



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA
REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRSI A
CASA DELLA COMUNITA' _ HUB BALDACCIO _ IN
VIA BALDACCIO D'ANGHIARI AD AREZZO**

PRATICA U_65_2022

RELAZIONE TECNICA

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

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP

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

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

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI INTERVENTO

2.2 NOTE SULLA FATTIBILITA' URBANISTICA DELL'INTERVENTO

2.3. FINALITA', CRITERI GENERALI, VINCOLI E PRESCRIZIONI

2.4 SINTESI SULLA VARIANTE URBANISTICA

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CATASTO

3.2 PIANO STRUTTURALE (PS)

3.3 PERICOLOSITA'

3.4 FATTIBILITA'

3.5 PIANO OPERATIVO (PO)

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

3.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

3.8 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)

3.9 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)

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

4. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)

5. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

6. PRINCIPI GENERALI

7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

8 . TERRITORIO RURALE

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

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

11. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

12. INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE

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

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI
NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRSI A CASA DELLA COMUNITA' _ HUB
BALDACCIO _ IN VIA BALDACCIO D'ANGHIARI AD AREZZO
PRATICA U_65_2022**

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione è redatta a corredo della variante al Piano Operativo contestuale all'approvazione dell'opera pubblica per la realizzazione del nuovo edificio da adibirsi a Casa della Comunità_HUB Baldaccio in via Baldaccio d'Anghiari. Il progetto dell'opera pubblica è realizzato dall'Arezzo_ASL Toscana Sud Est - Zona Distretto di Arezzo – e finanziato con la Missione del PNRR n. 6 - "Sanità territoriale - Innovazione del Servizio sanitario". Ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 e della L.R. 12/2022 il progetto e la contestuale variante al Piano Operativo sono approvati nella sede della conferenza di servizi appositamente convocata e la variante al Piano Operativo assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi medesima.

Il presente documento è redatto tenuto conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

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

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

La presente variante è contestuale all'approvazione dell'opera pubblica per la realizzazione del nuovo edificio da adibirsi a Casa della Comunità HUB Baldaccio in via Baldaccio d'Anghiari per conto della ASL Toscana Sud Est - Zona Distretto di Arezzo – su finanziamento PNRR.

Costituiscono riferimenti normativi ai fini dell'approvazione:

- L.R. 12/2022 "Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)";
- L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" art. 14 c.2 e artt. 14 e seguenti in merito allo svolgimento della conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e in modalità sincrona;
- L.R. 65/2014 per quanto non espressamente normato dalle suddette leggi.

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI INTERVENTO	
Catasto Terreni	Sez. A F. 106, p.lla 1882 di proprietà del Comune di Arezzo. E' in corso di perfezionamento l'atto tra Comune di Arezzo e ASL Toscana sud est per la costituzione del diritto di superficie sull'area in oggetto attualmente facente parte del Parco pubblico e adiacente al Parcheggio interrato Baldaccio.
Superficie totale area	L'area interessata dall'intervento ha una superficie totale di circa 986 mq

2.2. NOTE SULLA FATTIBILITA' URBANISTICA DELL'INTERVENTO	
L'intervento è realizzabile ai sensi del combinato disposto della L.R. 12/2022 e della L. 241/1990 accompagnato dai seguenti passaggi :	
VAS	NON NECESSITA LO SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VAS secondo quanto recita l'art. 2 della L.R. 12/2022 che recita "Art. 2 Disciplina in materia di valutazioni ambientali 1. Ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all'articolo 1, comma 1, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale Raccolta Normativa della Regione Toscana Testo aggiornato al 26/04/2022 Governo del territorio l.r. 12/2022 3 (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere".
Indagini genio civile	NECESSITA DELLO SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE AI SENSI DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON D.P.G.R. 5R/2020. Le indagini che vengono depositate sono soggette al controllo obbligatorio da parte della struttura regionale competente in quanto si riferiscono a variante al piano operativo conseguente alla realizzazione di un'opera pubblica riguardanti aree a pericolosità elevata dal punto di vista geologico o sismico (1D).
Meeting informativo	Trattandosi di variante al piano operativo necessita dello svolgimento delle attività legate all'informazione e partecipazione della cittadinanza ai processi di pianificazione ai sensi del DPGR del 14/02/2017 n. 4/R.
Progetto di fattibilità tecnico economica in variante al piano	Il progetto di fattibilità tecnico economica a firma dell'arch. Mario Maschi (socio mandatario

<p>operativo e procedura di approvazione ai sensi della L.R. 12/2022</p>	<p>dell'operatore economico R.T.P.) è composto dai seguenti elaborati: Allegato A Schema architettonico preliminare; Relazione di fattibilità tecnico economica; Norme tecniche di attuazione vigenti e di variante; Tav. 01 schema architettonico preliminare, estratti cartografici e documentazione fotografica; Tav. 02 schema architettonico preliminare, planimetria generale e stato attuale; Tav. 03 schema architettonico preliminare planivolumetrico Tav. 04 schema architettonico preliminare piante Tav. 04 schema architettonico preliminare prospetti Relazione geologica e schede per il deposito delle indagini (moduli nn. 3,4 e 5) a firma del Geol. Paolo Landucci; Il progetto di fattibilità tecnico economica sarà sottoposto alla conferenza di servizi ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 comma 2 della L.241/90 e dell'art. 1 comma 2 della L.R. 12/2022. Successivamente alla scadenza del termine per le osservazioni sarà comunque convocata una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e in modalità sincrona. L'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante al Piano Operativo comunale e la variante assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.</p>
<p>Sintesi delle caratteristiche del progetto</p>	<p>Il fabbricato, si articola su una superficie complessiva di circa 500 mq. distribuita interamente al solo piano terra, e prevede la realizzazione di undici ambulatori specialistici di superficie media di sedici metri quadrati cadauno, due uffici amministrativi, una grande sala di attesa per gli utenti, i servizi necessari sia per il personale che per gli utenti e gli spazi di distribuzione. Il progetto si propone di non realizzare un elevato livello di impermeabilizzazione del suolo, pertanto la progettazione degli spazi al contorno del nuovo Hub, sarà orientata alla realizzazione di superfici verdi con permeabilità totale. Per tale finalità è stato stabilito da parte di Asl, Atam ed Amministrazione Comunale di concentrare la dotazione obbligatoria dei parcheggi ad uso privato (legge 122/89) all'interno dell'adiacente parcheggio interrato del Baldaccio.</p>

2.3. FINALITA', CRITERI GENERALI, VINCOLI E PRESCRIZIONI

La scelta del sito sul quale insediare l'infrastruttura sanitaria in oggetto (Casa della Comunità) è legata alla sua prossimità al già previsto Centro Prelievi che la USL Toscana Sud Est ricaverà tramite il riutilizzo di una porzione della palazzina servizi, collocata all'ingresso del parcheggio pubblico sotterraneo, posto in via Baldaccio d'Anghiari, ad Arezzo.

L'insieme delle due strutture, una volta entrate in esercizio, costituirà un polo di centrale importanza nell'erogazione, a favore del cittadino, di servizi sanitari presenti sul territorio. La scelta insediativa, è ulteriormente rafforzata dalla presenza della grande infrastruttura sotterranea, destinata alla sosta delle auto (Parcheggio Baldaccio). Gli utenti della Casa della Comunità e del Centro Prelievi, troveranno infatti, agevolmente, una dotazione rilevante di spazi destinati alla sosta veicolare, collegati direttamente con le soprastanti infrastrutture sanitarie. Inoltre la vicinanza con il centro storico, la presenza del punto di sosta per numerose autolinee del servizio di trasporto pubblico, la contiguità con adeguati percorsi ciclabili ed infine l'efficiente rete viaria di collegamento con la tangenziale urbana, farà sì che il nuovo polo sanitario risulti facilmente raggiungibile da qualsiasi parte della città. Dal punto di vista del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, la scelta insediativa effettuata, seppur destinata alla realizzazione di un nuovo manufatto edilizio, permetterà comunque l'avvio di un processo di rigenerazione urbana esteso all'intero contesto.

L'opera è interamente finanziata, sia per la parte tecnico progettuale che per la fase di realizzazione, dal Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

2.4 SINTESI SULLA VARIANTE URBANISTICA

La variante al Piano Operativo consiste nell'individuazione di un'area destinata a Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive – Servizi con consumo di suolo S2, Servizi sociali e civici di cui all'Art. 92 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Operativo Comunale in sostituzione dell'individuazione della stessa area come Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive – Servizi senza consumo di suolo "S8", Parchi e verde urbano Art. 94 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Operativo Comunale.

Viene trasformata in sostanza un'area a servizi senza consumo di suolo (S8 parchi e verde urbano) in un'area con consumo di suolo edificato (S2 servizi sociali e civici) funzionale alla realizzazione di una Casa della Comunità _ Hub Baldaccio d'Anghiari.

3. QUADRO CONOSCITIVO

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

3.1 CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente al Sez. B, F. 50, p. 535 e 531 (parte) per una superficie catastale complessiva pari a 4.924 mq.

IDENTIFICATIVO CATASTALE	PROPRIETA'	SUPERFICIE
Sez. A F. 106, p.IIa 1882	COMUNE DI AREZZO	986 mq

3.2 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	<p>parte Sigla : MARI Sistema morfogenetico: Margine inferiore plio-pleistocenico Codice: PS35 Nome PS: Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso e ciottoloso di Arezzo - La Chiassa</p> <p>parte Sigla : ALP Sistema morfogenetico: Alta pianura Codice PS: 1 Nome PS: Sistema di Alta Pianura colluvio-alluvionale del Torrente Vingone – Bicchieraia</p>
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Area urbanizzata
TAV. C3.3 INVARIANTE 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Parchi e verde urbano. TPS3.3 Insule specializzate
TAV. C3.4 INVARIANTE 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non individuata

TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Centri abitati al 1984
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	CENTRI ABITATI AL 1984
TAV.C5.2 CARTA DEI VINCOLI STORICO CULTURALI	Bene archeologico - Centro Storico
TAV. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	NESSUNO
TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE - DENOMINAZIONI02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani (art. 59)

3.3 PERICOLOSITÀ

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	nessuna
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	Pericolosità idraulica P1 - Pericolosità bassa
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	G2 _classe di pericolosità geologica media
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	Non indicato
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Non indicata
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Non indicata
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	Pericolosità sismica locale elevata PS 3

3.4 FATTIBILITÀ

Il Piano Operativo, per l'ambito urbanistico oggetto di variante non prevede, una specifica scheda di fattibilità. Nella relazione geologica allegata sono previste le seguenti fattibilità:

Fattibilità Geologica	Classe 2
Fattibilità Idraulica	Classe 1
Fattibilità Sismica	Classe 3

3.5 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,	Aree per i servizi e attrezzature collettive
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	altre indicazioni : Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive : Servizi senza consumo di suolo - S8 - Parchi e verde urbano Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive : Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica StatoAttuato
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Nessuno
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	zona F - attrezzature di interesse generale

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

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

Sotto il profilo archeologico, al momento attuale, è stata effettuata una campagna di scavo finalizzata alla verifica della presenza di emergenze destinate sia allo studio che alla tutela delle stesse ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 50/2016. (Codice degli Appalti). La campagna svolta non ha evidenziato criticità o presenze in tal senso.

3.7 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale di Arezzo (P.C.C.A.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

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

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

	CLASSE I - aree particolarmente protette
	CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - aree di tipo misto
	CLASSE IV - aree di intensa attività umana
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali

L'area di intervento è individuata in CLASSE IV - aree di intensa attività umana.

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

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

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;
- Il P.U.M.S. : prima stesura del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D. Lgs. n.285/1992 approvato con Del. G.C. n. 179/2015 e adottato in ultima stesura con proposta di approvazione al Consiglio Comunale con Del. G.C. n. 295 del 22/07/2019.

3.9 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.).

3.10 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. COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI (ART.18 COMMA 2 LETTERA A) LR.65/2014)

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

competenti. A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale 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;

- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di **coerenza interna** con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

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

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle 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;

- rientra nel campo di applicazione delle direttive e delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei beni paesaggistici in quanto l'intervento interessa beni vincolati .

- non rientra nel campo di applicazione delle prescrizioni in materia di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici in quanto non riguarda tali impianti.

4.1 COERENZA ESTERNA	
PIT PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	La variante al Piano Operativo è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto si conforma alla disciplina statutaria del PIT, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.
PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	La variante al Piano Operativo è coerente con il PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 e con la variante generale al PTCP adottata con DCP n. 29 del 25/06/2021, così come modificata con DCP 59 del 26/11/2021 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

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

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

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale 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;
- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

5.1 COERENZA INTERNA	
PS PIANO STRUTTURALE	La variante in oggetto non presenta profili di incoerenza rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria per la realizzazione dell'attrezzatura sanitaria estende la porzione interessata dai servizi con consumo di suolo edificati "S2".
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) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	La presente variante ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche. A livello edilizio per l'intera struttura sanitaria sarà garantita la categoria dell'Accessibilità agli spazi interni ed esterni da parte di portatori di handicaps motori ai sensi della legge 13/89. In particolare, sia per le dimensioni degli spazi che per gli arredi, anche per i servizi igienici, si terrà conto dei disposti normativi attualmente vigenti in materia. Tale attenzione sarà rivolta anche per gli spazi esterni al contorno con raccordo con quanto già esistente. Infine all'ingresso della Casa della Comunità, Hub Baldaccio sarà collocata, su propria colonnetta, una

	planimetria descrittiva "Braille" per ipovedenti.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	La variante in oggetto risulta ininfluyente rispetto allo specifico piano.

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

L'area oggetto di variante è INTERNA AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO così come individuato nella tav. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO del Piano Strutturale approvato con DCC 134/2021.

8. TERRITORIO RURALE

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

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

La variante urbanistica in oggetto rispetta le disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 130. Tale regolamento è rappresentato dal DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R. n. 65 (Norme per il governo del territorio) e riguarda le "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti".

10. 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 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-variant>

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/>

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

Considerato che il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, si fa presente il progetto elaborato si basa sul principio del "non arrecare un danno significativo all'ambiente" (Do No Significant Harm – DNSH).

Per questo motivo nella relazione di fattibilità a cui si rinvia è stato segnalato che il nuovo intervento:

- 1 - non porterà incremento di gas serra
- 2 - non determinerà un maggior impatto sul clima
- 3 - non altererà nessun corpo idrico, né superficiale, né sotterraneo
- 4 - non porterà a significativi incrementi di uso di risorse naturali od alla produzione di rifiuti non destinati al riciclo
- 5 - non produrrà inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo
- 6 - non inciderà sulla biodiversità e sulla salute degli ecosistemi

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

12. INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE

La variante è corredata dalle indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Paolo Landucci e dai moduli 3,4 e 5 per il deposito al Genio Civile.

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

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
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 REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRSI A CASA DELLA COMUNITA' _ HUB BALDACCIO _ IN VIA BALDACCIO D'ANGHIARI AD AREZZO (PU 65_2022)**

Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale e Piano Operativo approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che la presente variante è contestuale all'approvazione dell'opera pubblica per la realizzazione del nuovo edificio da adibirsi a Casa della Comunità HUB Baldaccio in via Baldaccio d'Anghiari per conto della ASL Toscana Sud Est - Zona Distretto di Arezzo – su finanziamento del Piano Nazionale per la Ripresa e Resilienza (PNRR);
- che ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 e della L.R. 12/2022 il progetto e la contestuale variante al Piano Operativo sono approvati nella sede della conferenza di servizi appositamente convocata e la variante al Piano Operativo assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi medesima;
- che l'intervento non comporta lo svolgimento delle procedure di esproprio di alcuna porzione di proprietà privata interessata;
- che la variante non necessita dello svolgimento della procedura di VAS ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), trattandosi della localizzazione di una singola opera;
- 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 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



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto volo del 2019



ORTOFOTO

Scala 1 : 1.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



STATO ATTUALE

Scala 1 : 1.000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

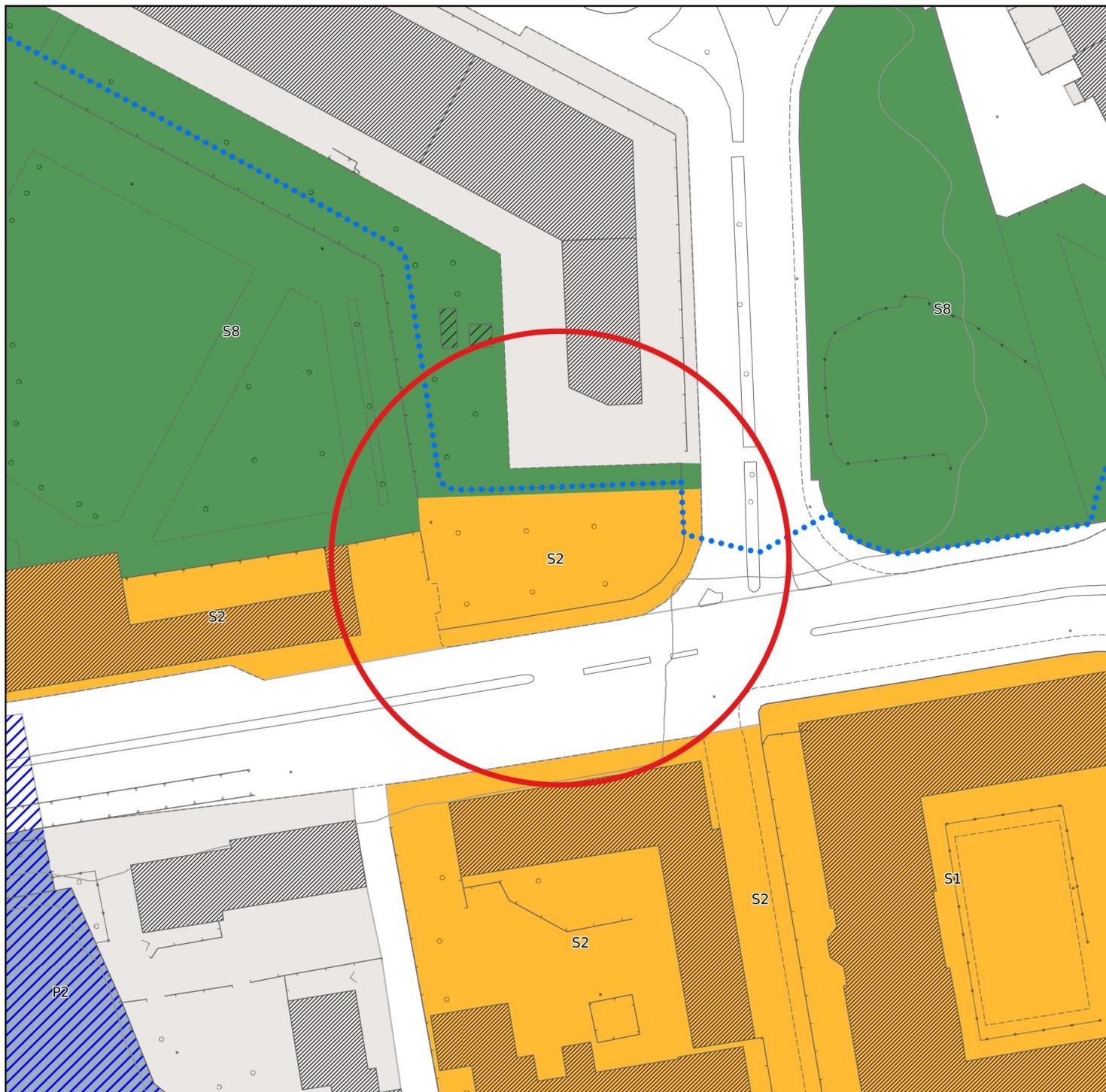
-  Servizi con consumo di suolo edificati (art. 92 NTA del PO)
-  Servizi senza consumo di suolo (art. 94 NTA del PO)
-  Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica (art. 95 NTA del PO)
-  Ambiti consolidati (articoli vari Titolo II NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 1.000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

-  Servizi con consumo di suolo edificati (art. 92 NTA del PO)
-  Servizi senza consumo di suolo (art. 94 NTA del PO)
-  Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica (art. 95 NTA del PO)
-  Ambiti consolidati (articoli vari Titolo II NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**