

# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo  
2021



## **PIANO ATTUATIVO CONTESTUALE A VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA LOCALIZZAZIONE ED IL DIMENSIONAMENTO DELLA PREVISIONE DI REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITA' SAN LAZZARO**

**PRATICA U\_43\_2022**

### **RELAZIONE TECNICA ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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 ...



**1. PREMESSA**

**2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

**3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE INTERVENTO**

**4. QUADRO CONOSCITIVO**

4.1 PIANO STRUTTURALE (PS)

4.2 PERICOLOSITA'

4.3 PIANO OPERATIVO (PO)

4.4 FATTIBILITÀ

4.5 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

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

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

4.9 ULTERIORI ELEMENTI CONOSCITIVI

4.9.1 SISBON

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

**5. LA VARIANTE URBANISTICA**

5.1 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE URBANISTICA

- estratti normativi:

art. 33 NTA PO "Ambiti a media trasformabilità della produzione"

scheda norma

- estratti cartografici

**6. IL PIANO ATTUATIVO CONTESTUALE**

6.1 DATI METRICI DEL PUA

6.2 PARAMETRI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO

6.3 VERIFICHE

6.3.1 STANDARD RICHIESTI DA DM 1444/1968

6.3.2 PARCHEGGI PRIVATI

6.3.3 RACCORDI VIARI

**7. VERIFICA DI COERENZA**

7.1 COERENZA ESTERNA

7.1.1 PIT /PPR

7.1.2 PTCP

7.2 COERENZA INTERNA

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

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

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

**8. ASPETTI PROCEDURALI**

8.1 ENDOPROCEDIMENTI

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

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

## 1. PREMESSA

Il presente documento analizza il procedimento di formazione della variante al Piano Operativo relativa alla localizzazione ed al dimensionamento, in ambiti a media trasformabilità della produzione, di un'attività commerciale classificata "*media struttura di vendita*" ai sensi dell'art. 13 della L.R. 62/2018.

La variante si rende necessaria sulla base dei disposti dell'art. 33 commi 3 e 5 delle NTA di Piano Operativo secondo quanto modificato a seguito degli esiti della Conferenza paritetica istituzionale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 28/07/2022. La variante incide sul dimensionamento del Piano Operativo approvato con DCC 134/2021 prevedendo di prelevare parte della SE funzionale alla nuova edificazione dal Piano Strutturale vigente.

Per la verifica sul dimensionamento residuo dell'UTOE 3 "*Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola*" si fa riferimento al documento "*Dimensionamento residuo del Piano strutturale e del Piano Operativo - relazione tecnica*" redatto dal settore Governo del Territorio e che costituisce documento di aggiornamento e rettifica di errore materiale dell'articolo 57 delle NTA di Piano Strutturale (vedi Allegato 1 alla Relazione del RUP agli atti della delibera C.C. relativa all'"*Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali del piano strutturale e del piano operativo, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale n. 65/2014 - pratica U 10/2023*" del 29/06/2023).

La variante prevede nello specifico, tramite piano attuativo redatto contestualmente alla variante medesima, la realizzazione di una media struttura di vendita del commercio all'interno dell'ambito a media trasformabilità del commercio di San Lazzaro. Conformemente alla norma di piano l'ambito di intervento interessa due lotti contigui a destinazione produttiva di cui uno classificato "lotto libero" ai sensi del medesimo articolo 33 comma 3.

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*" e 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. RIFERIMENTI NORMATIVI

L'ambito di intervento è localizzato all'interno della media trasformabilità della produzione (art. 33 delle NTA del PO) sulla base dell'art. 33 commi 3 e 5 delle NTA del PO che recitano<sup>1</sup>:

... omissis ...

*“3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/ 2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero”.*

... omissis ...

*“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.”*

---

<sup>1</sup> Norma come variata a seguito dell'adizione alla conferenza paritetica interistituzionale e approvata in sede di Consiglio Comunale con deliberazione 105 del 28/07/2022.

### 3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito di Variante, per un totale di mq 6.682, è identificato al Catasto Urbano del Comune di Arezzo al Foglio 137 - Sezione A - particelle n. 446 per una porzione di mq 611, n. 713 nella sua totalità di mq 1.048, n. 712 per una porzione di mq 1.161, n. 710 per una porzione di mq 3.862.

L'ambito è stato urbanizzato a partire dall'anno 1983 in sede di attuazione del PIP San Lazzaro ma i lotti posti tra la viabilità di lottizzazione (via Pievan Landi) e la viabilità principale (via Romana) sono rimasti privi di edificazione. Nei primi anni 2000 è stato presentato un progetto per la realizzazione, all'interno dei lotti non edificati, di un "centro direzionale" ed è iniziata la costruzione di due edifici, uno completato solo nella parte strutturale e l'altro rimasto a livello dello scavo delle fondazioni.

In data 30/05/2019 prot. 81703 per l'area è stato richiesto pdc per la realizzazione di struttura commerciale attualmente sospeso prima a seguito dell'entrata in vigore delle salvaguardie di Piano Operativo e successivamente a seguito dell'adizione della Regione Toscana alla conferenza paritetica interistituzionale.

In data 03/05/2022 prot. 63421 le società PIFER s.r.l. con sede in Arezzo in Via F. Crispi 54 e INCOM s.r.l. con sede in Roma (RM), circonvallazione Clodia 163/171, hanno presentato richiesta di approvazione di Piano Attuativo che prevede la demolizione senza ricostruzione della struttura esistente e la costruzione, in altra posizione, di una nuova struttura. I parametri di Piano Attuativo sono i seguenti:

- Ambito (ST) = mq 6.682
- Superficie Edificabile = mq 2.200 comprensiva della SE esistente (pari a mq 1.247,50) per un dimensionamento prelevato dal residuo di Piano Strutturale riferito all'UTOE 3 pari a mq 952,50.
- Altezza = 10 metri

La nuova struttura ospiterà un'attività commerciale classificata a media struttura di vendita, ossia fino a 1.500 mq di superficie di vendita, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 62/2018 (Codice del Commercio).



L'ambito di intervento

#### 4. QUADRO CONOSCITIVO

La Variante riguarda una porzione di territorio urbanizzato già interessata dall'attività edificatoria di cui al PdC n. 130/2009. La struttura in elevazione, in particolare, è esposta agli agenti atmosferici da circa 10 anni e non presenta i requisiti per essere recuperata.

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 PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 in vigore della L.R. Toscana n. 65/2014.

Il Piano è stato approvato in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

Il Piano è stato altresì approvato in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.

Il Piano Strutturale vigente 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	1- ELP – Alta Pianura - Sistema di Alta Pianura colluvio-alluvionale del Torrente Vingone - Bicchieraia
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Codice elemento : II.0.a Ecosistema: Area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Classificazione morfotipi: parte TPS1. tessuto a proliferazione produttiva lineare Art. 29 Morfotipo della città produttiva e specialistica della Disciplina del PS - Descrizione e individuazione: Il morfotipo TR1 è connotato da funzioni produttive e commerciali localizzate in capannoni di medie e grandi dimensioni, secondo un processo anche per singoli lotti, lungo un'arteria stradale di scorrimento che funge da attrattore e svolge ruolo morfogenetico sia nella progressiva aggregazione che nelle geometrie insediative ed edilizie (orientamento degli affacci). È disposto lungo la via Pietro Calamandrei ed il raccordo autostradale, nel capoluogo, e su alcune radiali (la Casentina, la via Setteponti, la SR 71). Obiettivi e direttive - Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città - Preservare la continuità della rete ecologica e attuare interventi finalizzati alla sua ricostituzione - Superare le barriere infrastrutturali con connessioni ciclabili e pedonali e mitigarle con cortine arboree - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica - Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità ed alla realizzazione di collegamenti ciclopedonali in sicurezza.
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Area urbanizzata

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

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.C5.2 CARTA DEI VINCOLI STORICO CULTURALI	Segnalazione archeologica. Area di potenziale interesse e tutela - Via Veneto - Via Romana (Via Cassia). Area di potenziale interesse e tutela archeologica
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Nessuno
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	<p>Art. 60 UTOE 03_ Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola</p> <p>1. L'unità identifica il settore urbano che si è sviluppato a sud della linea ferroviaria, strutturato lungo le direttrici insediative storiche di via Vittorio Veneto e via Benedetto Croce/via Alessandro Borro. A partire dalle matrici viarie storiche si sono sviluppati rispettivamente i centri di Saione e Dante (3a) e Pesciola (3c).</p> <p>Il settore compreso tra le due direttrici (3b) ospita il complesso di fine Ottocento originariamente destinato a Ospedale neuropsichiatrico (ora in parte sede della Facoltà di Lettere e filosofia di Siena) ed è caratterizzato dalla presenza della Villa Chianini di età leopoldina, del Parco del Pionta con l'area archeologica delle rovine dell'antico Duomo, e dell'Ospedale di San Donato, costruito alla fine degli anni '70 così come il quartiere di Tortaia, più a sud.</p> <p>2. Obiettivi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico, archeologico e paesaggistico di Colle del Pionta (area già sottoposta a DNIP) - Villa Chianini;</li> <li>- Favorire la più ampia riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture dell'ex Ospedale neuropsichiatrico</li> <li>- Favorire la riqualificazione delle aree dismesse nel quartiere Pesciola (zona ex Mercato Civico)</li> <li>- Qualificare il corridoio ecologico del torrente Vingone come infrastruttura verde di ricucitura dei margini urbani</li> <li>- Migliorare la qualità e l'attrattività urbana</li> <li>- Riqualificare le urbanizzazioni contemporanee (PIT/PPR)</li> <li>- Favorire la ricucitura del tessuto urbano (e periurbano)</li> <li>- Migliorare le condizioni di fruibilità ciclopedonale lungo e attraverso la circonvallazione.</li> </ul>
TAV. D5 CONI E DIRETTRICI VISUALI DA SALVAGUARDARE	Via Romana è individuata, nel tratto prospiciente il lotto, come strada a medio interesse paesistico da PTCP

#### 4.2 PERICOLOSITA'

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

<b>STATUTO DEL TERRITORIO</b>	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	Parte dell'area (interessata dalla realizzazione del parcheggio) è classificata P3 – Pericolosità alta e P2 – Pericolosità media
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	nessuna
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	ClasseG2 Classe di pericolosità geologica media



SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	Battente idraulico: - parte maggiore di 0.5 m ed inferiore o uguale a 1.0 m - parte maggiore di 0.3 m ed inferiore o uguale a 0.5 m - parte (interessata dalla realizzazione dell'edificio) inferiore o uguale a 0.3 m
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Magnitudo idraulica: - parte molto severa - parte severa - parte (interessata dalla realizzazione dell'edificio) moderata
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 200 anni. Aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) (DPGR n.53/R 2011). Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (LR n.41/2018). Aree a pericolosità media (P2) (PGRA) Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019
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.

#### 4.3 PIANO OPERATIVO

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	Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione Altre indicazioni : Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Fascia di rispetto elettrodotti DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (DPA); Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992: la strada da cui si accede al lotto è classificata come strada urbana di quartiere Adiacente al lotto è presente un distributore carburanti interessato da procedimento di bonifica
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Nessuno
TAV. E3.3 Carta del grado di tutela archeologica	Grado di tutela 4 archeologica (art. 19 NTA PO)
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	PUA : zona D attività produttive parcheggio : zona F attrezzature generali

#### 4.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di PUA, non prevede una specifica scheda di fattibilità. La proposta di piano attuativo, che sarà adottata contestualmente alla presente variante, contiene la seguente scheda di fattibilità:

<b>SCHEDA DI FATTIBILITA'</b>	
Sigla intervento	Piano Attuativo. Costruzione di una media struttura di vendita.
Pericolosità Geologica	P.G.2
Pericolosità Sismica Locale	P.S.3
Pericolosità Idraulica	da alluvione poco frequente (P2)
MOPS	Zona 2010
Pericolosità Geologica PAI	/
Pericolosità Idraulica PGRA	P2

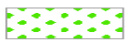






<b>PRESCRIZIONI</b>
<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Non sono da prevedersi indagini a livello di area complessiva; le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche, idrogeologiche e alle verifiche geotecniche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
<b>FATTIBILITA' SISMICA</b>
Area caratterizzata dalla presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali per alti contrasti di impedenza sismica. 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.
<b>FATTIBILITA' IDRAULICA</b>
Per la realizzazione dell'intervento in progetto dovranno essere rispettate le prescrizioni/condizioni di fattibilità riportate nello studio idraulico, redatto dall'Ing. Rosadini Luca, di supporto al Piano Attuativo in oggetto.
<b>PAI-PGRA (Bacino F. Arno)</b>
Le aree ricadenti in P2 del PGRA sono soggette alle condizioni riportate nella stessa Disciplina di Piano.
<b>FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA</b>
Dovranno essere approfonditi gli effetti delle opere in progetto sulla falda e sull'intorno, soprattutto in relazione alle possibili modifiche dei livelli piezometrici al di fuori dell'area del comparto. Nel caso di alterazione significativa dell'assetto idrogeologico del sottosuolo si dovranno progettare e realizzare opere compensative per il riequilibrio del contesto.

#### 4.5 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:

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

**L'area di intervento ricade per la maggior parte in: CLASSE IV - “aree di intensa attività umana” tranne una piccola porzione che ricade in classe V - “aree prevalentemente industriali”.**

#### **4.6 PIANO URBANO DELLA MOBILITA 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.

Al momento della redazione del PUMS l'intersezione tra via Romana e viale Dante risultava regolata a precedenza tramite una intersezione a T, a tre braccia, in cui l'asse principale, avente diritto di precedenza, era quello costituito da viale Dante e dal ramo meridionale di via Romana.

Il progetto prevedeva la ristrutturazione dell'intersezione in esame mediante la realizzazione di una rotonda a raso, con piattaforma circolare avente diametro esterno pari a 56,5 metri e anello di circolazione a due corsie di marcia della larghezza complessiva di 9 m (escluse le banchine), più una corona interna sormontabile larga 2,7 metri.

La rotonda è stata realizzata a cavallo tra gli anni 2020 e 2021.

#### **4.7 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.).

#### **4.8 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.

## **4.9 ULTERIORI ELEMENTI CONOSCITIVI**

### **4.9.1 SISBON**

In adiacenza all'ambito è presente la particella 444 (foglio 137 sez. A) che risulta essere classificata da Piano Operativo quale area per “*impianti di distribuzione carburante*” di cui all'art. 131 delle NTA di Piano Operativo e oggetto di procedimento di bonifica così individuato dall'applicativo SISBON: Codice Regionale Condiviso: AR - 1125 - Denominazione: Distributore Petrolifera Adriatica EX ESSO PV n. 8809 Via Romana Loc. San Lazzaro.

### **4.9.2 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.

## 5. LA VARIANTE URBANISTICA

La variante proposta ha carattere sia cartografico che normativo:

1. la variante cartografica riguarda:

- a) la modifica della tavola E2.1 “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*” al fine di individuare l'ambito oggetto di piano attuativo in attuazione dell'articolo 33 commi 3 e 5 e della riclassificazione, rispettivamente come “*ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana*” (art. 32 NTA PO) e come “*impianti di distribuzione carburanti*” (art. 131 bis NTA PO) delle porzioni residuali;
- b) la modifica della tavola E4 “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*” al fine di riclassificare come “*zona B – completamento*” la porzione residuale individuata all'interno della tavola E2.1 “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*” come “*ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana*”.

2. la variante normativa riguarda:

- a) l'introduzione, all'articolo 33 comma 3, di un rimando ad apposita appendice al Piano Operativo - Appendice 1. “*Procedimenti attuativi del Piano Operativo*” - in cui, tra l'altro, saranno raccolte le schede norma relative ai lotti liberi edificandi della produzione;
- b) la redazione di una scheda norma con l'individuazione dei dati localizzativi e dimensionali dell'intervento e delle eventuali indicazioni per il convenzionamento. Nel caso specifico i dati dimensionali ricalcano quelli di piano attuativo mentre, ai fini del convenzionamento, è richiesta la realizzazione di interventi di riqualificazione (alberatura e incremento delle superfici permeabili) del parcheggio pubblico adiacente all'ambito di intervento. La scheda norma confluirà all'interno dell'Appendice 1. “*Procedimenti attuativi del Piano Operativo*” alle NTA di Piano Operativo;
- c) l'aggiornamento della tabella contenuta all'articolo 111 di Piano Operativo “*dimensionamento complessivo per UTOE*” relativamente all'UTOE 3 “*Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola*”.

Relativamente al dimensionamento della previsione si fa presente che l'UTOE “*03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola*” è adeguatamente dimensionata da Piano Strutturale, in merito alla categoria funzionale “*commerciale al dettaglio*”, per accogliere la trasformazione. Nello specifico:

Estratto dalla tabella del dimensionamento di Piano Strutturale:

### UTOE 03 – Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Strutturale	45.487	23.750	4.117	9.948	7.613	0	2.072	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>45.487</b>	<b>23.750</b>	<b>4.117</b>	<b>9.948</b>	<b>7.613</b>	<b>0</b>	<b>2.072</b>	<b>0</b>

Estratto dalla tabella del dimensionamento di Piano Operativo:

### UTOE 03 – Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	27.161	14.750	4.117	8.148	413	0	2.072	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>27.161</b>	<b>14.750</b>	<b>4.117</b>	<b>8.148</b>	<b>413</b>	<b>0</b>	<b>2.072</b>	<b>0</b>

Residuo di Piano Strutturale per la destinazione commerciale al dettaglio riferita all'UTOE 3 pari a mq 7.200 di SE cui vanno detratti mq 952,50 riferiti al nuovo dimensionamento per un residuo ricalcolato pari a mq 6.247,50.

L'aggiornamento della tabella di Piano Operativo è effettuato come segue:

### UTOE 03 – Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale- Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	27.161	14.750 + 952,5 = 15.702,5	4.117	8.148	413 + 952,5 = 1.365,5	0	2.072	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>27.161</b>	<b>15.702,5</b>	<b>4.117</b>	<b>8.148</b>	<b>1.365,5</b>	<b>0</b>	<b>2.072</b>	<b>0</b>

## 5.1 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE URBANISTICA

La documentazione di variante è composta dei seguenti elaborati:

- Relazione del Responsabile Unico del Procedimento contenente, tra l'altro:
  - Descrizione dei contenuti della variante urbanistica;
  - Estratto dalla tavola E2.1 “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*” (stato attuale e modificato);
  - Estratto dalla tavola E4. “*Zone territoriali omogenee - decreto interministeriale 1444/68*” (stato attuale e modificato);
  - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione art. 33 “*Ambiti a media trasformabilità della produzione*” (stato attuale e modificato);
  - Scheda norma relativa all'intervento.
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica riferito al Piano Attuativo oltre a nota a corredo del suddetto documento redatto dal Settore Governo del Territorio.

Si riportano di seguito:

- estratto dalle NTA di Piano Operativo art. 33 “*Ambiti a media trasformabilità della produzione*” (stato modificato e sovrapposto);
- scheda norma dell'intervento che sarà contenuta nell'Appendice 1 - Procedimenti attuativi del Piano Operativo - alle NTA di Piano Operativo.

## STATO MODIFICATO

### Articolo 33 “Ambiti a media trasformabilità della produzione”

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/ 2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero. Le schede norma relative ai lotti liberi della produzione sono contenute all'interno dell'Appendice 1. “*Procedimenti attuativi del Piano Operativo*” alle presenti NTA.

3.1. Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 “Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare” del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

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 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;
- 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.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.



## STATO SOVRAPPOSTO

### Articolo 33 “Ambiti a media trasformabilità della produzione”

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- nuova costruzione;
- installazione di manufatti;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d’impianti per attività produttive all’aperto;
- installazione di infrastrutture e di impianti;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;
- interventi di sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/ 2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero. [Le schede norma relative ai lotti liberi della produzione sono contenute all'interno dell'Appendice 1. “Procedimenti attuativi del Piano Operativo” alle presenti NTA.](#)

3.1. Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 “Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare” del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

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 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;
- 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.

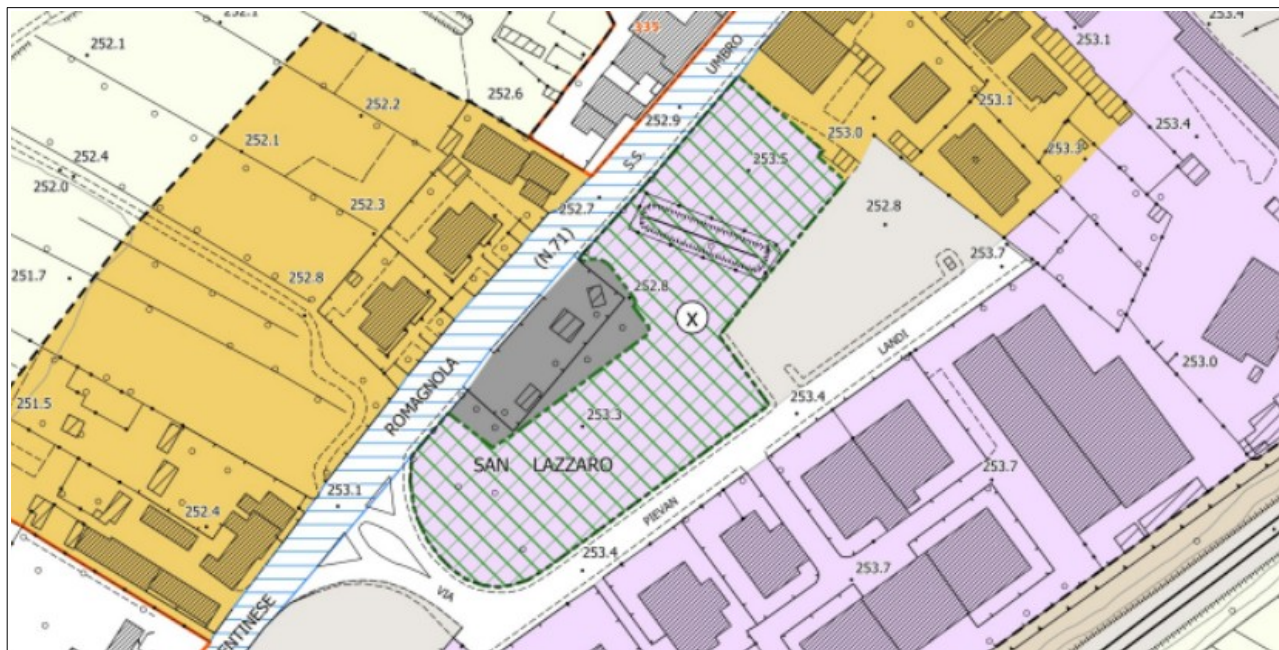
Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.

**SCHEDA NORMA N.** (riportare ID di cui alla tabella dell'Appendice 1)  
**D.C.C.** (riportare numero e data della delibera di approvazione della variante al PO)

Lotto libero della produzione art. 33 commi 3 e 5 delle NTA di Piano Operativo



### Contestualizzazione

La variante interessa due lotti contigui, posti tra via Pievan Landi e via Romana, classificati “*Ambiti a media trasformabilità della produzione*” uno dei quali costituente lotto libero di cui all’art. 33 comma 3 delle NTA di Piano Operativo.

Il contesto produttivo/commerciale è stato urbanizzato a partire dall'anno 1983 in sede di attuazione del PIP San Lazzaro ma i suddetti lotti sono rimasti privi di edificazione. Nei primi anni 2000 è iniziata la costruzione di due edifici, uno completato solo nella parte strutturale l’altro rimasto a livello dello scavo delle fondazioni.

Attualmente l’area è caratterizzata dalla presenza della struttura in c.a. del primo edificio, ormai completamente degradata, e dalla depressione conseguente lo scavo delle fondazioni del secondo edificio che periodicamente, in ragione delle precipitazioni atmosferiche, è invasa dalle acque meteoriche.

### Obiettivi

- riqualificazione dell’area dal punto di vista urbanistico e funzionale;
- risanamento igienico sanitario;
- completamento della previsione insediativa produttivo/commerciale.

### Prescrizioni

- La realizzazione dell’intervento dovrà prevedere la localizzazione del parcheggio privato in continuità con il parcheggio pubblico esistente e la riqualificazione dello stesso con contestuale previsione di alberature e implementazione delle superfici permeabili. Sia la nuova realizzazione che la riqualificazione dei parcheggi dovranno prevedere l’utilizzo di materiali e arredi vegetazionali omogenei.

### *Criteria per un corretto inserimento paesaggistico*

- L'intervento si configura come completamento e definizione del tessuto produttivo esistente. Data la presenza della strada di medio interesse paesaggistico di PTCP (Via Romana) è previsto l'allineamento dei fabbricati lungo la via di Pievan Landi.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da armonizzare le relazioni percettive tra i nuovi lotti e le aree circostanti.

### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 6.682;
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.200 comprensiva della SE esistente (mq 1.247,50);
- Altezza (massima): 10 metri.

### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale

### *Modalità attuative della previsione urbanistica*

Piano Attuativo

### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il parcheggio pubblico adiacente all'ambito di variante deve essere riqualificato con caratteri di omogeneità rispetto ai parcheggi di nuova realizzazione all'interno dell'ambito di variante medesimo. L'importo dei lavori necessari è scorporato dagli oneri di urbanizzazione spettanti.

Si riportano di seguito i seguenti estratti cartografici:

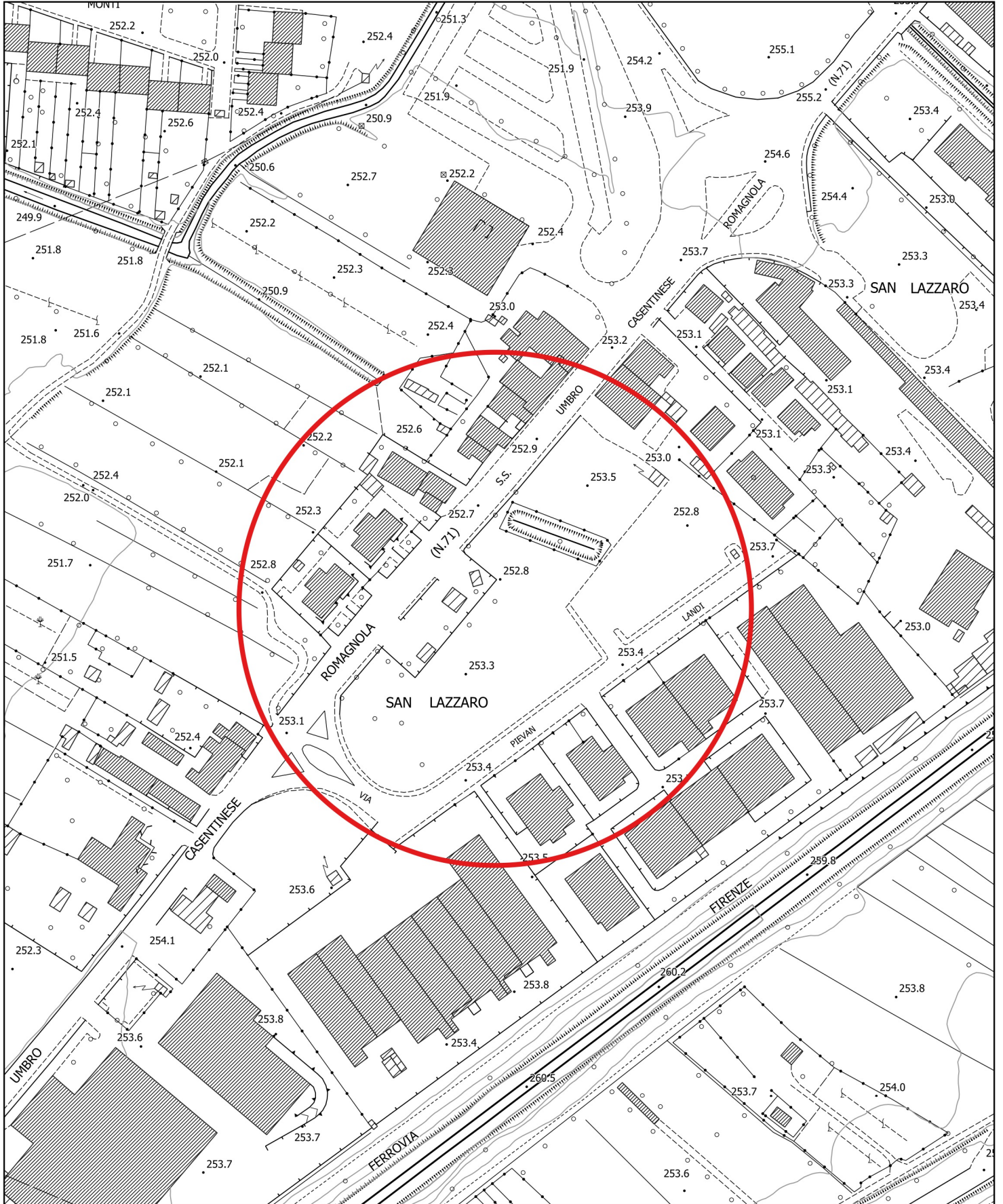
- carta tecnica regionale;
- ortofoto 2019;
- Catasto;
- Estratto dalla tavola E2.1 *“Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione (stato attuale);*
- Estratto dalla tavola E2.1 *“Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione (stato modificato);*
- Estratto dalla tavola E4. *“Zone territoriali omogenee - decreto interministeriale 1444/68” (stato attuale);*
- Estratto dalla tavola E4. *“Zone territoriali omogenee - decreto interministeriale 1444/68” (stato modificato).*



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Carta Tecnica Regionale





# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

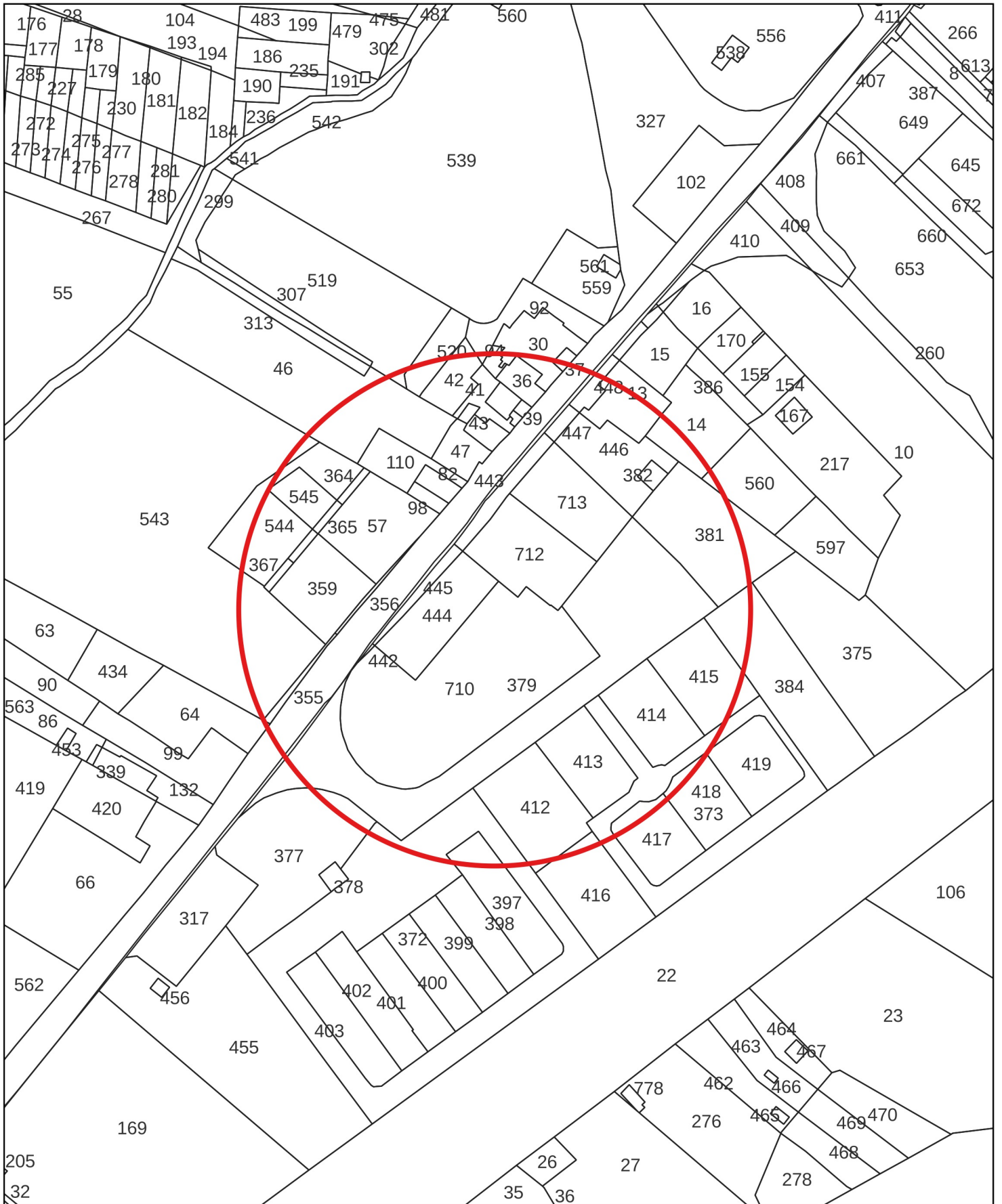
Scala 1 : 2.000



# COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola Catasto



Catasto

Scala 1 : 2.000

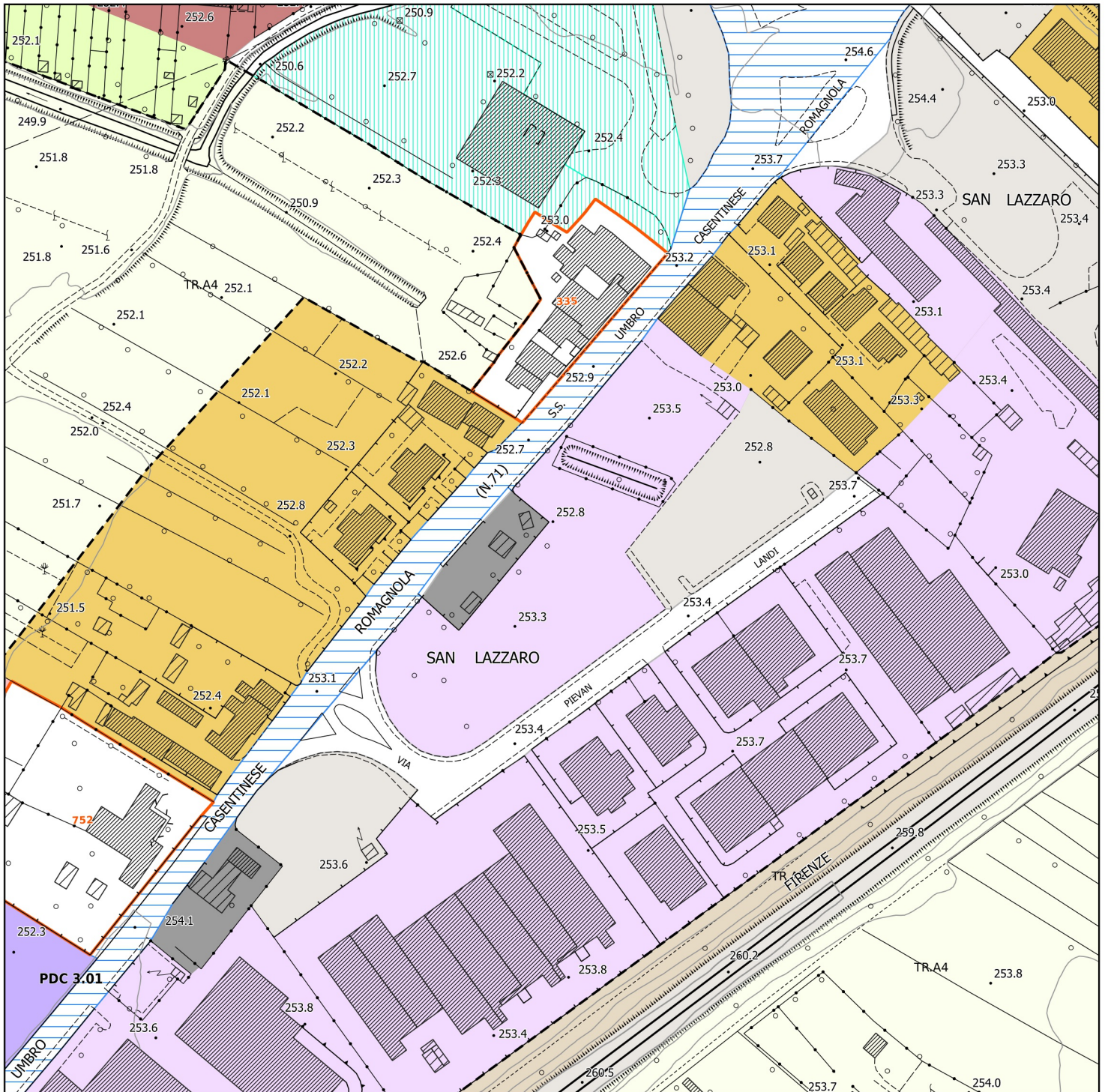




# COMUNE DI AREZZO







## Servizio Governo del Territorio

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



**STATO ATTUALE**

Scala 1 : 2.000

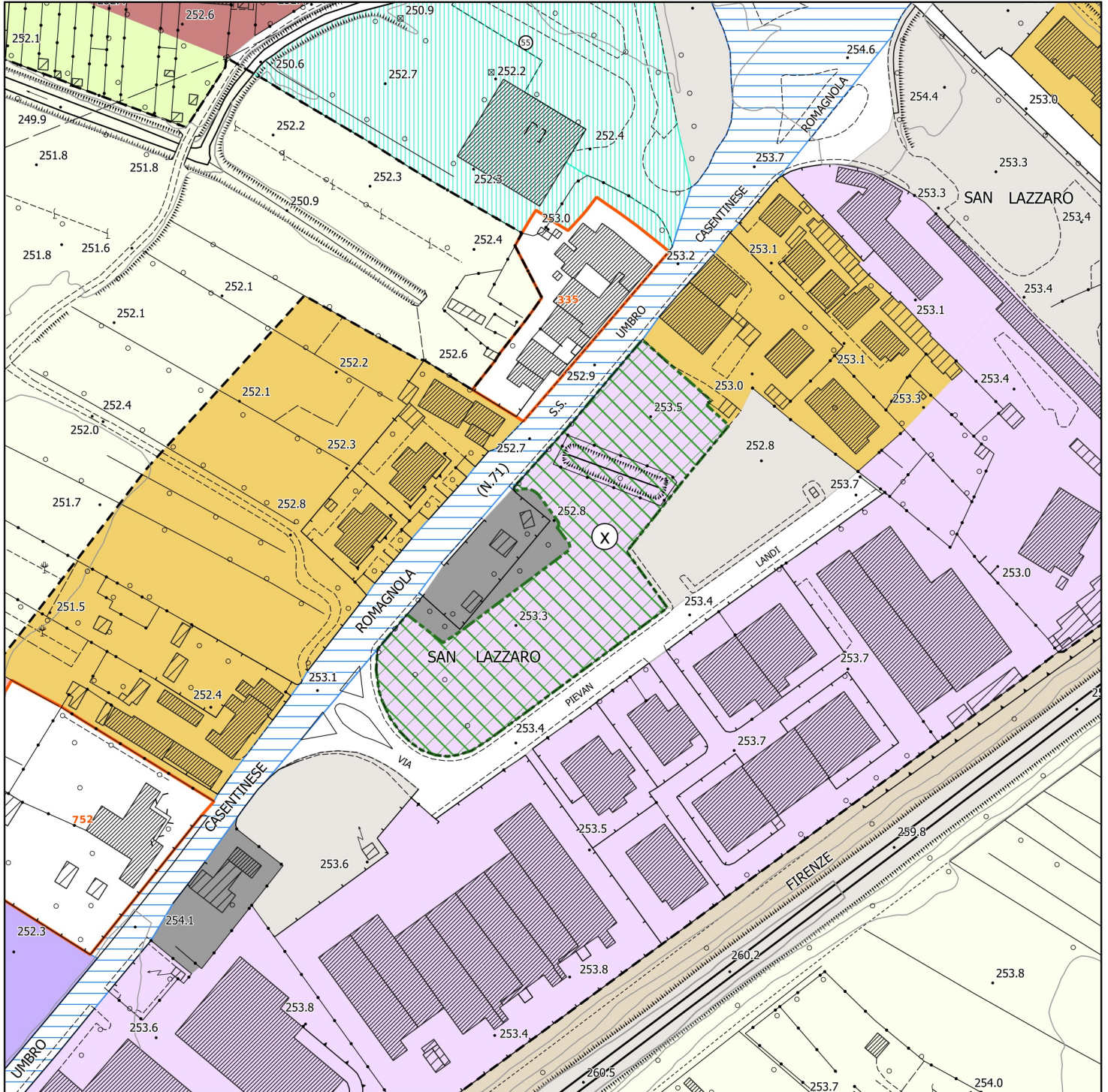
-  Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art. 32 NTA del PO)
-  Ambiti a media trasformabilità della produzione (art. 33 NTA del PO)
-  Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)
-  Impianti di distribuzione carburante (art. 131 bis NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)
-  Viabilità storica (art. 64 NTA del PO)



# COMUNE DI AREZZO









## Servizio Governo del Territorio

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



**STATO MODIFICATO**

Scala 1 : 2.000

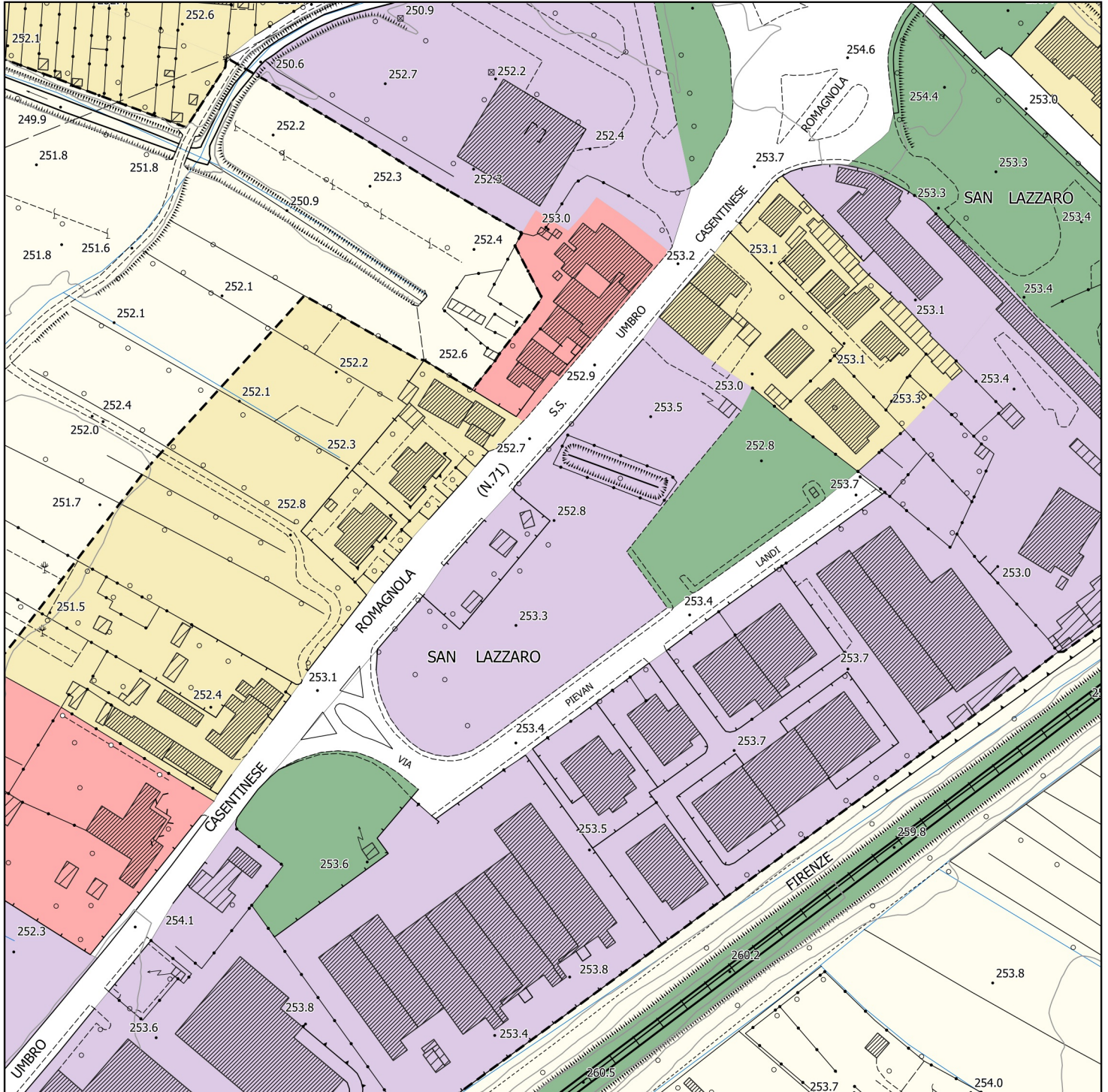
-  Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art. 32 NTA del PO)
-  Ambiti a media trasformabilità della produzione (art. 33 NTA del PO)
-  Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)
-  Impianti di distribuzione carburante (art. 131 bis NTA del PO)
-  Piani Attuativi vigenti e programmi in corso (art. 129 NTA del PO)
-  Procedimenti attuativi del Piano Operativo (Appendice n 1 delle NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)
-  Viabilità storica (art. 64 NTA del PO)



# COMUNE DI AREZZO








Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E4 - Zone territoriali omogenee  
Decreto Interministeriale 1444/68



**STATO ATTUALE**

Scala 1 : 2.000

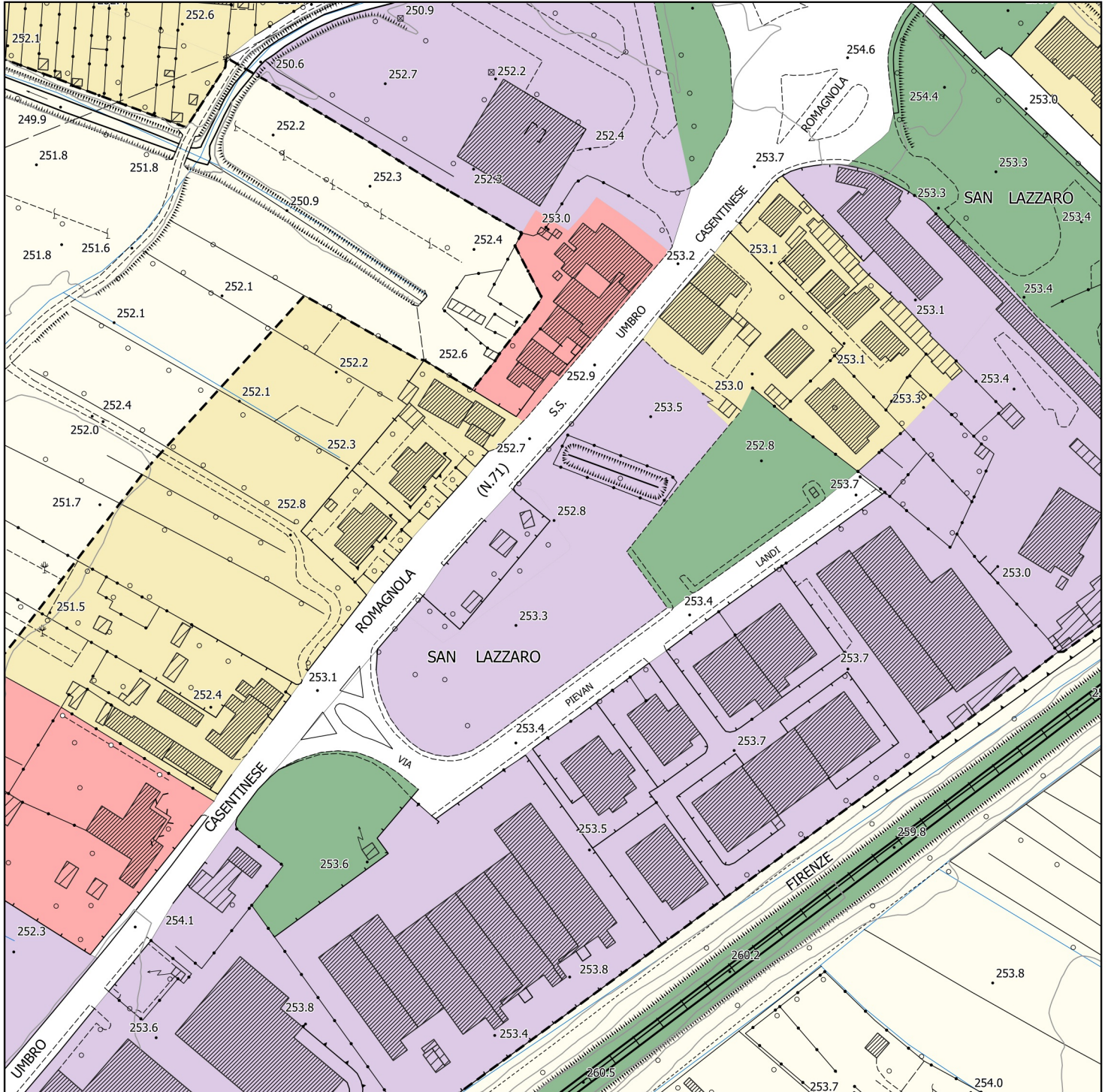
-  zona A - centro storico
-  zona B - completamento
-  zona C - espansione
-  zona D - produttivo/commerciale
-  zona E - agricolo
-  zona F - attrezzature di interesse generale
-  Viabilità



# COMUNE DI AREZZO








Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E4 - Zone territoriali omogenee  
Decreto Interministeriale 1444/68



**STATO MODIFICATO**

Scala 1 : 2.000

-  zona A - centro storico
-  zona B - completamento
-  zona C - espansione
-  zona D - produttivo/commerciale
-  zona E - agricolo
-  zona F - attrezzature di interesse generale
-  Viabilità

## 6. IL PIANO ATTUATIVO CONTESTUALE

La variante in oggetto è contestuale all'approvazione di piano attuativo relativamente all'ambito di intervento con previsione di insediamento di una media struttura di vendita. Di seguito si riportano i dati forniti dall'istante relativamente all'intervento.

### 6.1 DATI METRICI DEL PUA

Superficie totale PUA	Mq 6.682
Aree a standards DM 1444/68	Mq 1.560 mq
Superficie permeabile minima	almeno il 30% del lotto
Rapporto di copertura	massimo 70% del lotto
Lotti 1 e 2 _destinazione d'uso Du_C2	Commerciale al dettaglio (media distribuzione alimentare)

### 6.2 PARAMETRI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO

Superficie edificabile max	2.200 mq
Altezza massima	10,00 m
Superficie effettiva di vendita	1.280 < 1.500 mq
Distanze	In materia di distanze minime dai confini sono prescritte: - la distanza da mantenere tra la costruzione fuori-terra (superficie edificata) dai confini di proprietà con il distributore e dalla proprietà pubblica di almeno di 1,5 metri; - la distanza da mantenere dagli altri confini di proprietà di almeno 5,0 metri; - la distanza da tenere dal ciglio stradale di almeno 5,0 metri; - la distanza tra pareti finestrate di almeno 10,0 metri.
Standard ai sensi del D.M. 1444/68	Gli standard ai sensi del DM 1444/68 funzionali alla destinazione d'uso da insediare saranno monetizzati secondo quanto previsto da Piano Operativo e nella misura indicata dal <i>“Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile”</i> approvato con DCC 153 del 25/11/2021.
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).

## 6.3 VERIFICHE

### 6.3.1 - STANDARD RICHIESTI DA DM 1444/1968

Richiamati:

- 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”.

Data la superficie lorda di pavimento commerciale pari a mq 1.950 la dotazione di standard necessaria è pari a mq 1.560 di standard di cui almeno mq 780 dovrebbero essere destinati a parcheggio.

Il progetto non prevede la realizzazione di standard aggiuntivi rispetto a quelli già presenti che pertanto saranno monetizzati.

La verifica è condotta sull'intera area relativa al PIP San Lazzaro tenuto conto degli standard, per la destinazione produttiva, già reperiti per l'ambito oggetto di PUA in sede di attuazione del PIP medesimo. In sostanza al momento della realizzazione del PIP sono stati individuati mq 4.812 di standard di cui mq 2.160 a verde e mq 2.652 a parcheggi. Considerato che l'area PIP complessivamente aveva una estensione pari a mq 38.887 (di cui i lotti occupano 30.752 mq) e avendo il lotto medesimo una superficie di 6.682 mq gli standard relativi sono:

$$4.812 / 30.752 \times 6.682 = 1.045 \text{ mq di cui } 576 \text{ di parcheggio e } 469 \text{ a verde}$$

In ragione della destinazione commerciale dell'ambito necessita in sostanza da reperire (o, in alternativa, monetizzare):

- aree a parcheggi mq (780-576) = mq 204
- aree a verde mq (780-469) = mq 311

## 6.3.2 PARCHEGGI PRIVATI

### Richiamati:

- 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 osservar 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*".

Il Piano attuativo prevede di individuare le seguenti superfici a parcheggio:

a) PARCHEGGI DI CUI ALLA L.122/1989:

$mc\ 7.371/10 \times 2 = mq\ 1.474$  di parcheggio inclusi spazi di manovra

Il soddisfacimento del parametro è garantito da due aree distinte: una nel parcheggio di fronte al supermercato di 363 mq con 13 posti (dal n.18 al n.30 secondo la numerazione di PUA), una nella porzione dedicata al carico e scarico e agli altri servizi del supermercato 1.120 mq con 34 posti (dal n.92 al n.125 secondo la numerazione di PUA). In totale l'area destinata a soddisfare la L.122/1989 è costituita da 1.483 mq con 47 posti.

b) PARCHEGGI DI CUI AL D.P.G.R. 23R/2020:

Il D.P.G.R. 23/R/2020 prevede che siano individuati parcheggi di relazione per un minimo di mq 1,5 ogni mq di superficie di vendita oltre a 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale. Necessitano pertanto: Superficie di vendita  $mq\ 1.280 \times 1,5 = mq\ 1.920$  di parcheggio. Il Piano Attuativo soddisfa il requisito.

Il D.P.G.R. 23/R/2020 all'articolo 10 comma 3 per la sosta di relazione dispone che almeno un posto auto ogni 25 mq di parcheggio, per cui necessitano minimo 77 posti auto ( $mq\ 1.920/25$ ). Il Piano Attuativo prevede 78 posti per la sosta di relazione.

Il D.P.G.R. 23/R/2020 all'articolo 10 comma 2 stabilisce che deve essere presente almeno un albero ogni 100 mq di parcheggio, per cui le alberature devono essere almeno  $(1.920+1.474)/100 = 34$  alberi. Il Piano Attuativo ottempera alla disposizione.

Il D.P.G.R. 23/R/2020 all'articolo 10 comma 3 dispone che il 10% dei parcheggi riservati alla sosta di relazione sia destinato ai dipendenti. Essendo previsti 78 posti auto per la sosta di relazione



almeno 8 posti devono essere riservati ai dipendenti. Il Piano Attuativo prevede di destinare 8 posti allo scopo (dal n. 118 al n. 125 secondo la numerazione di PUA).

Il DPGR 41R/2009 prevede che un posto auto ogni 30 o frazione sia riservato ai disabili: su 125 posti auto il Piano Attuativo prevede che 5 posti siano destinati ai disabili.

Per quello che riguarda la necessità di ricariche elettriche l'art.71 del Regolamento Edilizio impone che il 5% del totale dei parcheggi sia dotato di colonnine di ricarica. Su 125 posti auto il Piano Attuativo prevede 7 colonnine elettriche ( $125 \times 5\% = 6,25$ ).

### 6.3.3 RACCORDI VIARI

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:*

*a) 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;*

*b) 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;*

*c) 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;*

*d) deve essere garantita idonea illuminazione artificiale, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente per la tipologia di strada considerata;*

*e) deve essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche incidenti sulle aree di progetto;*

*f) 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 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.

## 7. 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 successivi 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.

### 7.1. COERENZA ESTERNA


La variante in oggetto:

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariati 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*”;
- non rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento non 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.





#### 7.1.1 PIT/PPR

Di seguito si riporta una matrice interpretativa e valutativa della proposta di variante con le direttive e gli orientamenti di PIT.


**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 Chiusa 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.  

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

<p>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")</p>	<p>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...;</p>	<p>L'intervento, per localizzazione (il lotto, interno al perimetro del territorio urbanizzato, risulta intercluso tra aree già edificate) e caratteristiche, non interferisce con la direttiva 1.2</p> <p style="text-align: center;"></p>
<p>1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;</p>	<p style="text-align: center;">---</p>	<p>L'intervento prevede l'edificazione di un lotto interno al perimetro del territorio urbanizzato, intercluso tra aree già edificate e già a sua volta parzialmente edificato per cui saranno evitati ulteriori processi di dispersione insediativa. Il parcheggio pubblico esistente sarà riqualificato aumentandone i requisiti di permeabilità e di dotazione di verde</p> <p style="text-align: center;"></p>
<p>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;</p>	<p style="text-align: center;">---</p>	<p>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.</p> <p style="text-align: center;"></p>
<p>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 ...</p>	<p style="text-align: center;">---</p>	<p>L'edificio previsto ha un'altezza di circa 8,30 metri dunque inferiore all'altezza massima pari a mq 10,00 prevista dalla variante e confrontabile con quella degli edifici circostanti.. Data la presenza della strada di medio interesse paesaggistico di PTCP (Via Romana) è previsto l'allineamento dei fabbricati lungo la via di Pievan Landi.</p> <p style="text-align: center;"></p>

**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 8,30 metri dunque inferiore all'altezza massima pari a mq 10,00 prevista dalla variante e confrontabile con quella degli edifici circostanti. Data la presenza della strada di medio interesse paesaggistico di PTCP (Via Romana) è previsto l'allineamento dei fabbricati lungo la via di Pievan Landi.  

**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 E' CONFORME AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

### 7.1.2 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 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
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	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 tipo-morfologiche dell'insediamento, sia nella dotazione dei servizi delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità a basso tenore di traffico.	L'intervento si pone in un contesto urbano. Data la presenza della strada di medio interesse paesaggistico di PTCP (Via Romana) è previsto l'allineamento dei fabbricati lungo la via di Pievan Landi.  
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	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	La realizzazione del parcheggio privato si pone in continuità al parcheggio pubblico esistente favorendo il collegamento pedonale tra via di Pievan Landi e via

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

<p>la mobilità e il trasporto pubblico.</p>	<p>gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento per il verde urbano e l'accessibilità pedonale.</p>	<p>Romana. L'area è servita da trasporto pubblico (pensilina ATAM adiacente al parcheggio)</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 MD</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 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 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 "Piano dei lavori del servizio idrico integrato" in linea con i contenuti del "Piano d'Ambito dell'Autorità Idrica Toscana".</p>	<p>In particolare sono tenuti a dettare norme per la verifica della compatibilità degli interventi concernenti la "Disciplina delle trasformazioni 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>L'edificio di nuova costruzione si pone in un 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>

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

<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 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'ecosostenibilità 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 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 e le sue pertinenze sono accessibili.</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 E' CONFORME AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

## 7.2 COERENZA INTERNA

La coerenza interna è verificata in relazione ai seguenti piani/programmi comunali: Piano strutturale, Piano Operativo, Piano Comunale di Classificazione Acustica, Piano Urbano per l'energia sostenibile, Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, Piano per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Piano Territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021. Per l'intervento è previsto di prelevare mq 952,50 dal dimensionamento di Piano Strutturale riferito all'UTOE 3 "Settore meridionale di Saione, San Donato e Pesciola". Il residuo di Piano Strutturale per la destinazione commerciale al dettaglio riferita all'UTOE 3 ricalcolato sarà pari a mq 6.247,50 (mq 7.200 – mq 952,50).
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria in ragione dei disposti degli articoli 33 commi 3 e 5 di Piano Operativo al fine dell'insediamento di media struttura di vendita commerciale in ambito produttivo e dell'edificazione del lotto libero in oggetto.
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 IV - "aree di intensa attività umana" tranne una piccola porzione che ricade in classe V - "aree prevalentemente industriali") determinata per l'area in oggetto.
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 risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano. Ai sensi dell'art. 33 comma 5 delle NTA di PO "le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico".
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.

## 7.3. 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.

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

L'area oggetto di variante è in INTERNA al Perimetro del Territorio Urbanizzato.

**7.5 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 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione ovvero del 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) che riguarda le *“Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti”*.

## 8. ASPETTI PROCEDURALI

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”.*

### 8.1 ENDOPROCEDIMENTI

<p>VAS e VIA</p>	<p>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 (art. 22 e 23 L.R. 10/2010): il documento preliminare per la VAS è redatto in relazione ai contenuti di piano attuativo che coincidono nella sostanza con quelli di variante al Piano Operativo relativamente ai parametri e alle condizioni per la trasformazione.</p> <p>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 ed è pertanto escluso dall'ambito di applicazione della VIA.</p> <p>Riguardo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante e del piano attuativo contestuale si fa presente che, nota prot. n. 144848 del 30/09/2022, l'autorità Procedente - Servizio Governo del Territorio - ha trasmesso all'autorità competente - Ufficio Ambiente - il Documento Preliminare redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010.</p> <p>Con lettera prot. n. 146749 del 04/10/2022 l'Ufficio Tutela Ambientale ha richiesto l'espressione di parere ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA): allo scadere dei 30 giorni è pervenuto parere di Azienda USL U.O. Igiene e Sanità Pubblica Area Est del 20/10/2022, prot. n. 155686.</p> <p>La documentazione è stata esaminata dal Nucleo</p>
------------------	--

	<p>Valutazioni Ambientali in data 08/11/2022 e successivamente, previa presentazione da parte del proponente di studio trasportistico integrativo (prot.n.52318 del 12/04/2023) a trattazione dei dati sul traffico, in data 02/05/2023.</p> <p>Il Direttore dell'Ufficio Ambiente, con provvedimento n. 1171 del 10/05/2023, ha preso atto delle determinazioni del Nucleo di Valutazione espresse nel verbale del giorno 02/05/2023 e ha dato atto, conseguentemente, che non sussistono impatti significativi sull'ambiente e che il Piano Attuativo in variante al Piano Operativo in località San Lazzaro, non debba essere sottoposto alla procedura di VAS.</p>
CONFERENZA DI SERVIZI	<p>Per l'acquisizione dei pareri interni (pareri Ufficio Traffico, Ufficio Manutenzione, Ufficio LLPP, Ufficio Patrimonio ecc.) è stata convocata apposita conferenza di servizi. La conferenza si è svolta in data 16/05/2023 presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Arezzo. Il verbale della conferenza riporta; <i>“Visto quanto sopra indicato, il sottoscritto Geom.M.Moretti, in qualità di tecnico istruttore e Presidente della Conferenza, dichiara chiusa la seduta in corso e la contestuale fase dibattimentale dell'intera Conferenza dei Servizi legata alle OO.UU. primarie convenzionate connesse al Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.O. posto in Loc. San Lazzaro (PU 43/2022), ma, in virtù dei contenuti del dibattito tenutosi nel corso della stessa, resta in attesa della trasmissione dei nuovi elaborati progettuali (ed economici) a recepimento degli elementi concordati nella presente seduta circa lo spostamento di collettore fognario acque nere. La trasmissione della documentazione sopra richiesta dovrà avvenire entro mesi 3 dalla presente seduta (pena archiviazione della pratica) e solo a seguito della relativa acquisizione, questo Servizio, provvederà alla chiusura della Conferenza dei Servizi ed al rilascio del parere di fattibilità e congruità dei prezzi richiesto dal Servizio Governo dei Territorio relativamente alle OO.UU. primarie convenzionate connesse al Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.O. posto in Loc. San Lazzaro (PU 43/2022)”</i>.</p> <p>Gli elaborati da parte dei richiedenti i piano sono pervenuti con nota prot. 83683 del 15/06/2023.</p> <p>Con successiva nota prot. 94723 del 05/07/2023 il Servizio Progettazione Opere Pubbliche ha trasmesso al Servizio Governo del Territorio “Parere sulla fattibilità e sulla congruità dei prezzi per la realizzazione delle OO.UU. primarie convenzionate connesse al Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.O. posto in Loc. San Lazzaro (PU</p>

	<p>43/2022)”. All’interno del parere sono indicati i seguenti importi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 404.983,63 costituente l’importo complessivo delle OO.UU. come risultante da computo metrico estimativo allegato al progetto delle medesime;</li> <li>- euro 516.873,14 quale importo totale della polizza fideiussoria;</li> <li>- euro 103.374,63 quale importo della polizza fideiussoria a per la garanzia della manutenzione e restituzione in perfetto stato di funzionalità.</li> </ul>
INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE	<p>La variante è corredata da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.</p> <p>In base alle suddette indagini di dettaglio sono individuate le classi di fattibilità idraulica, geologica e sismica e indicate le prescrizioni relative allo specifico intervento. Il deposito delle indagini geologico-tecniche è stato effettuato ai sensi del DPGR n. 5/R/2020 con nota prot. n. 27124 del 23/02/2023. Con successiva nota (prot. 28557/2023) il Genio Civile ha comunicato (cita): “che la documentazione relativa al deposito in oggetto, acquisita al protocollo di questo Ufficio con il n° 95495/N.060.060 del 23/02/2023, è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 3947 in data 23/02/2023”. Infine con nota prot. 33644/2023 il Genio Civile ha comunicato l’esito positivo del controllo ai sensi dell’art. 12 del D.P.G.R. 5/R/2020.</p>

## 8.2 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 on-line, al seguente indirizzo:

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

*Il Responsabile del Procedimento*  
*Governo 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 PER LA LOCALIZZAZIONE ED IL DIMENSIONAMENTO DELLA PREVISIONE DI REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN LOCALITA' SAN LAZZARO**

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

**ACCERTATO**

- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare: la Legge Regionale 12/2022, la Legge 241/1990, 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*

---

**PIANO OPERATIVO  
COMUNE DI AREZZO**

---