

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

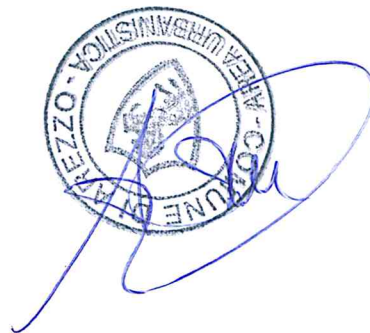
D.C.C. n.43 del 23/03/2011

PRG

U _09_2017

Piano di lottizzazione AT 1401 Cappuccini con
contestuale variante al Regolamento Urbanistico

ADOZIONE DELLA DELIBERA DEL C.C.
.....89..... del24-9-2018.....



Relazione tecnica, NTA e scheda di fattibilità stato attuale modificato
e sovrapposto - TESTO MODIFICATO A SEGUITO DI EMENDAMENTO

ID: U_09_2017_EMENDATO

Adozione:

Approvazione:

VOL.



1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art.33 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano attuativo proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e della conformità al Regolamento Urbanistico;
- 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. ATTI PREGRESSI - CRONOLOGIA

L'area di trasformazione AT 1401 è stata modificata a seguito di variante al RU (pratica urbanistica U_2_2012) approvata con D.C.C. 128 del 16/19/2013 (pubblicata sul BURT del 27/11/2013) e quindi rinnovata per ulteriori 5 anni ossia fino al 27/11/2018. La variante approvata è consistita nell'eliminazione dalle prescrizioni riguardanti l'area di trasformazione strategica (ATS) originaria relative alla realizzazione del percorso ciclo pedonale per il superamento del torrente Castro (passerella) e conseguente ripermimetrazione del comparto escludendo la parte interessata dalla suddetta viabilità.

In seguito alla richiesta di piano attuativo in variante al RU presentata in data 19/05/2017 prot. 61481, successiva risposta da parte del Servizio Pianificazione in data 29/06/2017 prot. 80250, in data 19/12/2017 prot.156674 è pervenuta richiesta di piano attuativo dell'AT 1401 Cappuccini, conforme al RU, da parte dei seguenti proprietari :

- Sigg. Donella Guidotti Mori, Iole Fracassi, per le p.lle 1116 (parte) e 1725 (parte) del F. 108/A
- Sigg. Marinella e Rita Daveri per la p.lla 1115 del F. 108/A
- Soc. ARCO Consorzio Arezzo Costruzioni
- Sigg. Panichi Francesco e Panichi Iole *in nome e per conto della proprietà del terreno identificato catastalmente alla p.lla 784 F. 108/A* intestato anche ai Sigg. Panichi Lorenzo e Panichi Vera che non hanno entrambi firmato la proposta di piano attuativo;
- in data 23/01/2018 il Sig. Panichi Francesco ha fatto accesso informale ai documenti costituenti il piano attuativo in oggetto in corso di istruttoria da parte di questo Servizio e ha dichiarato di non aver mai visionato prima tali elaborati;
- riscontrata l'assenza di atti legali validi relativi alla morte e successione per quanto riguarda il Sig. Panichi Lorenzo, e al mandato scritto a rappresentare l'intera proprietà per quanto riguarda la Sig. Panichi Vera;
- visto che la proposta di piano attuativo è stata presentata di fatto solo da una parte delle proprietà interessate comprese all'interno del perimetro dell'area di intervento e non dall'intera proprietà come indicato nell'istanza e come ribadito dal progettista con mail prot. 5750 del 12/01/2018, la pratica urbanistica non è risultata procedibile, pertanto è stata archiviata con nota in data 24/01/2018 prot. 11653, con la precisazione che sarebbe stata eventualmente riattivata solo in presenza degli atti attestanti la piena titolarità dei richiedenti e la piena

accettazione della proposta progettuale presentata (compreso la distanza dai confini, accesso al lotto dell'UMI 4 etc.) da parte di tutti i proprietari interessati;

- in data 5/03/2018 è stato effettuato un incontro con i proprietari ed il tecnico arch. Marta Occhini dove è stato chiarito che il piano attuativo sarà portato in adozione al Consiglio Comunale solo successivamente al perfezionamento della pratica di successione relativa al Sig. Panichi Lorenzo proprietario insieme ai Sigg. Panichi Francesco, Panichi Iole e Panichi Vera (con procuratore generale Geom. Morena Scartoni).

- in data 13/04/2018 prot. 51690 (cartaceo) e prot. 51556 (digitale) e successive integrazioni è stata presentata richiesta di piano attuativo (piano di lottizzazione) contenente le firme di tutti i proprietari interessati : Donella Guidotti Mori, Iole Fracassi, Marinella Daveri, Rita Daveri, Arco costruzioni, Panichi Francesco, Panichi Iole, Morena Scartoni in qualità di procuratore generale di Panichi Vera.

3. COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI

L'istruttoria redatta dall'Arch. Laura Rogialli ha verificato che la documentazione presentata da parte del progettista Arch. Marta Occhini, degli elaborati allegati alla comunicazione prot. 51556 del 13/04/2018, relativi alla proposta di piano attuativo (piano di lottizzazione), e successive integrazioni l'ultima della quali pervenuta con nota prot. 124083 del 11/09/2018, possiede le caratteristiche previste dalla parte III del Regolamento Edilizio vigente "Documentazione da allegare ai piani attuativi", in quanto composta dei seguenti elaborati:

- Elaborati del piano attuativo (n. 1 fascicolo formato A3 di pagg. 51)
- Relazione idraulica (prot. 157371 del 20/12/2017) comprensiva di documentazione fotografica e tavola unica a firma dell'Ing. Marco Benini (n. 2 fascicoli formato A4 + 1 tavola)
- Relazione geologica (prot. 61481 del 19/05/2017) a firma del geologo Giovanni Capacci (n. 1 fascicolo formato A4)
- Elaborato redatto dal Servizio Pianificazione per la variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/14 stato attuale e modificato delle NTA del RU e della scheda di fattibilità.

La richiesta di PUA è sottoscritta da parte dei seguenti proprietari :

Donella Guidotti Mori (promittente venditore)

Iole Fracassi, (promittente venditore)

Marinella Daveri (promittente venditore)

Rita Daveri (promittente venditore)

Soc. ARCO Consorzio Arezzo Costruzioni (promittente acquirente)

Panichi Francesco (proprietario)

Panichi Iole (proprietario)

Morena Scartoni per la Sig. Panichi Vera(proprietario).

La denuncia di morte (avvenuta in data 10/07/2017) del Sig. Panichi Lorenzo è stata presentata in data 30/05/2018 registrata a Roma Volume 9990 n. 1399 del 24/05/2018 Dichiarazione successione di Panichi Lorenzo (n. 3676.1/2018) come risulta dal certificato catastale allegato.

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano proposto.

4. PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU: DATI GENERALI

I richiedenti propongono un piano di lottizzazione che comporta variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, per i seguenti aspetti:

- **modifica della distanza dai confini di proprietà** (art. 25 delle NTA del Regolamento Urbanistico) e **delle distanze minime dalle strade** (art. 26 delle stesse NTA);
- **correzione di un errore materiale** relativo al mancato coordinamento tra i riferimenti contenuti nelle prescrizioni dell'AT della scheda del Regolamento Urbanistico, e quelli contenuti nella scheda di fattibilità;
- **adeguamento della scheda normativa alle prescrizioni** formulate dal Genio Civile (Prot. 69244 del 18.05.2018), relative alla inedificabilità di una fascia adibita a verde pubblico estesa per tutto il tratto parallelo all'argine, per una profondità di almeno 5 mt. dal piede attuale, nonché concernenti la richiesta di impostare i fabbricati ad una quota tale da garantire almeno 50 cm. di franco, rispetto al battente duecentennale determinato nella relazione idraulica.

Il piano attuativo è ammissibile in quanto:

- l'area di trasformazione non è decaduta al termine dei 5 anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, in quanto è stata modificata in maniera sostanziale, a seguito di apposita variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 16/10/2013 (pubblicata sul BURT n. 48 del 27/11/2013), e quindi rinnovata per ulteriori 5 anni, ossia fino al 27/11/2018;
- il nuovo insediamento residenziale previsto, consente di riqualificare il contesto, tramite il potenziamento dei parcheggi pubblici e tramite la sistemazione e cessione di un'area adibita a verde confinante con il Torrente Castro;
- le caratteristiche degli edifici di progetto rispettano le tipologie edilizie del tessuto urbanistico limitrofo, consentendo così di completare l'edificato in maniera omogenea e coerente con il patrimonio edilizio esistente.

La variante al Regolamento urbanistico è ammissibile per i seguenti motivi:

- per quanto riguarda la distanza inferiore dai confini di proprietà e dalle strade, la stessa si rende necessaria in quanto il posizionamento degli edifici da realizzare è vincolato dalle caratteristiche geometriche del comparto e dall'allineamento imposto dal Regolamento Urbanistico; la strada comunale di Via Pieraccini è una viabilità che supporta esclusivamente traffico locale, mentre via Monsignor Mignone è una strada a fondo cieco; la distanza media dalle strade degli edifici di progetto, è comunque superiore ai mt. 5,00 previsti dalle NTA; il limite di 5,00 mt. non è imposto da norme sovraordinate statali o regionali, ma è stato introdotto spontaneamente dal Comune, e per questo motivo, è pienamente disponibile dall'Ente, anche ai fini di una deroga disposta in base alle predette motivate e documentate esigenze;
- per quanto riguarda la correzione dell'errore materiale, il comparto è soggetto all'esondazione solo del Torrente Castro e non dei Torrenti Castro e Bicchieraia o del sistema Castro-Bicchieraia; la correzione renderà omogenee e coerenti le prescrizioni contenute rispettivamente nella scheda normativa dell'AT, e nella scheda di fattibilità, anche in considerazione del fatto che le casse di espansione di Cognaia sono ad oggi completamente realizzate e collaudate, ai fini della messa in sicurezza del Torrente Castro;

- per quanto riguarda l'efficacia delle previsioni urbanistiche dell'Area di Trasformazione 14 01 "Cappuccini", il termine finale scadrà il prossimo 27.11.2018 e, si può già sin da ora ragionevolmente prevedere che la convenzione urbanistica, a tutt'oggi non sottoscritta, non potrà essere perfezionata prima della citata scadenza, a causa dei tempi tecnici occorrenti per la completa formazione del piano di lottizzazione e per il perfezionamento della sua efficacia; con il presente atto, sulla base di un perdurante e concreto interesse edificatorio dimostrato dagli interessati, si intende evitare che il comparto in oggetto sia sottoposto alle limitazioni contenute nell'art. 105 "aree non pianificate" della L.R. 65/2014, con l'obiettivo di mantenere la validità e l'operatività della scheda normativa relativa al comparto, anche oltre il termine del 27.11.2018, così come previsto e consentito dall'art. 222 commi 2 bis e 2 ter della L.R. 65/2014, precisando che l'approvazione del piano di lottizzazione e della contestuale variante al Regolamento Urbanistico, costituirà atto di ripianificazione dell'AT 14 01 "Cappuccini";

- per quanto riguarda il recepimento delle prescrizioni formulate dal Genio Civile, le stesse sono funzionali da un lato al progetto di ringrosso arginale del Torrente Castro, attualmente in corso di redazione da parte della Regione, che comporterà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, dall'altro a consentire una idonea misura precauzionale di mitigazione del rischio idraulico.

In conclusione la presente variante al Regolamento Urbanistico:

- possiede le caratteristiche formali e sostanziali previste dall'art. 222 commi 2 bis e 2 ter della L.R. 65/2014;
- riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2004;
- ha le caratteristiche di variante semplificata al Regolamento Urbanistico, in quanto riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, come previsto dall'art. 30 della L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda il contributo straordinario previsto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter, del DPR 380/2001, così come modificato dalla L.164/2014, si fa presente quanto segue:

- il pagamento non è materialmente dovuto in quanto, l'interesse pubblico richiesto dalla citata normativa, è già soddisfatto dalle concrete caratteristiche presenti nell'intervento, e più in particolare a causa delle prescrizioni originariamente contenute nella scheda normativa, con particolare riferimento all'obbligo di monetizzazione della mancata realizzazione della passerella, nonché delle prescrizioni sopravvenute in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, segnatamente l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune di Arezzo, una fascia adibita a verde pubblico estesa per tutto il tratto parallelo all'argine, per una profondità di almeno 5 mt. dal piede attuale.

Il piano attuativo interessa le seguenti proprietà:

SEZIONE FOGLIO PARTICELLA	PROPRIETA'	FIRMATARI DEL PIANO ATTUATIVO
Sezione A Foglio 108 particella n. 1115	Daveri Marinella e Daveri Rita	FIRMATARIE
Sezione A Foglio 108 particella n. 1116 (parte)	Fracassi Iole e Guidotti Mori Donella	FIRMATARIE

Sezione A Foglio 108 particella n. 1725 (parte)	Fracassi Iole e Guidotti Mori Donella	FIRMATARIE
Sezione A Foglio 108 particella n. 784 (parte).	Panichi Francesco (1/3), Panichi Iole (1/3), Panichi Vera (1/3),	FIRMATARI Panichi Lorenzo è deceduto, pertanto la sua proprietà sarà suddivisa tra i legittimi eredi. Il Sig. Panichi Francesco ha dichiarato che la firma degli atti della lottizzazione non costituisce accettazione dell'eredità del fratello Lorenzo per la quale si riserva di accettare con beneficio d'inventario. Geom. Morena Scartoni agisce in nome e per conto della madre Panichi Vera (procura del 26/01/2018 Notaio Pieraccini)

L'area di trasformazione in oggetto è individuata nel RU come :

AT_14_01 Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia.
- Superficie territoriale: 2.944 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq.
 - Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min.: 280 mq.
- Parcheggi Pubblici min.: 210 mq (almeno 8 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal RU approvato con D.C.C. n. 43/2011;

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

L'area di trasformazione, soggetta a piano attuativo, non è decaduta al termine dei 5 anni dall'approvazione del RU, in quanto è stata modificata a seguito di pratica urbanistica U_2_2012 approvata con D.C.C. 128 del 16/19/2013 (pubblicata sul BURT del 27/11/2013) e quindi rinnovata per ulteriori 5 anni ossia fino al 27/11/2018. La variante approvata è consistita nell'eliminazione dalle prescrizioni riguardanti l'area di trasformazione originaria relative alla realizzazione del percorso ciclo pedonale per il superamento del torrente Castro (passerella) e conseguente ripermimetrazione del comparto escludendo la parte interessata dalla suddetta viabilità.

I richiedenti avevano riscontrato infatti l'indisponibilità dei proprietari dei terreni (dei quali avevano richiesto l'esclusione a partecipare all'intervento), e avevano sostenuto e dimostrato che

le caratteristiche geomorfologiche del luogo rendevano impossibile la realizzazione dell'opera con impiego di tecniche ordinariamente utilizzabili. Pertanto si erano resi disponibili a monetizzare l'opera in luogo della sua realizzazione.

DESCRIZIONE INTERVENTO

Si propone l'edificazione in area pianeggiante posta all'intersezione tra via Pieraccini e via Monsignor Mignone e confinante con il Torrente Castro, di n. 4 edifici con destinazione residenziale impostati su piano terra rialzato. A tale piano trovano collocazione n. 6 alloggi e n. 12 garage. La presente proposta progettuale stralcia la previsione di locali interrati (anche se non espressamente vietati) pertanto i garage pertinenziali verranno realizzati fuori terra, impostati alla quota di sicurezza, sul sedime libero dai corpi di fabbrica.

E' rispettata un fascia di rispetto fluviale di inedificabilità assoluta di 10 metri.

Il progetto prevede 4 schemi tipologici :

tipo A e B quadri-familiari con due appartamenti a piano e box auto a piano terra tra i due blocchi abitativi. Altezza due piani fuori terra ed un sottotetto non abitabile ai sensi dell'art. 12 comma 13 del RE ad uso accessorio. Tale sottotetto, è stato conteggiato nel calcolo della SUL per le porzioni aventi altezza superiore a m. 1,80 ma non cumula ai fini del numero di piani ai sensi dell'art. 22 delle NTA del RU (in quanto piano sottotetto non abitabile);

tipo C tri-familiare sempre con due piani fuori terra ed un sottotetto non abitabile, box auto a piano terra entro la sagoma dell'edificio;

tipo D villino unifamiliare su due piani. Non vengono precisate le caratteristiche architettoniche del fabbricato fatta eccezione della SUL max pari a 168 mq. Tutte le verifiche per il lotto sono rinviate alla fase di rilascio del permesso di costruire.

Non sono previsti interrati o seminterrati al fine di prevenire allagamenti.

Le quote di imposta dei fabbricati sono state determinate in base al rischio idraulico. E' prevista la cessione di una fascia di verde di 5 metri lungo tutto il corso d'acqua del torrente Castro in modo da garantire il presidio idraulico e la realizzazione di eventuali opere pubbliche di consolidamento.

EDIFICI	SUL	SUL MASSIMA
EDIFICIO A	453,60	
EDIFICIO B	453,60	
EDIFICIO C	272,32	
EDIFICIO D	168,00	
TOTALE	1347,52	1400

Si prevede un'attuazione a stralci dell'intervento :

fase 1 _ OO.UU. (verde pubblico e parcheggi);

fase 2 _ permessi di costruire (blocco A, B e C).

Blocco D indipendente dal resto dell'intervento.

Ai fini di una maggiore libertà progettuale potranno essere operati spostamenti di SUL nell'ordine del 10% della potenzialità edificatoria complessiva assegnata alle UMI 2 e 3 dall'una all'altra UMI purché l'entità totale di Sul non superi la sommatoria delle due e con un unico permesso di costruire.

Le quantità di opere a standard sono verificate (vedi tavola "Schema delle aree da cedere"):

- parcheggi : n.11 posti auto anziché n.8 e superficie da pari a 285 mq anziché 210 mq
- verde lungo il corso d'acqua : circa mq 440 anziché 280 mq;
- marciapiede pubblico : 58 mq .

La superficie permeabile è verificata con il 25% della superficie territoriale (920 mq>736 mq)

La SUL totale risulta pari a 1335,64 mq< 1.400 mq ammissibili calcolata ai sensi dell'art. 19 delle NTA escludendo dal calcolo logge, terrazze e garage.

E' stata verificata inoltre la dotazione dei parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 e dell'art.5 del RU in funzione dell'ampiezza degli appartamenti.

Le NTA prevedono l'attuazione in base a 4 UMI soggette ciascuna a permesso di costruire. Per ciascuna UMI sono individuate le prescrizioni, la SUL assegnata, le distanze dai confini di piano attuativo, di proprietà, dalle strade, dai corsi d'acqua pubblici, altezza massima etc.. Le NTA sono state integrate rispetto agli esiti della Conferenza dei Servizi del 5/06/2018 e 12/07/2018 e della Relazione finale del 1/08/2018 del Servizio Opere Pubbliche e sulla base delle prescrizioni contenute nel Provvedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS n. 2044 del 19/07/2018.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE PASSERELLA PEDONALE

Per quanto riguarda le OO.UU. occorre far riferimento al parere favorevole espresso con nota prot. 110062 del 8/08/2018 da parte dell'Ing. A. Fabbianelli del Servizio Progettazione Opere Pubbliche.

E' prevista la realizzazione di parcheggi, sottoservizi e verde per un importo complessivo pari a 83.216,69 aumentato ai fini dell'individuazione della fideiussione a 106.207,93 €. L'importo della fideiussione risulta pari a 21.241,59 €.

E' prevista inoltre la monetizzazione della passerella pedonale per un importo valutato da parte del Servizio Opere Pubbliche pari a 103.500 €.

STUDI IDRAULICI

La relazione idraulica redatta dall'Ing. Benini attesta che l'intervento è attuato in conformità alla normativa vigente in tema di difesa del suolo e tutela di corsi d'acqua e che allo stesso non è ascrivibile l'aggravio di rischio idraulico, né sulle aree contermini né sulle aree a valle.

Nella stessa relazione sono descritti i motivi per cui è necessario procedere alla rettifica dell'errore materiale per uniformare le diciture presenti nella scheda di regolamento urbanistico e nella scheda di fattibilità.

L'area è comunque ubicata a valle della cassa di espansione sul Torrente Castro (collaudo finale delle opere in c.a. del 27/05/2015) anche se la pericolosità idraulica contenuta nella strumentazione urbanistica comunale non è stata ancora aggiornata secondo gli effetti prodotti dalla realizzazione di tale opera. L'aggiornamento degli studi idraulici e geologici avverrà in sede di redazione/aggiornamento della strumentazione urbanistica comunale.

CONVENZIONE

La convenzione urbanistica dovrà disciplinare la cessione dell'area a verde pubblico lungo il corso d'acqua e lungo via Pieraccini (marciapiede) e dei parcheggi e gli scomputi dagli oneri di urbanizzazione primaria sulla base del parere espresso dal Servizio Progettazione e Opere Pubbliche del 8/08/2018 prot. 110062.

5. QUADRO CONOSCITIVO

PIANO STRUTTURALE ED INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007.

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale l'area in oggetto ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto inquadrata parte nel sottosistema R1 residenziale, parte nel sistema V4 corridoi e connessioni fluviali.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

Il regolamento urbanistico inquadra l'area come AT 1401 con due linee di arretramento individuate in cartografia parallele al torrente Castro, un parcheggio M3.1 di 210 mq ed una striscia nel sistema V4 di 315 mq. L'area di trasformazione è stata oggetto di variante approvata con D.C.C. 128 del 16/19/2013 (pubblicata sul BURT del 27/11/2013).

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Schede di fattibilità 102

Intervento N. 102

Sigla intervento	AT 1401
Geomorfologia	conoide alluvionale non attiva
ZMPSL	Aree costituite da conoidi alluvionali e/o cono detritici (11)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1), Pericolosità idraulica media (I.2), Pericolosità idraulica elevata (I.3), Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	P.I.1 - Aree a pericolosità moderata P.I.2. - Aree a pericolosità media P.I.4. - Aree a pericolosità molto elevata
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1, CLASSE I2, CLASSE I4

Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.

Per le porzioni ricadenti in classe I1 e classe I2 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

La classe 4 di FATTIBILITA' deriva sia dalla presenza dell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda del fosso, che dalla presenza di un'area allagata per Tr 200 anni. Nel primo caso gli unici interventi consentiti in questo ambito sono le opere idrauliche di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua. L'attuazione dell'edificato in dx idrografica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle casse d'espansione di Cogniaia e al rilascio della certificazione di avvenuta messa in sicurezza idraulica. Per quanto concerne invece la realizzazione di un nuovo ponte e del raccordo delle viabilità esistenti, si potrà procedere in modo che le nuove opere non modifichino le condizioni di rischio idraulico delle aree contermini. In particolare, l'intradosso della nuova struttura di attraversamento dovrà essere posta ad una quota superiore di 1.00 m rispetto al tirante idrico centennale - pari a a 271.54 m s.l.m, (e comunque non inferiore a 0.50 m sul tirante idrico duecentennale) e le rampe di raccordo dovranno risultare "trasparenti" per il transito dei volumi idrici di esondazione. I tiranti idrici di riferimento sono desumibili dagli elaborati dello Studio Idrologico Idraulico di Supporto al Regolamento Urbanistico, e nello specifico caso con riferimento agli allegati HEC-RAS del modello 'Torrente Castro-Bicchieraia'.

Parte dell'intervento ricade nell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, dove sono in vigore le norme dell'art.36 della DCR 72/2007 e del R.D. 523/1904. Gli interventi consentiti in questo ambito sono subordinati al nullaosta dell'autorità idraulica competente.

Parte dell'area ricade in P.I.4 di PAI, pertanto gli interventi sono attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire siano rispettati gli obblighi di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

La scheda fa ancora riferimento alla perimetrazione originaria dell'area precedente alla variante approvata con DCC 128/2013. L'area è soggetta a pericolosità I3 in quanto interessata da allagamenti con eventi compresi tra 30 anni < Tr < 200 anni e nella relazione idraulica si precisa che il volume a cui viene impedito lo spandimento o il ristagno su suolo libero, risulta pari a 315 mc. (vedi pag. 33). Per tutte le valutazioni ed approfondimenti di tipo idraulico inerenti l'area di intervento si rinvia alla relazione idraulica redatta dall'Ing. Benini.

PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO : PGRA

L'area è individuata in Pericolosità idraulica elevata P2 a cui corrispondono "aree inondabili da eventi con tempi di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni".

RISCHIO DI ALLUVIONE AI SENSI DEL D.LGS. 49/2010

L'area è individuata come soggetta a rischio elevato (R3), relazionato alla pericolosità idraulica (P2) e alla destinazione d'uso (residenziale).

ACQUA PUBBLICA

Il corso d'acqua è vincolato ai sensi del R.D. 523 del 25/07/1904 "Testo Unico delle Opere Pubbliche" pertanto soggetta ad una fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri.

In maniera preventiva è stato coinvolto l'Ufficio Difesa del Suolo con cui è stato effettuato un sopralluogo confermando la corretta individuazione del piede arginale individuato nelle tavole di piano.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Nell'area non sono presenti IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 DEL CODICE) né AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 CODICE), né AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ART. 136 COMMA 1 LETTERA m (ALLEGATO H del PIT).

RETICOLO IDROGRAFICO

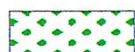
Torrente Castro facente parte del reticolo di gestione L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 1357/2017 (Consorzio 2 Alto Valdarno).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

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

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



CLASSE I - aree particolarmente protette



CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale



CLASSE III - aree di tipo misto



CLASSE IV - aree di intensa attività umana



CLASSE V - aree prevalentemente industriali



CLASSE VI - aree esclusivamente industriali



Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile e all'aperto

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

PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE (P.A.E.S.)

Il Comune di Arezzo, a seguito dell'adesione al "Patto dei Sindaci" che prevede che le Amministrazioni Comunali europee si dotino di un Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.), che individui e programmi nel dettaglio le azioni specifiche volte alla riduzione dei consumi e delle emissioni climalteranti, si è dotato di Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.) approvato con delibera del C.C. n. 93 del 21/07/2016.

PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

Gli atti di programmazione del comune di Arezzo in materia di mobilità urbana approvati negli ultimi anni sono rappresentati da:

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;
- Il P.U.M.S.: Bozza definitiva 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' attualmente in corso di redazione e prossima approvazione l'aggiornamento del PUMS, sulla base del quale si ritiene opportuno effettuare la verifica di coerenza.

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.).

All'interno di tale strumento sono stati individuati 6 ambiti territoriali urbani (Centro Storico Primo stralcio del PEBA; Pesciola - Saione; Giotto - Pantano; Baldaccio - San Marco; Via Fiorentina; Villaggio Oriente - Via Anconetana; Aree Verdi) che identificano altrettante fasi di realizzazione del piano. A tali fasi andrà aggiunto uno stralcio relativo al censimento delle Frazioni. La prima fase, oggetto della DCC 149/2016, corrisponde all'area del centro storico.

L'area di intervento non risulta individuata negli ambiti territoriali descritti pertanto non è oggetto di approfondimento.

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

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 60 del 27/04/2017 ha approvato il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed il corretto insediamento urbanistico e territoriale delle Stazioni Radio Base sul territorio del Comune di Arezzo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 e alle leggi e provvedimenti che disciplinano la materia. Il piano territoriale precedente era stato approvato con DCC 137/2013 pubblicato sul BURT n.2 del 15/01/2014.

6. VERIFICA COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il presente piano attuativo dell'AT 14 01 in loc. Cappuccini 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 è coerente 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.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

La coerenza del presente piano attuativo rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

7. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI
ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b) LR.65/14

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.

COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	Non si procede ad alcuna variante al Piano Strutturale, né dal punto di vista cartografico, né da quello normativo in quanto l'intervento è conforme al PS.
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 determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano che non tratta l'area di intervento. Il progetto definitivo, in ogni caso, ottempera le vigenti normative in materia di mobilità sostenibile.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano che non tratta l'area di intervento. Il progetto definitivo, in ogni caso, 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 ininfluyente rispetto allo specifico piano di localizzazione della stazioni radio base per la telefonia mobile approvato con DCC 60/2017.
RU	La variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, è

REGOLAMENTO URBANISTICO	relativa ai seguenti aspetti: - modifica della distanza dai confini di proprietà (art. 25 delle NTA del Regolamento Urbanistico) e delle distanze minime dalle strade (art. 26 delle stesse NTA); - correzione di un errore materiale relativo al mancato coordinamento tra i riferimenti contenuti nelle prescrizioni dell'AT della scheda del Regolamento Urbanistico, e quelli contenuti nella scheda di fattibilità; - adeguamento della scheda normativa alle prescrizioni formulate dal Genio Civile (Prot. 69244 del 18.05.2018), relative alla inedificabilità di una fascia adibita a verde pubblico estesa per tutto il tratto parallelo all'argine, per una profondità di almeno 5 mt. dal piede attuale, nonché concernenti la richiesta di impostare i fabbricati ad una quota tale da garantire almeno 50 cm. di franco, rispetto al battente duecentennale determinato nella relazione idraulica; Non si prevede alcuna modifica cartografica.
--------------------------------	---

8. PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c) LR.65/2014.

La variante al RU 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, senza prevedere 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

Secondo quanto disciplinato dall'art. 224 della LR.65/2014 nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al RU *"..si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."*.

Per il presente procedimento ricorrono i presupposti dell'articolo sopracitato, in quanto in base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007, si verifica quanto segue:

- l'area oggetto di variante è collocata all'interno del TERRITORIO URBANIZZATO in quanto ricadente in parte nel sottosistema R1 *residenziale* ed in minima parte nell'ambito V4 corridoi e connessioni fluviali.

10. TERRITORIO RURALE ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

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

11. VALUTAZIONE STRATEGICO-AMBIENTALE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010 sono stati recepiti i seguenti contributi trasmessi dalla Regione nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

- Nota della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana prot. 23731 del 16/02/2018;
- Nota del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana prot. 15334 del 31/01/2018;

Il provvedimento di verifica n. 2044 del 19.07.2018, previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. n.10/2010, adottato dal direttore dell'Ufficio Tutela Ambientale, in base al quale il piano di lottizzazione è stato escluso dal procedimento di VAS alle seguenti condizioni:

A) Cessione della fascia lungo il corso del torrente Castro, come richiesto nel parere del Genio Civile prot. n. 69244 del 18/05/2018;

B) Rilevato che i parcheggi e la strada lato torrente Castro devono essere realizzati inghiaciati, si ritiene che la zona a parcheggio ed i relativi stalli, come la viabilità, vengano delimitati con cordoni a filo del piano strada;

C) Tutte le Unità Minime di Intervento (UMI) dovranno sottostare alle medesime prescrizioni e pertanto si dispone, per dare completa attuazione alla richiesta formulata dal settore Ambiente della Regione Toscana, l'inserimento nelle NTA della seguente dicitura a carattere generale in esito alle "Norme per la sostenibilità ambientale : Ai fini della sostenibilità ambientale dovranno essere adottate le strategie di riferimento contenute nella "Disciplina per la promozione della qualità architettonica, sismica ed energetico ambientale" approvata con DCC 29 del 27/03/2018 con particolare riferimento alle seguenti schede:

SCHEDA 1.1 Consumi energetici

SCHEDA 1.2 Energia elettrica da fonti rinnovabili

SCHEDA 1.3 Riduzione consumi e gestione delle acque"

D) Dovrà essere garantita la localizzazione della postazione della raccolta differenziata dei rifiuti. A tal fine si suggerisce l'inserimento di detta postazione all'interno del parcheggio pubblico lato strada e ritrovando gli stalli andando a modificare la viabilità di accesso ai garages individuati in planimetria con le lettere A-2 e B-1.

E) Dovrà essere previsto un marciapiede anche lungo Via Pieraccini.

F) Non dovrà essere realizzato il pozzo per irrigazione giardini, data la presenza di vasche di accumulo;

Tutte le prescrizioni sopra richiamate sono state inserite negli elaborati presentati in data 11/09/2018 prot. 124083 che compongono il piano attuativo in oggetto.

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

Con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante dell'informazione e partecipazione, ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R. n. 65/2014, per i procedimenti di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici e di governo del territorio.

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

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

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale

di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio on-line, al seguente indirizzo:

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

13. ADEMPIMENTI PER ADOZIONE

Dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo con contestuale variante al RU posto in ambito urbanizzato, il procedimento per la sua adozione e approvazione sarà quello dell'art. 32 della citata legge, dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, sono parte integrante della proposta di Piano attuativo e vengono allegati alla deliberazione di adozione.

La certificazione delle indagini geologico-tecniche è stata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del DPGR n. 53/R del 2011.

14. MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale ai sensi art.15 della L.R. n.65/2014 verifica il perseguimento delle finalità di cui al Capo I Titolo I "Principi generali" della stessa legge regionale.

In questa sede non si procede all'effettuazione del monitoraggio, tenuto conto che non è stato emanato il regolamento regionale di cui all'art.56 comma 6, ove dovranno essere selezionati gli elementi conoscitivi sulla base dei quali effettuare il predetto monitoraggio.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del territorio
Ing. Alessandro Farne



ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Direttore della Direzione Tecnica/Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del territorio, Ing. Alessandro Farnè in qualità di responsabile del procedimento del presente piano attuativo conforme al RU :

OGGETTO: Adozione, ai sensi degli artt. 111 e 115 della L.R. 65/2014, del piano di lottizzazione, relativo all'AT 14 01 Cappuccini, con contestuale variante ai sensi dell'art. 32 della stessa legge, all'allegato F delle NTA del Regolamento Urbanistico. (U 9/2017).

RICHIEDENTI : Donella Guidotti Mori, Iole Fracassi, Marinella Daveri, Rita Daveri, Arco costruzioni, Panichi Francesco, Panichi Iole, Morena Scartoni in qualità di procuratore generale di Panichi Vera.

PROGETTISTI : Arch. Marta Occhini (progetto), Ing. Marco Benini (relazione idraulica) geom. Marco Sonnacchi (rilievo), geol. Marco Capacci (indagini di fattibilità geologica-sismica-idraulica).

Visto l'art.33 comma 2 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 deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 12/07/2007, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 34 del 22/08/2007;
 - che con DCC 43 del 23/03/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 28 del 13/07/2011;
- della documentazione presentata relativa al piano attuativo dell'AT 14 01 in loc. Cappuccini formalizzata in data data 19/12/2017 prot.156674 e successive integrazioni da parte dei proprietari sopra descritti;
- che l'intervento in oggetto comporta variante al RU ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, per i seguenti aspetti:
 - a) modifica della distanza dai confini di proprietà (art. 25 delle NTA del Regolamento Urbanistico) e delle distanze minime dalle strade (art. 26 delle stesse NTA);
 - b) correzione di un errore materiale relativo al mancato coordinamento tra i riferimenti contenuti nelle prescrizioni dell'AT della scheda del Regolamento Urbanistico, e quelli contenuti nella scheda di fattibilità;
 - c) adeguamento della scheda normativa alle prescrizioni formulate dal Genio Civile (Prot. 69244 del 18.05.2018), relative alla inedificabilità di una fascia adibita a verde pubblico estesa per tutto il tratto parallelo all'argine, per una profondità di almeno 5 mt. dal piede attuale, nonché concernenti la richiesta di impostare i fabbricati ad una quota tale da garantire almeno 50 cm. di franco, rispetto al battente duecentennale determinato nella relazione idraulica;

- che per l'attuazione del Piano attuativo non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'esclusione del Piano attuativo dal procedimento di Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 con provvedimento di verifica n. 2044 del 19.07.2018;
- in relazione alla proposta di piano attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- il procedimento previsto per la variante al RU è quello dell'art. 32 della L.R. 65/2014, mentre il procedimento per il piano di lottizzazione relativo all'AT 14 01 Cappuccini per la realizzazione di un complesso immobiliare residenziale, dotato di standard pubblici, secondo la documentazione predisposta dall'Arch. Marta Occhini, dall'Ing. Marco Benini e dal Geologo Giovanni Capacci è quello descritto dagli artt. 111 e 115 della stessa legge regionale.
- che la formazione dei sopra citati strumenti urbanistici è funzionale ad evitare che il comparto in oggetto sia sottoposto alle limitazioni contenute nell'art. 105 "aree non pianificate" della L.R. 65/2014, così come previsto e consentito dall'art. 222 commi 2 bis e 2 ter della L.R. 65/2014, precisando che l'approvazione del piano di lottizzazione e della contestuale variante al Regolamento Urbanistico, costituirà atto di ripianificazione dell'AT 14 01 "Cappuccini";

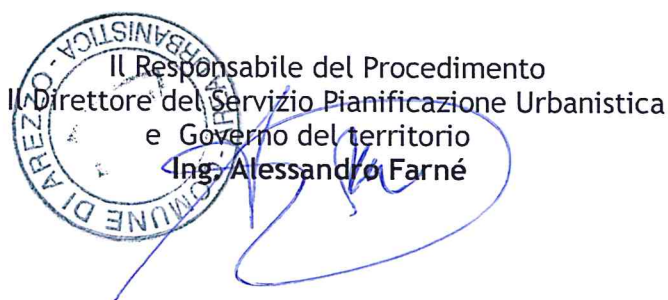
Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Accertato inoltre 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 con il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 12/07/2007;
3. che risulta verificata la conformità del piano attuativo con il regolamento urbanistico, in quanto verrà adottata contestuale variante al RU.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del territorio
Ing. Alessandro Farné



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ALLEGATO F

STATO ATTUALE

AT_14_01 Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia.
- Superficie territoriale: 2.944 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq.
- Altezza max: 2 piani.

Standard:

- Verde Pubblico min.: 280 mq.
- Parcheggi Pubblici min.: 210 mq (almeno 8 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal RU approvato con D.C.C. n. 43/2011;

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

STATO MODIFICATO

AT_14_01 Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione e collaudo delle casse di espansione di Cognaia.
- Superficie territoriale: 2.944 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Quota di imposta dei fabbricati : almeno 50 cm. di franco rispetto al battente duecentennale determinato nella relazione idraulica.
- Pareti finestrate : le pareti prospicienti la UMI 4 non devono essere finestrate.
- Distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade : come da piano di lottizzazione approvato con DCCdel
- Non sono ammessi locali interrati e seminterrati.

Standard:

- Verde Pubblico min.: 280 mq.
- Parcheggi Pubblici min.: 210 mq (almeno 8 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal RU approvato con D.C.C. n. 43/2011.

La convenzione dovrà disciplinare la monetizzazione per la mancata realizzazione della passerella ciclopedonale e la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di Arezzo dei seguenti immobili e opere:

- 1) area sistemata a verde pubblico, estesa per tutto il tratto parallelo confinante con il Torrente Castro per una profondità di almeno 5 m dal piede attuale;
- 2) marciapiede lungo via Pieraccini;
- 3) parcheggi pubblici tra via Pieraccini e via Monsignor Mignone.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

STATO SOVRAPPOSTO

AT_14_01 Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Cappuccini

L'intervento prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- L'intervento è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione e collaudo delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia.
- Superficie territoriale: 2.944 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq.
- Altezza max: 2 piani.
- Quota di imposta dei fabbricati : almeno 50 cm. di franco rispetto al battente duecentennale determinato nella relazione idraulica.
- Pareti finestrate : le pareti prospicienti la UMI 4 non devono essere finestrate.
- Distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade : come da piano di lottizzazione approvato con DCCdel
- Non sono ammessi locali interrati e seminterrati.

Standard:

- Verde Pubblico min.: 280 mq.
- Parcheggi Pubblici min.: 210 mq (almeno 8 posti auto).

Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla monetizzazione, a carico dei proponenti, della passerella ciclo pedonale prevista nell'area di trasformazione dal RU approvato con D.C.C. n. 43/2011.

La convenzione dovrà disciplinare la monetizzazione per la mancata realizzazione della passerella ciclopedonale e la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di Arezzo dei seguenti immobili e opere:

- 1) area sistemata a verde pubblico, estesa per tutto il tratto parallelo confinante con il Torrente Castro per una profondità di almeno 5 m dal piede attuale;
- 2) marciapiede lungo via Pieraccini;
- 3) parcheggi pubblici tra via Pieraccini e via Monsignor Mignone.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

SCHEDA DI FATTIBILITA'

STATO ATTUALE

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Schede di fattibilità

102 Intervento 102

Intervento N. 102

Sigla intervento	AT 1401
Geomorfologia	conoide alluvionale non attiva
ZMPSL	Aree costituite da conoidi alluvionali e/o cono detritici (11)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1), Pericolosità idraulica media (I.2), Pericolosità idraulica elevata (I.3), Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	P.I.1 - Aree a pericolosità moderata P.I.2. - Aree a pericolosità media P.I.4. - Aree a pericolosità molto elevata
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1, CLASSE I2, CLASSE I4

Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.

Per le porzioni ricadenti in classe I1 e classe I2 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

La classe 4 di FATTIBILITA' deriva sia dalla presenza dell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda del fosso, che dalla presenza di un'area allagata per Tr 200 anni. Nel primo caso gli unici interventi consentiti in questo ambito sono le opere idrauliche di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua. L'attuazione dell'edificato in dx idrografica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle casse d'espansione di Cognaia e al rilascio della certificazione di avvenuta messa in sicurezza idraulica. Per quanto concerne

invece la realizzazione di un nuovo ponte e del raccordo delle viabilità esistenti, si potrà procedere in modo che le nuove opere non modifichino le condizioni di rischio idraulico delle aree contermini. In particolare, l'intradosso della nuova struttura di attraversamento dovrà essere posta ad una quota superiore di 1.00 m rispetto al tirante idrico centennale - pari a 271.54 m s.l.m, (e comunque non inferiore a 0.50 m sul tirante idrico duecentennale) e le rampe di raccordo dovranno risultare "trasparenti" per il transito dei volumi idrici di esondazione. I tiranti idrici di riferimento sono desumibili dagli elaborati dello Studio Idrologico Idraulico di Supporto al Regolamento Urbanistico, e nello specifico caso con riferimento agli allegati HEC-RAS del modello 'Torrente Castro-Bicchieraia'.

Parte dell'intervento ricade nell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, dove sono in vigore le norme dell'art.36 della DCR 72/2007 e del R.D. 523/1904. Gli interventi consentiti in questo ambito sono subordinati al nullaosta dell'autorità idraulica competente.

Parte dell'area ricade in P.I.4 di PAI, pertanto gli interventi sono attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire siano rispettati gli obblighi di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

STATO MODIFICATO

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Schede di fattibilità

102 Intervento 102

Intervento N. 102

Sigla intervento	AT 1401
Geomorfologia	conoide alluvionale non attiva
ZMPSL	Aree costituite da conoidi alluvionali e/o coni detritici (11)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1), Pericolosità idraulica media (I.2), Pericolosità idraulica elevata (I.3), Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	P.I.1 - Aree a pericolosità moderata P.I.2. - Aree a pericolosità media P.I.4. - Aree a pericolosità molto elevata
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1, CLASSE I2, CLASSE I4

Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SISMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.

Per le porzioni ricadenti in classe I1 e classe I2 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

La classe 4 di FATTIBILITA' deriva sia dalla presenza dell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda del fosso, che dalla presenza di un'area allagata per Tr 200 anni. Nel primo caso gli unici interventi consentiti in questo ambito sono le opere idrauliche di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua. L'attuazione dell'edificato in dx idrografica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle casse d'espansione di Cognai. Per quanto concerne invece la realizzazione di un nuovo ponte e del raccordo delle viabilità esistenti, si potrà procedere in modo che le nuove opere non modifichino le condizioni di rischio idraulico delle aree contermini. In particolare, l'intradosso della nuova struttura di attraversamento dovrà essere posta ad una quota superiore di 1.00 m rispetto al tirante idrico centennale - pari a a 271.54 m s.l.m, (e comunque non inferiore a 0.50 m sul tirante idrico duecentennale) e le rampe di raccordo dovranno risultare "trasparenti" per il transito dei volumi idrici di esondazione. I tiranti idrici di riferimento sono desumibili dagli elaborati dello Studio Idrologico Idraulico di Supporto al Regolamento Urbanistico, e nello specifico caso con riferimento agli allegati HEC-RAS del modello 'Torrente Castro-Bicchieraia'.

Parte dell'intervento ricade nell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, dove sono in vigore le norme dell'art.36 della DCR 72/2007 e del R.D. 523/1904. Gli interventi consentiti in questo ambito sono subordinati al nullaosta dell'autorità idraulica competente.

Parte dell'area ricade in P.I.4 di PAI, pertanto gli interventi sono attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire siano rispettati gli obblighi di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

STATO SOVRAPPOSTO

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Schede di fattibilità

102 Intervento 102

Intervento N. 102

Sigla intervento	AT 1401
Geomorfologia	conoide alluvionale non attiva
ZMPSL	Aree costituite da conoidi alluvionali e/o coni detritici (11)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1), Pericolosità idraulica media (I.2), Pericolosità idraulica elevata (I.3), Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	P.I.1 - Aree a pericolosità moderata P.I.2. - Aree a pericolosità media P.I.4. - Aree a pericolosità molto elevata
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1, CLASSE I2, CLASSE I4

Classe G2 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA. Le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

Per le porzioni di area ricadenti in classe S3 di FATTIBILITA' SIMICA, caratterizzati dalla possibile amplificazione stratigrafica (ZMPSL = 9, 10, 11) dovrà essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico, secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 "Criteri generali in relazione agli aspetti sismici" di cui al Regolamento di Attuazione art. 62 L.R. 1/05.

Per le porzioni ricadenti in classe I1 e classe I2 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

La classe 4 di FATTIBILITA' deriva sia dalla presenza dell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda del fosso, che dalla presenza di un'area allagata per Tr 200 anni. Nel primo caso gli unici interventi consentiti in questo ambito sono le opere idrauliche di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua. L'attuazione dell'edificato in dx idrografica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle casse d'espansione di Cognaia e al rilascio della certificazione di avvenuta messa in sicurezza idraulica. Per quanto concerne invece la realizzazione di un nuovo ponte e del raccordo delle viabilità esistenti, si potrà procedere in modo che le nuove opere non modifichino le condizioni di rischio idraulico delle

aree contermini. In particolare, l'intradosso della nuova struttura di attraversamento dovrà essere posta ad una quota superiore di 1.00 m rispetto al tirante idrico centennale - pari a a 271.54 m s.l.m, (e comunque non inferiore a 0.50 m sul tirante idrico duecentennale) e le rampe di raccordo dovranno risultare "trasparenti" per il transito dei volumi idrici di esondazione. I tiranti idrici di riferimento sono desumibili dagli elaborati dello Studio Idrologico Idraulico di Supporto al Regolamento Urbanistico, e nello specifico caso con riferimento agli allegati HEC-RAS del modello 'Torrente Castro-Bicchieraia'.

Parte dell'intervento ricade nell'area di rispetto dei 10 metri individuata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, dove sono in vigore le norme dell'art.36 della DCR 72/2007 e del R.D. 523/1904. Gli interventi consentiti in questo ambito sono subordinati al nullaosta dell'autorità idraulica competente.

Parte dell'area ricade in P.I.4 di PAI, pertanto gli interventi sono attuabili a condizione che al momento del rilascio del permesso a costruire siano rispettati gli obblighi di cui all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo