



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

P.U._14_2017

Approvazione, ai sensi dell'articolo 112 della legge regionale n. 65/2014, della variante al piano di lottizzazione in località Pratantico (scheda C/95 del PRG; ATS 07 01 del regolamento urbanistico) (pratica U 14/2017).

Relazione del responsabile del procedimento

PRG

ID:
VOL.

Adozione:

Approvazione:

INDICE RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'articolo 33 della LR.65/2014

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO ATTUATIVO

- 1.1 PRECEDENTI ATTI
- 1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
- 1.3 PROCEDURA URBANISTICA

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO ATTUATIVO

3. QUADRO DI RIFERIMENTO E DOCUMENTAZIONE TECNICA

4. COERENZA ESTERNA ED INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a) e b)

- 4.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
- 4.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
- 4.3 PIANO STRUTTURALE
- 4.4 REGOLAMENTO URBANISTICO
- 4.5 CARTE DELLA PERICOLOSITA' E FATTIBILITA'
- 4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI
- 4.7 PIANO STRUTTURALE
- 4.8 PIANO OPERATIVO
- 4.9 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
- 4.10 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

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

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

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

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

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

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

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO ATTUATIVO

La richiesta di variante al piano attuativo in loc. Pratantico (PU 14_2017) ai sensi dell'articolo 112 della legge regionale n. 65/2014, è stata presentata dai Sigg. Ivo Pucci, Giusto Cova, Francesco Fracassi, Antonio Fracassi, Luisa Fracassi, Sandra Fracassi, Roberto Fracassi, Lina Fracassi, Rina Pucci, Pier Luigi Rossi, Mauro Rossi, Rosa Pucci, Adolfo Chilleri e Giuliana Tavanti, in qualità di proprietari dei terreni inclusi nel piano di lottizzazione in località Pratantico, in data 25/10/2017 prot. 130678 e successive integrazioni con elaborati redatti dall'Ing. Mauro Paci e dal geologo Dott. Giovanni Capacci (ognuno per le proprie competenze).

Tale richiesta ha per oggetto la modifica del piano di lottizzazione approvato con DCC 160/2010 per l'adeguamento del piano stesso alla sopravvenuta variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo, approvata con DCC 106/2016 (PU 15/2015).

Un tratto della ciclopista in oggetto infatti attraversa aree interne al piano attuativo, andando ad incidere sulla collocazione dei marciapiedi, dei parcheggi e del verde così come individuati dal piano di lottizzazione approvato nel 2010.

La variante si rende necessaria per adeguare il Piano Attuativo approvato nel 2010 alla modifica di Regolamento Urbanistico Comunale sopravvenuta e approvata nel 2016.

1.1 PRECEDENTI ATTI

Approvazione piano di lottizzazione : Con delibera di C.C. n.160/2010 è stato approvato il Piano Attuativo ATS 07_01 - Pratantico.

Approvazione variante ciclopista : Con delibera di C.C. n.106/2016 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la localizzazione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo (U 15/2015).

Ricorso al TAR : In data 21 maggio 2019 la Prima Sezione del TAR della Toscana ha emesso la sentenza n. 744, con la quale è stato accolto il ricorso n. 318/2018 presentato dai Sigg. Fracassi Francesco, Fracassi Antonio, Fracassi Luisa, Fracassi Sandra, Pucci Ivo e Pucci Rina, proprietari di terreni edificabili inclusi, originariamente, nella scheda del PRG denominata C/95 Pratantico, per la quale nel 2010 è stato approvato un piano di lottizzazione, e successivamente ricompresi nell'area di trasformazione strategica 07 01 Pratantico, individuata dal regolamento urbanistico approvato nel 2011. La controversia ha riguardato il termine finale di efficacia delle previsioni relative al citato ambito edificatorio, ai fini della stipula della convenzione urbanistica.

1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo ha destinazione residenziale e prevede una volumetria urbanistica massima di mc. 25.000, ovvero una superficie utile lorda (SUL) massima di mq. 8.300. E' organizzato in 13 lotti all'interno dei quali sono previsti edifici in linea ed edifici a schiera con due piani abitabili fuori terra. Nel lotto 4 è prevista la tipologia di edificio

singolo con uno/due piani abitabili fuori terra. In tutti i lotti è previsto un piano seminterrato o interrato adibito a garage.

Il Piano di Lottizzazione è organizzato lungo un nuovo asse viario pubblico, ortogonale alla Strada Regionale n.69, sul quale da un lato trova spazio un lungo viale alberato, la ciclopista di collegamento ed i posti auto pubblici, che in funzione della ciclopista approvata vengono ridotti e ripianificati rispetto al Piano Attuativo approvato delibera di C.C. n. 160/20100, e da l'altro gli innesti alle viabilità private a servizio dei lotti individuati con i relativi parcheggi privati.

Il Piano di Lottizzazione prevede inoltre, a carico dei proponenti, oltre alla zona residenziale di nuova edificazione, anche la realizzazione della piazza di Pratantico e la complessiva riqualificazione degli ambiti circostanti.

1.3 PROCEDURA URBANISTICA

Il procedimento di variante richiesto è formulato ai sensi dell'art. 112 della L.R. T. n. 65/2014 che disciplina "Particolari varianti ai piani attuativi" ovvero "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 edificabile 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 la Valutazione Ambientale strategica (VAS) è stato seguito il procedimento descritto all'art. 22 della L.R. 10/2010 "Procedura di verifica di assoggettabilità" e ss.mm.ii..

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO ATTUATIVO

L'istruttoria tecnica effettuata sugli elaborati presentati ha verificato in particolare il rispetto delle seguenti quantità a standards (verde e parcheggi).

Si precisa che la norma di riferimento ai fini dell'istruttoria tecnica è costituita dalle NTA del piano attuativo in variante al PRG approvato con DCC 160/2010. Le stesse norme tecniche di attuazione richiamano sia i parametri del PRG del 1992 che i parametri dell'ATS 0701 di Regolamento Urbanistico approvato nel 2011 tenuto conto che la definitiva approvazione del piano attuativo in oggetto è intervenuta nel periodo temporale compreso tra l'adozione e l'approvazione del Regolamento Urbanistico. L'istruttoria dell'istanza di variante è stata condotta conseguentemente nel rispetto delle norme sopracitate.

	DM 1444/68	NTA-PRG	NTA-ATS 07_01	PdL DCC 160/2010	Variante PdL 2017	Variante PdL 2020	NOTE
VERDE PUBBLICO	3.325 (n.abX6 mq/ab)	5076	5050	5076	5099	5099	Aree a verde al netto della ciclopista
				Non	1640	1640	Aree dedicate

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

				presente			alla ciclopista interne al Piano attuativo
TOTALE VERDE PUBBLICO	3325	5076	5050	5076	5099	5099	La quantità a verde è superiore a quella prevista dal PdL 2010 e dalle NTA
PARCHEGGI PUBBLICI	1.093,75 (n.abX3,5 mq/ab)	1.093,75	2.081 compre si spazi di manov ra	1.118 al netto degli spazi di manovra	1.137,5 al netto degli spazi di manovra	1.137,5 al netto degli spazi di manovra	Aree al netto degli spazi di manovra
SPAZI DI MANOVRA				1.243	1.605	1.605	Spazi di manovra
PARCHEGGI + SPAZI DI MANOVRA			2.081	2.361	2.742,5	2.742,5	Aree a parcheggi comprensive degli spazi di manovra superiore a quella prevista dal PdL 2010 e dalle NTA.
N. POSTI AUTO	Non indicato	Non indicato	85	90	91	91	Il numero dei posti auto è superiore a quello dell'ATS e del PdL 160/2010.
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI			2.081	2.361	2.742,5	2.742,5	
TOTALE VERDE E PARCHEGGI	4418	6169	7131	7.437	7841,5	7.841,5	

Rilevato pertanto che :

1. La quantità di **verde pubblico** pari a 5.099 mq
 è superiore al minimo previsto dal DM che prevede 3.325 mq;
 è superiore alla quantità prevista dalle NTA dell'ATS 07_01 pari a 5.050 mq
 è superiore a quella del PdL del 2010 pari a 5.076 mq

2. La quantità di **parcheggi pubblici** pari a mq 1.137,5 (al netto degli spazi di manovra)
 è superiore al minimo previsto dal DM che prevede 1.093,75 mq (al netto degli spazi di manovra);
 è superiore alla quantità prevista nel PdL del 2010 che prevede 1.118 mq (al netto degli spazi di manovra);

3. Le aree a **parcheggi comprensive degli spazi di manovra** pari a 2.742,5 mq sono superiori a quelle previste dalle NTA dell'ATS 07_01 che prevedevano 2.081 mq (comprensive degli spazi di manovra).

4. Il numero dei **posti auto** pari a 91 risulta superiore a quello dell'ATS 07_01 pari a 85 e superiore a quello del PdL 160/2010 pari a 90.

In conclusione, verificato pertanto che la proposta :

- a) non comporta un aumento della superficie edificabile;
- b) non comporta un aumento dei volumi degli edifici;
- c) non modifica il perimetro del piano di lottizzazione;
- d) non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo approvato con DCC 160/2010 è possibile procedere ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" come descritto al precedente paragrafo 1.3.

La variante al piano di lottizzazione risulta ammissibile in quanto la nuova organizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico è una diretta conseguenza della procedura urbanistica di iniziativa comunale rivolta alla localizzazione della ciclopista; quest'ultima, interessando aree interne al piano di lottizzazione, ha influito sulla collocazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, determinando una modifica sostanziale dell'assetto originario del piano di lottizzazione stesso, così come affermato dal TAR Toscana con la sentenza n. 744/2019.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento della variante interna al Piano attuativo in loc. Pratantico è illustrato negli elaborati tecnici contenuti nella proposta presentata redatta dal dott. ing. Mauro Paci nonché dal dott. geol. Giovanni Capacci, per gli aspetti specialistici di competenza, a cui si rinvia e che comprende le seguenti tavole :

U1 Relazione tecnica

U2 NTA

U3 verifica di assoggettabilità a VAS

U4 inquadramento territoriale

U5 planimetria e profili stato attuale

U6 planimetria e profili stato modificato

U7 stato sovrapposto

U8 verifica standards verde e parcheggi

U9 schemi tipologici e sezioni

U10 schema sistemazione piazza

U11 schema di dettaglio sistemazione piazza

U11a sistemazione piazza stato sovrapposto

U11b sistemazione piazza verifica raggio di svolta ingresso e uscita bus

U11c sistemazione piazza acque meteoriche

U11d sistemazione piazza illuminazione pubblica

U11e sistemazione piazza segnaletica stradale

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- U12** planimetria acquedotto
- U13** planimetria AISA
- U14** planimetria ENEL
- U15** planimetria ACQUE METEORICHE
- U16** planimetria ACQUE NERE
- U17** planimetria ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- U18** planimetria METANO
- U19** planimetria TELECOM
- U20** visure catastali
- U21** schema di convenzione
- U22** computo metrico estimativo OO.UU. piano attuativo
- U23** computo metrico estimativo OO.UU. piazza
- U24** quadro economico
- U25** relazione di fattibilità geologica
- U26** planimetria segnaletica stradale
- U27** sezioni stradali di tipo tecnologico
- U28** relazione descrittiva (LRT 20_2006)
- U29** Calcolo illuminotecnico piano attuativo
- U30** Calcolo illuminotecnico piazza
- U31** Aree da cedere al Comune
- U32** Relazione illuminazione pubblica piano attuativo
- U33** Relazione illuminazione pubblica piazza

Lo schema di convenzione approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 92 del 27 maggio 2010, è stato aggiornato per i seguenti motivi:

1) all'epoca dell'approvazione del piano di lottizzazione, gli unici presupposti per la firma della convenzione erano rappresentati solamente dalle delibere di adozione e di approvazione del piano di lottizzazione; oggi occorre citare espressamente il contenzioso giurisdizionale e la sentenza del TAR Toscana n. 744 in data 21 maggio 2019;

2) è stata stralciata la previsione relativa alla realizzazione di un edificio con destinazione commerciale/direzionale (300 mq di SUL) in prossimità della chiesa di Pratantico, per effetto della esplicita volontà del Consiglio comunale orientata in tal senso, così come manifestata nella deliberazione n. 92 del 27 maggio 2010 e confermata nella deliberazione n. 160 del 9 novembre 2010, rispettivamente in sede di adozione e di approvazione del piano di lottizzazione;

3) al momento dell'approvazione dello schema di convenzione, era in vigore l'articolo 109 comma 8 delle NTA del regolamento urbanistico adottato nel 2009, che imponeva la monetizzazione relativa alla mancata cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale norma è stata confermata in sede di approvazione del regolamento urbanistico nel 2011 (con la nuova collocazione nell'articolo 3 comma 5 delle NTA), ma è stata soppressa nel 2013 e mai più riproposta. Quindi, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggi non è applicabile, in quanto non è più in vigore;

4) dopo l'approvazione dello schema di convenzione, avvenuto con delibera consiliare n. 92 del 2010, è entrato in vigore il regolamento approvato con delibera

del Consiglio comunale n. 23 del 22 febbraio 2016, che impone la cessione al Comune delle aree destinate a opere di urbanizzazione, al momento della firma della convenzione urbanistica o prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e/o degli interventi di edificazione privata;

5) oggi si è raggiunto un consolidato approfondimento, legislativo e dottrinale (codice degli appalti e linee guida dell'ANAC), in merito alle modalità di realizzazione di quelle opere di urbanizzazione che non sono direttamente funzionali agli edifici di progetto, nel caso specifico i lavori di riqualificazione della piazza e degli spazi pubblici posti in prossimità della chiesa di Pratantico;

6) con riferimento alla fidejussione, la delibera di Giunta citata nello schema di convenzione del 2010 è stata sostituita dal regolamento approvato con delibera del Consiglio comunale n. 23 del 22 febbraio 2016;

7) per quanto riguarda l'agibilità totale e parziale, oggi non viene più richiamata la delibera del Consiglio comunale n. 122/1998 ma viene citato l'articolo 24 comma 4 del DPR n. 380/2001.

4. COERENZA ESTERNA ED INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a) e b)

Nel presente paragrafo viene evidenziato in quale misura il piano influenza altri piani e atti di governo del territorio, inclusi quelli gerarchicamente ordinati. Si evidenziano esplicitamente ed in maniera analitica i profili di coerenza della variante al piano attuativo proposta rispetto agli strumenti di pianificazione e piani di settore ritenuti significativi.

Al fine della successiva verifica di coerenza interna ed esterna la presente variante al piano attuativa è valutata 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 adottato(PO);
- Piano comunale di classificazione acustica (PCCA);
- Piano della mobilità sostenibile (PUMS)

La 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).

4.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

La presente variante interna al Piano attuativo Pratantico 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.

Conclusioni : la variante interna proposta non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della Scheda di Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" come esaminato nel documento per la verifica di assoggettabilità a VAS (U3) a firma dell'Ing. Mauro Paci a cui si rinvia per evitare la duplicazione di elaborati tecnici.

4.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante interna al Piano attuativo Pratantico 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 piano attuativo non presenta profili di incoerenza con il PTCP.

4.3 PIANO STRUTTURALE

Il PS approvato con DCC 136 del 12/07/2007 individua l'area del Piano attuativo nel seguente modo:

C.02: SS 69 indicata come viabilità storica

C.04 a: /

C.04 b: /

C.04 c: parte aree ad esclusiva funzione agricola

C.05/C06: parte R2 prevalentemente residenziale, parte R4 luoghi centrali della residenza, parte V3 pianura coltivata.

C.07: UTOE 07 Indicatore Pratantico

C.08: /

Conclusioni : la variante al Piano Attuativo risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 delle N.T. del P.S.) e con gli obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 delle N.T.A. del P.S.) e risulta coerente con le disposizioni dei sottosistemi di riferimento R2, R4 e V3 in funzione della disciplina normativa di cui ai commi 10, 11 e 12 dell'art. 141 delle N.T. del P.S.

Inoltre La variante al Piano Attuativo ha per oggetto modifiche all'interno dell'Area di Trasformazione Strategica ATS 07_01 - Pratantico e si rende necessaria per l'adeguamento del Piano Attuativo alla variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la realizzazione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo, approvata con delibera di C.C. n. 106/2016.

4.4. REGOLAMENTO URBANISTICO

Il RU approvato con DCC 43 del 23/03/2011 individua l'area del Piano attuativo nel seguente modo:

parte

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R2 prevalentemente residenziale
Zone territoriali omogenee	C zone destinate a nuovi complessi insediativi aree

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Area di trasformazione strategica ATS 07_01 - Pratantico

parte

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R4 luoghi centrali della residenza
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	Area di trasformazione strategica ATS0701

Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU al comma 5 dell'art. 88 è dettata la normativa di riferimento per i piani attuativi già approvati che riporta quanto segue:

"Le varianti ai piani attuativi, approvati alla data di entrata in vigore del RU, sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste e non modifichino il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia reso conforme a quello indicato dal Regolamento Urbanistico."

Nell'Elaborato del RU "Prescrizioni e parametri per le Aree di Trasformazione" la normativa di riferimento è la seguente:

ATS_07_01 Area di Trasformazione Strategica. Pratantico

L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq. di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

** Realizzazione di una nuova piazza nel sito della attuale chiesa.*

** Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione.*

** Superficie territoriale: 29.588 mq.*

** Superficie utile lorda residenziale max.: 8.300 mq.*

Standard:

** Verde Pubblico min: 5.050 mq*

** Parcheggi Pubblici min: 2.081 mq (almeno 85 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 realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una nuova piazza per almeno 2.000 mq. di superficie.*

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

Conclusioni : la variante al Piano Attuativo risulta coerente con il Regolamento Urbanistico in quanto ha per oggetto modifiche all'interno dell'Area di Trasformazione Strategica ATS 07_01 - Pratantico e si rende necessaria per l'adeguamento del Piano Attuativo alla variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la realizzazione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile

dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo, approvata con delibera di C.C. n. 106/2016.

4.5 CARTE DELLA PERICOLOSITA' E FATTIBILITA'

Fattibilità non espressa.

Zone a maggior pericolosità sismica locale : zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti

Pericolosità sismica locale: S.3

Pericolosità geomorfologica: G.2 media

Pericolosità idraulica: I.1 bassa.

4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area soggetta al Piano attuativo Pratantico non è interessata da vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004.

4.7 PIANO STRUTTURALE

Nel piano strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26/03/2019 l'area è così individuata :

C3.1 INVARIANTE I: CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	Sigla : MARi Sistema morfo genetico Margine inferiore plio-pleistocenico Codice PS 36 Nome PS Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso di Indicatore
C3.2 INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento II.2.d Ecosistema Matrice agro ecosistemica di pianura urbanizzata
C3.3 INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Nessuno
C3.4 INVARIANTE IV: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Nessuno
C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE - DENOMINAZIONI14 - Piana agricola occidentale

Conclusioni : Non si evidenziano profili di contrasto della variante al piano attuativo in oggetto rispetto al piano strutturale adottato.

4.8 PIANO OPERATIVO

Nel piano operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26/03/2019 così come modificato dalla DCC 25 del 25/02/2021 "Rettifica del Piano Operativo adottato con DCC 63/2019 ai fini dell'ottemperanza della sentenza del TAR Toscana n.744/2019" (immediatamente esecutiva) P.U._03_2021 l'area è così individuata :

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	ambito ad alta trasformabilità con progetto norma soggetta a piano urbanistico attuativo denominato AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico di cui all'Art. 121 delle NTA :
---	--

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

	<p>AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico</p> <p>L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq. di superficie. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: □ Realizzazione di una nuova piazza nel sito della attuale chiesa. □ Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. □ Superficie territoriale: 29.588 mq. □ Superficie utile lorda residenziale max.: 8.300 mq. Standard: □ Verde Pubblico min: 5.050 mq □ Parcheggi Pubblici min: 2.081 mq (almeno 85 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 realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una nuova piazza per almeno 2.000 mq. di superficie. Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.</p>
Piani attuativi e programmi in corso (art. 129) compreso nell'elenco dei piani in corso al n. 72 dell'appendice 2 alle NTA del PO	Oggetto : AT14.01-ATS 0701 Pratantico Approvazione : DCC 160 del 9/11/2010 e DCC 63 del 26/06/2019
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	/
Vincoli e fasce di rispetto	Nell'area della piazza fascia di rispetto elettrodotti e Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992.
Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	NESSUNO
Zone territoriali omogenee	Zone C di espansione
Schede edifici di valore	Nessuno

Conclusioni : Non si evidenziano profili di contrasto della variante al piano attuativo in oggetto rispetto al Piano Operativo adottato.

4.9 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA:

Il Piano di classificazione acustica comunale 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).

All'interno di tale strumento l'area in oggetto è individuata parte nell'ambito della classe IV aree di intensa attività umana di classificazione acustica e parte in classe III aree di tipo misto.

Conclusioni : La variante al Piano Attuativo risulta pienamente coerente con il PCCA in quanto non introduce una nuova disciplina in contrasto con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

4.10 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile è uno strumento di programmazione di lungo termine (10 anni) destinato a promuovere una mobilità efficiente e conseguire obiettivi legati alla tutela del patrimonio storico, culturale, ambientale e della qualità della vita dei cittadini.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 26 settembre 2019 è stato approvato il P.U.M.S. - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D.Lgs. n.285/1992.

Conclusioni : la variante al Piano Attuativo di adeguamento alla ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la Città di Arezzo, resasi necessaria per l'adeguamento del PA alla variante promossa dall'A.C. per l'individuazione della ciclopista al fine di incrementare i livelli di mobilità sostenibile, risulta coerente con gli obiettivi e le finalità con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

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 l'area interessata dal piano attuativo ricade per la maggior parte nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto risulta così inquadrata parte R2 prevalentemente residenziale, parte R4 luoghi centrali della residenza, parte V3 pianura coltivata.

Inoltre l'area risulta solo in parte 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...".

Nel Piano strutturale adottato con DCC 63/2019 all'interno della tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO l'area è ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

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).

Visto l'art. 18 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14 che prescrive che il RdP deve assicurare “ *il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130*”, considerato che tale regolamento è rappresentato dal DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R. n. 65 (Norme per il governo del territorio “Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti”).

Si accerta il rispetto delle prescrizioni contenute in tale Regolamento attuativo. Ed in particolare per quanto riguarda art. 130 comma 2 lettere a) e b) si fa presente quanto segue:

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.

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.

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.

Nel merito il provvedimento n. 182 del 25/01/2021 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico.

10. 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 :

Approvazione, ai sensi dell'articolo 112 della legge regionale n. 65/2014, della variante al piano di lottizzazione in località Pratantico (scheda C/95 del PRG; ATS 07 01 del regolamento urbanistico) (pratica U 14/2017).

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 relativa alla richiesta di variante al piano attuativo in loc. Pratantico (PU 14_2017) presentata dai Sigg. Pucci Ivo e altri in data 25/10/2017 prot. 130678 e successive integrazioni con elaborati redatti dall'Ing. Mauro Paci e dal geologo Dott. Giovanni Capacci (ognuno per le proprie competenze);
- che tale richiesta ha per oggetto la modifica del piano di lottizzazione approvato con DCC 160/2010 per l'adeguamento del piano stesso alla sopravvenuta variante al Regolamento Urbanistico per la localizzazione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo, approvata con DCC 106/2016 (PU 15/2015). Un tratto della ciclopista in oggetto infatti attraversa aree interne al piano attuativo, andando ad incidere sulla collocazione dei marciapiedi, dei parcheggi e del verde così come individuati dal piano di lottizzazione approvato nel 2010.
- che la variante in oggetto si rende necessaria per adeguare il Piano Attuativo approvato nel 2010 alla modifica di Regolamento Urbanistico Comunale sopravvenuta approvata nel 2016;
- che per l'attuazione del Piano attuativo non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- con il provvedimento n. 182 del 25/01/2021 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, la variante al piano attuativo in oggetto è stato esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS;
- con il provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante dell'informazione e partecipazione, ai

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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;

- in relazione alla proposta di variante al Piano attuativo del 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 piano attuativo in oggetto è quello ai sensi dell'art. 112 della L.R. T. n. 65/2014 che disciplina "Particolari varianti ai piani attuativi" .

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 approvato con DCC 43 del 23/03/2011;

4. che la variante al piano attuativo non presenta profili di incoerenza con il Piano Operativo adottato con DCC 63 del 26/06/2019 così come modificato dalla DCC 25 del 25/02/2021 "Rettifica del Piano Operativo adottato con DCC 63/2019 ai fini dell'ottemperanza della sentenza del TAR Toscana n.744/2019 (P.U._03_2021)" in quanto l'area oggetto di piano attuativo Pratantico è individuata come area di trasformazione AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico di cui all'art. 121 delle NTA del Piano Operativo e tra i Piani attuativi e programmi in corso al n. 72 dell'Appendice 2 : Elenco Piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione" oggetto: AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico e approvazione : D.C.C. n. 160 del 09/11/2010 e D.C.C. n. 63 del 26/06/2019.

5. che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

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

**REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNE DI AREZZO**
