



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Variante U_08_2019

**Variante interna ai sensi dell'art. 112
(comma 1 della L.R. 65/2014)
al Piano Particolareggiato
per la realizzazione di Scalo Merci in loc. Indicatore
e contestuale variante al Regolamento Urbanistico
per l'apposizione del vincolo
preordinato all'esproprio
ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014**

PRG

Relazione tecnica responsabile procedimento

ID:
VOL.

Adozione:

Approvazione:



COMUNE DI AREZZO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

OGGETTO :

VARIANTE INTERNA AI SENSI DELL'ART.112 COMMA 1 DELLA L.R.
65/2014 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI
SCALO MERCI IN LOC. INDICATORE E CONTESTUALE VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R.
65/2014

RELAZIONE TECNICA

ai sensi dell'art. 18 comma 2 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

Proponente:

Comune di Arezzo

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Direttore del Servizio

Pianificazione Urbanistica

ING. PAOLO FRESCUCCI

1	OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	3
1.1	PROCEDURA URBANISTICA.....	4
1.2	ELEMENTI Identificativi DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	5
1.3	OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	5
2	QUADRO CONOSCITIVO	6
2.1	CATASTO	7
3	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).....	14
3.2	- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	25
4	COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA B).....	25
4.1	PIANO STRUTTURALE	25
4.2	REGOLAMENTO URBANISTICO	27
4.3	PIANO OPERATIVO	28
5	PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C).....	28
6	INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D).....	28
7	TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA E).....	29
8	DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 LR.65/14 (ART.18 COMMA 2 LETTERA F).....	29
9	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE.....	29

1 OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Piano Particolareggiato per la realizzazione del nuovo scalo merci di Indicatore è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 10.01.2001.

Successivamente il Comune di Arezzo ha bandito una gara pubblica per l'assegnazione delle aree e delle opere descritte dal Piano Particolareggiato di cui sopra.

La società consortile Arezzo Logistica Integrata a r.l. con sede in Arezzo è risultata aggiudicataria e in data 13.03.2003 è stata sottoscritta, tra il Comune di Arezzo e la stessa ALI s.r.l., la convenzione che regola le modalità di attuazione del progetto.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.98 del 17.05.2007 è stata approvata la variante interna al Piano Particolareggiato;

In data 14.12.2007 è stata sottoscritta, tra il Comune di Arezzo e la stessa ALI srl, l'addendum alla convenzione urbanistica.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 29/04/2010 è stata approvata la variante interna al Piano Particolareggiato per la localizzazione del mercato ortofrutticolo nel secondo Macrolotto.

E' stata sottoscritto in data 24/05/2010, tra il Comune di Arezzo ed ALI srl, ulteriore addendum alla convenzione urbanistica.

Sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire: In data 31 agosto 2005 n. 0/05/00400 relativo alle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale del Macrolotto uno; In data 30 luglio 2008 n. 0/08/00131 relativo al completamento delle opere di urbanizzazione; In data 16 febbraio 2011 n. 0/11/00063 relativo alla realizzazione dell'incrocio rotatorio sulla S.P.21.

Le opere di cui ai citati Permessi di Costruire sono state completate, collaudate ed attualmente sono in uso. In sintesi ad oggi sono completate circa il 75% delle totalità delle 00.UU. previste dal progetto.

Il progetto generale di funzionalità ferroviaria è stato approvato da RFI spa che il 31 marzo 2009 ha rilasciata autorizzazione per la realizzazione dello stralcio esecutivo per le opere d'arte ferroviarie.

L'Ufficio Tutela del Territorio del Comune di Arezzo ha approvato in data 10.08.2009 il progetto esecutivo delle opere d'arte ferroviarie.

In data 19 luglio 2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°0/11/75 per l'edificazione del Centro Agroalimentare che risulta ad oggi completato, collaudato ed in uso.

In data 3 settembre 2013 con prot.1739/ATM 245 A.S. il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "*Comitato centrale per l'albo nazionale delle persone fisiche e giuridiche che esercitano l'autotrasporto di cose per conto terzi,*" a seguito dell'Avviso pubblicato su G.U.RF.I. n°126 del 26 febbraio 2012 *per la richiesta di ammissione all'erogazione di un contributo per la realizzazione di aree di sosta per veicoli pesanti,* ha comunicato che il progetto presentato da ALI srl essendo stato valutato secondo nella graduatoria nazionale era ammesso a contributo, non erogato materialmente, per €600.000,00. Il progetto è stato valutato positivamente dalla Regione Toscana

che lo ha inserito nel finanziamento Regionale (PLSS 2001-2004) di cui una parte erogata. Gli atti sopra elencati sono tutti depositati presso il RUP.

Il venir meno degli impegni tra R.F.I. Spa ed il Comune di Arezzo in merito alla esecuzione dei raccordi ferroviari insieme alla crisi del settore delle costruzioni e dell'industria in genere ha interrotto il processo di completamento dell'area.

1.1 PROCEDURA URBANISTICA

In base alla L.R. 65/2014 per la variante al piano particolareggiato in oggetto si attiva la seguente procedura urbanistica Variante semplificata ai sensi dell'art. 112 comma 1 della L.R. 65/2014 che recita :

1. Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modificano il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo.

Mentre per quanto riguarda l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree ancora non acquisite dall'A.C. Si applica la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/14, dal momento che l'area, in base alla tav.005-006a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007, ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO. L'area in oggetto infatti è così inquadrata :

sistemi territoriali	sistema di pianura
sistemi funzionali	M5.1 centri intermodali: scalo merci

Inoltre l'area non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola e si considera territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...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...".

Accertati gli atti di autorizzazione ed assegnazione in essere ed a seguito di verifiche di mercato e della reale volontà espressa da alcune Imprese del territorio a voler realizzare sull'area del Piano le nuove sedi operative, l'A.C. intende ampliare le destinazioni ammissibili anche verso i settori produttivi. In sintesi la variante interna al Piano Particolareggiato lascia invariati il perimetro, la dotazione di standard, le volumetrie e superfici massime edificabili, inserendo anche le destinazioni industriale e artigianale.

A tale riguardo in data 11/06/2018 l'Ufficio Legale del Comune ha redatto un parere circa l'attuazione del piano particolareggiato evidenziando la necessità di introdurre una nuova disciplina dell'area che si fondi sul riconoscimento che il nuovo Scalo Merci non si è realizzato. Sulla base di tale parere l'azione dell'A.C. deve essere volta ad un duplice obiettivo rispondente all'interesse pubblico:

1. introduzione di destinazioni più ampie funzionali alla vocazione produttiva dell'area che si aggiungano alla destinazione di Scalo Merci che non deve essere soppressa ma neppure più risultare esclusiva;
2. previsione di nuovi termini per il completamento delle opere di urbanizzazione, con prestazione di nuova garanzia fideiussoria, che però siano espressamente scollegati alla realizzazione dello Scalo Merci.

1.2 ELEMENTI Identificativi DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nel presente capitolo vengono fornite le informazioni preliminari del piano particolareggiato/variante al RU ed in particolare le seguenti:

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°12 del 10.01.2001; il 15.05.2007 con Delibera del Consiglio Comunale n°98 è stata approvata variante interna; il 29.04.2010 con Delibera del Consiglio Comunale n°66 è stata approvata variante interna. A seguito degli atti di approvazione sono state sottoscritte tra il Comune di Arezzo e la Società assegnataria Arezzo Logistica Integrata a ri convenzioni urbanistiche che regolavano i reciproci rapporti e le modalità di attuazione del Piano.

Per il venir meno degli impegni assunti tra Rete Ferroviaria Italiana spa ed il Comune di Arezzo relativi all'esecuzione delle opere ferroviarie di raccordo tra la linea ferroviaria Firenze Roma e l'area oggetto del Piano richiede di permettere, a parità dei parametri e standard, ulteriori e maggiori destinazioni d'uso.

Il Piano Particolareggiato ha ad oggi permesso di realizzare e completare circa il 75% delle Opere di Urbanizzazione primaria, l'assegnazione, alla società concessionaria, del diritto superficario per il 90% dei terreni espropriati, la sede del Mercato Ortofrutticolo cittadino.

1.3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come precedentemente esposto la variante interna, ai sensi dell'art.112 comma 1 della L.R. 65/2014, si rende necessaria per adeguare il Piano alle diverse e variate condizioni del mercato e del sistema di approvvigionamento/movimentazione delle merci. La variante interna permetterà il completamento delle previsioni di Piano altrimenti destinate a non essere raggiunte. La variante al RU per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio consentirà l'acquisizione da parte dell'A.C. delle aree ancora non in proprietà. Tale acquisizione delle proprietà private interne al

perimetro del piano particolareggiato è necessaria per il completamento della previsione urbanistica.

Il procedimento da attivare è quello previsto dal D.P.R. n. 327/2001: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" che all'articolo n. 9 prevede: "Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera".

Nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale ai proprietari dei beni sui quali si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio sarà inviato l'avviso dell'avvio del procedimento. I proprietari e ogni altro interessato potranno formulare osservazioni al responsabile del procedimento, nel termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione o dalla pubblicazione dell'avviso. L'autorità espropriante si pronuncerà sulle osservazioni, con atto motivato.

2 QUADRO CONOSCITIVO

- Descrizione dell'area di intervento:

L'area descritta dal Piano Particolareggiato vigente è delimitata verso ovest dalla S.P. 21, verso est dalla linea ferroviaria Firenze-Roma, verso sud dalla connessione della linea ferroviaria ad alta velocità Milano-Roma, a nord con l'abitato di Indicatore. Complessivamente la superficie interessata è di 27.5 ettari, con indice fondiario di 1.98, rapporto di copertura 16.5%. Gli accessi all'area avvengono dalla S.P. 21 mediante un incrocio rotatorio ed un accesso semplice. L'asse di distribuzione interno corre parallelamente alla linea ferroviaria descrivendo le aree destinate a parcheggi pubblici, ai lotti edificabili, mentre le aree a verde si sviluppano lungo il tracciato della SP21 e a ridosso della linea ferroviaria. Ai lotti edificabili si accede dalla viabilità di distribuzione e da una contro strada posta in fregio alla SP21.

Ad oggi sono completate, collaudate ed in uso le seguenti opere:

- rotatoria ed accesso sulla Sp 21;
- viabilità interna di distribuzione per circa il 75%; parcheggio;
- verde;
- sotto servizi a rete; Centro Agroalimentare Mercato Ortofrutticolo.

Ad oggi si sono conclusi i procedimenti espropriativi per l'intero Macrolotto 3 (rotatoria), per l'80% del Macrolotto 1, per il 50% del Macrolotto 2.

2.1 CATASTO

Per le aree interessate dalla presente variante al Piano particolareggiato si fa riferimento all'elaborato grafico contenente il particellare catastale (tav. 10/PP DDC 66/2010).

Alla presente variante è allegato il Piano Particolareggiato d'Esproprio costituito da elaborato planimetrico catastale ed elenco delle ditte e particelle catastali interessate dal procedimento, su cui con la presente variante al Regolamento Urbanistico è apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007 inquadra così l'area in oggetto :

C.02: viabilità storica

C.04 a: /

C.04 b: pianure (varianti c, d e g)

C.04 c: /

C.05/C06: M5.1 centri intermodali: scalo merci (progetto) (art. 110)

C.07: UTOE 07 Indicatore Pratantico

C.08: schemi direttori ed aree strategiche : 2.4 interporto (art. 187)

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011 e successiva variante approvata con Delibera C.C.n.107 del 23/07/2013, inquadra così l'area :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della mobilità - sottosistema M5 centri intermodali - ambito M5.1 scalo merci
Zone territoriali omogenee	C zone destinate a nuovi complessi insediativi
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Piano attuativo in corso ATPA0707

CARTE DELLA PERICOLOSITA' E FATTIBILITA'

Fattibilità espressa nella scheda 21 15 o09.

Pericolosità sismica locale: S3 elevata

Pericolosità geomorfologica: G2 media con normali vincoli

Pericolosità idraulica: I1 bassa senza particolari limitazioni

Schede di fattibilità 21 Intervento 21

Intervento N. 21

Sigla intervento	ATPA0707
Geomorfologia	Superficie alluvionale non attiva

ZMPSL	Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9)
Pericolosità geomorfologica	Pericolosità geomorfologica media (G.2), Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)
Pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1)
Pericolosità geologica PAI	-
Pericolosità idraulica PAI	-
Fattibilità geomorfologica	CLASSE G2, CLASSE G3
Fattibilità sismica	CLASSE S3
Fattibilità idraulica	CLASSE I1
<p>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.</p>	
<p>La classe G3 di FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA deriva da problematiche di carattere geologico. Gli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture sono subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Qualora siano necessari interventi di messa in sicurezza, dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio; gli interventi non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o la manutenzione delle opere di messa in sicurezza; le opere di consolidamento dovranno essere collaudate e certificate. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; di questo dovrà essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Per la classe I1 di FATTIBILITA' IDRAULICA non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>	

PIANO OPERATIVO

Nel piano operativo è stato adottato con DCC 63 del 26/06/2019 l'area è così individuata :

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Piani attuativi e programmi in corso (art. 129) compreso nell'elenco dei piani in corso al n. 46 dell'appendice 2 alle NTA del PO.
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	/
Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale)	NESSUNO
Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	NESSUNO
Zone territoriali omogenee	Zona D produttivo/commerciale
Norme tecniche di attuazione e relativi allegati	Art. 130 : Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti all'interno del quale per il piano particolareggiato Scalo Merci sono ammesse le funzioni Du_B (industriale e artigianale)
Schede edifici di valore	NESSUNO

VINCOLI PAESAGGISTICI

Sull'area non sono presenti né immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) né aree tutelate per legge (art. 142 Codice) né aree di interesse archeologico (art. 136 comma 1 lettera m).

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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).

L'area è individuata nell'ambito della classe di classificazione acustica (classe V aree prevalentemente industriali).

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Per quanto riguarda le cartografie di inquadramento generale e la localizzazione dell'intervento si fa riferimento alla documentazione tecnica che compone il piano particolareggiato vigente di cui alla DCC 66/2010 "Approvazione modifica interna, per il trasferimento del mercato ortofrutticolo, al piano particolareggiato per la realizzazione del nuovo scalo merci di indicatore, ai sensi dell'articolo 34 della legge n. 865 del 22/10/1971", che verrà confermata fatta salvo le modifiche che verranno introdotte al documento : Allegato B - Norme tecniche di attuazione :

Allegato A - relazione generale ;

Allegato B - NTA ;

Tav. 1 inquadramento territoriale;

Tav. 2 rilievo celerimetrico, planimetria;

Tav. 3 rilievo celerimetrico, sezioni;

Tav. 4 planivolumetrico;

Tav. 5 planimetria metrica;

Tav. 6 sezioni ambientali;

Tav. 7 funzionalità e particolari;

Tav. 8 zoning funzionale;

Tav. 9 macrolotti, unità minime di intervento;

Tav. 10 particellare catastale;

Tav. 11 sovrapposizione piano vigente – variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (STATO ATTUALE E CONTENUTI DELLO STATO MODIFICATO);

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DCC 66 del 29/04/2010) - Stato Attuale

Art. 1 - Generalità

1. Il presente Piano Particolareggiato è redatto ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. n. 1/2005.

Art. 2 - Finalità del piano

1. Il Piano Particolareggiato ha ad oggetto la realizzazione dello scalo merci, dei servizi e delle attività ad esso collegate sull'area individuata dal P.R.G. in loc. Indicatore normata all'art. 40 delle N.T.A. di P.R.G.C. e come da D.C.C. n°12 del 10.01.2001 e n°98 del 17.05.2007

Art. 3 - Classificazione delle opere e degli edifici

1. Il Piano individua, in apposita tavola grafica, i sistemi dei macrolotti, i sistemi di accesso e viabilità, gli standards urbanistici e le destinazioni.

2. I macrolotti sono a loro volte divisi in sublotti funzionali.

3. Le aree e le modalità per la loro attuazione sono disciplinate dagli articoli seguenti.

Art. 4 - Zona per infrastrutture ferroviarie e zona per viabilità di accesso dalla strada provinciale di Pesciola

1. Il macrolotto, individuato con il n. 1 nella tavola grafica di progetto, comprende:

a) area per binari e raccordi ferroviari;

b) moli intermodale attrezzati e/o logistica (con sigla 1 nelle tavole grafiche);

c) area di sosta e movimentazione containers — piazzale intermodale (con sigla 4 nelle tavole grafiche);

d) edifici per logistica e/o moli intermodali (con sigla 1a nelle tavole grafiche);

- e) viabilità di accesso, parcheggi, verde;
 - f) officina manutenzione container e/o magazzini e/o logistica (con sigla 1 b nelle tavole grafiche);
 - g) edifici per servizi e/o direzionale e/o dogana e impianto distributore carburanti (con sigla 3 e 2 nelle tavole grafiche);
 - h) barriera di controllo accesso piazzale intermodale (con sigla 1 c nelle tavole grafiche).
2. Il macrolotto individuato con il n. 3 nella tavola grafica di progetto comprende lo svincolo Stradale dalla S.P. di Pescaiola.
3. La realizzazione delle opere previste in questi due macrolotti avverrà attraverso la procedura già definita nell'Atto di Convenzione tra il Comune di Arezzo e la Società Arezzo Logistica Integrata (ALI) a r.l. del 13 marzo 2003, registrata in Arezzo il 21 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.
4. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h) del macrolotto 1 saranno concesse in diritto di superficie per 99 anni al concessionario (ALI srl) con le modalità descritte nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive integrazioni e variazioni.
5. Le aree sulle quali insistono le opere di cui alla lettera e) del macrolotto n. 1 resteranno per 15 anni nella disponibilità del concessionario, che ne curerà la gestione e la manutenzione con diritto a percepire da tutti gli utilizzatori di aree del comparto un canone remunerativo del costo di costruzione, ivi compreso il costo di realizzazione delle opere previste sul macrolotto 3, e delle spese di manutenzione e gestione ripartito con criteri di proporzionalità in base alla volumetria e/o alle superfici degli utilizzatori stessi. Al termine dei 15 anni le opere stesse verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale unitamente alle aree ad esse afferenti.
6. La realizzazione delle opere previste nel macrolotto n. 3, che resteranno di competenza dell'ente proprietario della viabilità, potrà essere rinviata ad una data successiva a quella in cui siano state presentate domande di concessione edilizia per almeno la metà delle aree del macrolotto n. 2 o, in caso di procedura coattiva, siano state assegnate almeno la metà di tali aree.

Art.5 - Zona magazzini e logistica

1. Il macrolotto individuato con il n. 2 nella tavola grafica di progetto comprende:
- a) edifici ad uso artigianale, industriale e con funzioni di logistica legate all'attività dello scalo merci e dei servizi collegati (con sigla L1 e L2 nelle tavole grafiche); sono ammesse le destinazioni direzionale e commerciale per le attività collegate allo scalo merci in misura massima del 30% della S.U.L. previo reperimento degli standard previsti dal D.M. 1444 art.5 comma 2 e della D.C.R. 233\99, per quanto applicabili.
 - b) edifici destinati al Mercato ortofrutticolo ivi compresa la tettoia pubblica (con sigla M1, M2, Mt nelle tavole grafiche).
 - c) viabilità di accesso e collegamento, parcheggi, verde.
2. La realizzazione delle opere previste in questo macrolotto è di competenza del concessionario ALI srl secondo le modalità e le procedure contenute nella Convenzione del 13 marzo 2003 e successive variazioni e integrazioni.

Art. 6 - Tempistica e attuazione del piano

1. Il Piano sarà attuato per lotti funzionali coincidenti con i macrolotti, o sublotti degli stessi, di cui ai precedenti articoli.
2. All'interno di ogni lotto funzionale potranno essere individuate sub fasi realizzative, che renderanno possibile l'esecuzione contemporanea di più lotti, fermo restando che le opere costituenti standard (viabilità, parcheggi, verde, ecc.) dovranno essere realizzate prioritariamente.
3. In particolare il macrolotto n. 1 costituisce priorità nell'attuazione del Piano e non potranno essere rilasciate permessi di costruzione per gli edifici del macrolotto 2 fino a quando non sia stata iniziata l'esecuzione delle infrastrutture ferroviarie.
4. Per quanto riguarda il macrolotto n. 3, preso atto che è attualmente in fase di progettazione da parte delle Amministrazioni locali la viabilità di scorrimento tangenziale esterna alla città, la previsione del Piano potrà subire variazioni anche sostanziali in relazione alla connessione del Comparto con detta viabilità.

Art. 7 — Applicabilità degli schemi distributivi

1. Il Piano descrive nelle apposite tavole grafiche l'ingombro, la sagoma, la distribuzione e articolazione degli edifici, dei resede, della viabilità, dei parcheggi, del verde, del layout ferroviario. Quanto descritto ha valore indicativo e potrà subire variazioni, nel rispetto dei parametri generali di Piano di cui alla successiva tabella, in relazione alle successive progettazioni esecutive.
2. In particolare i progetti esecutivi del macrolotto 2, di cui al precedente art.5, definiranno l'articolazione dei corpi di fabbrica, la viabilità di accesso, la distribuzione della dotazione di parcheggio anche in relazione alle funzioni insediate.
3. Costituisce elemento prescrittivo di Piano gli allineamenti dei corpi di fabbrica lungo la viabilità principale, la fascia a verde lungo la S.P. di Pesciola.
4. Le aree destinate a raccordi e funzionalità ferroviaria potranno subire variazioni in relazione alla procedura di approvazione dei relativi progetti.
5. Le misure riportate nella tavola grafica denominata Planimetria Metrica hanno valore indicativo per quanto riguarda le dimensioni degli edifici e la loro collocazione nel lotto. Sono invece da considerarsi prescrittive quelle relative alla viabilità e al verde.

Art. 8- Parametri urbanistici

- 1.1 parametri urbanistici sono riportati nella tabella 1 allegata.
2. E' ammesso in fase attuativa prevedere trasferimenti di SUL fino ad un massimo del 15% tra i macrolotti e del 30% all'interno di ogni macrolotto, ferma restando la volumetria complessiva del Comparto.

Art. 9 - Norme finali

1. Per quanto non previsto dalla presente normativa, valgono le disposizioni previste dalla legislazione urbanistica e dallo strumento urbanistico generale vigenti.

TABELLA 1 — PARAMETRI URBANISTICI

Macrolotto	Superficie mq	lf	Sc mq	Rc %	H max ml	Volume mc.	Destinazioni ammesse
1	212.700	1,70	29.500	14	13,50 edifici 1,1a,1b 17,5 edifici 3	361.700	Raccordi e funzionalità ferroviaria Piazzale intermodale e container Moli intermodale, logistica, magazzini, officine, direzionale, servizi, dogana, impianti distribuzione carburanti. Parcheggi, viabilità, verde
2	52.500	3,45	15.100	29	13,50	181.200	Magazzini deposito logistica Viabilità verde parcheggi
3	9.800	-	0	-	-	0	Viabilità, verde
Tot. 1-2-3	275.000	1,98	44.600	16,5		542.900	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DCC 66 del 29/04/2010) - Stato modificato : nello stato di variante nelle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE tra le destinazioni ammesse sarà inserita la destinazione industriale artigianale. Pertanto la tabella 1 sopra richiamata potrà subire la seguente modifica :

TABELLA 1 — PARAMETRI URBANISTICI – STATO MODIFICATO

Macrolotto	Superficie mq	If	Sc mq	Rc %	H max ml	Volume mc.	Destinazioni ammesse
1	212.700	1,70	29.500	14	13,50 edifici 1,1a,1b 17.5 edifici 3	361.700	Raccordi e funzionalità ferroviaria Piazzale intermodale e container Moli intermodale, logistica, magazzini, officine, direzionale, servizi, dogana, artigianale, industriale. Impianti distribuzione carburanti. Parcheggi, viabilità, verde
2	52.500	3.45	15.100	29	13,50	181.200	Magazzini deposito logistica artigianale, industriale. Viabilità verde parcheggi
3	9.800	-	0	-	-	0	Viabilità, verde
Tot. 1-2-3	275.000	1.98	44.600	16.5		542.900	

3 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).

La variante al piano particolareggiato con contestuale variante al RU per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono coerenti con le previsioni pianificatorie regionali, provinciali e comunali. Infatti in tutti i Piani sovraordinati, per quanto di competenza, l'area oggetto della variante interna al Piano Particolareggiato è stata correttamente individuata. Anche il Piano della Mobilità e

della Logistica della Regione Toscana descrive l'area di Indicatore come Piattaforma Logistica di valore regionale.

In ogni caso, al fine della successiva verifica di coerenza interna ed esterna il presente piano/variante è valutato in rapporto ai seguenti atti di governo del territorio:

- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strutturale (PS);
- Regolamento Urbanistico (RU);
- Piano Operativo (PO);
- Piano comunale di classificazione acustica PCCA;

Il piano/variante in oggetto non necessita di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 s.m.i. non ricadendo in area appartenente alla rete ecologica comunitaria Natura 2000 (ZCS, ZPS).

3.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con D.C.R. Toscana n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione degli atti di governo del territorio ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e loro varianti e nei Piani attuativi e loro varianti, e nello specifico per la variante interna al Piano Particolareggiato con contestuale variante al RU per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in oggetto, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT occorre:

a) fare riferimento agli **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana con particolare riguardo ai punti :

INDIRIZZI PER LE POLITICHE		
sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana		
1	erosione del suolo	Non si rilevano aspetti in contrasto
3	paesaggio montano e altocollinare Alpe di Poti	Non si rilevano aspetti in contrasto
4	centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici	Non si rilevano aspetti in contrasto
5	mantenimento valori identitari	Non si rilevano aspetti in contrasto
6	ridisegno della maglia agraria	Non si rilevano aspetti in contrasto
8	pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della	Non si rilevano aspetti in contrasto

	Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno	
9	permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle	Non si rilevano aspetti in contrasto
10	superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse	Non si rilevano aspetti in contrasto
13	salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante	Non si rilevano aspetti in contrasto
14	tutela del paesaggio della bonifica	Non si rilevano aspetti in contrasto
15	attività estrattive nella Piana di Quarata	Non si rilevano aspetti in contrasto
16	equilibrio idrogeologico	Non si rilevano aspetti in contrasto
18	inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71	Non si rilevano aspetti in contrasto
20	ecosistemi fluviali	Non si rilevano aspetti in contrasto
21	patrimonio forestale bosco di Sargiano	Non si rilevano aspetti in contrasto
22	aree protette Ponte Buriano e Penna	Non si rilevano aspetti in contrasto
23	castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale	Non si rilevano aspetti in contrasto

16

b) applicare le direttive ossia la sezione 6.1 **OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA**

OBIETTIVO 1	
Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e	Non attinente

<p>paesaggio.</p> <p>Orientamenti:</p> <p>salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;</p> <p>favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;</p> <p>favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;</p> <p>favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).</p>	
<p>1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle</p>	<p>Coerente per quanto riguarda l'impermeabilizzazione ed il consumo di suolo agricolo, in quanto l'area è già utilizzata ai fini</p>

<p>aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")</p> <p>Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle; la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegelto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana); le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire"; a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi"); la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;</p>	<p>logistici e la maggior parte delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali sono state realizzate.</p>
--	--

<p>le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;</p>	
<p>1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;</p>	<p>Non si rilevano aspetti in contrasto</p>
<p>1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>	<p>Non si rilevano aspetti in contrasto</p>
<p>1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.</p> <p>Orientamenti: tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di</p>	<p>Non attinente</p>

elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.	
--	--

<p>OBIETTIVO 2</p> <p>Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</p>	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);	Non attinente
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	Non attinente
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in	Non attinente

grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	Non si rilevano aspetti in contrasto
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico. Orientamenti: contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;	Non attinente
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali Orientamenti: in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.	Non attinente

OBIETTIVO 3	
Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e	Non attinente

<p>le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;</p>	
<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p> <p>Orientamenti:</p> <p>In particolare tutelare:</p> <p>i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),</p> <p>i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);</p> <p>i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);</p> <p>il sistema delle ville-fattoria;</p> <p>la rete delle pievi di crinale;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi</p>	<p>Non attinente</p>

<p>mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici</p> <p>Orientamenti:</p> <p>nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.</p>	
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei</p> <p>relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.</p>	<p>Non attinente</p>

c) applicare gli obiettivi specifici relativi ai **MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE** ossia all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali":

<p>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p>	
<p>MORFOTIPO DI RIFERIMENTO TR6 tessuto a tipologie miste</p>	
<p>Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.</p>	
<p>OBIETTIVI SPECIFICI</p>	<p>VALUTAZIONI</p>
<p>Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;</p>	<p>Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area logistica/produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.</p>

COMUNE DI AREZZO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area logistica/produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area logistica/produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Non si rilevano aspetti in contrasto
Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate);	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area logistica/produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Non si rilevano aspetti in contrasto. Una buona parte delle superfici scoperte destinate a parcheggio e logistica saranno comunque realizzate utilizzando materiali drenanti.
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non si rilevano aspetti in contrasto

d) applicare le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **ALLEGATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico: **ALLEGATO 3B IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e ALLEGATO H AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera m. L'intervento non interessa beni vincolati.

e) rispettare le **PRESCRIZIONI** delle norme relative alle energie rinnovabili.

L'intervento non riguarda impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici.

f) rispettare le **PRESCRIZIONI D'USO** relative ai beni paesaggistici.

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua una verifica di conformità.

CONCLUSIONI: La presente variante interna al Piano Particolareggiato 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 fa riferimento agli indirizzi per le politiche, dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana e 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.

3.2 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n° 72 del 16/05/2000 inquadra l'area come piattaforma logistica.

La coerenza della presente variante interna al Piano Particolareggiato 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.

CONCLUSIONI: La variante interna al PP e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio non presentano profili di incoerenza con il PTCP.

4 COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA B)

4.1 PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale approvato dal Comune di Arezzo con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007 inquadra l'area come segue:

PIANO STRUTTURALE		
ELABORATO	STATO ATTUALE	STATO STATO MODIFICATO
QUADRO CONOSCITIVO	/	Nessuna modifica
NTA	Articolo 187 Area Strategica di Intervento 2.4: Interporto	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA CO2	viabilità storica	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 a	/	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 b	pianure (varianti c, d e g)	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 c	/	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.05/C06	M5.1 centri intermodali: scalo merci (progetto) (art. M5.1 centri intermodali: scalo merci (progetto) (art. 110)	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.07	UTOE 07 Indicatore Pratantico	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA TAVOLA C.08	schemi direttori ed aree strategiche : 2.4 interporto (art. 187)	Nessuna modifica

Articolo 187 Area Strategica di Intervento 2.4: Interporto

1. L'individuazione di un molo intermodale nell'area aretina - programmato a livello territoriale e già previsto nella pianificazione urbanistica vigente a livello comunale - trova riscontro nella previsione della nuova Regionale 71, andando a collocarsi in corrispondenza di uno degli snodi del nuovo tracciato.

2. L'area interessata dall'intervento, per il quale è già stato redatto il Piano Particolareggiato, è di 284.000 mq.; la realizzazione di questo intervento comporta la rilocalizzazione dello Scalo Merci attualmente situato nell'area centrale accanto alla stazione.

3. Nella nuova area di Indicatore saranno realizzate opere ferroviarie e stradali, spazi coperti e piazzali per lo stoccaggio e lo smistamento, edifici di supporto e servizi.

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di una nuova infrastruttura che garantisca i seguenti indirizzi:

a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:

- Sc = 63.300 mq. (con destinazione d'uso prevalente ad attività di supporto legate alla movimentazione delle merci e all'interscambio modale; destinazioni d'uso complementari per attività logistiche di distribuzione e commercio all'ingrosso, per servizi (ufficio postale, sportelli bancari) e altro (esercizi pubblici, ricettivo);

b) verde pubblico attrezzato e di compensazione secondo il valore minimo di 18.000 mq.

5. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- redazione di un valutazione di congruità paesistica-ambientale dell'intervento;
- realizzazione di aree verdi, boscate e non, con specchi d'acqua di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzate ad attenuare gli impatti prodotti sull'ambiente da estese aree pavimentate;
- creazione di un sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di restituzione nel terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
- mantenimento o realizzazione del reticolo di raccolta e drenaggio delle acque superficiali.
- creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 - rete fognaria con separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
 - utilizzo di un acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;
 - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche innovative;

6. L'intervento in quest'area è condizionato e vincolato alla attuazione del progetto della Variante Pratantico-Indicatore (Area strategica 2.5) ed all'allacciamento alla ferrovia lenta Roma-Chiusi-Firenze.

CONCLUSIONI: la variante interna al PP e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio non presentano profili di incoerenza con il piano strutturale vigente. Non si procede pertanto ad alcuna variante al PS né dal punto di vista cartografico e né da quello normativo.

4.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

Nel regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 107 del 23.07.2013, l'area in oggetto è così inquadrata :

REGOLAMENTO URBANISTICO		
ELABORATO	STATO ATTUALE	STATO MODIFICATO
NTA RU	/	Nessuna modifica
NTA ALLEGATO F	Piano attuativo in corso ATPA0707	Nessuna modifica
CARTOGRAFIA RU	Piano attuativo in corso ATPA0707	Nessuna modifica

CONCLUSIONI: La variante interna al PP non comporta variante al RU ma alle NTA del PP. L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio comporta variante al Regolamento Urbanistico funzionale all'acquisizione delle aree mancanti alla proprietà comunale.

4.3 PIANO OPERATIVO

Nel piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26.06.2019 l'area oggetto di piano particolareggiato è individuata tra i Piani attuativi e programmi in corso (art. 129) ed è espressamente compresa nell'elenco dei piani in corso al n. 46 dell'appendice 2 alle NTA del PO.

CONCLUSIONI: La coerenza della presente variante trova conferma nell'art. 130 : Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti all'interno del quale per il piano particolareggiato Scalo Merci sono ammesse le funzioni Du_B (industriale e artigianale).

4.4 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il piano di classificazione acustica è stato 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).

La variante interna al Piano Particolareggiato è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica dell'area in oggetto ossia con la classe V .

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

5 PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

6 INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D).

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 Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto l'area è così inquadrata :

sistemi territoriali	sistema di pianura
sistemi funzionali	M5.1 centri intermodali: scalo merci

Inoltre l'area non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola e si considera territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...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...".

Pertanto trattandosi di variante per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio all'interno del perimetro del territorio urbanizzato si procede ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

7 TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA E).

La presente variante, interna al territorio urbanizzato, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

8 DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 LR.65/14 (ART.18 COMMA 2 LETTERA F).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti precedenti della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente che è stata svolta la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R: 19/2010.

9 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

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

Considerato che il provv. n. 2856 del 28/10/2019 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Direttore del Servizio Ambiente, preso atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico .

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare per quanto riguarda gli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale non si prevedono effetti negativi in quanto la variante interna al Piano Particolareggiato con contestuale variante al RU per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- non produce impatti significativi sugli elementi ambientali;
- non determina effetti negativi significativi sull'ambiente in quanto non altera i parametri ambientali già esaminati dal Piano vigente;

- non comporta nuove previsioni urbanistiche pertanto non incide sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale pertanto non è soggetto a VAS;
- non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria..

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

**Il Direttore del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci**

In allegato alla presente :

- Elaborato 1 : Cartografie di inquadramento territoriale ed urbanistico
- Elaborato 2 : Estratto Piano Particolareggiato
- Elaborato 3 : Piano particellare di esproprio
- Elaborato 4 : Norme tecniche di attuazione (stato attuale e stato modificato)

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

Il sottoscritto Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica, in qualità di responsabile del procedimento in oggetto :

VARIANTE INTERNA AI SENSI DELL'ART.112 COMMA 1 DELLA L.R. 65/2014 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA REALIZZAZIONE DI SCALO MERCI IN LOC. INDICATORE E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014

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 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;
- che con DCC 63 del 26/06/2019 è stato adottato il Piano Operativo, pubblicato sul BURT n. 36 del 04/09/2019;
- della documentazione relativa alla variante al RU per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della variante interna al piano particolareggiato Scalo Merci Indicatore redatti parte del Servizio Pianificazione Urbanistica;
- che per l'attuazione della variante è necessario l'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'esclusione della variante dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- con provvedimento della Direzione pianificazione e gestione operativa n. 2788 del 17/09/2015 con il quale è stato nominato il garante della comunicazione per gli strumenti urbanistici di competenza comunale, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del regolamento approvato con deliberazione del C.C. n. 240 del 19/12/2007;

- in relazione alla proposta di variante al Regolamento urbanistico 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/PS si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dagli artt. 30 e seguenti della legge Regione Toscana n. 65/2014.

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 e s.m.i.;

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 dello strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;
3. che prima dell'adozione è stato acquisito il provvedimento previsto all'art. 22 della L.R. 10/2010.

**Il Direttore del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci**



Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo