

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO
CONTESTUALE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO IN LOC. GAVARDELLO AI SENSI
DELL'ART. 33 COMMA 5 DELLE NTA DEL
PIANO OPERATIVO.**

PRATICA U_67_2022

RELAZIONE TECNICA

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

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

ai sensi dell'articolo 18 commi 1-3 della LR.65/2014
e dell'articolo 33 della LR.65/2014

**Relazione, estratti cartografici
Accertamento e certificazione
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...

INDICE

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

2.1 SINTESI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

2.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

2.3 VERIFICA ART. 33 COMMA 5 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO

3. VARIANTE AL PO CON PROCEDURA SEMPLIFICATA (art. 30 L.R. 65/2014)

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 CATASTO

4.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

4.3 PERICOLOSITA'

4.4 FATTIBILITA'

4.5 PIANO OPERATIVO (PO)

4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS.42/2004

4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

4.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

4.9 LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

4.10 DATI METRICI DEL PUA

4.11 VERIFICHE URBANISTICHE

4.12 OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.13 BONIFICA DELLE AREE CON POTENZIALE RISCHIO DI INQUINAMENTO

4.14 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)

4.15 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

5. VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

5.1 PIT/PPR

5.2 PTCP

6. VERIFICA DI COERENZA INTERNA

7. PRINCIPI GENERALI

8. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

9. TERRITORIO RURALE

10. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14

11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

12. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

13. INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP ai sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CONTESTUALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOC.GAVARDELLO AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 5 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO- PRATICA N. U_67_2022

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art.30 della Legge regionale n. 65/2014 "*Varianti semplificate al piano strutturale. Variante al piano operativo e relativo termine di efficacia*". La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che la variante proposta si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito.

2. DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

In data 18/07/2022 prot. 104487, 104488, 104490, 104491, 104493 e successive integrazioni fino al prot. 187719 del 20/12/2022 con cui è stato inviato il link dove scaricare tutta la documentazione, il Sig. Alterini Luca in qualità di legale rappresentante della Ditta AGL srl proprietaria degli immobili del Lotto 1 nonché comproprietario degli immobili del Lotto 2, ha presentato una richiesta di piano Urbanistico Attuativo in variante al Piano Operativo in loc. Gavardello.

Il suddetto piano urbanistico attuativo in variante al Piano Operativo è stato redatto dall'arch. Pietro Romeo (progetto urbanistico), dall'arch. Maria Rita Cecchini (VAS), Dott. Franco Bulgarelli (geologia), Ing. Nicola Murino (studio trasportistico) e si compone dei seguenti elaborati :

N.	TITOLO ELABORATO
1	"A" Relazione Illustrativa ;
2	"B" Norme Tecniche di Attuazione;
3	"C" Relazione Tecnica - Studio trasportistico per la valutazione dell'impatto della realizzazione di una struttura di vendita nel Comune di Arezzo;
4	"E" Relazione Geologico-Tecnica di fattibilità;
5	Dichiarazione art. 9 comma 6 della L.R. 25/98
6	Tav. U1a - Estratto di mappa catastale e sovrapposizione stato attuale;
7	Tav. U1b - Estratto di mappa catastale e sovrapposizione stato modificato;
8	Tav. U2 - Quadro conoscitivo Estratti Piano Strutturale e PIT ;
9	Tav. U3 - Quadro conoscitivo Estratti Piano Operativo;
10	Tav. U4 - Area Intervento e Ortofoto
11	Tav. U5 - Documentazione fotografica
12	Tav. U6 - Rilievo dei fabbricati, della viabilità e profili stradali
13	Tav. U6a - Rilievo piano terra, P1, P2

14	Tav. U6b - Rilievo piante coperture
15	Tav. U6c - Rilievo sezioni prospetti
PROGETTO ARCHITETTONICO	
16	Tav. U7a - Planimetria generale dell'intervento – Piano terra
17	Tav. U7b - Planimetria generale dell'intervento – Piano primo
18	Tav. U7c - Planimetria generale dell'intervento – Piano coperture
19	Tav. U8 - Piante, Sezioni e Prospetti nuovo Organismo
20	Tav. U9a – Lettura grafica sovrapposta – planimetria
21	Tav. U9b – Lettura grafica sovrapposta – prospetti e rilievo
VERIFICHE URBANISTICHE	
22	Tav. U10a – Verifiche Urbanistiche – Dotazione parcheggi pertinenziali e di relazione
23	Tav. U10b – Verifiche Urbanistiche – Dotazione area permeabile e Verde
OO.UU.: Progetto valorizzazione parcheggio pubblico e parcheggi privati di uso pubblico	
24	Tav. IN1 - Corografia
25	Tav. IN2 - Planimetria stato di fatto con sotto servizi (Enel-Fognature-Telecom-Gas- Acque)
26	Tav. IN3 – Planimetria di progetto su foto aerea
27	Tav. IN4 - Planimetria di progetto reti di smaltimento;
28	Tav. IN4a- Planimetria di progetto_particolari costruttivi e sezioni significative
29	Tav. IN5 - Planimetria di progetto delle reti (Telecom – Enel – Gas - Acqua)
30	Tav. IN6 - Planimetria di progetto della segnaletica
31	Tav. IN7 - Planimetria di progetto componenti vegetali e illuminazione
32	IN 8 – Relazione tecnica
33	IN 9 - Perizia di Spesa per Lavori di valorizzazione parcheggio pubblico
34	IN 10 - Quadro economico per lavori di valorizzazione parcheggio pubblico
35	TAV_U11_ INSERIMENTO AMBIENTALE
36	Relazione generale e verifica illuminotecnica
37	Verifica illuminotecnica

2.1 SINTESI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto prevede la demolizione di una porzione di un edificio produttivo esistente in loc. Gavardello il cui volume viene parzialmente ricostruito (circa il 50%) con destinazione commerciale. Il Piano Operativo consente la destinazione di media struttura di vendita anziché la destinazione produttiva attuale, tramite l'attivazione di un P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) in variante al Piano Operativo a condizione che concorrano almeno due lotti attigui alla formazione del nuovo strumento.

Il perimetro del P.U.A. che viene proposto comprende infatti due lotti omogenei ed affini, la cui costruzione risale agli anni settanta.

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata e in variante al Piano Operativo è localizzata tra la tangenziale urbana e via del Gavardello, area fortemente contraddistinta da vocazione commerciale, anche per la presenza di altre realtà commerciali importanti e con una buona raggiungibilità sotto il profilo viario. L'intervento comporterà una diminuzione della superficie coperta e della superficie attualmente impermeabilizzata. Si prevede la realizzazione di un edificio per una media struttura di vendita alimentare ossia fino a 1.500 mq di superficie di

vendita, secondo la definizione dell'art. 13 della L.R. 62/2018 del Codice del Commercio (con 1.218,80 mq di superficie di vendita e di 112,50 mq di altre superfici aperte al pubblico). Al primo piano saranno collocati i servizi e gli spogliatoi per il personale.

Il nuovo edificio commerciale, previsto in totale sostituzione di quello esistente, è collocato in adiacenza alla porzione di edificio che rimarrà dopo la demolizione. Esso sarà libero su tre lati e si affaccerà su uno spazio adibito a verde e parcheggi.

Si prevede inoltre la riqualificazione del parcheggio pubblico esistente (2.540 mq) con accesso da via del Gavardello, di proprietà comunale, attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione che non prevedono la cessione di aree, quanto la razionalizzazione del sistema di raccolta delle acque, illuminazione, pavimentazione, verde etc e rimodulazione degli stalli di sosta in continuità con gli stalli dei parcheggi della nuova attività commerciale. Il parcheggio pubblico rimarrà completamente autonomo sotto il profilo della gestione. L'intervento si propone inoltre la razionalizzazione dell'accesso esistente all'area di parcheggio da via del Gavardello, la sistemazione del marciapiede perimetrale e dell'area a verde e la definizione dei raccordi interni tra l'area di parcheggio pubblico ed il limitrofo parcheggio privato ad uso pubblico.

La volumetria di proprietà dei richiedenti, demolita e non ricostruita, potrà essere inserita nel registro comunale dei crediti e diritti edificatori (paragrafo 2 del Capo I delle NTA del PUA). La restante parte dell'edificio produttivo che insiste nella p.lla 240 sub 2 rimarrà con una sua autonoma conformazione volumetrica e con accessi indipendenti e contrapposti rispetto al nuovo edificio commerciale.

E' prevista una zona di carico e scarico con accesso separato ed indipendente: in totale pertanto si avranno 4 nuovi accessi sulla viabilità di via del Gavardello (ingresso e uscita clienti e ingresso uscita merci).

2.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

L'ambito di intervento è localizzato all'interno del Piano Operativo nell'ambito della media trasformabilità della produzione (art. 33 delle NTA del PO). Nello specifico l'intervento è effettuato sulla base dell'art. 33 delle NTA del PO che all'art. 5 recita :

“5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- *interessare due o più lotti contigui;*
- *destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);*
- *individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a conguaglio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o in alternativa monetizzate;*
- *individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della "SE";*

● le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.”

2.3 VERIFICA ART. 33 COMMA 5 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO	
5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:	E' stato redatto specifico Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata a firma dell'arch. Pietro Romeo ed è stato attivato procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS conclusosi con il Provvedimento n. 3031 del 15/11/2022 di seguito meglio descritto.
● interessare due o più lotti contigui;	L'ambito di intervento comprende due lotti contigui a destinazione produttiva all'interno dei quali si prevede la demolizione di una porzione di un edificio esistente per almeno il 50% e la realizzazione dei parcheggi di relazione e privati. I parcheggi pubblici e il verde pubblico sono proposti in monetizzazione.
● destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);	La verifica di tale prescrizione è effettuata nella tav. U10B sulla base della superficie territoriale complessiva pari a : 7.115 mq; Superficie minima permeabile pari al 30% : 2.134,50 mq. Le superfici permeabili di progetto risultano pari a 3.242,30 mq (di cui 319,30 mq di verde piantumato, 1.133 mq di pavimentazione in green block e masselli autobloccanti, 1.790 mq pavimentazione in asfalto drenante). Pertanto si ritiene la verifica positiva.
● individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a congruaggio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o in alternativa monetizzate;	Viene proposta la monetizzazione delle aree a standards in coerenza con il Regolamento per la monetizzazione approvato con DCC 153 del 25/11/2021 all'interno del quale l'art. 4 lettera b) prevede che, nel caso di Ambiti a media trasformabilità della produzione di cui all'articolo 33 delle N.T.A. di P.O. relativamente alle sole aree per servizi di cui al D.M. 1444/1968, l'Amministrazione Comunale valuti la necessità di realizzare standard aggiuntivi o l'eventuale possibilità di monetizzazione dei medesimi. Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione sarà determinato tramite specifica perizia di stima da parte del soggetto attuatore, verificata dall'A.C. e approvata dalla Giunta Comunale.

<ul style="list-style-type: none"> ● <i>individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della "SE";</i> 	<p>La dotazione dei parcheggi privati e privati di uso pubblico (relazione) è redatta ai sensi dell'art. 12:</p> <p>i parcheggi privati sono calcolati nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione in quanto non è rilevato un cambio di destinazione dal momento che sull'edificio produttivo che viene in parte demolito è stata rilasciata al Sig. Alterino Altero amministratore unico della Alterini Gino e F.lli Alterini l'Autorizzazione Amministrativa n. 2856 del 27/12/1980 con cui è autorizzata la vendita al dettaglio dei generi elencati alle seguenti categorie merceologiche: XVV materiali ferrosi in genere, stracci e carta-ferramenta per una superficie dei locali pari a 5.700 mq.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● <i>le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.</i> 	<p>E' stata presentata una relazione trasportistica che è stata esaminata dall'Ufficio Traffico e Mobilità. Tale ufficio ha espresso parere favorevole sulle conclusioni dello studio in data 27/09/2022 prot. 142004.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo."</i> 	<p>E' stata predisposta da parte del Servizio Governo del Territorio una variante cartografica e normativa al Piano Operativo con individuazione di un perimetro che rinvia alla disciplina e agli elaborati del PUA approvati dal Consiglio Comunale.</p>

3. VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CON PROCEDURA SEMPLIFICATA (art. 30 L.R. 65/2014)

La variante al Piano Operativo proposta è di tipo cartografico e normativo e segue il procedimento semplificato previsto dall'art. 30 della L.R. 65/14 in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato nell'Ambito a Media trasformabilità della Produzione normato ai sensi dell'art. 33 comma 5 delle NTA del Piano Operativo.

La presente variante al Piano Operativo consiste a livello cartografico nell'individuazione all'interno della tavola E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE di un perimetro dell'area di intervento che rimanda ai contenuti del PUA che sarà approvato dal Consiglio Comunale.

A livello normativo inoltre nell'Appendice 1. "Procedimenti attuativi del Piano Operativo" alle NTA di Piano Operativo sarà inserito un espresso riferimento al Piano Urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale contenente tutti i dati dimensionali dell'intervento.

A livello procedurale la variante rispetta i requisiti di cui all'art. 30 commi 2 e seguenti della L.R. 65/2014 che recita:

"2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. 3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1. 4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento. 5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15".

La variante è approvata ai sensi dell'art. 32 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo" della L.R. 65/2014 che recita:

"1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.

2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. 4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1"

4. QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo è redatto ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) "... quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT adottato) , e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni"...

L'area oggetto del PUA, localizzata tra la tangenziale urbana e via del Gavardello, risulta complessivamente pari a 7.115 mq suddivisi in

Lotto 1 : 5.937 mq

Lotto 2 : 1.178 mq

Costituiscono quadro conoscitivo relativo all'area i piani-programmi redatti dal Comune di Arezzo nell'ambito delle proprie attività di pianificazione/programmazione di seguito analizzati.

4.1 CATASTO

L'area in oggetto è rappresentata catastalmente al Catasto Urbano del Comune di Arezzo al Foglio 87 Sezione A p.lla 240 (sub 5/6/7) e p.lla 376 per una superficie complessiva pari a mq 7.115.

<p>LOTTO 1 : Foglio 87 Sezione A p.lla 240 (parte)</p>	<p>Sub 5 : AGL S.R.L. area urbana di 245 mq Sub 6 : AGL S.R.L. commercio ingrosso sub 7 : AGL S.R.L. ufficio vendita (esercizio di vicinato) Legali rappresentanti sono Alterini Gino e Alterini Luca</p>
<p>LOTTO 2: Foglio 87 Sezione A p.lla 376</p>	<p>Sub 1 e 2 ALTERINI LUCA ALTERINI ALESSANDRO ALTERINI GINO GALEOTTI RITA</p> <p>Promittente acquirente del lotto 1 ARCO Soc. Coop._ Consorzio Arezzo Costruzioni</p>

PARCHEGGIO PUBBLICO Foglio 87 Sezione A p.lla 829	Proprietà comunale
--	--------------------

Lotto 1 : Sig. Luca Alterini in qualità di rappresentante della Ditta AGL srl proprietaria degli immobili del Lotto 1; i legali rappresentanti sono Alterini Gino e Alterini Luca. .

Lotto 2: Sig. Luca Alterini comproprietario degli immobili del Lotto 2 (Alterini Alessandro, Alterini Gino e Alterini Luca; Galeotti Rita).

Interviene inoltre la Soc. ARCO Soc. Coop. – Consorzio Arezzo Costruzioni Promittente Acquirente del Lotto 1 - Atto a rogito notaio F. Cirianni rep. 31.831 del 28.01.2021 tramite il legale rappresentante Sig. Maurizio Baldi

4.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore dei seguenti :

- L.R. Toscana n. 65/2014;
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000 e della variante generale approvata con DCP n. 37 del 08.07.2022 è stata approvata la Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.

Il Piano Strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore della L.R. Toscana n. 65/2014 inquadra l'area oggetto del presente procedimento come segue:

TAV. C3.1 invariante 1 CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI	Area urbanizzata
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento : Il.0.a Ecosistema: Area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	<p>Classificazione morfotipi : parte TPS2. tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali parte TPS2. tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali Servizi esistenti : parcheggio.</p> <p><i>Art. 29 Morfotipo della città produttiva e specialistica della Disciplina del PS</i> <i>Descrizione e individuazione</i> <i>Il tessuto è localizzato solitamente in aree strategiche rispetto alla rete infrastrutturale (svincoli, raccordi, nodi di scambio intermodale) ed è caratterizzato da maglie stradali strutturate su un reticolo geometrico, posto spesso in netta discontinuità con il contesto all'intorno (tessuto urbano o territorio rurale che esso sia). Talvolta il tessuto TPS2 ingloba porzioni di tessuto residenziale con le quali non ha alcun tipo di relazione.</i> <i>Piattaforme produttive che costituiscono i tessuti TPS2 sono individuati nel capoluogo lungo la circonvallazione e la parallela via Vico; vi sono poi le placche produttive dei centri esterni come San Zeno, Ceciliano, Quarata.</i> <i>Obiettivi e direttive</i> <i>- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo o preservando e valorizzando le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città</i> <i>- Prevedere interventi di inserimento paesaggistico tramite il</i></p>

	<p>ridisegno dei margini, schermature, filari e barriere verdi, barriere antirumore</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo con interventi di de-permeabilizzazione, sistemazione a verde e alberatura o altri di riqualificazione dello spazio non costruito - Superare le barriere infrastrutturali con connessioni ciclabili e pedonali e mitigarle con cortine arboree
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Area urbanizzata
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area interna al Perimetro del Territorio Urbanizzato
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Centri abitati al 1984 (L. 865/1971)
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Nessuno
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	<p>Art. 68 UTOE 11_ Piana Agricola di Arezzo</p> <p>1. Identifica la vasta piana agricola a nord della città di Arezzo, compresa tra la valle dell'Arno, le pendici collinari dell'Alpe di Poti ed il margine urbano. Il settore è caratterizzato da una fitta maglia agricola a prevalenza di seminativi semplici, impostata sulle tre principali direttrici insediative che convergono sulla città di Arezzo: la Sette Ponti, parallela al tratto terminale del Canale maestro, la Casentinese e la Catona.</p> <p>Gli insediamenti si sono sviluppati in corrispondenza del tridente viario di origine romana (centri di Quarata, Patrignone, Ceciliano, Ponte alla Chiassa, Puglia, Tregozzano) e lungo il margine di transizione tra pianura e i primi versanti montani dell'Alpe di Poti (Busone, Antria, San Polo).</p> <p>2. Obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR); - Preservare e valorizzare le qualità paesaggistiche e percettive degli assi viari storici della via Casentinese e della Catona, in cui risulta limitato l'addensamento insediativo attorno ai nuclei originari che caratterizza invece altri radiali storiche; - Tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico (in particolare ville e chiese) e paesaggistico (Colle di San Fabiano) diffuso nel territorio; - Tutelare e valorizzare la presenza dei corridoi fluviali, in particolare nella loro relazione con i centri abitati, e del Monte Petrognano; - Razionalizzare e contenere le attività estrattive in essere; - Favorire la riconversione e riqualificazione ambientale e funzionale delle cave dismesse e abbandonate.

4.3 PERICOLOSITÀ

Per l'ambito urbanistico oggetto di PUA il Piano Strutturale prevede:

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	nessuna
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	nessuna
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	ClasseG2 Classe di pericolosità geologica media
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	nessuno
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	nessuna
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica PS3 - Pericolosità sismica locale elevata. Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
--	--

1.4.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di PUA non prevede, una specifica scheda di fattibilità che è contenuta invece nel piano attuativo:

SCHEDA DI FATTIBILITA'	
Sigla intervento	Piano attuativo di iniziativa privata "Gavardello". Edificio a destinazione commerciale previa demolizione di fabbricato esistente
Pericolosità Geologica	P.G.2
Pericolosità Sismica Locale	P.S.3
Pericolosità Idraulica	P.I.1
MOPS	Zona 2017
Pericolosità Geologica PAI	-
Pericolosità Idraulica PGRA	-
Fattibilità Geologica	F.G.2
Fattibilità Sismica	F.S.3
Fattibilità Idraulica	F.I.2

PRESCRIZIONI
FATTIBILITA' GEOLOGICA
Per la classe di FATTIBILITA' GEOLOGICA F.G.2; non sono da prevedersi indagini a livello di area complessiva; le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche e alle verifiche geotecniche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
FATTIBILITA' SISMICA
Per la classe di FATTIBILITA'SISMICA F.S.3 caratterizzata dalla presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, devono essere realizzate specifiche indagini geofisiche che definiscano spessori, velocità sismiche dei litotipi sepolti, e indagini geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti e anche alla taratura dei risultati sismici.
FATTIBILITA' IDRAULICA
Per la classe di FATTIBILITA'IDRAULICA F.I.2 (P.I.1) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno in ogni modo essere presi degli accorgimenti relativamente ad una corretta regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.
PGRA-PAI (Bacino F. Arno)
Area non soggetta a pericolosità geomorfologica o idraulica.

4.5 PIANO OPERATIVO (PO)

Nel Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 l'area è così individuata:

TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Parte Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione Altre indicazioni : Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato parte Aree per servizi e attrezzature collettive Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
---	---

TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive: Attrezzature della mobilità - P1 Parcheggi pubblici P1: Parcheggi pubblici Stato : Attuato
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Area del parcheggio interessata da: Fascia di rispetto elettrodotti Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992 Si evidenzia inoltre una fascia di Distanza di prima approssimazione per la cabina di trasformazione Enel esistente in sito. Nel merito, il PUA ha già avviato l'iter di spostamento della cabina in luogo più consono, con l'interramento dei cavi che la raggiungono, che eliminerà gli impatti sulla nuova previsione, riguardando solo il parcheggio.
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Nessuno
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	PUA : zona D attività produttive parcheggio : zona F attrezzature generali

4.6 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS. 42/2004

L'ambito oggetto del presente PUA non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi della terza parte del D.Lgs. 42/2004.

4.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale di Arezzo (P.C.C.A.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e 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).

Il Piano di Classificazione Acustica, previsto dalla L. 26/10/1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", dalla L.R. 1/12/1998 n. 89 "Norme in materia di inquinamento acustico" e dalla Delibera del Consiglio Regionale 22/2/2000 n. 77, consiste nella suddivisione del territorio comunale in sei classi acustiche, ciascuna definita da limiti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità delle sorgenti sonore.

Le classi individuate nel piano sono – a termini di legge – le seguenti:

-  CLASSE I - aree particolarmente protette
-  CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
-  CLASSE III - aree di tipo misto
-  CLASSE IV - aree di intensa attività umana
-  CLASSE V - aree prevalentemente industriali
-  CLASSE VI - aree esclusivamente industriali
-  Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile e all'aperto

L'area di intervento è individuata in: CLASSE V - aree prevalentemente industriali attorniata da aree classificate in Classe IV.

4.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

Gli atti di programmazione del Comune di Arezzo in materia di mobilità urbana approvati negli ultimi anni sono rappresentati da:

Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;

Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;

Il P.U.M.S. : prima stesura del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D. Lgs. n.285/1992 approvato con Del. G.C. n. 179/2015 e adottato in ultima

stesura con proposta di approvazione al Consiglio Comunale con Del. G.C. n. 295 del 22/07/2019.

4.9 LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

EDIFICIO LOTTO 1: In via prioritaria è stata definita la legittimità dell'edificio del lotto n.1 (vedi comunicazione di avvio del procedimento del regime sanzionatorio relativo alla PE 2019/2363 in atti) a seguito della realizzazione di una tamponatura non strutturale all'interno dell'unità immobiliare identificata al Foglio 87 della p.lla 240 sita in via Setteponti 63 e dichiarata a destinazione "Commercio all'ingrosso".

In data 16/09/22 è stato notificato il numero di pratica dell'ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' (Pratica edilizia n. 2022/163), ex art. 149 e art. 150 della L.R. Toscana n. 65/2014 e art. 8 del Regolamento Edilizio, acquisita in atti al protocollo n. GE/2022/0136417.

Si fa presente che con Autorizzazione Amministrativa n. 2856 del 27/12/1980 è stata rilasciata al Sig. Alterino Altero amministratore unico della Alterini Gino e F.lli Alterini l'autorizzazione alla vendita al dettaglio dei generi elencati alle seguenti categorie merceologiche : XVV materiali ferrosi in genere, stracci e carta-ferramenta per una superficie dei locali pari a 5.700 mq.

EDIFICIO LOTTO 2: per quanto riguarda edificio del lotto n. 2 la documentazione presentata comprende una relazione esplicativa redatta dal Geom. Marco Cordovani in data 12/10/2022 con elenco delle attività svolte finalizzate alla legittimazione dell'edificio.

4.10 DATI METRICI DEL PUA

Superficie totale PUA	7.115 mq
Superficie fondiaria Lotto 1	5.937 mq
Superficie fondiaria Lotto 2	1.178 mq
Aree a standards DM 1444/68	1.667 mq
Superficie permeabile minima	almeno il 30% del lotto (progetto 2.134 mq)
Rapporto di copertura	70% (progetto 4.980,50 mq)
Lotto 1_destinazione d'uso Du_C	Commerciale al dettaglio (media distribuzione alimentare)
Lotto 2_destinazione d'uso Du_C	Invariato

PARAMETRI LOTTO 1

Superficie coperta max	2.500 mq (progetto : 1.918 mq)
Superficie edificabile max	3.000 mq (progetto : 2.084 mq)
Altezza massima	10,00 m
Superficie effettiva di vendita	1.499 mq < 1.500 mq 1.218,80 mq superficie effettiva di vendita 112,50 mq altre superfici aperte al pubblico
Locali tecnici	E' ammessa la costruzione di eventuali volumi tecnici anche in discontinuità volumetrica rispetto all'edificio commerciale, purché di superficie coperta non superiore a mq 30 e di altezza non superiore a m 3,00.
Distanze	Il nuovo edificio nel Lotto 1 sarà costruito in aderenza all'edificio che rimane dopo la demolizione dell'esistente. In materia di distanze minime dai confini è prescritto il rispetto di quanto indicato dal DM 1444/68 e dal vigente Regolamento Edilizio

	Comunale
Standard ai sensi del D.M. 1444/68	Gli standard minimi dovuti ai sensi del DM 1444/68, funzionali alla destinazione d'uso da insediare, saranno monetizzati secondo quanto previsto e nella misura indicata dal Regolamento Comunale. Le aree potranno essere monetizzate come previsto dal Regolamento per la monetizzazione.
Parcheggi privati	Dotazioni minime di parcheggi privati sulla base dell'art. 12 delle NTA del PO. Parcheggi di relazione per la destinazione commerciale secondo quanto stabilito dal Codice del Commercio (L.R. 62/2018).
Modifiche che costituiscono variante al PUA	a) modifiche dei parametri e del dimensionamento del lotto (superficie fondiaria e volumetria); b) modifica alle destinazioni d'uso,
Modifiche che non costituiscono variante al PUA	a) diverso posizionamento o distribuzione del fabbricato sul lotto; b) variazione del numero delle unità immobiliari; c) diverso assetto tipologico-architettonico dell'edificio che non incide sugli elementi indicati come prescrittivi dalle Norme; d) diverso posizionamento dei parcheggi pertinenziali e di relazione; e) diverso posizionamento del verde e delle aree permeabili, sempre nel rispetto del minimo normativo; f) diverso raccordo o innesto fra le aree a parcheggio e la viabilità pubblica; g) variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune.

PARAMETRI LOTTO 2

Superficie coperta max	Invariata (505,90 mq)
Superficie edificabile max	esistente
Altezza massima	esistente

4.11 VERIFICHE URBANISTICHE

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici visto i seguenti:

- il DM 1444/1968 articolo 5 comma 1 recita : "1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti";

- il DM 1444/1968 articolo 5 comma 2 recita : "2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative".

Per quanto riguarda i parcheggi privati di uso pubblico (parcheggi di relazione) visti i seguenti:

- l'articolo 8 del DPGR 23R/2020 "**Dotazione di parcheggi**" comma 1 che recita: "Per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, in aggiunta agli standard previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare e ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150"), sono richiesti i seguenti parcheggi: a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa l. 122/1989 , maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci; b) parcheggi per la sosta di relazione nella misura individuata dagli articoli 9, 10 e 11 del presente regolamento per ciascuna tipologia di esercizio di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti".

- l'articolo 8 del DPGR 23R/2020 "**Dotazione di parcheggi**" comma 4 che recita: "Una quota pari al 10 per cento dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente".

- l'articolo 10 del DPGR 23R/2020 "**Parcheggi per le medie strutture di vendita**" che stabilisce: "1. Per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali. 2. Le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali o comunque di quelle previste dai vigenti regolamenti comunali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Qualora al di sotto di tali aree siano presenti parcheggi interrati, in relazione allo spessore del solaio, possono essere utilizzate alberature di medio o basso fusto, arbusti, siepi ornamentali oppure fioriere. 3. Il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione e non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 metri quadrati di superficie a parcheggio. 4. Il comune può applicare l'articolo 9, comma 2 del presente regolamento qualora disponga di elementi circostanziati sui flussi di utenza e tenendo conto della situazione dei luoghi".

- l'articolo 14 del DPGR 23R/2020 "**Accessibilità agli esercizi commerciali da parte delle persone con disabilità**" che recita: "1. Per garantire l'accesso e l'utilizzo degli esercizi commerciali da parte delle persone con disabilità, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche) e di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale 29 luglio 2009, n. 41/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g), e comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio in materia di barriere architettoniche)".

- l'articolo 9 "Parcheggi" del DPGR 41R/2009 che recita : "1. Nelle aree di parcheggio sono previsti posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 metri, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. 2. Detti posti auto sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzature, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi. 3. L'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo è affiancata da una fascia di trasferimento dotata di una larghezza tale da consentire la rotazione di una sedia a ruote e, comunque, non inferiore a 1,50 metri. Lo spazio di rotazione, complanare all'area di parcheggio, è sempre raccordato ai percorsi pedonali. La localizzazione del parcheggio è evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo. 4. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso rispetto a quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso è garantito attraverso un sistema di ascensori o di rampe aventi le caratteristiche previste dal presente regolamento. 5. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, è prevista una lunghezza tale da consentire il passaggio di una

persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se il posto auto è dotato di lunghezza non inferiore a 6 metri ed in tal caso, la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario. 6. I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori".

- l'articolo 49 di Regolamento Edilizio "**Aree per parcheggio**" che recita: "Nelle aree destinate a parcheggi pubblici, con numero di posti auto superiore a 50, è previsto l'obbligo del trattamento delle acque di prima pioggia mediante installazione di pozzetti desoleatori. Nelle medesime aree sono previste piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti".

- l'articolo 71 di Regolamento Edilizio "**Ricarica dei veicoli elettrici**" di Regolamento Edilizio che recita: "1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è previsto: - per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (intervento che coinvolge almeno il 50 % della superficie lorda e l'impianto termico), la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. E il comma 2: "Le infrastrutture di cui al comma 1 sono realizzate: - ... omissis ... - Relativamente agli altri casi, di cui al comma 1, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 5 per cento di quelli totali".

- l'articolo 11 delle NTA di Piano Operativo "**Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico**" che, in riferimento alla destinazione d'uso DU_C Commerciale al dettaglio stabilisce per le sottocategorie DU_C2 (medie strutture di vendita) e DU_C3 (grandi strutture di vendita, centri commerciali) un carico urbanistico ALTO.

- l'articolo 12 delle NTA di Piano Operativo "**Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico**" che al comma 3 stabilisce che per il carico urbanistico alto sono necessari "2 mq ogni 10 mc di costruzione" e che "per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR 23/R/2020, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita".

- l'articolo 12 "**Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico**" comma 5 che recita: "Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del DPGR 39/R/2018".

- l'art. 110 delle NTA del PO "**Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso**" che per la funzione commerciale DU_C prevede il minimo di 80% della Superficie edificabile "Se" realizzabile.

Considerato altresì che l'edificio in oggetto ha già destinazione commerciale al dettaglio per 5.000 mq in forza dell'Autorizzazione Amministrativa n. 2856 del 27/12/1980 rilasciata al Sig. Alterino Altero amministratore unico della Alterini Gino e F.lli Alterini;

Tutto ciò premesso nella tav. U10 A del PUA sono contenute le seguenti verifiche urbanistiche:

Are a standard urbanistici destinate a verde pubblico e parcheggi	0,8 mq / 1 mq	SE Tot.	2.084,00	x	0,80			
Art. 5, comma 2 - DM n° 1444 del 2 aprile 1968	1.667,20	mq.				AREE DA MONETIZZARE ART 33 CO. 5 NTA DEL PO		
di cui almeno il 50% a parcheggi:	833,60	mq.						
Area parcheggio di Relazione								
Regolamento Commercio Regione Toscana								
Area a parcheggio necessarie per la superficie di vendita	1,5 mq / 1 mq	Sup. di Vendita =	1.218,80	x	1,50	mq.	1.828,20	
Area a parcheggio necessarie per altre sup. aperte al pubblico	1,0 mq / 1 mq	Altre sup. =	112,50	x	1,00	mq.	112,50	
						mq.	1.940,70	
Parcheggi richiesti con applicazione L. 122/1989 Pertinenziale								
Parcheggi pertinenziali privati		1mq./10 mc.				coefficiente di correzione Art. 12 del PD		
Volume (SE x H Virtuale: 3,50 ml) L1 -	7.294,00	0,10	729,40		1,00	729,40	mq.	
Volume (SE x H Virtuale: 3,50 ml) L2 -	4.186,63	0,10	418,66		1,00	418,66	mq.	
SUPERFICIE PARCHEGGIO MINIMA (L.Tognoli)	11.480,63	0,10				1.148,06	mq.	
Superficie permeabile richiesta (30 % della Sup. PUA)	7.115,00	0,30	2.134,50					
N° Alberature 1 ogni 100,00 mq. Di superficie a parcheggio (Art. 10 del d.p.g.r. 23/r)	3.088,76	100,00	30					
DOTAZIONE di Superficie totale di parcheggio ed aree pubbliche, private e private di uso pubblico								
Parcheggio di relazione - privato d'uso pubblico	1.940,70	mq.						
Parcheggio Pertinenziale - L. 122/89	1.148,06	mq.						
Parcheggi ed aree verdi di uso Pubblico - DM n° 1444 del 2 aprile 1968	1.667,20	mq.				AREE DA MONETIZZARE ART 33 CO. 5 NTA DEL PO		

Sono da monetizzare le seguenti quantità : 833,60 mq verde e 833,60 mq di parcheggi come standard da decreto calcolati solo su superficie edificabile di progetto del **lotto 1** pari a 1.667,20 mq. E' redatta infine la seguente tabella delle verifiche urbanistiche:

VERIFICHE URBANISTICHE									
	Dotazioni minime/max			di Progetto					
Parcheggio di relazione - privato d'uso pubblico	1.940,70	p.a. 78	<	2.280,00	p.a. 79				condizione verificata
Parcheggio Pertinenziale - privato L. 122/89	1.148,06		<	1.466,00					condizione verificata
Alberature min.	30		<	35					condizione verificata
Area da cedere D.M. 1444/68	1.667,20					da monetizzare			
Superficie permeabile richiesta (30% della Sup. Fondiaria)				1.133,00		pavimentazione in Green Block e Masselli Autobloccanti		condizione verificata	
				1.790,00		pavimentazione in Asfalto drenante			
				319,30		verde piantumato			
	2.134,50		<	3.242,30					
Superficie Coperta - edifici esistenti	5.288,60			2.424,40					

Per quanto riguarda i raccordi viari visti inoltre i seguenti:
L'articolo 6 della L.R. 62/2018 (Nuovo Codice del Commercio) "Raccordi viari tra medie strutture di vendita e viabilità pubblica" recita:

"1. Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 metri quadrati devono essere collegate con la viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i collegamenti fra il parcheggio destinato alla clientela e la strada pubblica o comunque di accesso devono essere indipendenti e separati da ogni altro collegamento, distinguendoli chiaramente dalle altre viabilità, anche qualora utilizzate per carico-scarico merci o riservate ai pedoni;
- gli accessi alla struttura commerciale devono essere evidenziati con idonea segnaletica stradale conforme al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) al fine di essere chiaramente percepiti dai veicoli in percorrenza sulla viabilità pubblica. In prossimità degli accessi e in particolare in corrispondenza delle intersezioni deve essere garantita la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra e per ogni condizione di aderenza;
- i raggi di curvatura e le larghezze utilizzate per raccordare la viabilità pubblica con il parcheggio della struttura commerciale e/o le altre aree carrabili devono essere dimensionati in base agli effettivi ingombri dinamici dei veicoli attesi;
- deve essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per la tipologia di strada considerata;
- deve essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto;
- i collegamenti fra il parcheggio e la viabilità pubblica devono essere costituiti da almeno due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;

g) per ogni tipo di manovra prevista in corrispondenza delle intersezioni con la strada pubblica devono essere valutati i ritardi medi di attesa nell'ora di punta della settimana tipo, anche al fine di definire il livello di servizio delle viabilità in questione. In mancanza di modellazioni di traffico analitiche o di rilievi specifici, tali valutazioni possono essere ricavate in funzione delle dotazioni infrastrutturali attese (numero di parcheggi) o in base a metodi statistici;

h) qualora, in base alle valutazioni di cui alla lettera g) relative al traffico, il livello di servizio atteso delle viabilità interferenti con l'esercizio commerciale sia prossimo ad una situazione di traffico congestionato, oppure risulti inferiore al livello di servizio (Level of Service) "E", come definito dal metodo Highway Capacity Manual (HCM), il progetto deve prevedere e interventi infrastrutturali in grado di minimizzare gli impatti sulla mobilità in questione, quali dislocazione degli accessi, corsie di accumulo riservate per le svolte, corsie di decelerazione e accelerazione, intersezioni a rotatoria e/o semaforizzate.

2. La progettazione della viabilità di raccordo e dei relativi accessi deve rispettare le disposizioni vigenti in materia di progettazione stradale, con particolare riferimento al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade), al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali), al d.lgs. 285/1992 e al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

3. Il comune può consentire la deroga, in tutto o in parte, alle prescrizioni di cui al comma 1 qualora la media struttura sia insediata in aree interessate da interventi di cui agli articoli 110 e 111 del Codice o da interventi di riuso o rigenerazione urbana previsti dai vigenti piani operativi, a condizione che siano verificati e documentati i requisiti di sicurezza, efficienza e funzionalità delle soluzioni progettuali alternative adottate".

Le soluzioni viarie, concordate in via preliminare con l'Ufficio mobilità, saranno oggetto di apposita conferenza di servizi con i vari uffici comunali competenti relativamente agli aspetti di dettaglio.

4.12 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le OO.UU. primarie convenzionate occorre far riferimento al parere espresso da parte dell'Ing. Antonella Fabbianelli Direttore del Servizio Opere Pubbliche. Per l'acquisizione dei pareri interni (pareri Ufficio Manutenzione, Pubblica Illuminazione, Ufficio LLPP, Ufficio Patrimonio ecc.) è stata convocata in data 10/01/2023 e 14/02/2023 apposita conferenza dei servizi.

E' prevista la realizzazione di opere esterne e di riqualificazione del parcheggio pubblico per un importo totale comprensivo di IVA indicato nel quadro economico del progetto delle opere di urbanizzazione.

La convenzione disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli scomputi dagli oneri di urbanizzazione primaria sulla base del parere espresso dal Servizio Opere pubbliche sopra richiamato.

4.13 BONIFICA DELLE AREE CON POTENZIALE RISCHIO DI INQUINAMENTO

A riguardo degli interventi di recupero e riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi della L.R. 25/1998 il progettista con nota prot. 187719 del 20/12 ha presentato una dichiarazione che l'intervento in questione non rientra nell'ambito delle aree con potenziale rischio di inquinamento di cui al combinato disposto dell'Art. 9 comma 6 della Legge Regionale n. 25 del 18 maggio 1998 smi e del punto 4.6 del Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate approvato con DCR 384 del 21.12.1999, in quanto soddisfa le seguenti condizioni:

- l'area non ha avuto contatto, accidentale o contaminativo, con attività e sostanze elencate all'Allegato A del DM 16.05.1989;
- l'area non risulta interna ai luoghi di produzione, raccolta, smaltimento e recupero di rifiuti;

- all'interno dell'area non sono compresi impianti a rischio di incidente rilevante DPR 175/88;
- all'interno dell'area non sono presenti serbatoi interrati di cui agli elenchi dell'Art. 10 del DM 24.05.1999 n. 246.
- all'interno dell'area non sono presenti depositi degli oli minerali di cui agli elenchi delle autorizzazioni concesse dai Prefetti
- all'interno dell'area non sono presenti apparecchi, impianti e fluidi contenenti policlorobifenili (PCB) di cui all'Art. 5 del DPR 24.05.1998 n. 216.

4.14 PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (P.E.B.A.)

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 149 del 15/12/2016 ha approvato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, relativamente al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

4.15 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 148 del 15/12/2016 ha adottato il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

5. VERIFICA DI COERENZA

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 si procede alla verifica che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti. Nei paragrafi seguenti sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di **coerenza esterna** con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- i profili di **coerenza interna** con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

5.1 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

Per quanto riguarda la coerenza esterna della variante si fa presente quanto segue:

Secondo quanto disposto dal Capo VII art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina del Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.): "*Conformazione ed adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*" gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e loro varianti, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

In particolare la variante in oggetto:

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariante strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano;

- persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo 6 Disciplina d'uso della scheda d'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana;
- rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento interessa beni vincolati .
- non rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici in quanto non riguarda tali impianti.

5.2 PIT/PPR

Di seguito si riporta una matrice interpretativa e valutativa della proposta di variante con le direttive e gli orientamenti di PIT approvato con DCRT 37 del 27/03/15.

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	VARIANTE
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 paesaggio	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 ... omissis ... la Chiesa dei Monaci, ... omissis ... i manufatti di immissione favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica	L'intervento, per localizzazione (in ambito già densamente urbanizzato) e caratteristiche, non interferisce con la direttiva 1.1. Inoltre l'area interessata dalla Variante ricade in una zona che, per la sua ubicazione periferica, è tale da non alterare il valore percettivo e di testimonianza storico - Culturale del Centro Storico di Arezzo. ☹
1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle 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")	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 ... omissis...;	L'intervento, per localizzazione (il lotto, interno al perimetro del territorio urbanizzato e l'intervento di fatto consiste in una riqualificazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente) e caratteristiche, non interferisce con la direttiva 1.2 ☹
1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia	---	L'intervento prevede l'edificazione di un lotto interno al perimetro del territorio urbanizzato, già parzialmente edificato per

degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;		cui saranno evitati ulteriori processi di dispersione insediativa. Il parcheggio pubblico esistente sarà riqualificato aumentandone requisiti di permeabilità e di dotazione di verde 😊
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;	---	L'edificio di nuova costruzione si pone in un contesto già densamente urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali. L'assetto urbano finale risulta coerente, per volumi e infrastrutturazione, con il contesto. 😊
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; ... omissis ...	---	L'edificio previsto ha un'altezza di circa 5,50-8,00 metri dunque inferiore all'altezza dell'edificio preesistente e confrontabile con quella degli edifici circostanti. 😊

OBIETTIVO 2: 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.

DIRETTIVE	ORIENTAMENTI	VARIANTE
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	---	L'edificio previsto ha un'altezza di circa 5,50-8,00 metri dunque inferiore all'altezza dell'edificio preesistente e confrontabile con quella degli edifici circostanti. 😊

OBIETTIVO 3: Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali: il presente obiettivo non trova applicazione all'interno del piano attuativo.

CONCLUSIONI: La variante è conforme al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.

5.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

L'articolo 15 "Città ed insediamenti. Identificazione e linee di evoluzione" della Disciplina di Piano del PTCP approvato con DCP 37 del 08/07/2022 pubblicato sul

Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 42 parte II del 19.10.2022 che al comma 2 definisce quale obiettivo generale per le "Città e gli insediamenti" (cita):
Comma 2. "Per le "Città e gli insediamenti" il PTC definisce l'obiettivo generale di assicurare la tutela e la valorizzazione degli insediamenti di impianto storico, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi. A tal fine il PTC effettua, in forma coerente e complementare con similari elaborazioni del PIT/PPR, la ricognizione delle seguenti principali categorie morfotipologiche costitutive delle "Città e degli insediamenti":

- gli Insediamenti di impianto storico;
- gli Insediamenti recenti a prevalente destinazione residenziale;
- gli Insediamenti recenti a prevalente destinazione produttiva;
- le Attrezzature, servizi, dotazioni, parchi e verde attrezzato ... omissis ...".

Nello specifico il comma 6, riferito agli "Insediamenti urbani prevalentemente produttivi" recita: "Per gli Insediamenti urbani prevalentemente produttivi, in coerenza con il PIT/PPR (Articolo 28 della Disciplina di piano del PIT/PPR: La presenza industriale in Toscana) sono in particolare definiti i seguenti obiettivi specifici:

- a) perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- b) favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci e alla organizzazione del trasporto pubblico locale di persone;
- c) individuare comparti o distretti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata e sinergica rete di servizi alle imprese;
- d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- e) incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale;
- f) individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare;
- g) individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sedi improprie;
- h) individuare eventuali comparti misti, produttivi - residenziali, da riqualificare ai fini della loro destinazione funzionale ed in relazione alla loro collocazione territoriale;
- i) individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione per funzioni produttive o specialistiche;
- j) adeguare gli standard, per le nuove aree industriali e per la riqualificazione dei comparti esistenti, alle esigenze di flessibilità, efficientamento e riconvertibilità;
- k) nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali per i Distretti Industriali. La localizzazione delle nuove aree produttive dovrà tendenzialmente essere individuata in prossimità e continuità con quelle esistenti, in coerenza con i principi di cui all'art. 4 della LR 65/2014".

L'articolo 26 "Sostenibilità, tutela delle risorse e qualità degli insediamenti. Indirizzi" al comma 3 individua inoltre indirizzi e orientamenti cui è verificata la coerenza della variante in oggetto:

INDIRIZZI	ORIENTAMENTI	VARIANTE
-----------	--------------	----------

<p>a) La riqualificazione dei margini urbani con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee</p>	<p>In particolare sono tenuti a disegnare le aree oggetto di previsione insediativa in modo armonico e integrato con l'intorno paesaggistico e ambientale, in modo da valorizzare il rapporto con le aree agricole, le relazioni con le aree di valenza naturalistico ambientale e la vicinanza di eventuali emergenze storico-culturali, conseguendo al contempo elevati standard di qualità architettonica, sia nelle soluzioni tipomorfologiche dell'insediamento, sia nella dotazione dei servizi delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità a basso tenore di traffico.</p>	<p>L'intervento si pone in un contesto urbano, all'interno di un ambito produttivo commerciale densamente costruito e l'intervento consiste nella riqualificazione di patrimonio edilizio esistente e infrastrutture (parcheggio pubblico).</p> <p style="text-align: center;">☹️</p>
<p>b) La dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico.</p>	<p>In particolare sono tenuti a promuovere la realizzazione di spazi pubblici con configurazioni e articolazioni fondate su un'armatura infrastrutturale capace di integrare pienamente (in termini funzionali e prestazionali) gli ambiti di potenziale rigenerazione e/o crescita urbana con gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento per il verde urbano e l'accessibilità pedonale.</p>	<p>La realizzazione del parcheggio privato si pone in continuità al parcheggio pubblico esistente. L'area è servita da trasporto pubblico e collegata pedonalmente al centro cittadino</p> <p style="text-align: center;">☺️</p>
<p>c) La funzionalità, il decoro e il comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano. In particolare sono tenuti a promuovere la realizzazione di appositi progetti, ad elevato contenuto sperimentale - in termini compositivi e di innovazione del prodotto edilizio e architettonico - finalizzati ad incrementare l'efficienza e la qualità del design urbano, con particolare riferimento per gli spazi pubblici e/o di uso pubblico.</p>	<p style="text-align: center;">---</p>	<p>L'edificio progettato risponde all'estetica del marchio alimentare da inserire</p> <p style="text-align: center;">☹️</p>
<p>d) La dotazione di attrezzature e servizi pubblici di supporto alle aree urbane, nonché delle attività commerciali di vicinato, dell'artigianato di servizio e dei servizi essenziali alla persona.</p>	<p>In particolare sono tenuti a promuovere la realizzazione di dotazione di attrezzature e servizi (pubblici e/o privati) in riferimento sia ai centri delle città, sia i centri ed i nuclei minori variamente distribuiti sul territorio, sia alle aree urbane, anche al fine di integrare la funzionalità di dette aree, centri e nuclei con le opere di cui alla precedente lettera c).</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) si pone in un contesto produttivo densamente urbanizzato caratterizzato da scarsa presenza di abitazioni</p> <p style="text-align: center;">☹️</p>
<p>e) La qualità degli interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali.</p>	<p>In particolare sono tenuti a dettare norme per la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; attraverso la realizzazione di reti duali fra uso potabile e altri usi, anche al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego di acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue depurate e non, utilizzo di acque di ricircolo delle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) si pone in un contesto produttivo densamente urbanizzato già dotato di reti e sottoservizi</p> <p style="text-align: center;">☹️</p>
<p>f) La qualità gestionale degli interventi per la compatibilità delle Previsioni in rapporto al</p>	<p>In particolare sono tenuti a dettare norme per la verifica della compatibilità degli interventi concernenti la "Disciplina delle trasformazioni</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) si pone in un</p>

<p>"Piano dei lavori del servizio idrico integrato" in linea con i contenuti del "Piano d'Ambito dell'Autorità Idrica Toscana".</p>	<p>degli assetti insediativi" del territorio, al fine di garantire preventivamente la sostenibilità dei carichi insediativi in rapporto al "Piano dei lavori del servizio idrico integrato", tenendo conto di quanto previsto all'art. 157 del D.Lgs 152/2006 ed assicurando altresì il rispetto dei contenuti e delle previsioni del "Piano degli investimenti". Definiscono altresì apposite disposizioni per la corretta gestione dei provvedimenti amministrativi di competenza prevedendo forme di monitoraggio delle previsioni in accordo con i soggetti gestori del servizio idrico integrato.</p>	<p>contesto produttivo densamente urbanizzato già dotato di reti e sottoservizi. La particolare destinazione (supermercato alimentare) non determina carichi insediativi rilevanti in rapporto al "Piano dei lavori del servizio idrico integrato"</p> <p style="text-align: center;">☹</p>
<p>g) La dotazione di attrezzature per il conferimento e la raccolta differenziata.</p>	<p>Previa verifica dell'efficienza delle attuali attrezzature, sono in particolare tenuti eventualmente ad integrare e/o adeguare gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di conferimento e raccolta differenziata dei rifiuti (isole ecologiche, riciclerie, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta).</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) si pone in un contesto produttivo densamente urbanizzato già dotato di attrezzature per il conferimento e la raccolta differenziata.</p> <p style="text-align: center;">☺</p>
<p>h) Le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza.</p>	<p>In particolare sono tenuti a promuovere l'eco-sostenibilità degli interventi, promuovendo l'applicazione alle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici" di cui alla DGR n. 322/2005 e successive modificazioni, delle disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui alla LR 39/2005.</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) non prevede misure aggiuntive rispetto a quanto già previsto dalle normative di settore in materia di fonti rinnovabili.</p> <p style="text-align: center;">☹</p>
<p>i) L'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e in riferimento all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.</p>	<p>In particolare sono tenuti a predisporre apposito "Programma degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" e a definire norme regolamentari per la realizzazione di nuovi accessi agli edifici pubblici; a consentire l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati; definire i criteri per la progettazione delle superfici orizzontali nello spazio urbano ed in particolare dei percorsi pedonali e carrabili.</p>	<p>L'edificio di nuova costruzione (sostituzione edilizia) è accessibile.</p> <p style="text-align: center;">☺</p>
<p>j) La qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo e alle opere pubbliche.</p>		<p>Nell'ambito della realizzazione dell'edificio è prevista anche la riqualificazione del parcheggio pubblico adiacente all'area di intervento.</p> <p style="text-align: center;">☺</p>
<p>k) Le prestazioni omogenee adeguate delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio regionale.</p>		<p>L'intervento non prevede misure specifiche in merito.</p> <p style="text-align: center;">☹</p>

CONCLUSIONI: La variante è conforme al Piano territoriale di Coordinamento Provinciale.

6. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI (ART.18 COMMA 2 LETTERA B) LR.65/2014)

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

La coerenza interna dell'atto di governo del territorio è verificata in relazione ai seguenti piani e programmi comunali : Piano strutturale, Piano operativo, Piano di classificazione acustica, Piano di azione per l'energia sostenibile, piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche, piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

TABELLA RIEPILOGATIVA COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021 in quanto l'area è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato nella tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria in quanto espressamente prevista dall'art. 33 comma 5 delle NTA del PO. La variante al PO consiste a livello cartografico nell'individuazione all'interno della tavola E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE di un perimetro dell'area di intervento che rimanda ai contenuti del PUA che sarà approvato dal Consiglio Comunale.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica (CLASSE V - aree prevalentemente industriali) determinata per l'area in oggetto. L'area di intervento, individuata in: CLASSE V - aree prevalentemente industriali è attornata da aree classificate in Classe IV, e l'introduzione di una "media struttura di vendita" non rende necessario un cambio di classificazione acustica.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano pur contribuendo, con la riqualificazione e l'ombreggiatura del parcheggio pubblico esistente, a accrescere l'assorbimento della CO2.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto è contestuale al piano urbanistico attuativo nell'ambito del quale è stata prodotta una relazione trasportistica per valutare l'impatto dell'intervento rispetto al contesto in cui si colloca. Ai sensi dell'art. 33 comma 5 delle NTA di PO <i>"le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico"</i> .
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano. Il progetto di opera pubblica ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

7. PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C) LR.65/2014.

La variante al PO rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I (art. da 1 a 7) della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, tenuto conto che i suoi contenuti:

- contribuiscono ad assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni attese, limitando il nuovo consumo di suolo, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale quale risorsa comune, con specifico riferimento alla struttura insediativa e al patrimonio culturale, oltre che alla struttura geomorfologica ed ecosistemica;
- non incidono sul quadro di riferimento prescrittivo costituito dallo Statuto del territorio comprendente il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

8. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D) LR.65/2014

L'area oggetto di variante è INTERNA al PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

9. TERRITORIO RURALE

La presente variante, non è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo compresa all'interno del territorio urbanizzato.

10. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART. 130 LR.65/14 AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA F).

La variante urbanistica in oggetto rispetta le disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130. 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) e riguarda le "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti".

11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, tutti i dati e le fasi del procedimento amministrativo di formazione della presente variante sono stati resi consultabili nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata al Servizio Governo del Territorio, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio online, al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

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

Considerato che il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, si fa presente che contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, è stato

avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la Verifica di Assoggettabilità a VAS si rinvia agli esiti del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 che si è concluso con il Provvedimento n. 3031 del 15/11/2022 che recita quanto segue:

"Il Direttore del Servizio Ambiente, Clima e Protezione Civile determina :

- di prendere atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel verbale del giorno 10/11/2022, agli atti di questa Amministrazione;*
- di dare atto, conseguentemente, che l'organo di cui sopra ritiene che non sussistono impatti significativi sull'ambiente e che il Piano Attuativo in variante al Piano Operativo in località Gavardello, non debba essere sottoposto alla procedura di VAS.*

Il Nucleo prescrive per le fasi successive di progettazione di considerare spazi adeguati alla gestione di ogni tipologia di rifiuto prodotto dall'attività, in considerazione di una corretta previsione dei relativi flussi.

Il Nucleo, considerato che il nuovo edificio è localizzato lungo una direttrice principale di accesso alla città (tangenziale urbana), segnala al proponente la necessità di una maggiore attenzione nell'inserimento del prospetto lungo Viale Amendola;"

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.

Per quanto riguarda la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA): La tipologia dell'intervento in oggetto non rientra nelle casistiche riportate negli allegati alla parte II del D.lgs 152/06 pertanto si ritiene che lo stesso possa essere escluso dall'ambito di applicazione della VIA.

13. INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE

La variante è corredata da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Franco Bulgarelli.

In base alle suddette indagini di dettaglio sono individuate le classi di pericolosità idraulica, geologica e sismica e sono indicate le prescrizioni relative alla fattibilità dello specifico intervento. Il deposito delle indagini geologico-tecniche è effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governato del Territorio
Ing. Paolo Frescucci

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento della **VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CONTESTUALE AL PIANO ATTUATIVO IN LOC. GAVARDELLO AI SENSI DELL'ART. 33 COMMA 5 DELLE NTA DEL PO - PRATICA U_67_2022.**

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 delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che l'intervento in oggetto comporta **variante al Piano Operativo** ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato ossia all'Ambito a Media trasformabilità della Produzione normato ai sensi dell'art. 33 comma 5 delle NTA del Piano Operativo. La variante al Piano Operativo consiste a livello cartografico nell'individuazione all'interno della tavola E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE del perimetro dell'area di intervento che rimanda ai contenuti del PUA approvato dal Consiglio Comunale così come prescritto dall'art. 33 comma 5 delle NTA del PO;
- che l'intervento in oggetto non comporta variante al Piano Strutturale;
- degli esiti del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 che si è concluso con il Provvedimento n. 3031 del 15/11/2022 che recita quanto segue:
"Il Direttore del Servizio Ambiente, Clima e Protezione Civile determina :
 - *di prendere atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel verbale del giorno 10/11/2022, agli atti di questa Amministrazione;*
 - *di dare atto, conseguentemente, che l'organo di cui sopra ritiene che non sussistono impatti significativi sull'ambiente e che il Piano Attuativo in variante al*

Piano Operativo in località Gavardello, non debba essere sottoposto alla procedura di VAS.

Il Nucleo prescrive per le fasi successive di progettazione di considerare spazi adeguati alla gestione di ogni tipologia di rifiuto prodotto dall'attività, in considerazione di una corretta previsione dei relativi flussi.

Il Nucleo, considerato che il nuovo edificio è localizzato lungo una direttrice principale di accesso alla città (tangenziale urbana), segnala al proponente la necessità di una maggiore attenzione nell'inserimento del prospetto lungo Viale Amendola;"

- della documentazione relativa alla variante redatta dal Servizio Governo del Territorio;

- della documentazione del PUA redatto dall'arch. Pietro Romeo;

ACCERTATO

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;

- 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 e la compatibilità della variante allo strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014.

Il Responsabile del Procedimento
Il Direttore del Servizio
Governo del Territorio

Ing. Paolo Frescucci

ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI

Foto aerea

Estratto CTR 1:2000

Estratto Tavola E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina tessuti stato attuale e stato modificato con individuato il perimetro dell'area di intervento



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

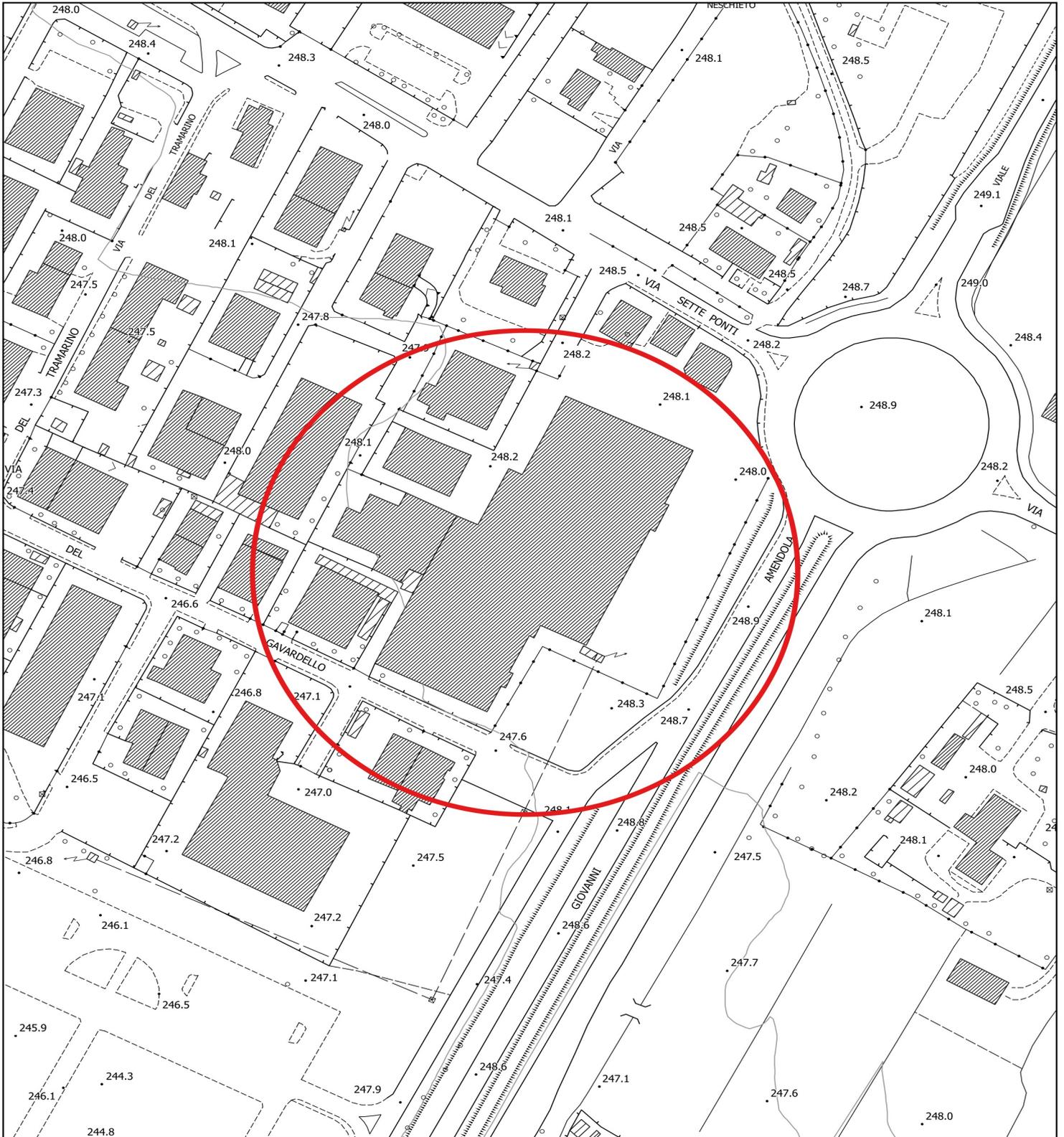
Scala 1 : 2.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale



Carta Tecnica Regionale

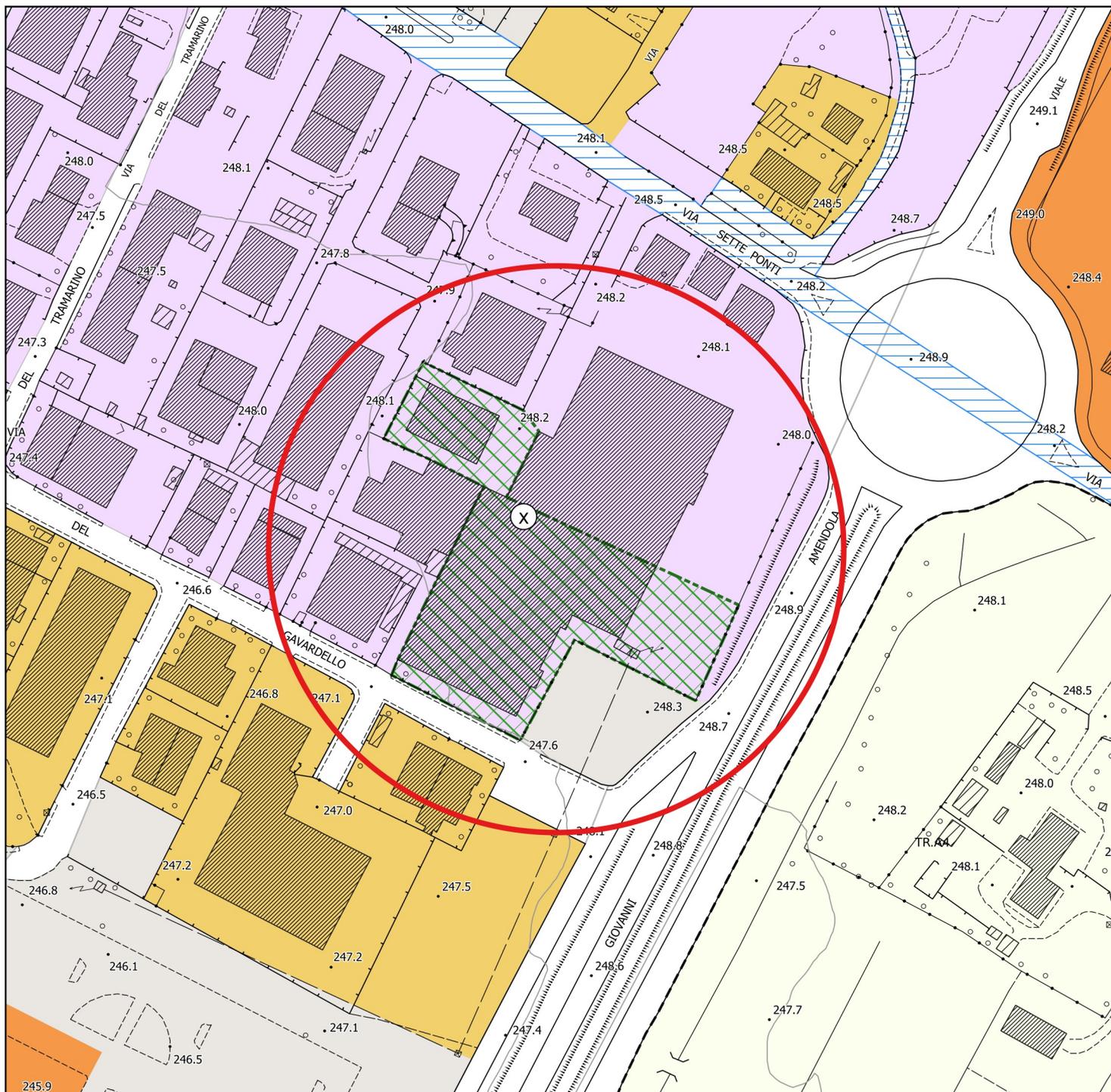
Scala 1 : 2.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.2 - Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 2.000

-  Ambiti a media trasformabilità della produzione (art. 33 NTA del PO)
-  Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)
-  Impianti di distribuzione carburante (art. 131 bis NTA del PO)
-  Procedimenti attuativi del Piano Operativo (Appendice n 1 delle NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**
