



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



PO

PIANO ATTUATIVO

Ai sensi degli artt. 111 e 119 della L.R. 65/2014

PRATICA N. U_12_2022

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA
DEL PARCO DEL PIONTA

FASE DEL PROCEDIMENTO: ADOZIONE

**Relazione tecnica del responsabile del procedimento.
Accertamento e certificazione di conformità e coerenza del
Responsabile del procedimento**

Adozione

DCC. N. ... del ...

Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Frescucci

Progettazione

Arch. Fulvia Comanducci

Arch. Valentina Nibbi

Arch. Laura Pagliai

Arch. Laura Rogialli

Arch. Nicola Tanganelli

Pian. Ter. Andrea Maltese

Geom. Valentina Mazzoni

INDICE:

- 1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO**
- 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**
- 3. QUADRO CONOSCITIVO**
 - 3.1 CATASTO
 - 3.2 PIANO STRUTTURALE (PS)
 - 3.3 PIANO OPERATIVO (PO)
 - 3.4 VINCOLI PAESAGGISTICI E BENI CULTURALI D.LGS.42/2004 E ALTRI VINCOLI
 - 3.5 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA
 - 3.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
 - 3.7 PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE (PUMS)
 - 3.8 PIANO PER ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (PEBA)
 - 3.9 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. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**
- 11 INDAGINI GEOLOGICHE_TECNICHE**
- 12. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE**
- 13. ESTRATTI CARTOGRAFICI**

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

1. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 111 e 119 della L.R. 65/2014 contestualmente alla variante al Piano Operativo semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e in conformità al 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 verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Di Recupero promuove la riqualificazione urbanistica dell'area della collina del Pionta. Il Piano si propone di sviluppare una sintesi degli obiettivi e degli interventi proposti dai vari soggetti coinvolti, al fine riqualificare e sviluppare al meglio le potenzialità di questa parte del territorio urbano, ricca di testimonianze storiche e di notevole valore paesaggistico. Per questo tipo di operazione di recupero e valorizzazione è fondamentale la collaborazione che è stata messa in atto fra i soggetti pubblici (ASL, Comune, Università) e quelli privati (comitato Rinascita Pionta, Centro Basaglia Onlus) per citarne alcuni. Dalla progettazione partecipata, riassunta in uno specifico Masterplan, è emersa l'esigenza che il Comune operi come regista degli interventi necessari alla rigenerazione della zona del Pionta. Dal percorso partecipato sono emerse inoltre alcune tematiche che sono confluite nel piano di Recupero:

- valorizzazione dell'area del parco urbano, mediante riqualificazione degli accessi, delle attrezzature sportive e delle aree giochi;
- valorizzazione degli scavi archeologici;
- allestimento delle aree destinate a spettacoli all'aperto;
- razionalizzazione dei parcheggi pubblici e della viabilità interna;
- promozione dell'integrazione fra polo culturale e città mediante previsione di destinazioni commerciali e ricreative a servizio della struttura universitaria e della cittadinanza.

Il Piano Di Recupero si pone in variante al Piano Operativo per i seguenti aspetti:

a) ripermetrazione dell'ambito di recupero includendo al suo interno le aree ritenute funzionali alla complessiva riqualificazione dell'area: - parcheggio dipendenti ASL con accesso da via Toscanelli e aree limitrofe; - accessi pedonali da via Masaccio; - modeste aree marginali in funzione delle preesistenze.

16

b) intervento ammesso sull'edificio denominato "ex casa Suore" di cui alla scheda 13 in considerazione della manomissione dei caratteri originari a seguito dei vari interventi edilizi che rendono impossibile il recupero dell'immobile anche in funzione delle esigenze della proprietà ASL. Nello specifico si prevede in luogo della Ristrutturazione Edilizia Limitata (RIL) l'intervento di sostituzione edilizia con spostamento dei volumi in altra sede.

Il piano di Recupero è adottato ai sensi dell'art. 111 e 119 della L.R. 65/2014 contestualmente alla variante al Piano Operativo semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2. La proposta è oggetto di condivisione con la Soprintendenza in ragione dei caratteri di valore presenti all'interno dell'area e al fine della conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano.

Sono elaborati costitutivi del piano di Recupero:

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
02	QUADRO CONOSCITIVO: INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO ATTUALE
03	QUADRO CONOSCITIVO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
04	QUADRO CONOSCITIVO: ESITI DEL PERCORSO PARTECIPATIVO
05	QUADRO PROGETTUALE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
06	QUADRO PROGETTUALE: PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO
07	QUADRO PROGETTUALE: SCHEMA FUNZIONALE E RIFERIMENTI PROGETTUALI
08	QUADRO PROGETTUALE: SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI
09	QUADRO PROGETTUALE: NORMA FIGURATA: COMPONENTE INFRASTRUTTURALE E DELLE CONNESSIONI URBANE
10	QUADRO PROGETTUALE: NORMA FIGURATA: COMPONENTE EDIFICATA
11	QUADRO PROGETTUALE: NORMA FIGURATA: COMPONENTE DEL VERDE E DEGLI SPAZI DI RELAZIONE
12	QUADRO PROGETTUALE: ASSETTO PLANIVOLUMETRICO
13	QUADRO PROGETTUALE: PROFILI AMBIENTALI
14	QUADRO PROGETTUALE: INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CATASTO

Il compendio immobiliare in esame è censito in Catasto del Comune di Arezzo alla Sezione Valdarno (A) Foglio n. 122 il tutto come riportato nella sottostante tabella:

COMUNE DI AREZZO	FOGLIO 122 SEZ. A	P.LLE URBANO_75_77_81_82_85_330_1131_1230_1278_1463_1464_1619_1623_1213_550_138_549_740_1231_1277_1232_1000_1286_1287_1280
PROVINCIA DI AREZZO	FOGLIO 122 SEZ. A	P.LLE URBANO 461_739
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SIENA	FOGLIO 122 SEZ. A	P.LLE URBANO_51_53_1612_73_1128_1135_1492_1614_1616_1617
AZIENDA USL TOSCANA SUD EST	FOGLIO 122 SEZ. A	P.LLE URBANO_28_38_39_49_55_56_57_58_62_739_63_64_66_68_71_72_80_83_92_462_845_846_1126_1127_1129_1130_1226_1227_1229_1233_1276_1279_1281_1452_1453_1465_1611_1613_1615_1618_1629_1630_1636_1652_1655_1657_1660_1665_1667_1669_1675_1679_1683_1691_1710_1712_1713_1782_1783_1785_1933

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 approvato in vigore di:

- L.R. Toscana n. 65/2014;
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

- 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	Parte MARI Margine inferiore plio-pleistocenico - Sistema deposizionale terrazzato plio-pleistocenico sabbioso-argilloso e ciottoloso di Arezzo - La Chiassa Parte ALP- Alta Pianura - Sistema di Alta Pianura colluvio-alluvionale del Torrente Vingone - Bicchieraia
TAV. C3.2 invariante 2: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI	Parte Codice elemento II.0.a Area Urbanizzata Parte Codice elemento II.6.b Micro-rete dei parchi urbani
Tav. C3.3 invariante 3: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI	Servizi esistenti TPS.3.2 Complessi Ospedalieri e sanitari
Tav. C3.4 invariante 4: CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI	Non individuato
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Parte Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Sistema insediativo Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo Parte Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Tav.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Parte Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004, Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
Tav.C5.2 CARTA DEI VINCOLI storico culturali	Parte Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 Bene architettonico Beni architettonici tutelati Bene archeologico - Centro Storico
Tav. C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Parte Geositi
Tav. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE – DENOMINAZIONI 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola
Tav. D5 INDIVIDUAZIONE CONI E DIRETTRICI VISUALI DA SALVAGUARDARE:	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004 Codice vincolo101-1965 Coni visivi

3.3 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	Parte aree per servizi ed attrezzature collettive
---	--

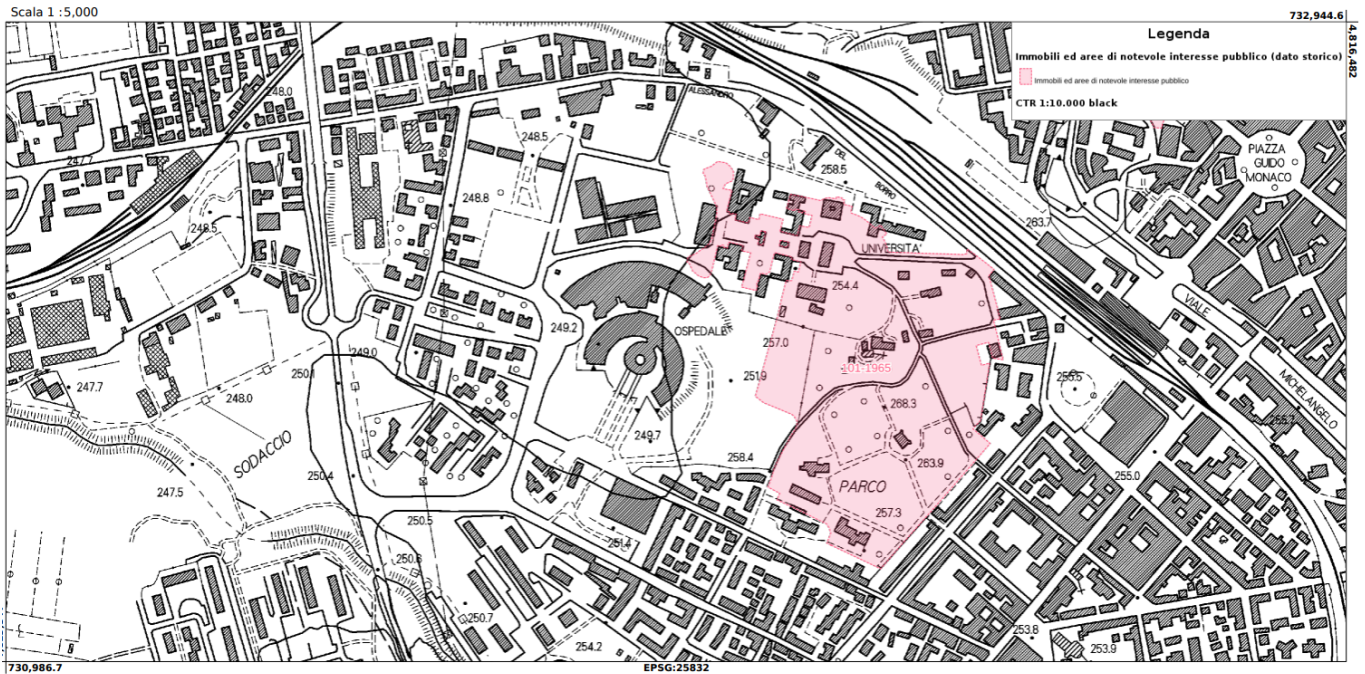
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

trasformazione,	<p>Parte</p> <p>Aree per servizi e attrezzature collettive Altre indicazioni</p> <p>Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Altre indicazioni Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa</p> <p>Parte</p> <p>Patrimonio storico urbano ed extraurbano Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio.</p> <p>Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Numero di scheda 397.</p> <p>Piano di Recupero dell'Area Parco del Pionta.</p>
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	<p>Parte</p> <p>Altre indicazioni: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato</p> <p>Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive: Servizi con consumo di suolo edificati_S2 servizi sociali e civici Stato Attuato</p> <p>Parte</p> <p>Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive Servizi con consumo di suolo edificati_S1 Servizi per l'istruzione Piano di Recupero dell'area del Parco del Pionta. Altre indicazioni.</p> <p>Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al centro storico del capoluogo Stato Attuato</p>
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	<p>Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992</p> <p>parte Fascia di rispetto elettrodotti</p>
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	nessuno
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zona F attrezzature generali
TAV. E3.3 Carta del grado di tutela archeologica	<p>Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO)</p> <p>Parte Grado di tutela 4</p> <p>Parte Grado di tutela 1</p>

3.4 VINCOLI SOVRAORDINATI

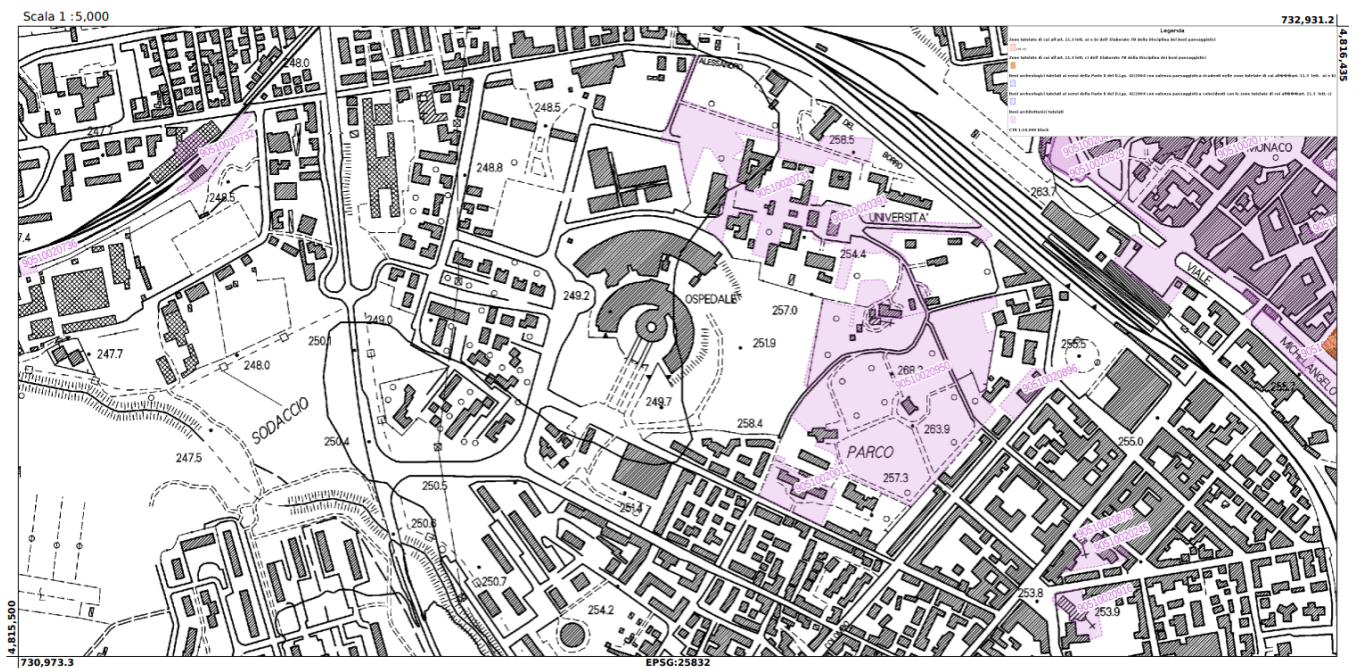
Nella cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico l'area in oggetto è interessata dalla presenza di:

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 (Decreto Ministeriale 101 del 21/04/1965 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo")

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica. Vincolo architettonico relativo all'"ex colonia agricola maschile e parco dell'ex ospedale neuropsichiatrico" istituito ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs 42/2004 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 2012/10/02.

3.5 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

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

STATUTO DEL TERRITORIO	
Tav. C5.4 pericolosità idraulica PGRA	Parte pericolosità bassa
Tav. C5.5 pericolosità geologica PAI	Non individuata
QUADRO CONOSCITIVO	
Tav. B.3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica	Classe G2 Classe di pericolosità geologica media parte Classe G3 Classe di pericolosità geologica elevata
Tav. B3.7 Carta del battente idraulico	Non individuato
Tav. B3.9 Carta della magnitudo idraulica	Non individuata
Tav. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica	Parte Pericolosità idraulica integrata Aree a pericolosità idraulica bassa (I.1) (DPGR n.53/R 2011). Aree collinari o montane per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019 Parte Pericolosità idraulica integrata Aree interessate da allagamenti <u>per</u> eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 500 anni. Aree a pericolosità bassa (P1) (PGRA) Area oggetto di modellazione idraulica Area oggetto di modellazione idraulica -fonte: Piano Strutturale Arezzo 2019
Tav. B4.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale	Parte Pericolosità sismica PS2 - Pericolosità sismica locale media. Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3








	<p>Parte</p> <p>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.</p>
--	--

3.6 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 è individuata in: CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e CLASSE III - aree di tipo misto.

3.7 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.

3.8 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.).

3.9 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 la coerenza con le direttive della disciplina statutaria. In particolare il piano di Recupero in oggetto:

- è coerente con le direttive correlate agli obiettivi generali delle invariabili 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.

COERENZA ESTERNA	
PIT Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.	Il piano 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, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT.
PTCP piano territoriale di coordinamento provinciale	Il piano di Recupero è coerente con la Variante generale al PTCP in adeguamento al PIT/PPR approvata dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. 37 del 8/07/2022 pubblicata sul BURT del 19/10/2022.

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.

COERENZA INTERNA	
PIANO STRUTTURALE	Il piano di Recupero in oggetto è coerente rispetto al Piano Strutturale approvato con DCC n.134 del 30/09/2021.
PIANO OPERATIVO	Il piano di Recupero si pone in variante al Piano Operativo relativamente ai seguenti aspetti: a) ripermetrazione dell'ambito di recupero includendo al suo interno le aree ritenute funzionali alla complessiva riqualificazione dell'area: - parcheggio dipendenti ASL con accesso da via Toscanelli e aree limitrofe; - accessi pedonali da via Masaccio; - modeste aree marginali in funzione delle preesistenze. 16 b) intervento ammesso sull'edificio denominato "ex casa Suore" di cui alla scheda 13 in considerazione della manomissione dei caratteri originari a seguito dei vari interventi edilizi che rendono impossibile il recupero dell'immobile anche in funzione delle esigenze della proprietà ASL. Nello specifico si prevede in luogo della Ristrutturazione Edilizia Limitata (RIL) l'intervento di sostituzione edilizia con spostamento dei volumi in altra sede.
P.C.C.A. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Il Piano di Recupero è conforme al piano di classificazione acustica in quanto le previsioni urbanistiche risultano coerenti con la classificazione acustica (classe II e III) determinata per l'area in oggetto.
P.A.E.S. PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE	Il piano di Recupero in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	Il piano di Recupero in oggetto risulta coerente rispetto allo specifico piano.
P.E.B.A. PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	Il piano di Recupero ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.
PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI	Il piano di Recupero in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

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

Il piano di Recupero 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 piano di Recupero è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

8. TERRITORIO RURALE

Il presente piano di Recupero, non è tenuto al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale essendo compreso 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).

Il piano di Recupero 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. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale. Con provvedimento dirigenziale n.1662 del 04/07/2024 si è conclusa la procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e il piano è stato escluso dalla VAS ai sensi della L.R. 10/2010. Le prescrizioni del Nucleo di Valutazione espresse nella seduta del 27/06/2024 sono recepite nelle NTA del Piano di Recupero.

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

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

11. INDAGINI GEOLOGICHE TECNICHE

Il piano di Recupero è corredato da indagini geologiche, idrauliche e sismiche redatte ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

E' stato effettuato il deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020 n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/14 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche" e dell'Allegato A del DPGR 5/R/2020 "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche".

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

Il garante dell'informazione e della partecipazione è istituito dal Comune di Arezzo ai sensi degli articoli 36 e seguenti della L.R. 65/2014 ed al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di competenza.

Per il Comune di Arezzo il ruolo di Garante dell'Informazione e della partecipazione è svolto dal segretario Generale avvocato Alfonso Pisacane.

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 sul 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 sul sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio on-line, al seguente indirizzo:

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

Nel 2022 è stato svolto il processo partecipativo «Rigeneramenti: riabitare il parco del Pionta», un progetto promosso dall'Università di Siena ed in collaborazione con l'associazione APS Narrazioni Urbane, con il sostegno dell'Autorità Regionale per la Garanzia e la promozione della partecipazione e con il patrocinio del Comune di Arezzo.

Il processo partecipativo ha attivato una riflessione collettiva sulla valorizzazione di questa parte della città finalizzato alla definizione di un piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Il percorso si è composto di una serie di interviste in profondità e di 3 momenti di confronto in gruppo, di fare il punto sulle criticità e le potenzialità percepite dagli attori più attivi sul parco, in maggioranza, rappresentanti di associazioni e comitati che hanno dimostrato un interesse concreto nei confronti di questo grande brano di città. Le ulteriori attività di informazione e partecipazione sono promosse dal garante dell'informazione e della partecipazione conformemente ai disposti degli articoli 37 e seguenti della L.R. 65/2014.

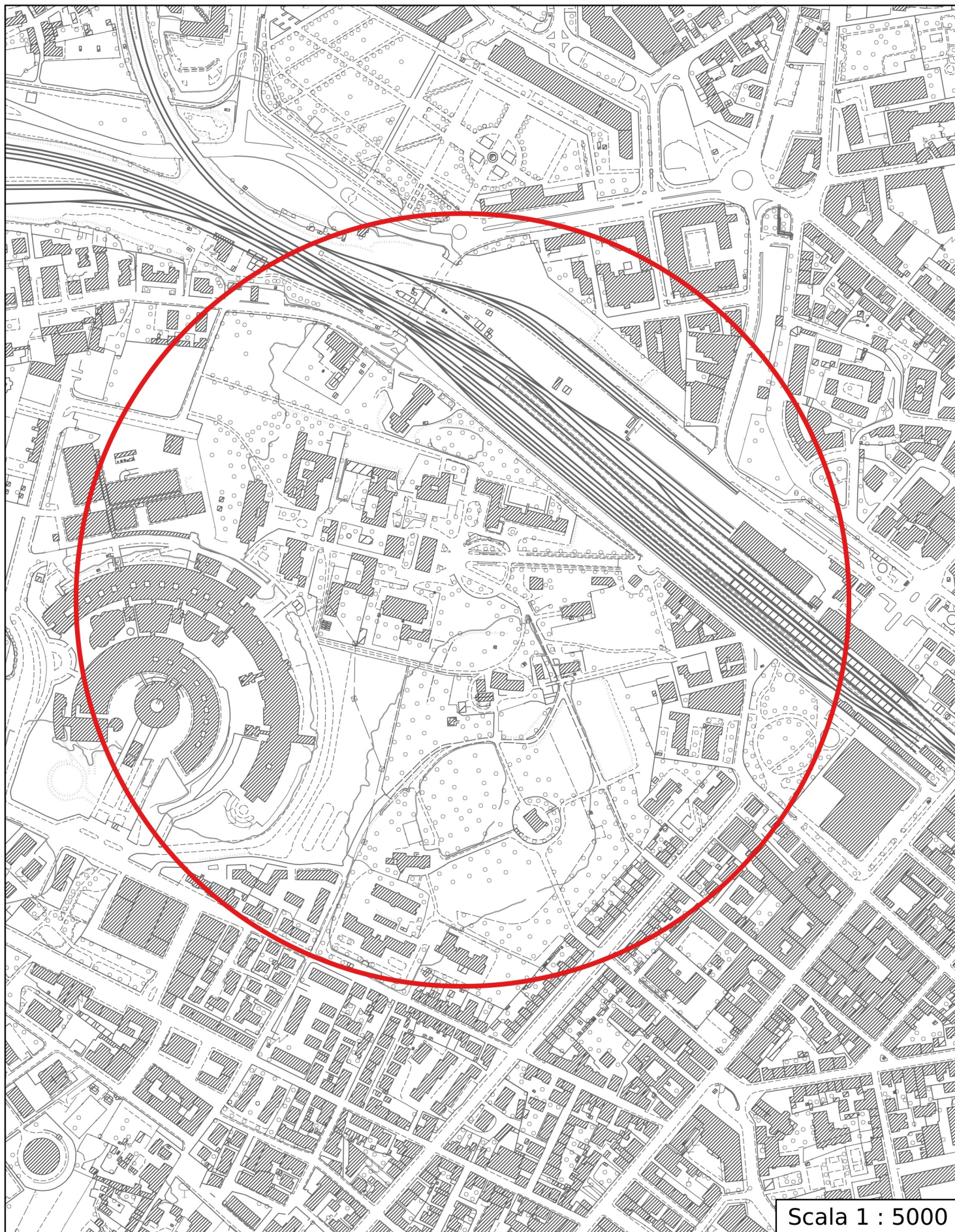
Il Responsabile del Procedimento
Servizio Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Carta Tecnica Regionale - Regione Toscana



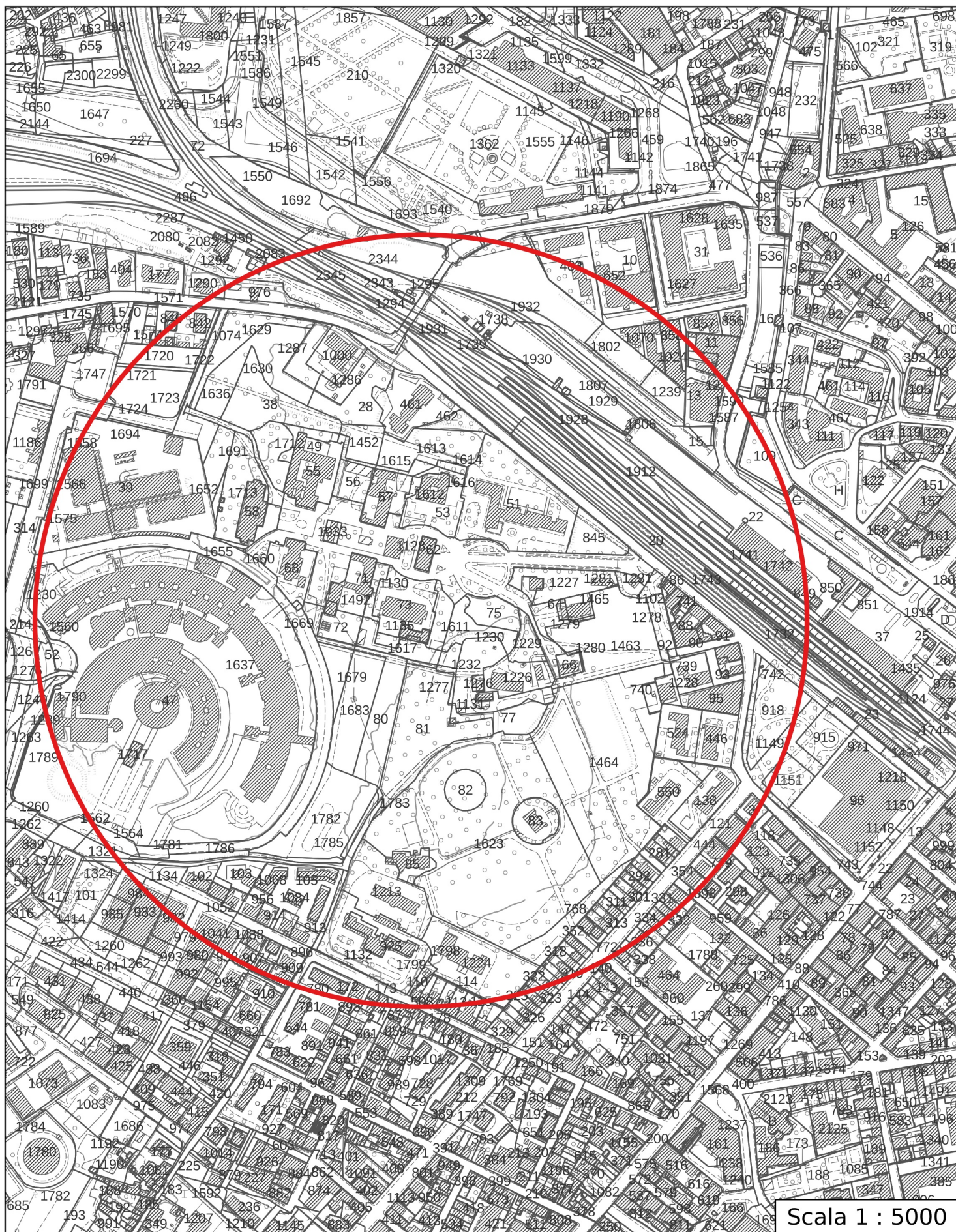
Scala 1 : 5000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Catasto Terreni aggiornato al 07/05/2024



Scala 1 : 5000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Ortofoto 2023 - Proprietà di Regione Toscana



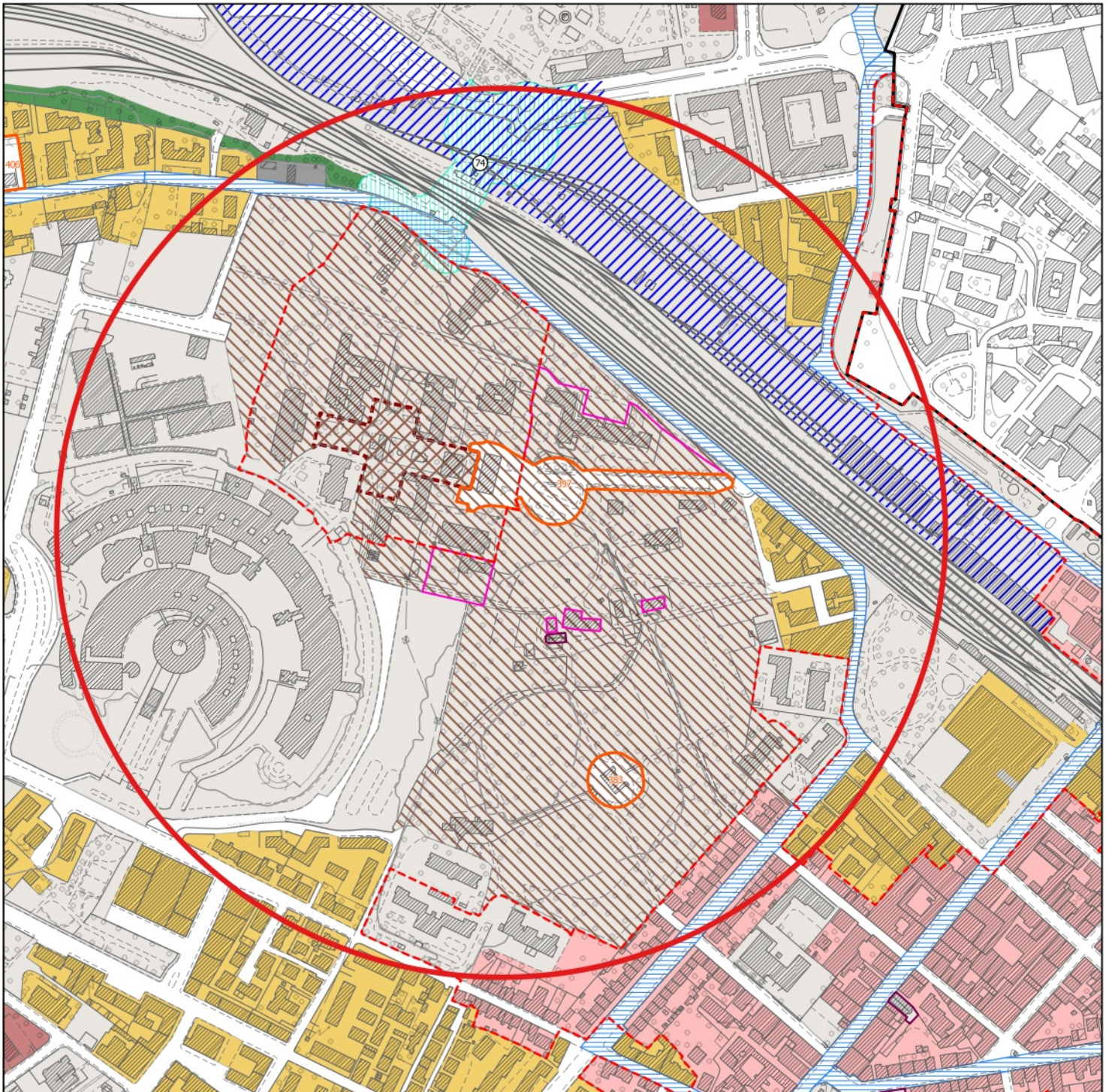
Scala 1 : 5000



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 : 5000


Legenda


 Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)


Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione


 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del luogo (art.30 NTA del PO)


 Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario (art.31 NTA del PO)


 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art.32 NTA del PO)

 Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 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)

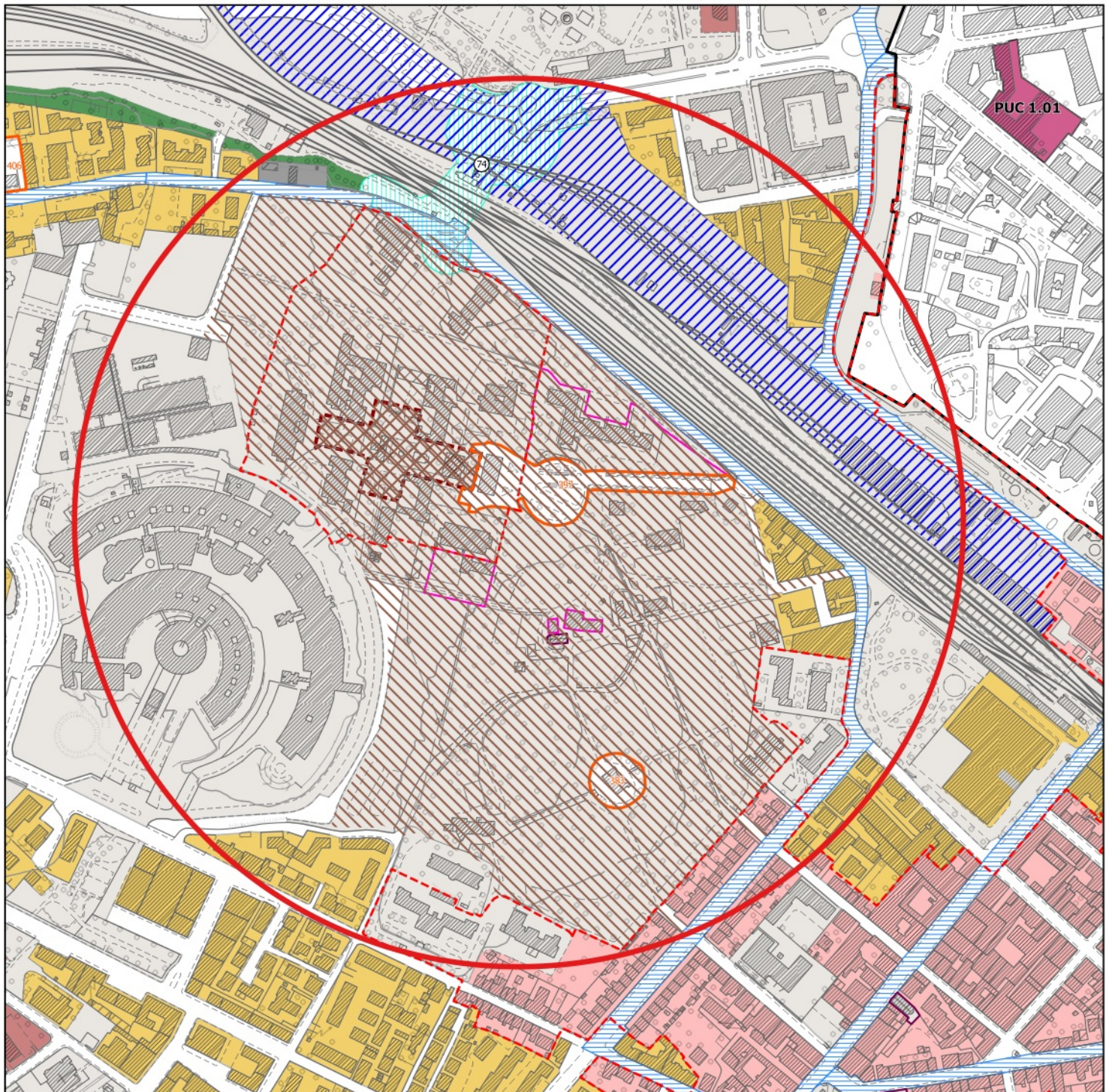
 Viabilità (art.100 NTA del PO)



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 : 5000

Legenda


 Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)


Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione


 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del luogo (art.30 NTA del PO)


 Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario (art.31 NTA del PO)


 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art.32 NTA del PO)

 Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 NTA del PO)

 Aree per servizi e attrezzature collettive (art. 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)

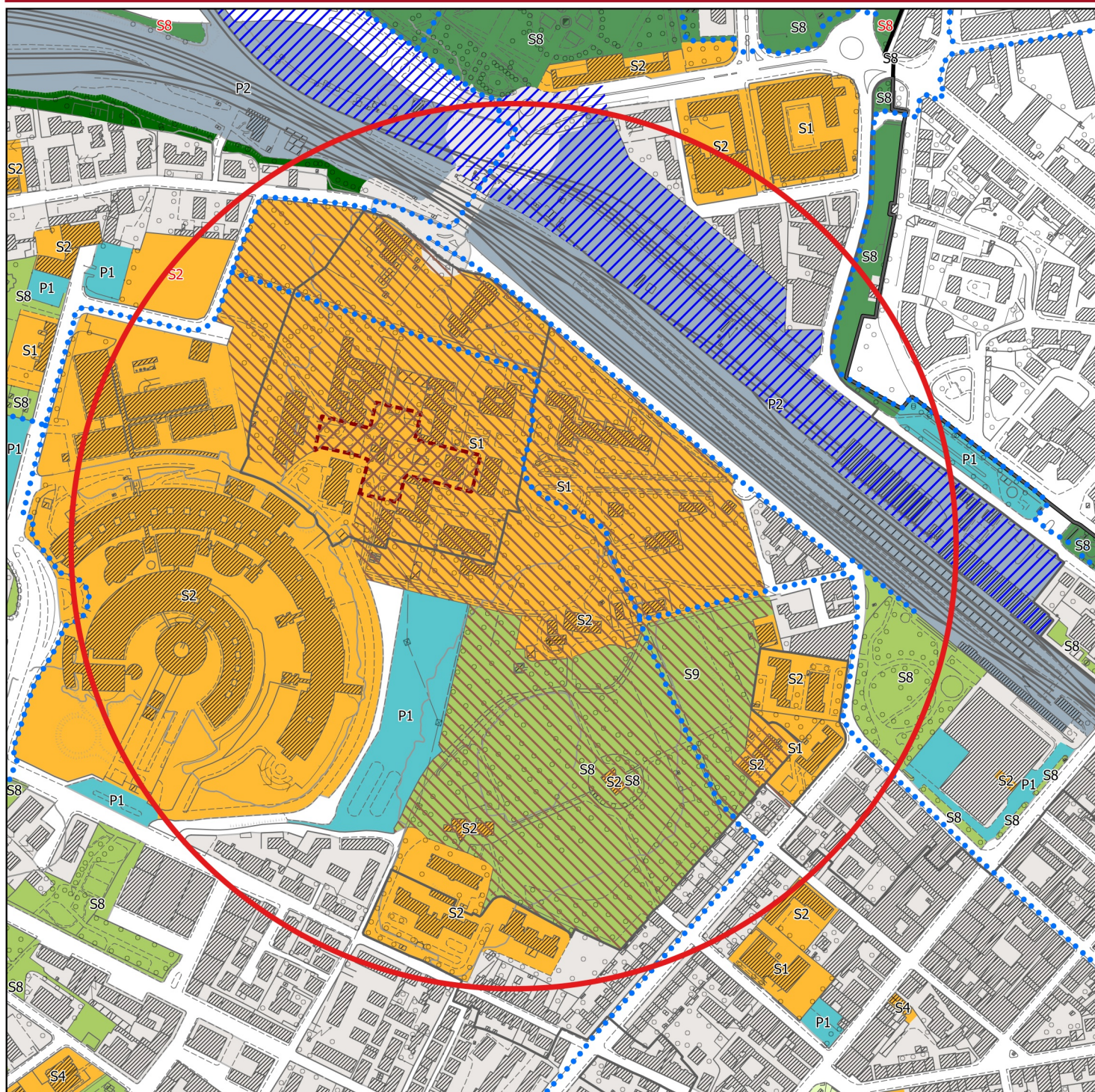
 Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



Legenda

STATO ATTUALE

Scala 1 : 5000

Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 NTA del PO)

P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)

P2: Ambiti ferroviari (art.98 NTA del PO)

S1: Servizi per l'istruzione (art.92 NTA del PO)

S2: Servizi sociali e civici (art.92 NTA del PO)

S4: Servizi religiosi (art.92 NTA del PO)

S7: Spazi pavimentati (art.93 NTA del PO)

S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)

S8: Parchi e verde urbano (art.95 NTA del PO)

S9: Strutture sportive (art.94 NTA del PO)

Ambiti consolidati (articoli vari Titolo II NTA del PO)

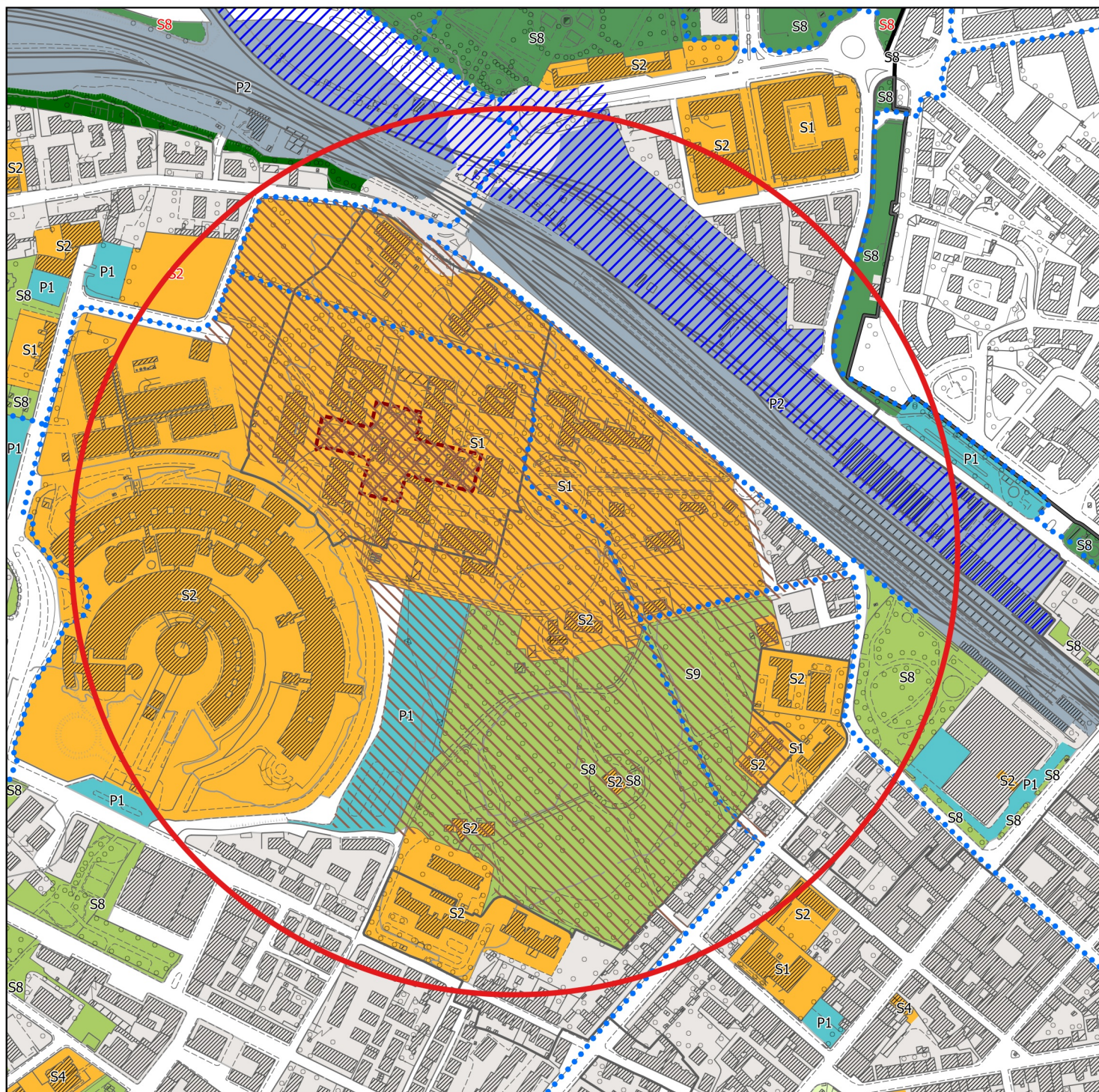
Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



Legenda

STATO MODIFICATO

Scala 1 : 5000

Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 NTA del PO)

P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)

P2: Ambiti ferroviari (art.98 NTA del PO)

S1: Servizi per l'istruzione (art.92 NTA del PO)

S2: Servizi sociali e civici (art.92 NTA del PO)

S4: Servizi religiosi (art.92 NTA del PO)

S7: Spazi pavimentati (art.93 NTA del PO)

S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)

S8: Parchi e verde urbano (art.95 NTA del PO)

S9: Strutture sportive (art.94 NTA del PO)

Ambiti consolidati (articoli vari Titolo II NTA del PO)

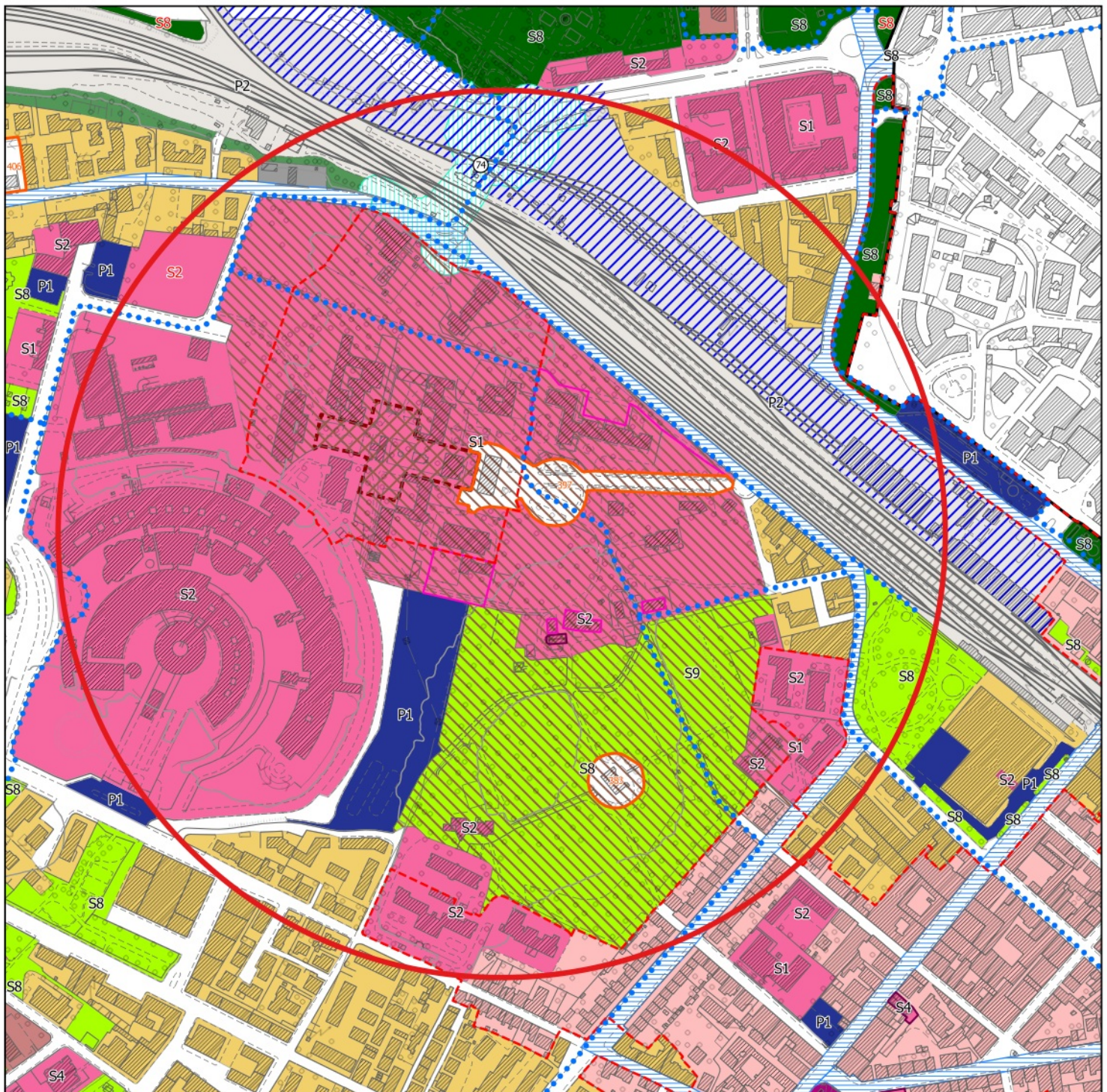
Viabilità (art.100 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.3 - Ambito di applicazione della disciplina



STATO ATTUALE

Scala 1 : 5000

Legenda

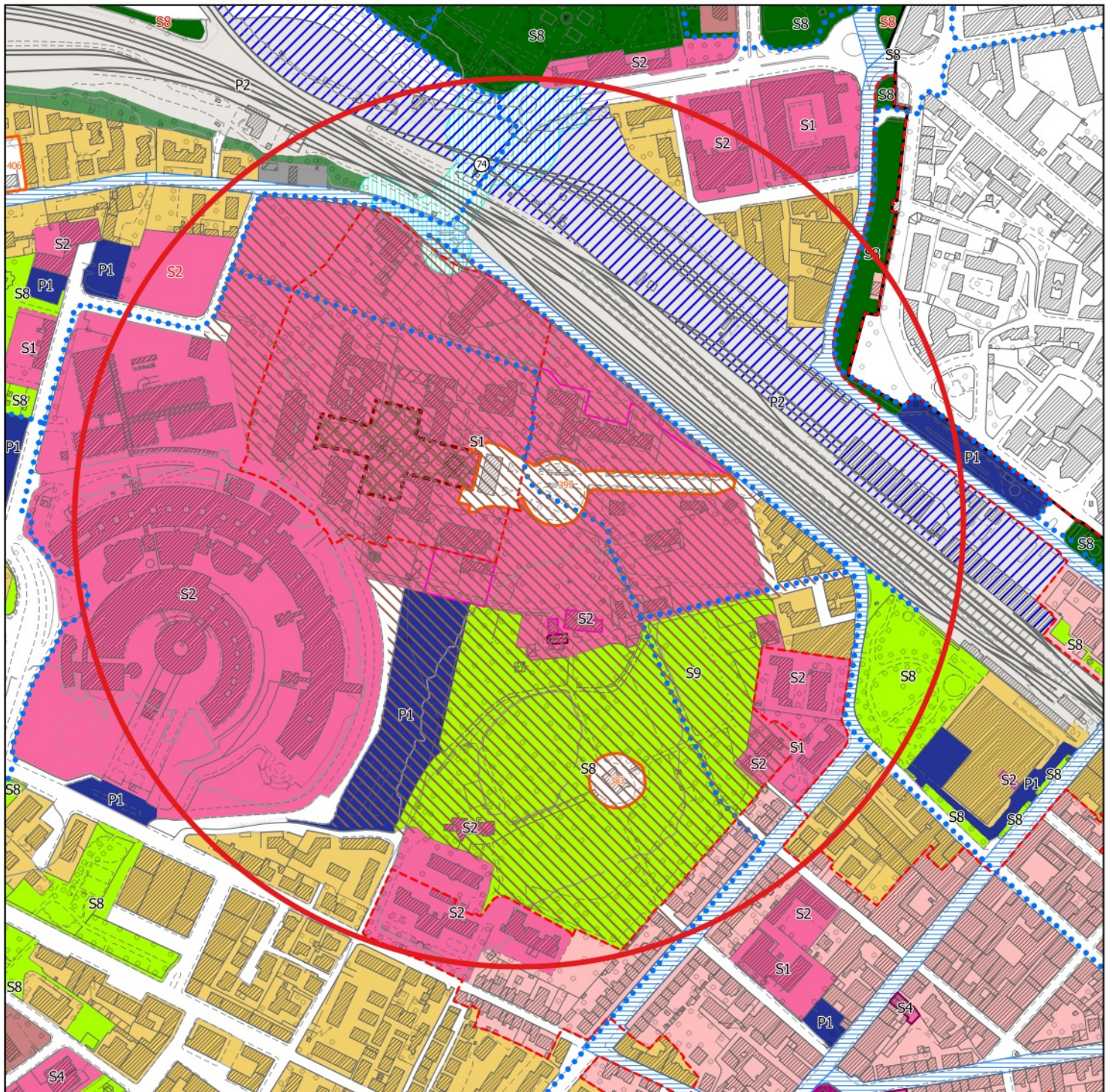
- Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)
- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del luogo (art.30 NTA del PO)
- Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario (art.31 NTA del PO)
- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art.32 NTA del PO)
- Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 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)
- Viabilità (art.100 NTA del PO)
- P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)
- P2: Ambiti ferroviari (art.98 NTA del PO)
- S1: Servizi per l'istruzione (art.92 NTA del PO)
- S2: Servizi sociali e civici (art.92 NTA del PO)
- S4: Servizi religiosi (art.92 NTA del PO)
- S7: Spazi pavimentati (art.93 NTA del PO)
- S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)
- S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)
- S9: Strutture sportive (art.95 NTA del PO)



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.3 - Ambito di applicazione della disciplina



STATO MODIFICATO

Scala 1 : 5000

Legenda

- Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art.24 ter NTA del PO)
- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del luogo (art.30 NTA del PO)
- Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario (art.31 NTA del PO)
- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art.32 NTA del PO)
- Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica (art.36 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)
- Viabilità (art.100 NTA del PO)
- P1: Parcheggi pubblici (art.97 NTA del PO)
- P2: Ambiti ferroviari (art.98 NTA del PO)
- S1: Servizi per l'istruzione (art.92 NTA del PO)
- S2: Servizi sociali e civici (art.92 NTA del PO)
- S4: Servizi religiosi (art.92 NTA del PO)
- S7: Spazi pavimentati (art.93 NTA del PO)
- S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)
- S8: Parchi e verde urbano (art.94 NTA del PO)
- S9: Strutture sportive (art.95 NTA del PO)

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Ing. Paolo Frescucci in qualità di responsabile del procedimento del PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DEL PARCO DEL PIONTA - pratica urbanistica n. U_12_2022

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

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che la previsione di Piano Di Recupero comporta variante al PO ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R. 65/2014;
- che per l'attuazione del Piano di Recupero non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'esclusione del Piano di Recupero dal procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;
- della documentazione relativa al Piano Di Recupero redatta dagli uffici del Comune;

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 del piano di Recupero in oggetto con gli strumenti dellapianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;
3. che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garantedell'informazione e della partecipazione.

Il Responsabile del Procedimento
Servizio Governo del Territorio

Ing. Paolo Frescucci

COMUNE DI AREZZO
