



COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governato del Territorio

Il Direttore

Arezzo,
Prot. n.

Oggetto: Interpretazione relativa ad atto comunale di pianificazione urbanistica

I) Documentazione presentata: Il presente documento è redatto sulla base della seguente documentazione: Richiesta di parere assunto agli atti con prot. GE/2022/0016144 del 31/01/2023

II) Individuazione urbanistica: L'immobile in oggetto è così individuato nel Piano Operativo approvato con DCC 134 del 30/09/2021 esecutivo dal 14/04/2022:

E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	AMBITO AD ALTA TRASFORMABILITÀ SOGGETTO A PDC CONVENZIONATO
E3.1 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	NON NOTI IN QUANTO NON E' STATO COMUNICATO LO SPECIFICO AMBITO AD ALTA TRASFORMABILITÀ
E3.2 AMBITI E AREE DI PERTINENZA E SALVAGUARDIA	NON NOTI IN QUANTO NON E' STATO COMUNICATO LO SPECIFICO AMBITO AD ALTA TRASFORMABILITÀ
E4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - DECRETO INTERMINISTERIALE 1444/68	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

III) Aspetti evidenziati - Premesse espresse dal tecnico all'interno della richiesta di parere:

Il tecnico riferisce che l'area, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, si sviluppa su una superficie territoriale di [redacted] e risulta appartenere a più proprietà (cita):

"- proprietà "A" di superficie pari a circa mq. [redacted] priva di qualsivoglia funzione, appartenente alla proprietà da me rappresentata;

- proprietà "B" di superficie pari a circa mq. [redacted] costituita da terreno contiguo a lotto edificato e destinato a funzione ad esso pertinente, avente le dimensioni di ml. 9,80 x ml. 5,50;

- proprietà "C" di superficie pari a circa mq. [redacted] costituita da terreno contiguo a lotto edificato e destinato a funzione ad esso pertinente, avente le dimensioni di ml. 9,00 x ml. 6,80;

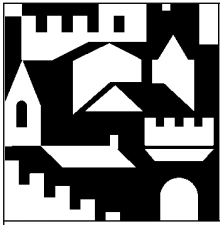
- proprietà "D" di superficie pari a circa mq. [redacted] costituita da viabilità pedonale/veicolare privata di uso pubblico larga circa 3 ml., la quale ad una estremità si allarga in uno spazio di circa ml. 6,50 x ml. 11,50.

Il tecnico riferisce inoltre (cita):

"- che, per notizie assunte, per il momento in via non ufficiale, i proprietari delle porzioni di terreno di cui ai suddetti punti "B" e "C" non sembrano intenzionati a partecipare alla realizzazione dell'intervento edificatorio; - che la porzione di terreno di cui al punto "D" per la funzione che la caratterizza non può essere oggetto di trasformazione".

Chiede quindi:





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governare del Territorio**

Il Direttore

"1) se l'intervento può essere realizzato soltanto sul terreno appartenente dalla proprietà di cui al punto "A" e, quindi, sul terreno ad essa appartenente;
in tal caso,

2) se, considerata l'impossibilità di utilizzazione autonoma delle porzioni di terreno delle proprietà di cui ai punti "B", "C" e "D", l'intervento da realizzare nella proprietà di cui al punto "A" potrà fruire dell'intera potenzialità edificatoria attribuita all'area dal Piano Operativo, oppure la potenzialità edificatoria dovrà essere computata in rapporto fra la superficie dell'area in questione con la superficie territoriale della zona assoggettata a PDC. (riguardo a questo punto si rimanda, comunque, alle considerazioni espresse di seguito);

3) nel caso in cui, secondo codesto Dirigente, l'intervento debba esser realizzato soltanto con la facoltà edificatoria proporzionata alla superficie della proprietà di cui al punto "A" rispetto all'intera estensione territoriale considerata dal Piano Operativo, il 10% della "Superficie Edificabile o Edificata" che, secondo la scheda relativa all'intervento deve derivare dal trasferimento di "crediti edilizi" e/o "diritti edificatori" derivanti da misure di compensazione di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.O., dovrà essere riferito all'intera potenzialità dell'area oppure alla sola potenzialità edificatoria che, in tal caso, verrebbe utilizzata".

Il tecnico segnala infine che la definizione di perequazione urbanistica data dal Piano Operativo non risulta allineata con quella espressa dalla Legge Regionale 65/2014.

IV) Riferimenti normativi e regolamentari:

Si riportano i seguenti estratti di norma:

a) Articolo 6 delle NTA di Piano Operativo "Modalità attuative degli interventi edilizi"

1. In conformità alle previsioni del Piano Operativo, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:

- ... omissis ...
- modalità diretta convenzionata, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo; per tale modalità valgono inoltre le indicazioni di cui al successivo Articolo 7;

• ... omissis ...

2. Qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi, così come l'aggiustamento dei confini determinato dal passaggio di scala, la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

3. Gli interventi edilizi attuabili mediante modalità diretta convenzionata, Progetti Unitari Convenzionati e Piani Urbanistici Attuativi sono autorizzati solo a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla relativa convenzione. E' consentita la possibilità di ricorso a collaudi parziali in quanto collegati all'individuazione di stralci funzionali.

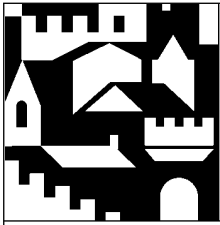
4. Qualora gli interventi includano aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici (viabilità, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, percorsi pedonali, verde), per le quali non sia possibile l'acquisizione in proprietà da parte del Comune o da parte dei titolari dei rimanenti immobili compresi negli ambiti di trasformazione, la stipula della convenzione o la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo sono condizionate alla dichiarazione di uso pubblico di tali aree di proprietà di terzi.

b) Articolo 7 delle NTA di Piano Operativo "Permesso di Costruire Convenzionato"

1. Le aree interessate da Permesso di Costruire Convenzionato rappresentano gli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

2. Per i Permessi di Costruire Convenzionati si fa riferimento alle disposizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governò del Territorio**

Il Direttore

3. Le aree interessate da Permesso di Costruire Convenzionato sono individuate negli elaborati grafici del Piano Operativo e sono identificate dalla sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo.
4. Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano da integrare, la convenzione dovrà prevedere l'impegno alla loro realizzazione. Tale impegno dovrà essere accompagnato da specifica polizza fidejussoria. Le opere edilizie potranno essere realizzate solo a seguito della realizzazione di dette opere.
5. Fino all'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato e dopo l'attuazione dello stesso, all'interno delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 di Piano Operativo e le destinazioni compatibili con quelle indicate nelle rispettive schede.

c) Articolo 13 delle NTA di Piano Operativo "Perequazione urbanistica"

1. La perequazione, ai sensi della L.R. 65/2014, attua i principi di equità e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori attribuiti dagli atti della pianificazione urbanistica e degli oneri che conseguono alla realizzazione delle dotazioni territoriali. La perequazione urbanistica interessa esclusivamente le previsioni relative agli ambiti urbani oggetto di trasformazione urbanistica (ambiti ad alta trasformabilità) limitatamente agli Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo (di cui all'Articolo 9) e ai Progetti Unitari Convenzionati (di cui all'Articolo 8).
2. La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzate dallo stesso per: • realizzazione di opere pubbliche di interesse generale; • realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica; • trasferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui alle presenti norme.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che le aree oggetto di cessione a fini perequativi assumano carattere residuale o non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione di dette aree.
4. Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle aree destinate a servizi in funzione delle attività che si andranno ad insediare. Non potranno quindi essere destinate agli scopi di cui sopra le superfici destinate a standard nella quantità definita dalle presenti norme.
5. La perequazione urbanistica non si applica nelle aree interessate da insediamenti produttivi.

d) Art. 100 della L.R. 65/2014 "Perequazione urbanistica"

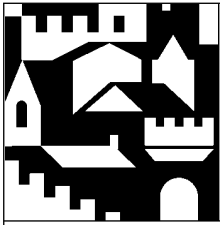
1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.
2. L'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri è effettuata in considerazione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale o dagli strumenti di pianificazione urbanistica o ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui al capo III del presente titolo e tiene altresì conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi.

V) Analisi degli aspetti evidenziati al paragrafo III:

Si analizzano di seguito i punti da 1 a 3 elencati al paragrafo III

Si premette che il tecnico non fornisce informazioni sulla denominazione dell'ambito ad altra trasformabilità oggetto della richiesta per cui l'Ufficio è impossibilitato a verificare se ricorrano o meno i presupposti di cui all'art. 6 comma 2 delle NTA di Piano Operativo e ad effettuare valutazioni di dettaglio. La risposta ai quesiti riveste quindi carattere generale.





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governato del Territorio

Il Direttore

1) se l'intervento può essere realizzato soltanto sul terreno appartenente dalla proprietà di cui al punto "A" e, quindi, sul terreno ad essa appartenente;

R. *La perimetrazione dell'ambito ad alta trasformabilità è predeterminata da Piano Operativo e l'intervento, in termini generali, deve essere realizzato contestualmente su tutte le proprietà interessate.*

E' in ogni caso riconosciuta la possibilità di attuare la trasformazione per stralci funzionali. A tale fine il singolo soggetto che intenda procedere dovrà presentare - contestualmente alla richiesta di PDC convenzionato - uno schema distributivo complessivo dell'ambito ad alta trasformabilità in cui siano stabiliti, oltre agli stralci funzionali, i parametri edificatori riferiti agli eventuali lotti e i caratteri che l'edificazione dovrà presentare al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento nel suo complesso. Lo schema distributivo dovrà essere confermato da tutti i titolari delle proprietà interessate e i suoi contenuti, insieme ad eventuali interventi di integrazione delle urbanizzazioni qualora necessarie, saranno oggetto della convenzione che dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari.

2) se, considerata l'impossibilità di utilizzazione autonoma delle porzioni di terreno delle proprietà di cui ai punti "B", "C" e "D", l'intervento da realizzare nella proprietà di cui al punto "A" potrà fruire dell'intera potenzialità edificatoria attribuita all'area dal Piano Operativo, oppure la potenzialità edificatoria dovrà essere computata in rapporto fra la superficie dell'area in questione con la superficie territoriale della zona assoggettata a PDC. (riguardo a questo punto si rimanda, comunque, alle considerazioni espresse di seguito);

R. *La potenzialità edificatoria si esprime quale indice di fabbricabilità territoriale riferita all'intero ambito ad alta trasformabilità. Ad ogni soggetto spetta una potenzialità edificatoria proporzionale all'effettiva area di proprietà. (Si ricorda a puro titolo conoscitivo che la L. n. 1150/1942 all'art. 23 c3 faceva riferimento all'imponibile catastale);*

3) nel caso in cui, secondo codesto Dirigente, l'intervento debba esser realizzato soltanto con la facoltà edificatoria proporzionata alla superficie della proprietà di cui al punto "A" rispetto all'intera estensione territoriale considerata dal Piano Operativo, il 10% della "Superficie Edificabile o Edificata" che, secondo la scheda relativa all'intervento deve derivare dal trasferimento di "crediti edilizi" e/o "diritti edificatori derivanti da misure di compensazione di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.O., dovrà essere riferito all'intera potenzialità dell'area oppure alla sola potenzialità edificatoria che, in tal caso, verrebbe utilizzata.

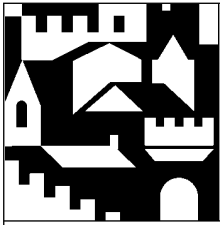
R. *Nell'eventualità in cui il PDC - e non la convenzione per quanto espresso al precedente punto 2 - interessi soltanto la proprietà "A" - se e in quanto oggetto di specifico stralcio funzionale - il 10% della Superficie Edificabile derivante dal trasferimento di "crediti edilizi" e/o "diritti edificatori" dovrà essere calcolato sulla effettiva SE oggetto di richiesta di PDC.*

Riguardo a quanto poi osservato dal richiedente secondo cui la definizione di perequazione urbanistica inserita nella normativa comunale risulta (cita) "assolutamente disallineata da quella che ne viene data dalle disposizioni sovraordinate emesse antecedentemente da parte della Regione Toscana" si fa presente quanto segue:

- la norma di Piano Operativo integra e non sostituisce la disposizione di legge sovraordinata che in ogni caso è da applicarsi a tutti gli ambiti ad alta trasformabilità, compresi i pdc convenzionati;

- il Piano Operativo, nel momento stesso in cui ha perimetrato l'ambito ad alta trasformabilità includendo alcune aree piuttosto che altre, ha già effettuato le





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governò del Territorio

Il Direttore

valutazioni di cui all'art. 100 comma 2 della L.R. 64/2014 che recita: *“L'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri è effettuata in considerazione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale o dagli strumenti di pianificazione urbanistica o ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana di cui al capo III del presente titolo e tiene altresì conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi”*;

- l'articolo 13 di Piano Operativo non è stato osservato dalla Regione Toscana, estensore della L.R. 65/2014, in sede di adozione di Piano Operativo. La norma non è stata inoltre oggetto della conferenza paritetica interistituzionale adita dalla Regione Toscana a seguito della definitiva approvazione dei nuovi strumenti urbanistici e chiamata ad esprimersi su alcuni disposti di Piano Operativo che la Regione stessa aveva ravvisato presentassero profili di contrasto con le disposizioni della L.R. 65/2014.

Servizio Governo del Territorio
Il Direttore

