALLEGATO 2 - DIMENSIONAMENTO DI PIANO OPERATIVO - STATO SOVRAPPOSTO
UTOE 05 – Insedimenti produttivi di Carbonaia e Calamandrei

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	0	0 2.800	0	0 2.800	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		146.500 149.300	0	146.500 149.300	0	0	0	0

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**
