



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Valutazione integrata

Relazione di sintesi

ex art. C.3 L.R. 01/ 2005

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_RSI_APP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 45 del 28/03/2011

D.C.C. n. 102 del 20/10/2011

Il Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

l'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

I progettisti
arch. Fabrizio Beoni
ing. Paolo Frescucci

Gruppo di Progettazione

arch. OmeroAngeli
ing. Roberto Bernardini
sig.ra Patrizia Gallo
dott.ssa Marzia Gioni
dott. Fabio Nardi
dott. Vincenzo Oliva
dott.ssa Annalisa Romizi
arch. Giulio Romano

Il garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

COMUNE DI AREZZO
Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Procedimento di formazione del Piano Complesso d'intervento
A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" e contestuale variante al
Piano Strutturale.**

**Valutazione integrata – Relazione di sintesi
ex Art. 16 c. 3 L.R. 01/2005**

1.PREMESSA

La presente relazione di sintesi viene redatta, ai sensi dell'articolo 10 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 4/R, allo scopo di descrivere tutte le fasi del processo di valutazione svolte per l'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" e contestuale variante al Piano Strutturale del Comune di Arezzo, ed intende fornire un resoconto sintetico e in forma non tecnica, dei risultati dell'attività di valutazione effettuata durante la formazione dello stesso, come disposto dalla Legge Regionale n. 1 del 03 gennaio 2005 recante "Norme per il governo del Territorio".

L'articolo 11 della citata L.R. 1/2005, stabilisce che, ai fini dell'adozione dei propri strumenti della pianificazione territoriale, e atti di governo del territorio i Comuni, le Provincie e le Regioni provvedano, durante la fase preparatoria dell'atto medesimo e preventivamente all'adozione, all'elaborazione della valutazione integrata.

Come noto, secondo la definizione di cui all'art. 4 del già citato Regolamento 4/R del 09/02/2007, la valutazione integrata è il *"...processo che evidenzia, nel corso di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso..."*.

La procedura seguita e descritta nel presente documento ha quindi lo scopo di evidenziare sinteticamente quali sono state le fasi succedutesi nella formazione del Piano, evidenziando il processo di valutazione svolto, la fase di partecipazione attivata, i soggetti coinvolti oltre a specificare le varie verifiche effettuate sulla coerenza esterna ed interna e sugli effetti attesi.

La presente relazione viene allegata agli atti di adozione come disposto dall'articolo 16 comma 3, della L.R. 1/2005.

2. LA SEQUENZA PROCEDIMENTALE PER LA FORMAZIONE DEL P.C.I.

Con DCC 136 del 12/07/2007 il C.C. ha approvato il Piano strutturale all'interno del quale nell'UTOE Pratacci è compresa l'area strategica di intervento 3.3 Cittadella degli Affari per la quale si prevede di potenziare il ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante finalizzata a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare;

La successiva adozione del RU con DCC 181 del 06.11.2009, ha consentito di dare avvio alla procedura di formazione del piano complesso di intervento, in conformità a quanto stabilito dall'atto di indirizzo del C.C. n. 173 del 25/09/2008 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale. Atto di indirizzo".

Con DGC 129 del 24/02/2010 la Giunta ha votato un atto di indirizzo relativo ai piani complessi di intervento, dando seguito all'atto del CC n. 173/2008 ed individuando un elenco di Aree Strategiche di Intervento da attuare secondo un determinato ordine in base al quale l'ASI 3.3 Cittadella degli Affari risulta tra le priorità.

Con DGC n. 615 del 21.09.2010 è stato approvato lo schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati in relazione all'intervento in oggetto, nonché avviato il procedimento di formazione del P.C.I. ai sensi degli art 15 e seguenti della L.R. 03.01.2005 n. 1.

L'invito è stato pubblicato il 23.09.2010 ed entro il termine fissato sono pervenute varie manifestazioni di interesse di diversi soggetti.

Con Del. G.C. n. 615 del 21.09.2010 è stato approvato l'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, per la formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli affari e Gavardello (comparto Unoaerre)".

Con Del. G.C. n. 149 del 01.03.2011 è stato approvato l'avvio del procedimento di integrazione, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, di formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli affari" ai fini dell'avvio del procedimento di contestuale variante al Piano Strutturale;

Con Del. G.C. n. 150 del 01.03.2011 è stato approvato l'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 10/2010, relativa al progetto di formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli Affari" per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e conseguentemente il documento preliminare è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale;

Ai sensi dell'Art. 11 della L.R. 1/2005 e del Regolamento di Attuazione DPGR n. 4/R del 09/02/2007 è stata redatta la valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi per effetto delle previste trasformazioni, comprensiva del documento iniziale e di quello intermedio;

Ai sensi dell'Art. 56 della L.R. 1/2005 e del Regolamento di Attuazione DPGR n. 3/R del 09/02/2007 è stata redatto studio di fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni previste;

Ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 1/2005 e del Regolamento di attuazione DPGR n. 26/R del 2007 è stato effettuato deposito delle indagini geologico-tecniche presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo in data 14/03/2011 ed alla pratica suddetta è stato assegnato il n. 2940. In data 14.04.2011 con nota prot. 42812 del Genio Civile di Arezzo, veniva comunicata l'archiviazione delle indagini geologico-tecniche depositate con esito positivo;

Con Del. di C.C. n. 45 del 28/03/2011 è stato adottato il Piano complesso di intervento riferito all'A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari, con contestuale variante al Piano Strutturale;

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" gli atti della citata variante sono stati depositati presso la Segreteria generale del Comune per 45 giorni consecutivi e cioè dal 18/05/2011 al 4/07/2011;

E' stata data notizia al pubblico dell'avvenuto deposito mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante avviso pubblicato sul BURT n. 20 del 18/05/2011;

Ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 1/2005 la delibera di adozione della variante, corredata dagli elaborati, è stata inviata in Regione e Provincia con nota n. 48994/M1 del 29/04/2011;

Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni da parte di Regione e Provincia, mentre sono state presentate le seguenti osservazioni da parte di:

- Arezzo Fiere e Congressi (prot. 74359 del 4/07/2011)
- Confesercenti Arezzo (prot. 74241 del 4/07/2011)
- Aerre, Immobiliare Finanziaria spa (prot. 74230 del 4/07/2011)
- Inarsind (prot. 74146 del 4/07/2011)
- Ufficio Pianificazione (prot. 72857 del 29/06/2011)

Le sopradette osservazioni sono state esaminate dalla Commissione urbanistica nelle sedute del 16/09/2011 e del 23/09/2011 e dalla Commissione Assetto del Territorio e Ambiente nella seduta del 6/10/2011;

Con Del. Di G.C. n. 530 del 28/09/2011 il Piano Complesso di Intervento "Cittadella degli Affari" è stato escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex D. Lgs. N. 152/2006 e L.R. 10/2010, a condizione che in fase di redazione del previsto piano attuativo, sia tenuto conto di alcune prescrizioni;

La documentazione relativa al piano complesso di intervento è stata pertanto modificata a seguito del parere della Commissione Assetto del Territorio e Ambiente e della pronuncia in merito al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla citata delibera di G.C. n. 530 del 28/09/2011.

3. FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICA, AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI

Il processo di valutazione integrata si è reso necessario al fine del corretto procedimento di approvazione dell'atto di governo del territorio e della relativa variante allo strumento di pianificazione come dall'articolo 11 della L.R. 1/2005.

Il procedimento di formazione del P.C.I. e contestuale variante al P.S. ha seguito un percorso di informazione e partecipazione della cittadinanza.

Si può ritenere che da un punto di vista economico-finanziario, gli interventi previsti saranno realizzati, di norma, con risorse economiche finanziarie sia pubbliche che private, anche attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione.

Il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, riferito all'A.S.I. 3.3 "Cirradella degli Affari" in conformità a quanto disposto dall'Art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1 individua e definisce:

- la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
- la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
- gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

4. PROCESSO DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il processo partecipativo, secondo la specifica normativa regionale, è il processo atto a coinvolgere i soggetti istituzionali, le parti sociali, gli ordini professionali ecc. mettendo loro a disposizione il materiale prodotto, i contenuti del progetto urbanistico e le informazioni relative alla valutazione.

Tale percorso costituisce componente essenziale del processo di valutazione stessa, allo scopo di valutare la necessità o la possibilità di apportare modifiche alla strumentazione urbanistica in fase di formazione sulla base delle indicazioni e delle segnalazioni che potrebbero eventualmente essere fornite.

La partecipazione e la consultazione, che rappresentano aspetti rilevanti del processo di formazione degli Atti, si sono sviluppate secondo le procedure e le modalità dettate dal regolamento 4/R sopracitato.

L'Amministrazione Comunale, ha definito un'adeguata informazione e partecipazione dei cittadini al processo in corso, anche in applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 11 della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n. 4/R, ed ha indicato le seguenti azioni:

1.FINALITA'

Verifica della coerenza interna ed esterna dell'atto di governo del territorio e valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

2.FASI DELLA VALUTAZIONE

Per quanto esposto nelle premesse e ai sensi di quanto previsto dall'art. 4, comma 4 del Regolamento Regionale n. 4/R, il processo di valutazione è stato avviato con la fase iniziale di cui all'art. 5 del medesimo regolamento ed è proseguito con la valutazione intermedia di cui all'art. 7.

3.SOGGETTI DA COINVOLGERE NEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

I soggetti istituzionali, le parti sociali, gli ordini professionali e la comunità locale sono i soggetti coinvolti nel procedimento di valutazione.

L'informazione al pubblico, è stata attuata secondo le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul sito internet del Comune degli atti;
- altre forme di cui al documento del garante della comunicazione.

Inoltre - nell'ambito della procedura prevista dalla LR 10/2010 - il documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica è inoltrato ai seguenti soggetti:

Regione Toscana

Provincia di Arezzo

Genio Civile

Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici, Etnoantropologici, Archeologici

Autorità di Bacino del Fiume Arno

Arpat di Arezzo

USL n. 8

AATO n. Acque

AATO n. Rifiuti

ANAS

Ferrovie dello Stato

Enel

Coingas

Telecom

ENAC – Ente Nazionale Aviazione Civile

5. LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005.

Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

Durante tutta la fase di formazione del Piano, la valutazione è stata costante e ha fatto riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, si è poi dovuta rapportare ed adeguare agli stessi.

Coerenza esterna

Il processo di valutazione della coerenza esterna è stata valutata in riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Ricordato che il Regolamento Urbanistico è stato approvato da questo Comune con Del. C.C. n. 43 del 23/03/2011, il presente Piano Complesso d'Intervento integra il Regolamento Urbanistico nell'attuazione del Piano Strutturale, con specifico riferimento alle trasformazioni del territorio che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati;

Rispetto al P.S.:

- il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, per effetto della modifica da apportare alle destinazioni ammissibili, comporta un contestuale procedimento di variante al Piano Strutturale necessaria a formalizzare la nuova previsione urbanistica;

Rispetto agli ulteriori Piani e Programmi di Settore che incidono sull'assetto costituito dagli strumenti della pianificazione territoriale in vigore, quali:

- Il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Il Piano di Azione Comunale;
- Il Piano Urbano della Mobilità;
- Il Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

sarà necessario procedere ad un successivo adeguamento e/o integrazione dei medesimi, contestualmente alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo, in funzione della definizione progettuale degli specifici ambiti insediativi e infrastrutturali.

Coerenza interna

La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti ambientali e territoriali attesi.

6. LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Partendo dalla valutazione sulle probabilità di realizzazione delle azioni previste, sono stati valutati:

Effetti ambientali, Territoriali, Sociali, Economici, sulla salute umana.

Il documento di valutazione integrata intermedia allegato al piano ha preso in esame in modo integrato le azioni per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal piano.

7. DESCRIZIONE DELLE MISURE DI MONITORAGGIO

Al sensi dell'art. 4 del Reg. di attuazione dell'art. 11, comma, 5 della LRT 1/2005 il monitoraggio è una componente essenziale del processo di valutazione integrata.

Il monitoraggio si attuerà attraverso l'esame sistematico e costante dello stato di avanzamento del Piano Complesso in quanto atto di governo del territorio, nel corso del suo ciclo di vita, finalizzato a verificare il processo di attuazione ed il grado di realizzazione delle azioni programmate.

La valutazione *in itinere* rappresenta un momento puntuale e organico di verifica e di risultati ed impatti prodotti dal piano, nonché sulla capacità di quest'ultimo di conseguire gli obiettivi prefissati.

8. RAPPORTO AMBIENTALE

Il rapporto ambientale si compone dei seguenti documenti:

- Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali allegata al Piano Strutturale;
- Documento preliminare di assoggettabilità a VAS ex L.R. 10/2010 allegato al relativo procedimento.

CONCLUSIONI

La presente relazione di sintesi conclusiva ed integrativa di quella già redatta in sede di adozione dell'atto di governo, dà atto della attività di valutazione svolta dopo l'adozione, tenendo conto della ulteriore partecipazione dei cittadini da sempre prevista istituzionalmente, dovuta alla pubblicazione, ed all'esame delle osservazioni pervenute , nonché dei pareri degli enti territoriali.

L'attività di valutazione si conclude con l'approvazione definitiva del presente Piano complesso di intervento riferito all'ASI 3.3 "Cittadella degli affari" con contestuale variante al PS.

Dopo l'adozione dell'atto di governo del territorio, sono state raccolte le osservazioni da parte degli Enti territoriali e da parte dei cittadini e le stesse sono state controdedotte dalla Commissione urbanistica e dalla Commissione Assetto del Territorio e Ambiente.

La documentazione relativa al presente PCI è stata modificata a seguito del parere della Commissione Assetto del Territorio e Ambiente e della pronuncia in merito al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (delibera di G.C. n. 530 del 28/09/2011) per essere sottoposta alla definitiva approvazione dell'organo competente.

A.S.I. 3.3 Cittadella degli affari
Comune di Arezzo