

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Opere di
urbanizzazione, Politiche per il paesaggio
Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Strutturale
Piano Operativo
2018

P.U._03_2021

**Rettifica del Piano Operativo adottato con DCC
63/2019 ai fini dell'ottemperanza della
sentenza del TAR Toscana n.744/2019.**

Relazione del responsabile del procedimento

PS*PO

Relazione ed estratti cartografici

Responsabile del procedimento

ID:

Approvazione:

DCC. n. ... del ...



1. SENTENZA N. 66/2021 DEL TAR TOSCANA SUL RICORSO PER OTTEMPERANZA N. 1051/2020

Il presente atto urbanistico, ossia la rettifica di erronee previsioni del Piano Operativo in loc. Pratantico, è conseguente alla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima) n. 66/2021, relativa al ricorso al TAR n. 01051 del 2020 proposto dai Sigg. Francesco Fracassi, Antonio Fracassi, Luisa Fracassi, Sandra Fracassi, Ivo Pucci, Rina Pucci, rappresentati e difesi dall'avvocato Vittorio Chierroni, contro il Comune di Arezzo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Stefano Pasquini e Lucia Rulli, per l'ottemperanza della sentenza del TAR della Toscana -Sezione Prima - n. 744 del 21 maggio 2019 - passata in giudicato- resa inter partes sul ricorso R.G. n 318/2018.

Con la citata sentenza n. 744/2019 è stato annullato il provvedimento del Comune di Arezzo, Direzione Tecnica, Servizio pianificazione urbanistica e governo del territorio, prot. n. 157338/M.01 del 20.12.2017 con il quale non è stata accolta la richiesta dei ricorrenti prot. 130678 del 25.10.2017 di variante al piano attuativo ATS 0701 Pratantico presentata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014. La sentenza ha stabilito che la sopravvenuta variante relativa ad un'opera pubblica (ciclopista), approvata nel 2016, ha modificato in modo sostanziale l'assetto urbanistico dell'area interessata dal piano attuativo, producendo un effetto rinnovatorio del termine quinquennale di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005 e art. 95 della L.R. 65/2014 di efficacia delle previsioni di Regolamento Urbanistico, utile per la stipula della convenzione urbanistica.

Mediante la delibera del Consiglio Comunale di Arezzo n. 63 del 26 giugno 2019 con la quale è stato adottato il Piano Operativo Comunale ed il nuovo Piano Strutturale, è stata manifestata la volontà di recepire la citata sentenza n. 744/2019, inserendo il comparto edificatorio posto in località Pratantico nei nuovi piani urbanistici generali adottati con la deliberazione stessa, riproponendo le trasformazioni urbanistico-edilizie in precedenza ammesse nel comparto stesso.

Successivamente all'adozione del piano strutturale e piano operativo il legale dei ricorrenti ha segnalato un contrasto fra le formulazioni letterali della deliberazione del Consiglio comunale n. 63/2019 e i documenti tecnici approvati, contrasto qualificato come errore materiale e così riassumibile:

- la volontà di recepire la menzionata sentenza del TAR n. 744/2019, sarebbe stata correttamente enunciata nelle premesse e nel dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 63/2019;

- viceversa, sia nelle norme tecniche di attuazione, sia nell'elenco di cui all'appendice 2 alle NTA (voce n. 72), sia infine negli elaborati grafici (tavola E2.1.c "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. Frazioni"), sarebbe avvenuta una erronea individuazione dell'area edificabile, in quanto è stato indicato soltanto il piano attuativo già approvato (cioè il piano di lottizzazione del 2010) e non anche l'area di trasformazione strategica 07 01 Pratantico, individuata dal regolamento urbanistico approvato nel 2011.

In sintesi il recepimento della sentenza n. 744/2019 non è stata ritenuta soddisfacente da parte dei lottizzanti per i seguenti motivi:

1. l'area interessata dal vigente Piano Attuativo ATS 0701 non è stata inserita nell'elaborato E2.1.c (pag. 14 "Indicatore-Pratantico") tra gli ambiti ad alta trasformabilità con progetto norma assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. di P.O.;
2. non si è inserita nelle N.T.A. del P.O. nell'art. 121 UTOE 14 la nuova scheda di indirizzo relativa all'ambito di trasformazione di cui sopra con i contenuti dell'ATS 0701 del R.U..

Sulla base dei motivi sopra richiamati i Sig.ri Francesco, Antonio, Luisa e Sandra Fracassi, oltre ai Sig.ri Ivo e Rina Pucci, hanno presentato un ulteriore ricorso per chiedere l'ottemperanza della sentenza del TAR della Toscana n. 744 del 21 maggio 2019.

Il ricorso al TAR è stato accolto e mediante la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima) n. 66/2021, è stato ordinato al Comune di conformarsi al precedente giudicato del TAR, di cui alla sentenza n. 744/2019, entro 30 giorni dalla comunicazione e notificazione della stessa.

2. ATTI PREGRESSI

I ricorrenti sono proprietari di alcuni terreni situati nel Comune di Arezzo all'interno dell'area di trasformazione strategica "ATS 0701 Pratantico", prevista dal Regolamento Urbanistico adottato con la delibera n. 181 del 6 novembre 2009 e approvato con la delibera n. 43 del 23 marzo 2011.

Tale area, già ricompresa nella Scheda C/95 del PRG, è stata fatta oggetto di Piano Attuativo, adottato e poi approvato dal Comune di Arezzo con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 92 del 27 maggio 2010 e n. 160 del 9 novembre 2010.

La relativa convenzione però non è mai stata stipulata.

Successivamente è stata adottata, con deliberazione n. 138 del 17.12.2015, una variante al R.U. per la localizzazione di una ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della bonifica e la città di Arezzo, con contestuale costituzione della servitù di uso pubblico sul percorso individuato il cui tracciato interessava anche i terreni oggetto del piano attuativo Fracassi-Pucci.

In data 22 settembre 2016 il Consiglio Comunale di Arezzo, con la delibera n. 106 ha approvato, previa conferenza paesaggistica, la variante al R.U. per la realizzazione della ciclopista.

Ritenendo che tale sopravvenuta disciplina non avesse determinato il venir meno del piano attuativo e delle previsioni del RUC, i proprietari dei terreni ricadenti all'interno della predetta Area di Trasformazione, in data 25 ottobre 2017 hanno inoltrato al Comune di Arezzo un'istanza per l'approvazione di una variante al Piano Attuativo "ATS 0701 - Pratantico", finalizzata all'adeguamento alla previsione della ciclopista di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno, il Sentiero della Bonifica e la città di Arezzo di cui alla sopravvenuta variante al R.U. approvata con la deliberazione 106 del 22.09.2016.

Tale istanza non è stata accolta dal Comune di Arezzo che, con provvedimento (prot. 157338/M.01) del 20 dicembre 2017, ha comunicato agli istanti che *“la richiesta presentata ai sensi dell’art. 112 della legge regionale n. 65/2014, da voi qualificata come variante al piano attuativo non appare allo stato esaminabile nei termini e secondo la prospettazione formale da voi proposta, per la completa assenza logico-giuridica dell’oggetto al quale si dovrebbe applicare la stessa istanza, essendo oramai decadute tutte le previsioni urbanistiche del comparto”*.

Con sentenza n. 744/2019 del 21 maggio 2019 il TAR Toscana ha accolto il ricorso presentato avverso il sopracitato diniego e ha stabilito che la sopravvenuta variante relativa alla ciclopista, approvata nel 2016, ha modificato in modo sostanziale l’assetto urbanistico dell’area, producendo un effetto rinnovatorio del termine quinquennale di cui all’art. 55 della L.R. 1/2005 e art. 95 della L.R. 65/2014 di efficacia delle previsioni di Regolamento Urbanistico, utile per la stipula della convenzione urbanistica.

Il Comune di Arezzo ha, poi, approvato le delibere del Consiglio comunale n. 63 del 26 giugno 2019, e n. 68 del 27 luglio 2020 con le quali si è, rispettivamente, adottato il Piano Operativo Comunale e si sono esaminate e controdedotte le osservazioni presentate a detto Piano.

I ricorrenti hanno ulteriormente impugnato i sopra citati provvedimenti del Comune sostenendo tra l’altro la violazione ed elusione del giudicato di cui alla sentenza del TAR Toscana n. 744 del 21 maggio 2019, nella parte in cui avrebbe sancito che, al contrario di quanto ritenuto dal Comune con il provvedimento annullato, la previsione edificatoria del Regolamento Urbanistico “ATS 0701 Pratantico” non era affatto decaduta, bensì rinnovata, rispetto alla sua decadenza quinquennale ex art. 55 L.R. 1/2005 in considerazione della intervenuta approvazione della variante urbanistica finalizzata alla realizzazione della pista ciclabile.

Il ricorso al TAR è stato accolto e mediante la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima) n. 66/2021, è stato ordinato al Comune di conformarsi al precedente giudicato del TAR, di cui alla sentenza n. 744/2019, entro 30 giorni dalla comunicazione e notificazione della stessa.

3. OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA DEL TAR

In applicazione della pronuncia del TAR n. 744/2019, il Consiglio Comunale in sede di adozione della variante di Piano Strutturale e del proprio Piano Operativo, con la delibera n. 63/2019, aveva disposto il recepimento del comparto edificatorio di cui si tratta negli elaborati cartografici del Piano operativo.

Al contrario nel Piano Operativo, tavola E2.1.c “Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti e degli ambiti di trasformazione. Frazioni” si riscontra la sola individuazione del Piano Attuativo, senza l’inserimento anche del relativo ambito di trasformazione dell’area ATS 0701 “Pratantico”.

Tutto ciò premesso si procede in ottemperanza alla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima) n. 744/2019, a modificare i seguenti documenti che compongono il Piano Operativo (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione):

1. Tavole grafiche : correzione nel Piano Operativo adottato delle seguenti tavole:
E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE scala 1:15.000
E2.1 c AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE . FRAZIONI (a pag. 14) scala 1:5.000
individuando in entrambe l'area oggetto dell'ATS 0701 del RU come "ambito ad alta trasformabilità con progetto norma soggetta a piano urbanistico attuativo" denominato **AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico**, anziché come "piani attuativi vigenti e programmi in corso".

2. Norme tecniche di Attuazione :

2.1 All'art. 121 delle NTA del Piano Operativo si inserisce il seguente comma :

AT 14.01 – ATS 0701 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.

2.2. L'“Appendice 2 : Elenco Piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione” viene modificata alla riga n. 72 aggiungendo nella colonna “oggetto” le parole: **AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico** ed inserendo nella colonna “approvazione” le parole: **D.C.C. n. 160 del 09/11/2010** e **D.C.C. n. 63 del 26/06/2019**.

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

STATO ATTUALE

Appendice 2 : Elenco Piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione"

ID	OGGETTO	APPROVAZIONE
72	PA Prantantico	

STATO MODIFICATO

Appendice 2 : Elenco Piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione"

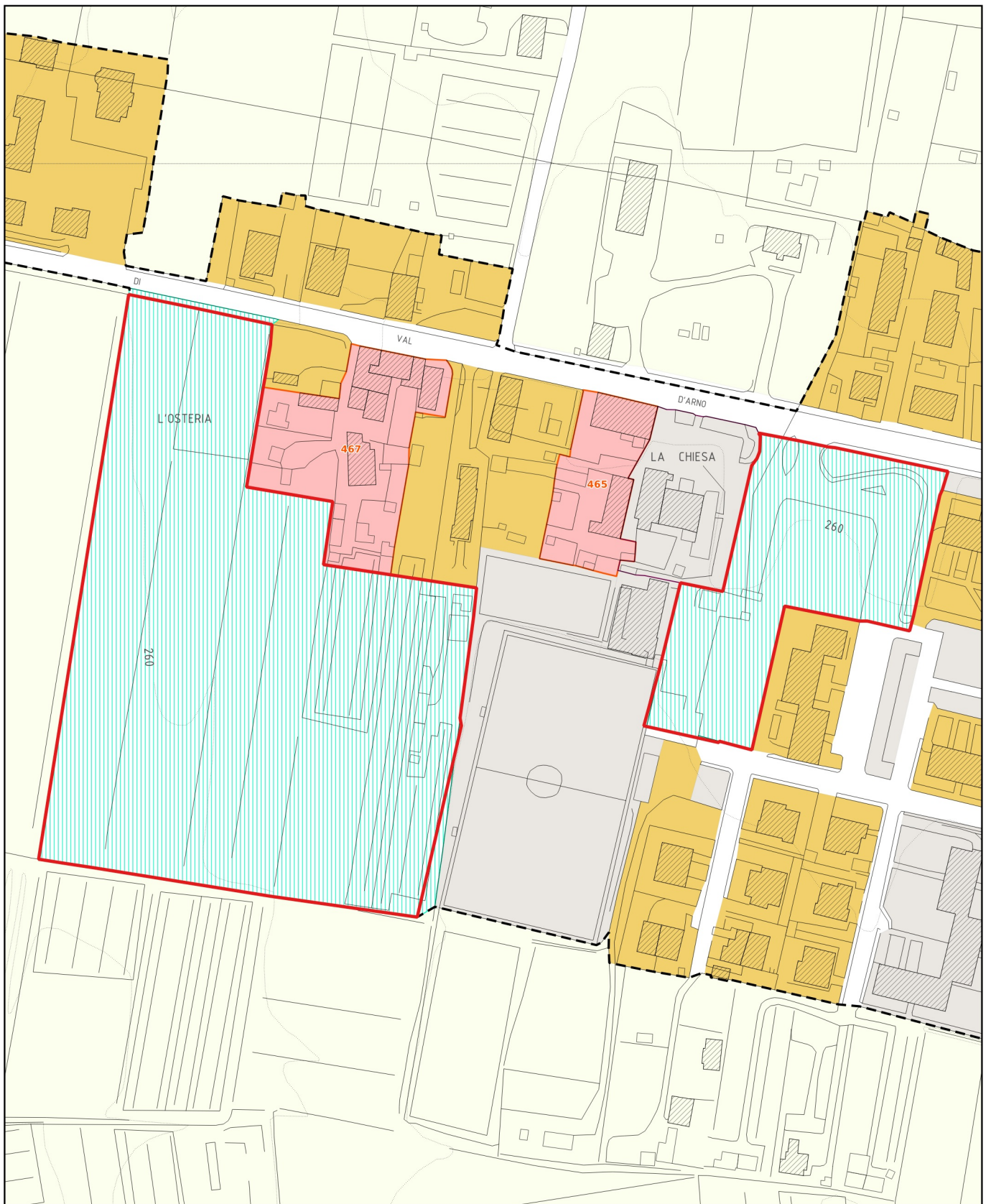
ID	OGGETTO	APPROVAZIONE
72	PA Prantantico AT 14.01 – ATS 0701 Prantantico	D.C.C. n. 160 del 09/11/2010 D.C.C. n. 63 del 26/06/2019



CATASTO



INDICATORE - PRATANTICO
scala 1:7.500

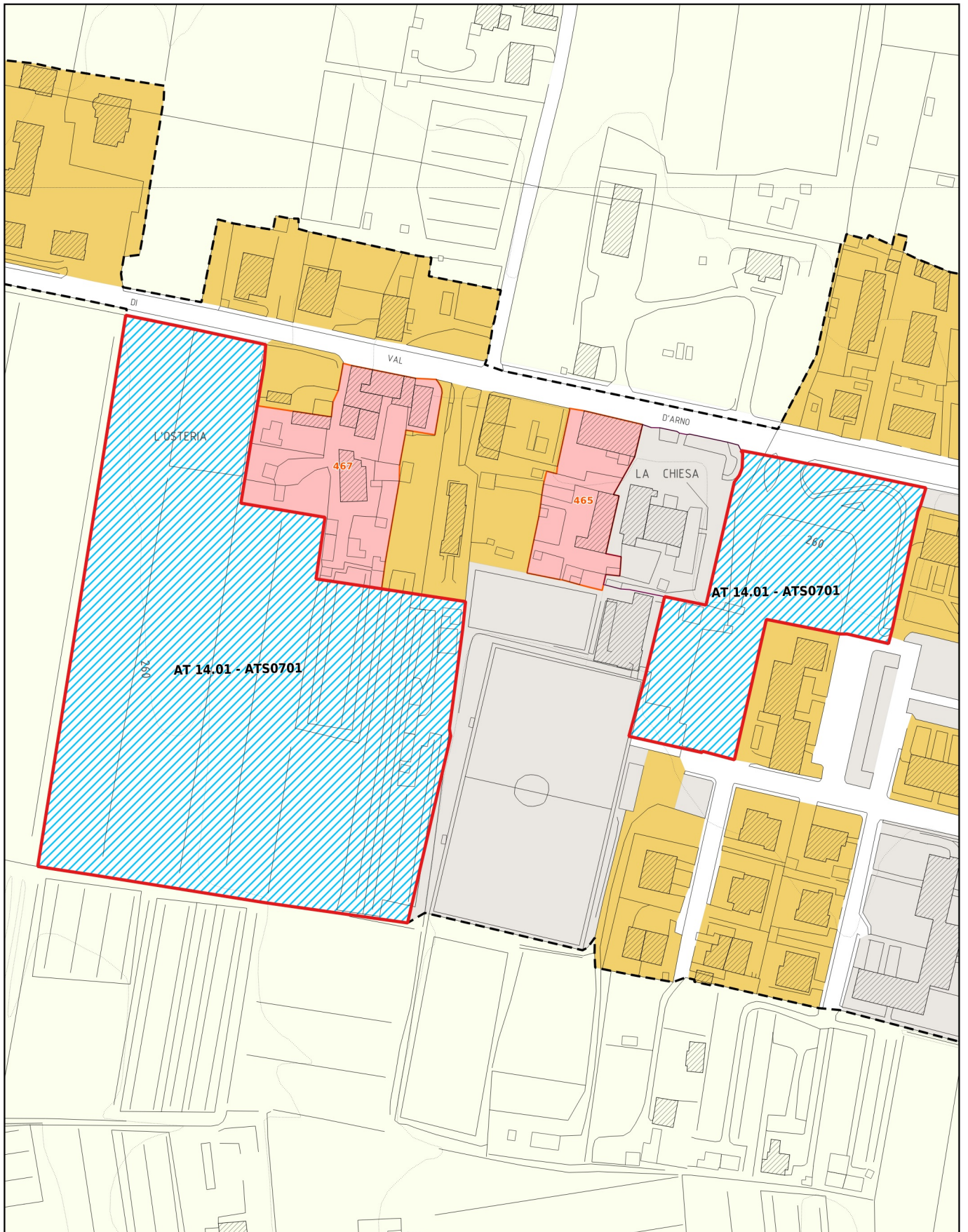


 AT 14.01 - ATS0701 PRATANTICO

Scala 1:2000

PIANO OPERATIVO ADOTTATO - STATO ATTUALE

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

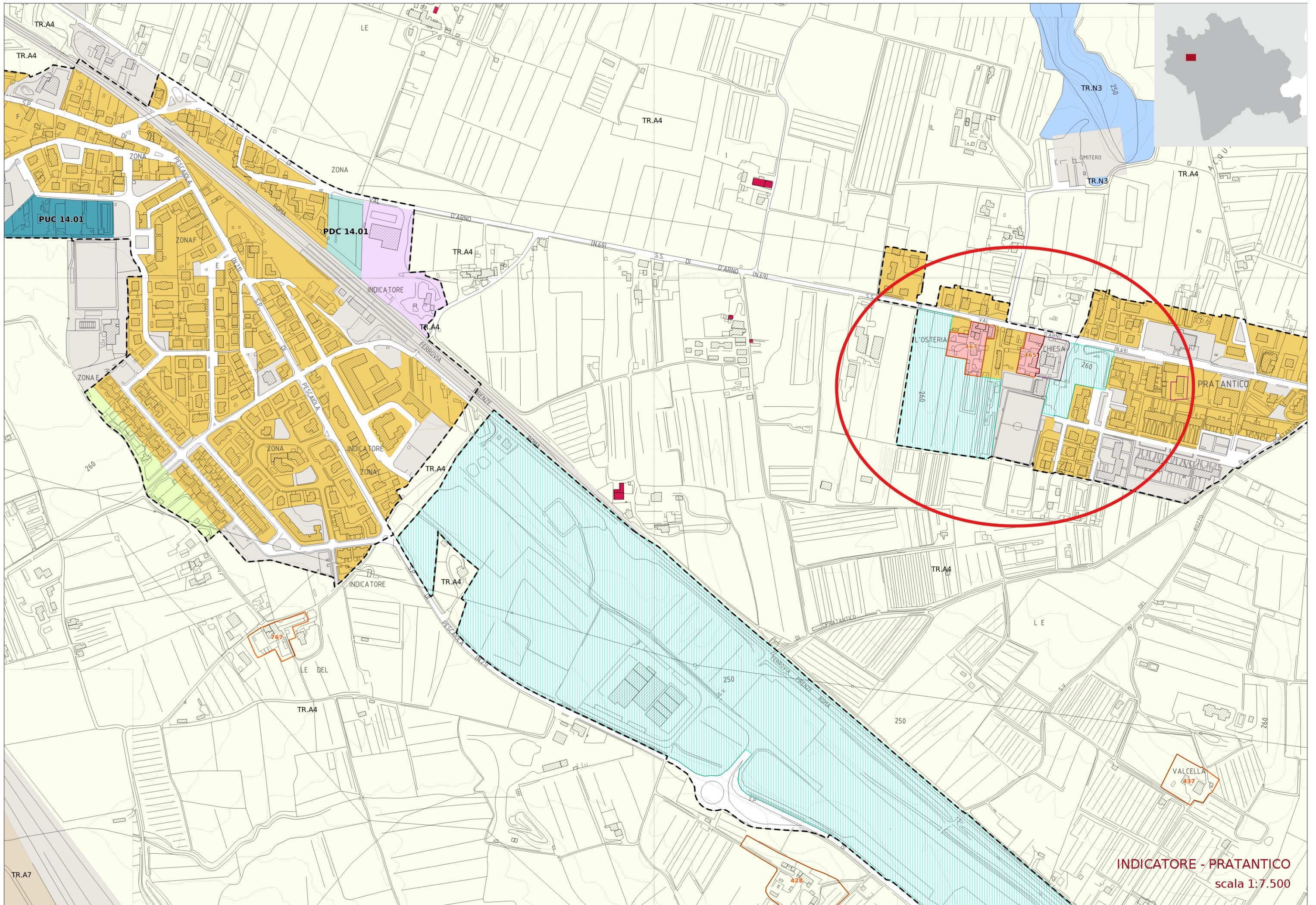


 AT 14.01 - ATS0701 PRATANTICO

Scala 1:2.000

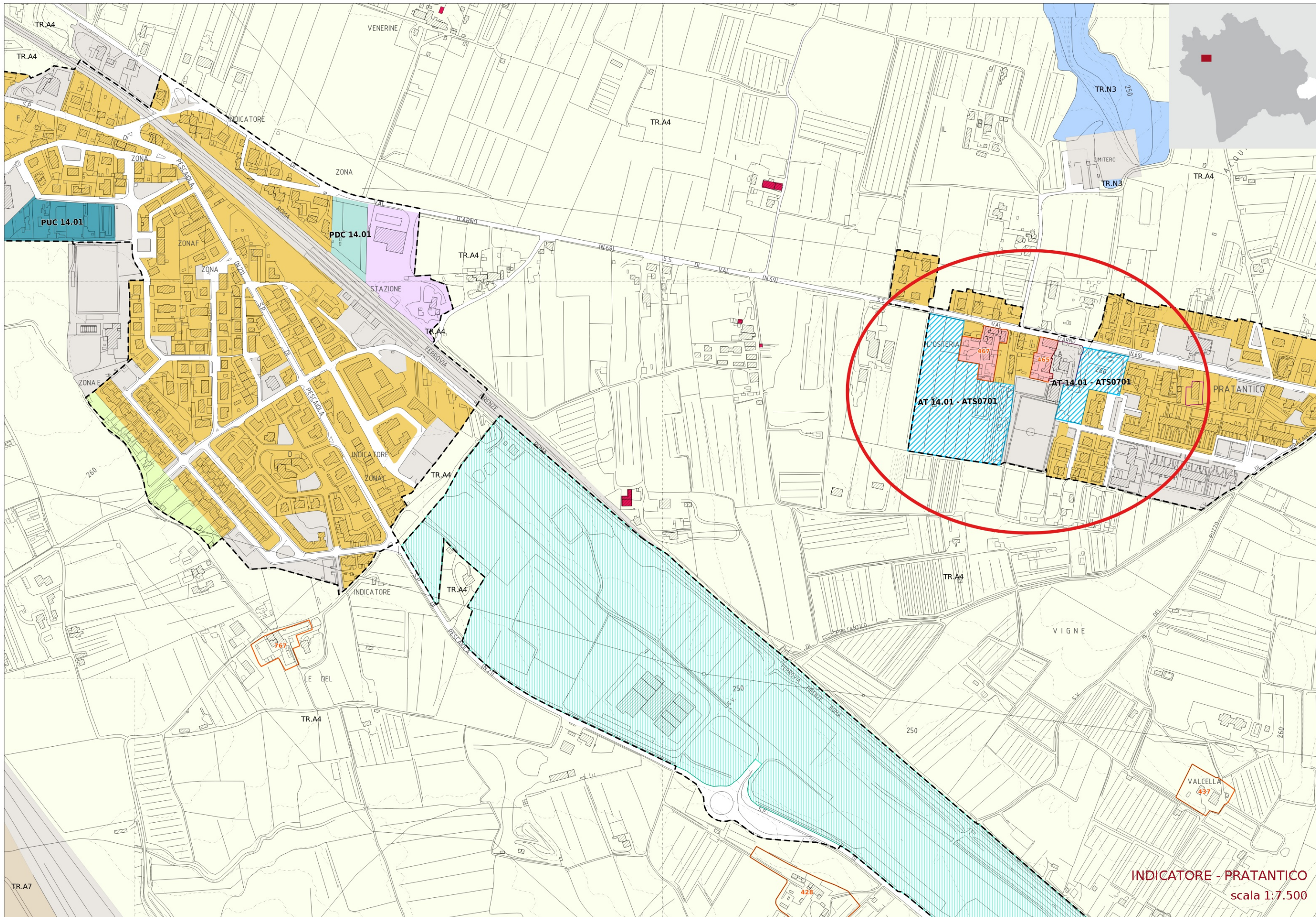
PIANO OPERATIVO - STATO MODIFICATO
Tav. E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

E2.1.c - STATO ATTUALE



INDICATORE - PRATANTICO
scala 1:7.500

E2.1.c - STATO MODIFICATO



INDICATORE - PRATANTICO
scala 1:7.500