

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 CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT) DEL COMUNE DI AREZZO

PRATICA U_66_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
(MODIFICATA A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE E DEGLI ESITI DELLA CONFERENZA)

**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

3.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI INTERVENTO

3.2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 PIANO STRUTTURALE (PS)

4.1.1 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

4.2 PIANO OPERATIVO (PO)

4.3 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

4.4 PIANO URBANO DELLA MOBILITA SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

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

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

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

5. VERIFICA DI COERENZA

5.1. COERENZA ESTERNA

5.2 COERENZA INTERNA

5.3 VALUTAZIONI DI TIPO PAESAGGISTICO E COERENZA CON IL PIT/PPR

6. LA VARIANTE URBANISTICA

6.1 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE URBANISTICA - estratti cartografici

7. ASPETTI PROCEDURALI

8. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CONTESTUALE ALL'APPROVAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRSI A CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT) PER IL COMUNE DI AREZZO – PRATICA U_66_2022

1. PREMESSA

La presente variante è contestuale all'approvazione dell'opera pubblica per la realizzazione del nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo.

Il progetto dell'opera pubblica è realizzato dalla 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, ai sensi 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. RIFERIMENTI NORMATIVI

Costituiscono riferimenti normativi ai fini dell'approvazione della variante:

- 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.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso edilizio dell'ex ospedale psichiatrico di Arezzo, nell'ambito del quale è realizzata l'opera pubblica in oggetto, è posto sulle pendici del Colle del Pionta e si estende su una superficie di circa 25 ettari in una zona urbana delimitata dalla ferrovia e dall'area dell'Ospedale di San Donato. La costruzione della struttura manicomiale inizia a partire dal 1898 a seguito dell'istituzione di apposita Commissione nominata dalla Provincia: l'articolazione distributiva, "a villaggio", con piccoli fabbricati separati da giardini e boschetti, costituiva, allora, una avanguardia dal punto di vista architettonico. Successivamente alla chiusura del manicomio, nel 1989, gli edifici del complesso hanno progressivamente mutato la loro destinazione d'uso mantenendo in ogni caso la funzione pubblica. Attualmente ospitano funzioni sanitarie (Asl), legate all'istruzione (Università e scuole superiori) e sociali (Comune di Arezzo).

La nuova centrale operativa è realizzata nella posizione in cui attualmente si trova l'edificio "ex bagni" dell'ex ospedale psichiatrico che versa attualmente in stato di avanzato degrado funzionale e strutturale e che sarà oggetto di demolizione (assieme ai limitrofi edifici ex dispensa ed ex cucine) a seguito della presentazione di SCIA di demolizione presentata all'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo (P.E. 2628/2022).

Al fine del corretto inserimento dell'edificio della nuova Centrale Operativa Territoriale (COT) nell'area e nel contesto, la proposta di progetto è estesa all'asse simmetrico alla cui testa si trova la "Palazzina dell'Orologio" ed a chiusura la palazzina oggi utilizzata dalla scuola ITIS di Arezzo.

3.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI INTERVENTO	
Catasto Terreni	Sez. A, F. 122, p.lle 56 sub.1 (parte), 59, 60, 61, 62 sub. 7 (parte) di proprietà della ASL Toscana – Sud Est Parte dell'area interessata dagli interventi di progetto è attualmente occupata da alcuni manufatti oggetto di demolizione con SCIA (P.E. 2628 del 01/07/2022 prot. 97409).
Superficie totale	L'area interessata dall'intervento ha una superficie totale di circa 6.283 mq
Parametri relativi agli edifici oggetto di demolizione (SCIA 2628/2022)	superficie coperta: mq 582,65 superficie edificabile (SE): mq 953,12
Parametri relativi alla COT	superficie coperta: mq 163,54 superficie edificabile (SE): mq 145,90

La variante non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

3.2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

La variante al Piano Operativo è finalizzata a consentire, con tempistiche compatibili con i finanziamenti statali stabiliti dal PNRR, la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi a Centrale Operativa Territoriale (COT) per il Comune di Arezzo. La COT è un modello organizzativo che svolge una funzione di coordinamento della presa in carico della persona e raccordo tra servizi e professionisti coinvolti nei diversi setting assistenziali: attività territoriali, sanitarie e sociosanitarie, ospedaliere e dialoga con la rete dell'emergenza-urgenza. L'obiettivo della COT è quello di assicurare continuità, accessibilità ed integrazione dell'assistenza sanitaria e sociosanitaria.

La variante è approvata contestualmente al progetto di opera pubblica secondo i disposti della L.R. 12/2021 *"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)"*.

4. QUADRO CONOSCITIVO

Costituiscono quadro conoscitivo la relazione storico-critica allegata al progetto di fattibilità tecnico - economica dell'edificio COT.

Costituiscono inoltre quadro conoscitivo i seguenti piani-programmi redatti dal Comune di Arezzo nell'ambito delle proprie attività di pianificazione/programmazione:

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. C3.3 INVARIANTE III	TPS3.2 Insule specializzate
TAV. C4 PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	Ambito interno al perimetro del territorio urbanizzato
TAV.C5.1 CARTA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI	Area e immobili (parte) interessati dal vincolo relativo ad Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
TAV.C5.2 CARTA DEI VINCOLI storico culturali	Area e immobili (parte) interessati dal vincolo relativo ai beni architettonici
TAV.C5.3 CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI	Area e immobili (parte) interessati da Geositi (geotopi)

TAV. D4 STRATEGIA DELLO SVILUPPO - UTOE	UTOE - 03 – Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola
---	---

4.1.1 PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Il quadro conoscitivo di Piano Strutturale approvato con DCC 134/2022 individua all'interno dell'ambito oggetto di piano attuativo i seguenti livelli di pericolosità:

- l'elaborato B3.2 “*Carta delle aree a pericolosità geologica*” redatto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 classifica l'ambito in classe di pericolosità geologica G2 (pericolosità geologica media);
- l'elaborato B3.11 “*Carta delle aree a pericolosità idraulica*” classifica l'ambito parte come aree a pericolosità bassa I1 (D.P.G.R. 53R/2011) oggetto di modellazione idraulica. Aree collinari o montane per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni; b) sono in situazioni favorevoli in alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. All'interno dell'ambito inoltre gli elaborati B3.7 “*Carta del battente idraulico*” e B3.9 “*Carta della magnitudo idraulica*” non individuano la presenza di battente/magnitudo;
- l'elaborato B4 “*Carta delle aree a pericolosità sismica locale*” redatto ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 classifica l'ambito parte in pericolosità PS3 (pericolosità sismica locale elevata) e parte in pericolosità PS2 (pericolosità sismica locale media).

4.2 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 a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Servizi con consumo di suolo edificati – S1 – Servizi per l'istruzione Piano attuativo dell'area Parco del Pionta
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	---
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	---
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zona F

4.3 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 I - aree particolarmente protette

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

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

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

4.5 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.).

4.6 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.

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

Negli immobili sono presenti i seguenti vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Foglio 122 P.IIa 61: vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "*Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo*".

- Foglio 122 P.IIa 62: : vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "*Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo*" oltre a 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.

L'area è inoltre classificata nella Tavola E3.3.a. del P.O. con grado di tutela 4 del potenziale rischio archeologico, regolamentata dall'Art. 19 delle NTA.

In merito alla presenza del vincolo paesaggistico nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, dovrà essere acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante.

5. VERIFICA DI COERENZA

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

5.1. 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;
- 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	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. Relativamente alla valutazione degli aspetti paesaggistici si fa espresso riferimento alla Relazione paesaggistica allegata al progetto di fattibilità come redatta a firma dell'arch. Maria Cristina Mazzeschi (mandatario dell'operatore economico R.T.P.) oltre che al successivo paragrafo 5.3. L'intervento è coerente con la disciplina paesaggistica vigente.
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.
--	--

5.2 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.
PO PIANO OPERATIVO	La variante risulta necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica promossa dalla ASL e relativa alla Centrale Operativa Territoriale (COT) quale stralcio del piano attuativo del parco del Pionta
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 I - aree particolarmente protette) 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.
P.U.M.S. PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.
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.

5.3 VALUTAZIONI DI TIPO PAESAGGISTICO E COERENZA CON IL PIT/PPR

L'area oggetto di intervento rientra nell'ambito di paesaggio 15 Arezzo Val di Chiana del PIT/PPR e risulta tutelata dalla parte III del Codice per la presenza dei seguenti vincoli:

- Foglio 122 P.IIa 61: vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo".

- Foglio 122 P.IIa 62: vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo" oltre a 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.

Il vincolo paesaggistico è stato apposto con Decreto 101 del 21/04/1965 con la seguente motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, coperta di vegetazione tanto da offrire una vera e propria oasi di verde caratteristica nel nuovo tessuto urbano, costituisce, unitamente ai reperti paleo-cristiani e classici ivi esistenti, un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale.

La scheda relativa alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico del PIT/PPR – sezione 4 – individua quale elementi di valore descritti dal Piano:

Struttura idrogeomorfologica – geomorfologia: Modesta collinetta che si eleva dai depositi alluvionali che costituiscono parte della piana di Arezzo al margine dell'affioramento di limi argilloso – sabbiosi e argille sabbiose plio – pleistocenici. Il colle è costituito dalla facies arenaceo - pelitica delle Arenarie del Cervarola.

Struttura eco sistemica/ambientale – componenti naturalistiche: Valore ambientale della vegetazione in ambito urbano. Valore delle alberature del Parco dell'Università (ex manicomio) e della collina del Pionta, comprendenti anche delle coltivazioni ad oliveto.

Struttura antropica - Insediamenti storici: Valore storico-archeologico per l'importanza dei resti paleocristiani; Oltre ai valori archeologici paleocristiani si riconosce il valore storico dei resti della prima cattedrale romanica di Arezzo, nonché dell'adiacente oratorio seicentesco di Santo Stefano. Valore storico del complesso dell'ex manicomio ora Università. Struttura antropica - Paesaggio agrario: Il paesaggio dell'area sottoposta a vincolo è caratterizzato da porzioni di territorio coltivato, dominate da filari di olivi di grandi dimensioni disposti in assetto tradizionale, alternate a aree verdi con prati alberature ornamentali e siepi compatte. La zona presenta un elevato valore estetico percettivo grazie all'integrazione di coltivi e elementi di corredo vegetazionale all'interno di un'area urbana in cui convivono il nuovo tessuto insediativo in cui convivono i reperti paleo-cristiani e classici ivi esistenti.

Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Valore paesaggistico e storico della veduta dalla cima del colle del Pionta verso il centro storico di Arezzo, punto di visuale privilegiato nei secoli per le raffigurazioni della città di Arezzo.

a - obiettivi con valore di indirizzo:

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	OBIETTIVI (VALUTAZIONE)
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutela della conformazione geomorfologica del rilievo collinare.	<i>L'area di intervento non interessa il rilievo collinare</i>
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale	2.a.1. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale della vegetazione riferita alla zona boschiva e ai parchi storici.	<i>L'area di intervento non interessa aree boschive: relativamente al parco storico l'intervento si pone quale obiettivo la conservazione del valore paesaggistico ed ambientale del parco</i>
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica. 3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (ex manicomio, Oratorio seicentesco di S. Stefano). 3.a.3. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale della vegetazione che caratterizza i parchi e le altre aree verdi di pertinenza degli edifici storici. 3.a.4. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	<i>La disciplina comunale relativa al Parco del Pionta persegue la valorizzazione e recupero del comparto tenendo conto prioritariamente degli aspetti paesaggistici ed archeologici. Il concetto stesso di recupero si fonda sul principio il rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei i manufatti esistenti di valore storico e architettonico oltre che del parco nella sua configurazione storica. L'area di intervento non interessa aree vincolate dal punto di vista archeologico: per le aree caratterizzate da rischio archeologico si applicano i disposti del D.Lgs. 50/2016.</i>
4 - Struttura percettiva - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Conservare l'ampia percezione visiva goduta verso la città di Arezzo dai punti di sosta accessibili al pubblico presenti sulla collina.	<i>L'area di intervento non interessa il rilievo collinare</i>

b - direttive

Strutture del paesaggio e relative componenti	b - direttive	VARIANTE URBANISTICA (VALUTAZIONE)
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a conservare i caratteri morfologici del rilievo, limitando la realizzazione di opere che possano alterare tali caratteri favorendo interventi di conservazione protezione dal dissesto idrogeologico.	<i>L'area di intervento non interessa il rilievo collinare</i>
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale	2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - riconoscere e tutelare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione; - attivare incentivi ed azioni per il mantenimento dei parchi e giardini storici; - Individuare e tutelare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici).	<i>L'area di intervento non ricomprende al suo interno elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.). Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica attivano azioni per il mantenimento e la valorizzazione del giardino storico avente al contempo funzione paesaggistica e di permeabilità ecologica.</i>
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere : - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; - l' ambito di pertinenza paesaggistica	<i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica riconoscono e salvaguardano: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il complesso manicomiale ed il relativo parco; - l' ambito di pertinenza paesaggistica (corrispondente al perimetro di intervento che comprende l'area centrale dell'ex ospedale psichiatrico: asse compositivo principale del complesso e contro-asse</i>

	<p>(intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</p> <p>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville e viabilità storica. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna, e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini e degli altri manufatti ed edifici di valore storicoidentitario, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nell'intorno territoriale delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e la conservazione della vegetazione arborea. <p>3.b.3. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al 	<p><i>connotato dalle esedre con al centro airole ellissoidali alberate) da intendersi quali area fortemente interrelata al bene sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</i></p> <p><i>- il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive: valorizzazione dell'asse prospettico esistente tra la palazzina dell'Orologio e la palazzina ITIS).</i></p> <p><i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica disciplinano specificatamente le trasformazioni, salvaguardano la riconoscibilità delle relazioni tra i vari edifici e provvedono alla conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e del parco storico incrementandone il livello di qualità laddove sussistono situazioni di degrado (riqualificazione del giardino storico e dell'asse prospettico).</i></p> <p><i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica non incidono sulle destinazioni d'uso esistenti e contribuiscono alla conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza.</i></p> <p><i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica disciplinano gli interventi favorendo il corretto uso delle aree pertinenziali e la conservazione della vegetazione arborea.</i></p> <p><i>L'area di intervento non interessa aree vincolate dal punto di vista archeologico: per le aree caratterizzate da rischio archeologico si applicano i disposti del D.Lgs. 50/2016.</i></p>
--	---	---

	fine di preservarne l'integrità.	
<p>4 - Struttura percettiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Individuare : - i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che dalla collina si aprono verso il centro storico di Arezzo. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del centro storico di Arezzo; - Regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche.</p>	<p><i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica non interessano né interferiscono con visuali panoramiche connotate da un elevato valore estetico-percettivo che dalla collina si aprono verso il centro storico di Arezzo.</i></p> <p><i>Il progetto proposto e la relativa variante urbanistica non prevedono la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, illuminazione pubblica...).</i></p>

c – prescrizioni

Strutture del paesaggio e relative componenti	c - prescrizioni	VARIANTE URBANISTICA (VALUTAZIONE) Si riportano di seguito, implementandole relativamente al punto 4, le considerazioni espresse all'interno della relazione paesaggistica
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	---	---
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale	2.c.1. Divieto di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie.	<i>Il progetto rispetta i contenuti della suddetta prescrizione; le alberature verranno mantenute e valorizzate così come il disegno di questa porzione di giardino che manterrà inalterate le principali linee compositive secondo le quali è stato costruito</i>
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.c.1. Per gli interventi che interessano le ville, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico ivi inclusa l'edilizia rurale di valore testimoniale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi; - in presenza di un resede originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni	<i>Il progetto rispetta i contenuti precettivi della disciplina paesaggistica vigente, in quanto teso da un lato al mantenimento, al potenziamento ed alla valorizzazione della "oasi verde" esistente, dall'altro teso al recupero del giardino dell'ex Ospedale Psichiatrico con un progetto conseguente una attenta analisi storico critica, tale per cui viene recuperato l'assetto compositivo storico, oggi in gran parte perduto o ammalorato.</i>

	<p>evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico - la conservazione e riqualificazione degli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); 3.c.2. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.3. Siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico presenti nell'area. 3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.</p>	
--	---	--

<p>4 - Struttura percettiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p><i>Il progetto non interferisce con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento del nuovo manufatto è coerente per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico: l'edificio infatti, ad un solo piano, si situa, approssimativamente, sull'area occupata dalla palazzina "ex bagni" in relazione dialettica con la fontana.</i></p>
---	---	--

6. LA VARIANTE URBANISTICA

La variante proposta ha carattere sia normativo che cartografico.

La variante normativa riguarda la modifica dell'art. 24 ter *“Piano attuativo dell'area Parco del Pionta”* di Piano Operativo relativamente all'introduzione della possibilità di realizzare in via diretta, quale anticipazione del piano attuativo dell'intera area, il progetto di opera pubblica relativa al *“nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo”* approvato in sede di conferenza dei servizi ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 comma 2 della L.241/90 e della L.R. 12/2022.

La variante cartografica riguarda la modifica delle seguenti tavole:

- tavola E2.1 *“Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione”* al fine di ripерimetrare la scheda 397 *“Città Universitaria”* stralciando dalla medesima la porzione di giardino di proprietà della ASL interessato dal progetto di opera pubblica;

- tavola E2.2 *“Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive”* volta ad individuare, con specifica perimetrazione, l'area corrispondente al progetto di opera pubblica. In tale circostanza si procede anche a modificare la sub-articolazione d'uso tra S1 a S2 precisando che, ai sensi dell'art. 92 comma 2 di Piano Operativo (cita): *“2. È sempre consentita da parte dell'Amministrazione Pubblica la modifica delle sub-articolazioni d'uso tra quelle elencate al comma 1, in particolare S1, S2 ed S5 senza che ciò comporti variante al Piano operativo”*.

Di seguito si riporta estratto delle NTA attuali e modificate.

Si fa presente che in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto di opera pubblica (seduta del 15/09/2022) la Regione Toscana e la Soprintendenza, ai fini della verifica della conformità con il PIT-PPR della variante urbanistica, hanno espresso congiuntamente parere positivo alla verifica di conformità al PIT-PPR della variante al Piano Operativo del Comune di Arezzo con le seguenti condizioni:

sia redatta un'apposita scheda norma prescrittiva relativa all'intervento diretto convenzionato che riporti i parametri urbanistici ma anche i criteri e le regole per il corretto inserimento paesaggistico della trasformazione, tenendo conto di quanto già espresso anche in controdeduzione dall'AC ovvero:

- le nuove previsioni devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- vengano tutelati gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzata dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi; (1.5)
- gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; (4.c.1)
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico presenti nell'area; (3.c.3)
- Per gli interventi che interessano le ville, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico ivi inclusa l'edilizia rurale di valore testimoniale, sono prescritti (3.c.1):
 - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;

- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico
 - la conservazione e riqualificazione degli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- Tali criteri e regole dovranno inoltre tener conto di quanto espresso nei contenuti della scheda norma di Piano Attuativo dell'Area del Parco del Pionta, al fine di mantenere una progettazione organica dell'intera zona, senza soluzioni che determinino discontinuità tra le due aree. La scheda norma dovrà contenere anche l'indicazione di eventuali ulteriori stralci funzionali all'interno della medesima area.

La norma proposta è stata quindi variata in adeguamento alle condizioni imposte dalla conferenza medesima.

La conferenza ha peraltro precisato che l'approvazione della variante non comporta l'accesso alle semplificazioni procedurali di cui all'art. 146 c. 5 del D.Lgs. 42/2004 e pertanto, nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continua ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti.

Articolo 24 ter Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (ATTUALE)

1. Considerato il rilevante interesse archeologico, paesaggistico dell'area del Parco del Pionta e la sua collocazione strategica per la città, nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" l'area è individuata quale zona soggetta a piano di recupero, formato attraverso un percorso partecipativo, con le seguenti finalità: a) coordinamento di tutti gli interventi sull'area e sugli edifici da parte dei vari soggetti istituzionali coinvolti; b) valorizzazione e recupero del comparto tenendo conto prioritariamente degli aspetti paesaggistici ed archeologici; c) riorganizzazione delle funzioni insediate anche mediante la previsione di destinazioni diverse dalle attuali.
2. In attesa dell'approvazione del piano di recupero, sugli edifici ed aree esistenti interne al perimetro individuato nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" del PO, sono consentiti tutti gli interventi previsti dai singoli ambiti di riferimento.

Articolo 24 ter Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (MODIFICATO IN RAGIONE DEGLI ESITI DELLA CONFERENZA)

1. Considerato il rilevante interesse archeologico, paesaggistico dell'area del Parco del Pionta e la sua collocazione strategica per la città, nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" l'area è individuata quale zona soggetta a piano di recupero, formato attraverso un percorso partecipativo, con le seguenti finalità: a) coordinamento di tutti gli interventi sull'area e sugli edifici da parte dei

vari soggetti istituzionali coinvolti; b) valorizzazione e recupero del comparto tenendo conto prioritariamente degli aspetti paesaggistici ed archeologici; c) riorganizzazione delle funzioni insediate anche mediante la previsione di destinazioni diverse dalle attuali.

2. In attesa dell'approvazione del piano di recupero, sugli edifici ed aree esistenti interne al perimetro individuato nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" del PO, sono consentiti tutti gli interventi previsti dai singoli ambiti di riferimento.

3. Il progetto di opera pubblica relativo al "*nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo*" approvato in sede di conferenza dei servizi ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 comma 2 della L.241/90 e della L.R. 12/2022, costituisce anticipazione del Piano attuativo del Parco del Pionta. La tavola E2.2 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive*" individua, con specifica perimetrazione, l'area corrispondente all'opera pubblica. Gli interventi previsti dal progetto di opera pubblica si attuano in via diretta. Destinazioni d'uso, parametri dimensionali e regole per il corretto inserimento paesaggistico individuati all'interno della scheda norma sotto riportata sono da considerarsi prescrittivi ai fini del progetto.

SCHEDA NORMA

sul progetto di opera pubblica relativo al "*nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo*"



Foto aerea



Estratto Cartografico

La nuova Centrale Operativa Territoriale sarà realizzata nella posizione in cui originariamente era situato l'edificio "ex bagni" dell'ex ospedale psichiatrico oggetto di demolizione. Al fine del corretto inserimento dell'edificio nel contesto l'ambito di progetto, identificato nell'estratto cartografico sopra riportato con perimetrazione tratteggiata e retinatura a quadri, è esteso all'asse simmetrico in cui si trovano rispettivamente alla testa la "Palazzina dell'Orologio" ed alla chiusura la palazzina oggi utilizzata dalla scuola ITIS di Arezzo.

Vincoli paesaggistici e culturali ex D.Lgs 42/2004

Sugli immobili sono presenti i seguenti vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Foglio 122 P.IIIa 61: vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo".

- Foglio 122 P.IIa 62: : vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo" oltre a 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. L'area è inoltre classificata nella Tavola E3.3.a. del P.O. con grado di tutela 4 del potenziale rischio archeologico, regolamentata dall'Art. 19 delle NTA.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: 6.283 mq
- Superficie edificabile Se (massima): mq 160
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Regole per il corretto inserimento paesaggistico

- le nuove previsioni devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- devono essere tutelati gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzata dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;
- gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- devono essere mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico presenti nell'area;
- per gli interventi che interessano le ville, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico ivi inclusa l'edilizia rurale di valore testimoniale, sono prescritti:
 - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico;

- la conservazione e riqualificazione degli spazi e le aree libere e di quelle a verde a margine degli edifici, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);

Tali criteri e regole dovranno inoltre tener conto di quanto espresso nei contenuti della scheda norma di Piano Attuativo dell'Area del Parco del Pionta, al fine di mantenere una progettazione organica dell'intera zona, senza soluzioni che determinino discontinuità tra le due aree.

Modalità di attuazione

Il progetto di opera pubblica si attua in modalità diretta. L'attuazione degli interventi previsti dal progetto di opera pubblica potrà prevedere due stralci funzionali, il primo relativo alla realizzazione del nuovo edificio della COT, il secondo relativo alla sistemazione del giardino e degli spazi aperti.

Estratto delle tavole E2.1 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*" e E2.2 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive*" (stato attuale e modificato) è riportato in calce al presente paragrafo

6.1 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE URBANISTICA

La documentazione di variante è composta dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione art. 24 ter "*Piano attuativo dell'area Parco del Pionta*" (stato attuale e modificato);
- 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 E2.2 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive*" (stato attuale e modificato);
- Relazione del Responsabile Unico del Procedimento.

Di seguito i seguenti estratti cartografici:

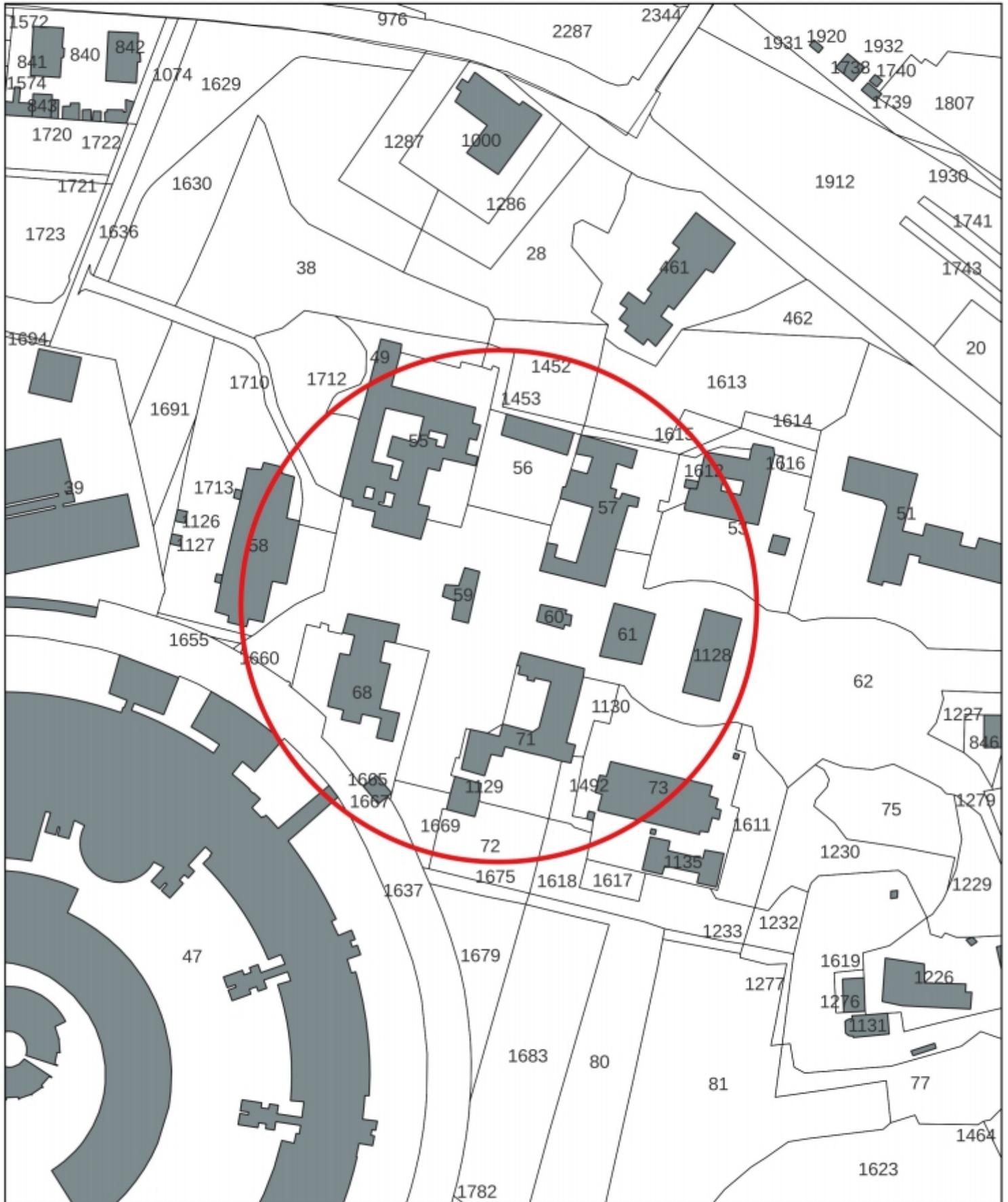
- catasto;
- ortofoto 2019;
- (stato attuale e modificato) relativi alla variante
- Estratto dalla tavola E2.1 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione* (stato attuale)
- Estratto dalla tavola E2.1 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione* (stato modificato)
- Estratto dalla tavola E2.2 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive*" (stato attuale);
- Estratto dalla tavola E2.2 "*Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive*" (stato modificato).



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola Catasto



Catasto

Scala 1 : 2.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola ortofoto del 2019



Ortofoto

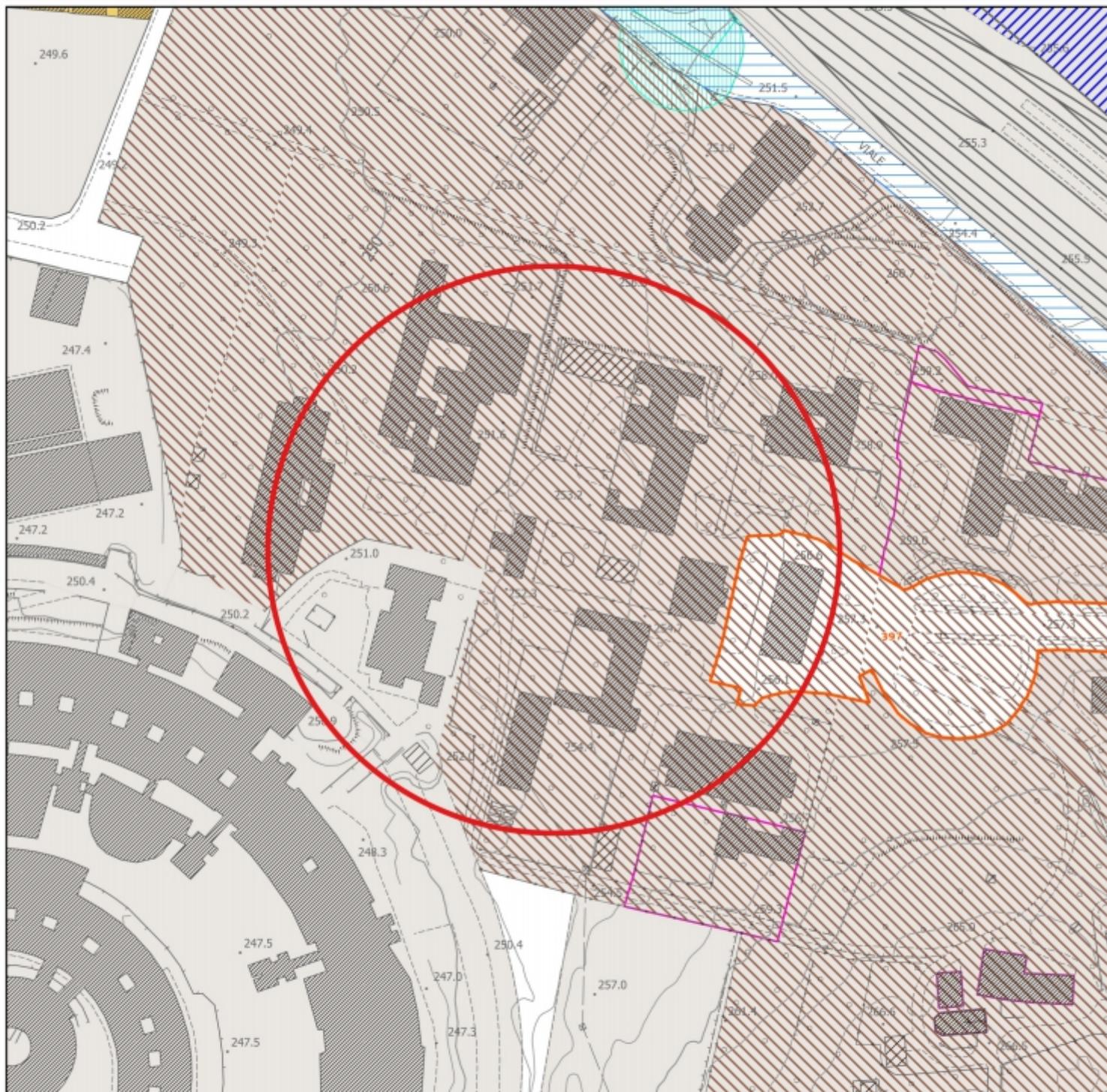
Scala 1 : 2.000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

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



STATO ATTUALE

Scala 1 : 2.000

Ambiti applicazione disciplina tessuti edilizi, ambiti di trasformazione e categorie di intervento

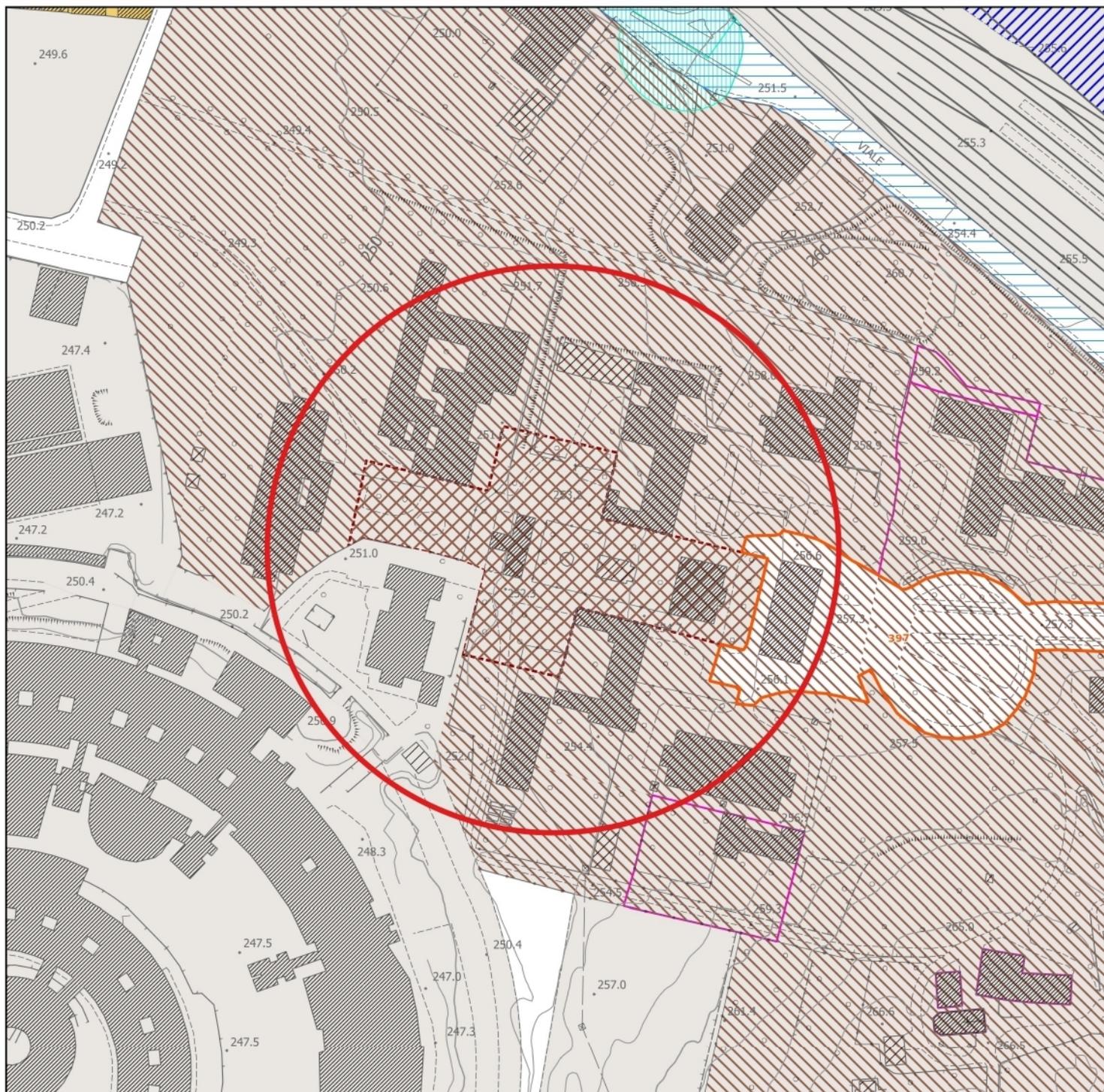
-  Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA del PO)
-  Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art. 24 ter NTA del PO)
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)
-  Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 24 NTA del PO)



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 applicazione disciplina tessuti edilizi, ambiti di trasformazione e categorie di intervento

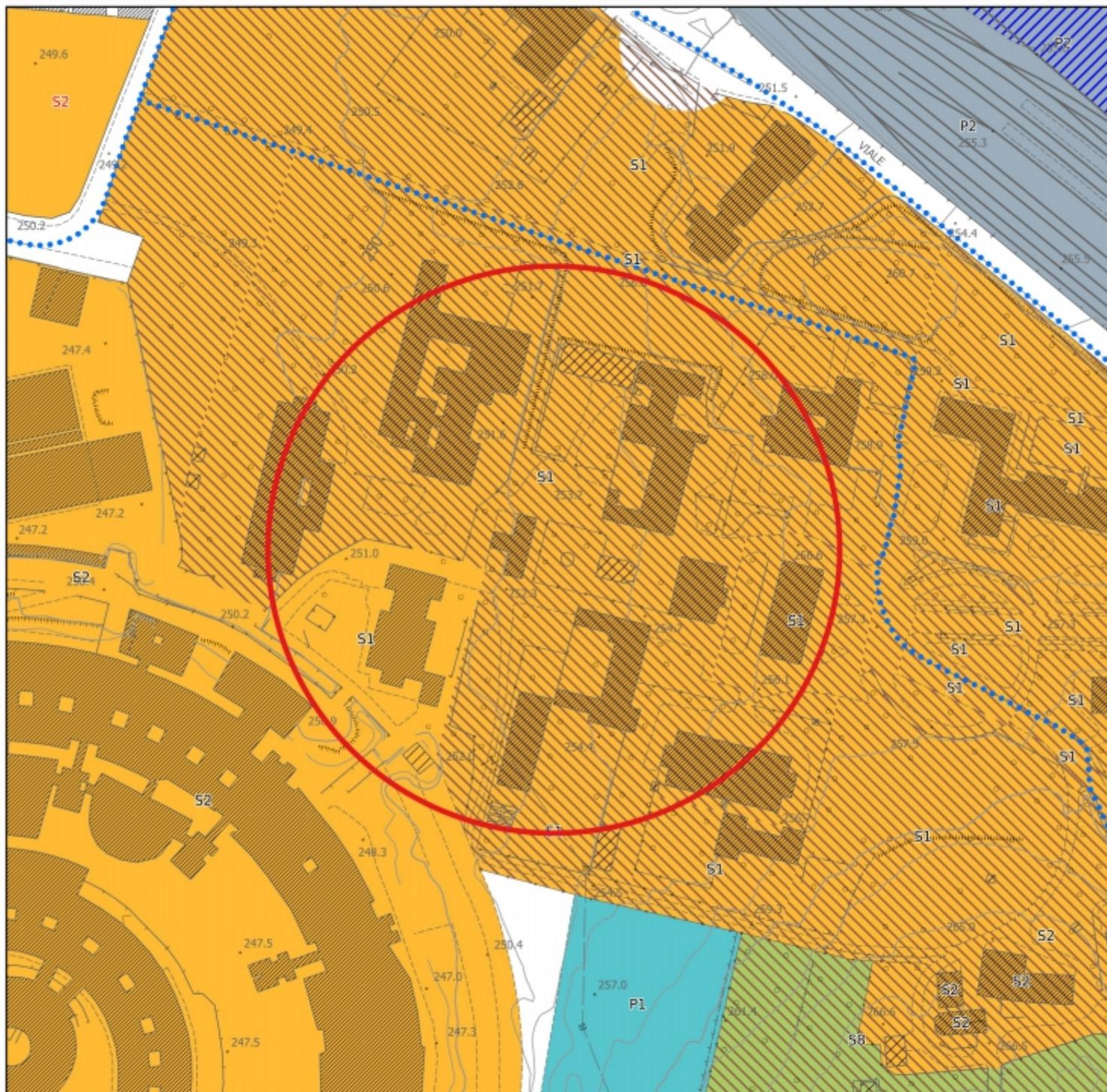
-  Aree per servizi e attrezzature collettive (artt. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 e 102 NTA)
-  Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art. 24 ter NTA del PO)
-  Ambito interessato dalla realizzazione dell'opera pubblica relativa al "nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo"
-  Viabilità (art. 100 NTA del PO)
-  Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 24 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 ATTUALE

Scala 1 : 2.000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

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

 Servizi con consumo di suolo edificati (art. 92 NTA del PO)

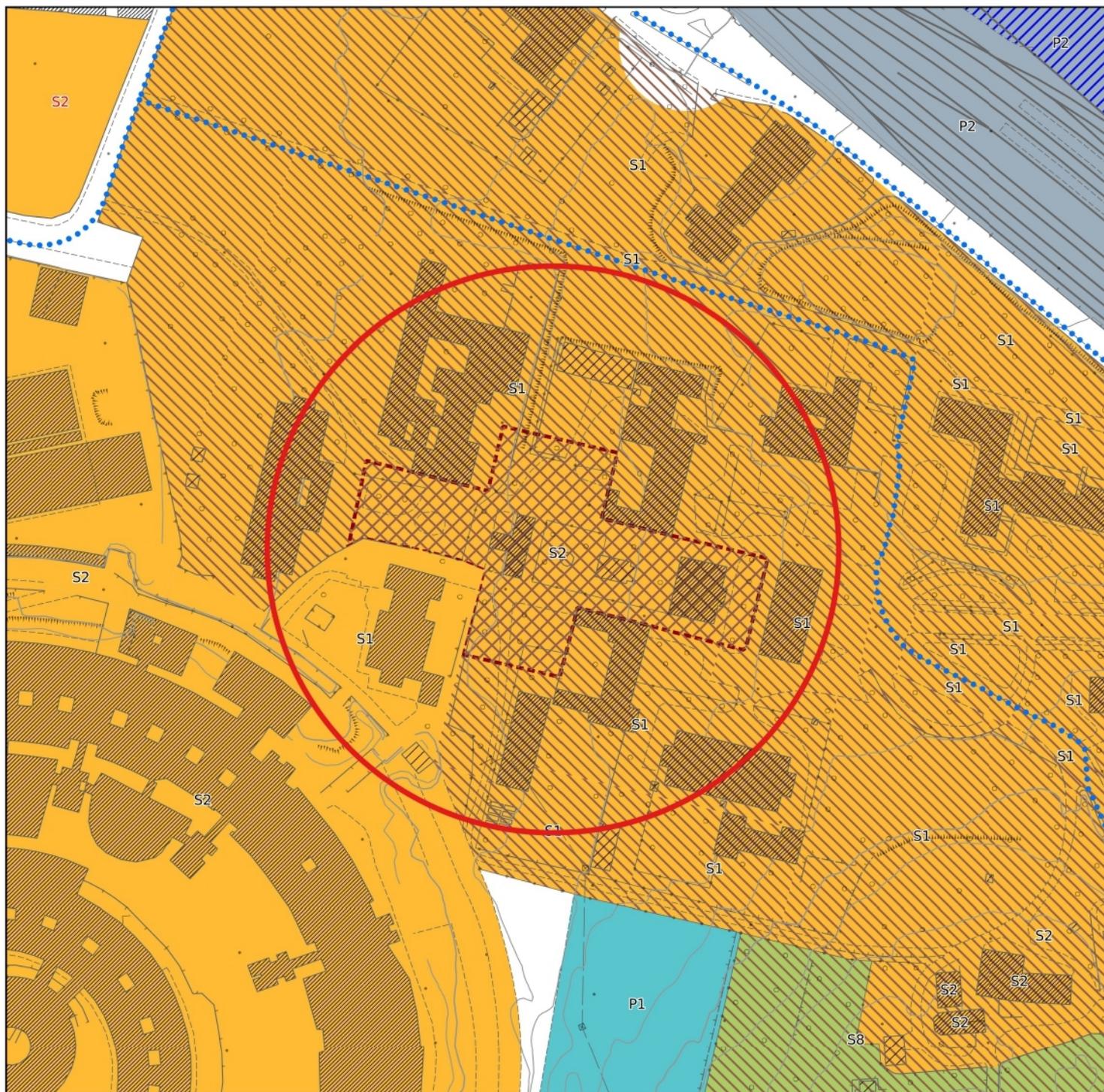
 Attrezzature della mobilità - Parcheggi (art. 97 NTA del PO)



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 : 2.000

Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive

-  Ambito interessato dalla realizzazione dell'opera pubblica relativa al "nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo"
-  Piano attuativo dell'area Parco del Pionta (art. 24 ter NTA del PO)
-  Servizi con consumo di suolo edificati (art. 92 NTA del PO)
-  Attrezzature della mobilità - Parcheggi (art. 97 NTA del PO)

7. ASPETTI PROCEDURALI

SINTESI SULLA PROCEDURA	
<p>Ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” - art. 14 comma 2 e della 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)” - art. 1 comma 2 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.</p> <p>Nella deliberazione del Consiglio comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l’attuazione del PNRR.</p>	
VAS	<p>NON NECESSITA LO SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VAS secondo quanto recita l'art. 2 della L.R. 12/2022: “Art. 2 <i>Disciplina in materia di valutazioni ambientali</i> 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”.</p>
CONFORMITA' AL PIT ACCORDO REGIONE E MINISTERO	<p>Ai sensi del comma 2 bis della L.R. 12/2022 (così come introdotto dalla L.R. 05/07/2022) (cita): “Nel caso in cui l’approvazione del progetto dell’opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nell’ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante”.</p>
INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE	<p>NON NECESSITA LO SVOLGIMENTO DI NUOVE INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE AI SENSI DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON D.P.G.R. 5R/2020 secondo quanto recita l'art. 3 comma 2 del</p>

	<p>medesimo regolamento: “2. Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di: ... omissis ... b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici; ... omissis ...”. Nell'atto di adozione della variante sono indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse. Relativamente alle indagini geologiche eseguite in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Arezzo (approvato con D.C.C. 134/2021) si fa presente che: le indagini geologico-tecniche sono state depositate presso l'Ufficio del Genio Civile con il n. 3750 del 14 giugno 2019; l'Ufficio del Genio Civile, con lettera del 31 agosto 2021 protocollo n. 339.660 (protocollo comunale n. 123.316 del 31 agosto 2021), ha comunicato l'esito positivo del controllo.</p>
<p>INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</p>	<p>LE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE SONO STABILITE ALL'INTERNO DELLA DISCIPLINA SPECIALE DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 2 DELLA L.R. 12/2022: il progetto di opera pubblica e gli elaborati di variante urbanistica sono pubblicati sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.</p>

8. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nella deliberazione del Consiglio Comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR.

*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 REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DA ADIBIRSI A CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT) DEL COMUNE DI AREZZO_ PRATICA URBANISTICA PU_66_2022**

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

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO

- che il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021;
- che l'intervento in oggetto comporta variante al 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**
