



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano  
Regolatore  
Generale  
2003**

**Piano  
Complesso  
di Intervento**

**PRG**

**Avviso pubblico:  
manifestazione di interesse**

**A.S.I. 4.7 La cittadella del tempo libero:  
il triangolo delle cave**

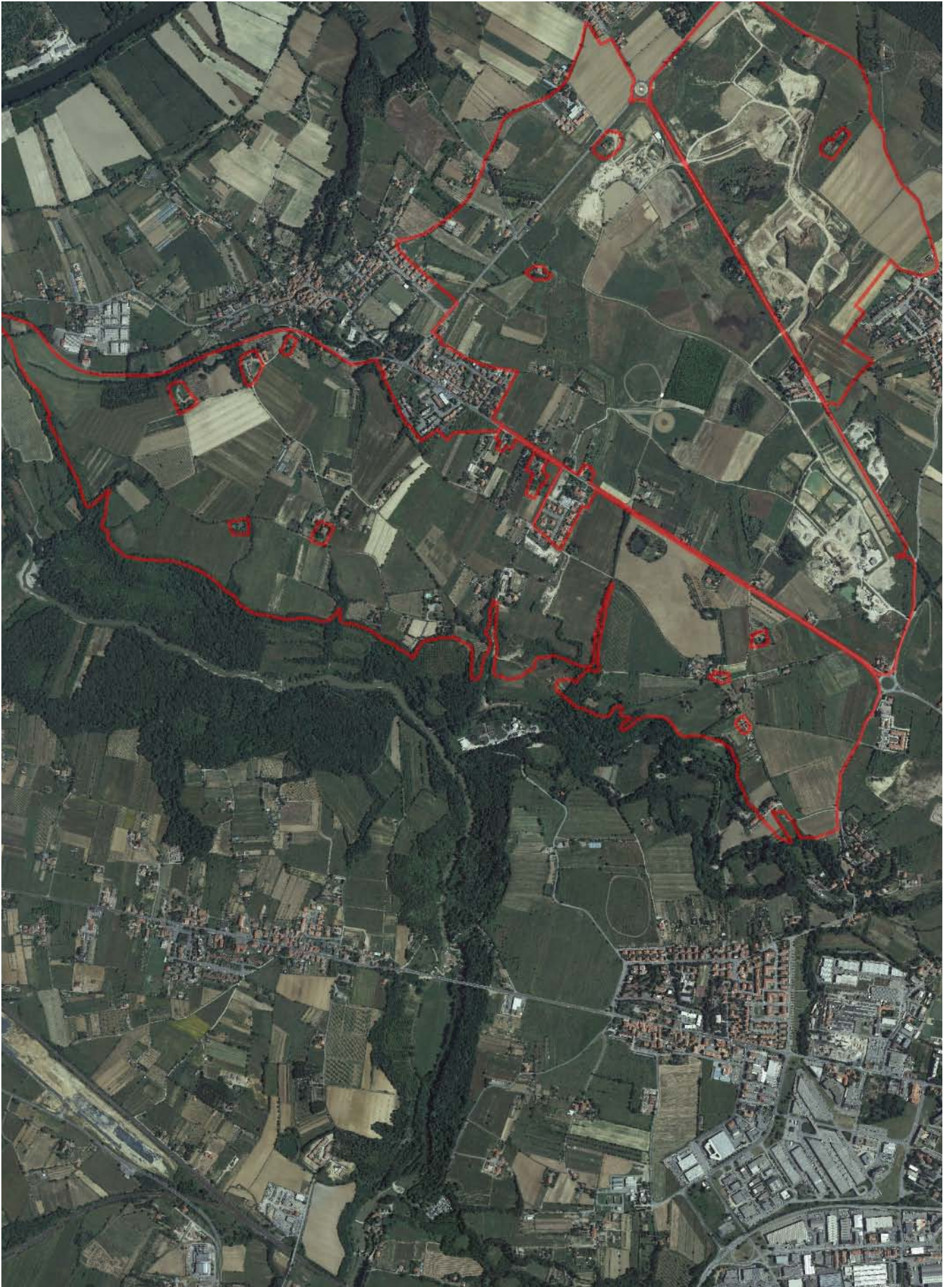
ID:

AVV\_ASI\_4.7

Adozione:

Approvazione:

VOL.



## **AVVISO PUBBLICO**

Presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi con finalità pubblica e privata nell'ambito delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale approvato e dal Regolamento Urbanistico approvato all'interno dell'UTOE n. 03: Quarata e n. 04: Ceciliano

Riferite alla

A.S.I. 4.7  
"LA CITTADELLA DEL TEMPO LIBERO:  
IL TRIANGOLO DELLE CAVE"

## IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO

### **Visto:**

- la Legge 07.08.1990 n. 241, vigente;
- il Piano Strutturale del Comune di Arezzo definitivamente approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, definitivamente approvato con Del. C.C. n. 43 del 23.03.2011;
- la Delibera della G.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_ con cui è stato dato atto dello schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. approvati, riferite all'A.S.I. 4.7 "La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave;
- la Delibera della G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale è stato dato avvio alla variante al Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005

### **Considerato:**

- Che a seguito degli atti di indirizzo espressi rispettivamente dal C.C. con Del. n. 173/2008 e dalla G.C. con Del. n. 129/2010 sono stati individuati ambiti prioritari tra quelli ai quali è stato riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e per le tematiche che presentano;
- Che gli stessi ambiti interessano aree di trasformazione che pur richiedendo l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, tendono prevalentemente a sviluppare questi ultimi;
- Che pertanto l'Amministrazione Comunale intende procedere a riequilibrare le previste trasformazioni del territorio relative ad ambiti strategici, procedendo alla attuazione di interventi con prevalente finalità pubblica, ed in specifico relativamente al sistema dei parchi, attrezzature collettive dello sport ed il tempo libero;

### **Tenuto conto che:**

- L'Amministrazione comunale di Arezzo - intende promuovere un Progetto per la riqualificazione e valorizzazione di una delle porzioni più significative e complesse del proprio territorio, ossia la cosiddetta "Piana di Arezzo", la pianura cioè formata dall'Arno nel tratto aretino, consapevole che il paesaggio è una componente essenziale per la vita della comunità, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale, e che costituisce una risorsa all'attività economica e, se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro -;
- L'Amministrazione ha selezionato questo ambito in virtù delle sue caratteristiche e criticità, che ne determinano un elevato livello di complessità, con il conseguente obiettivo di tracciare i principi generali, le strategie e gli orientamenti della propria politica del paesaggio;
- L'Amministrazione comunale di Arezzo ha proposto, e ottenuto (Vedi Decreto Dirigenziale n. 4200 del 12.08.2008), presso la Direzione Generale delle politiche formative, beni e attività culturali della Regione Toscana, un finanziamento per un progetto pilota

*innovativo finalizzato alla tutela e promozione dei beni culturali e paesaggistici della Piana dell'Arno nel tratto aretino (Allegato n. A);*

**Dato atto:**

*- Che il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale attraverso il Piano Complesso d'Intervento di cui all'art. 56 L.R. 1/2005 che per la porzione di territorio ricadente nell'U.T.O.E. n. 03: "Quarata" e nell'U.T.O.E. n. 04: "Ceciliano" nell'ambito dello "Schema Direttore" S.D.4: Parchi Urbani, prevedono il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero, finalizzati all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano.*

*- Che le specifiche previsioni di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 136/2007 collocano l'Area strategica d'Intervento 4.7: "La cittadella del tempo libero - il triangolo delle cave" nell'ambito del Sistema Ambientale "V", rispettivamente:*

*a - Sistema territoriale di pianura - sistema funzionale V3: la pianura coltivata, (ex art. 81 delle N.T.A.) che prevede:*

*- Trattasi di aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra il centro urbano e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione del centro urbano con la campagna circostante; costituiscono una potenziale cintura verde a protezione dell'unicità della relazione del centro urbano con la campagna circostante e si presentano diversamente connotate nei diversi aspetti: dagli assetti agricoli tradizionali, ai livelli di produttività e al ruolo che svolgono nel contesto del sistema ambientale che, diversamente interrelati, debbono coniugare la permanenza dei caratteri storico-ambientali con le necessità di interventi di riordino e riqualificazione agraria.*

*b - Sistema territoriale di pianura - sistema funzionale V5: capisaldi del verde. Ambito V5.2 verde sportivo, (ex art 86 e 88 delle N.T.A.) che prevede:*

*- Sono capisaldi i parchi e giardini di uso pubblico o privato, le aree sportive contraddistinte da caratteri di forte naturalità; spazi che in diversa misura articolano lo spazio edificato della città consolidata; tali aree rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili.*

*- L'ambito comprende le aree deputate alle attività di tempo libero organizzato da realizzare all'interno di impianti ed attrezzature di libera e pubblica fruizione.*

*- Che le ulteriori specifiche previsioni di Piano Strutturale (ex art. 208 delle NTA: Area strategica d'intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave) collocano l'area in un ambito territoriale di circa 35 ha, situato in località Terracce, lungo la strada di collegamento con il nucleo di Quarata, ad una distanza di circa 4 km. dal centro storico, con accessibilità elevata, attraverso strade di scorrimento veloce, collegate direttamente con l'autostrada e la Due Mari, che vi permette la collocazione di un Parco di dimensioni territoriali regionali e nazionali.*

**Disciplinando le relative trasformazioni secondo i seguenti indirizzi:**

- L'intervento sarà finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica nell'area dell'ex cava da bonificare, organizzando il progetto indicativamente per i seguenti Poli di Attività:
- polo della diffusione musicale, quale luogo di concerti e spettacoli;
- polo della formazione musicale;
- polo museale;
- polo della creazione musicale finalizzato alla produzione e ricerca musicale;
- polo culturale, multimediateca e centro risorse.

**Secondo i seguenti indirizzi:**

- il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico Studio di Fattibilità;
- le dimensioni e le funzioni comunque indicative ed orientative previste sono le seguenti:

1. grande auditorium per 1500 posti e piccolo auditorium per 250 posti;
2. complesso per le prove, Sc = mq. 3.000
3. teatro modulare, Sc = mq. 1.000
4. sala musica rock per 800 posti;
5. centro di creazione, ricerca e produzione Sc = mq. 2.500
6. sale per attività didattiche, Sc = mq. 3.000
7. mediateca, Sc = mq. 1.000
8. museo della cultura musicale, Sc = mq. 3.500
9. depositi e spazi tecnici, Sc = mq. 5.000
10. amministrazione ed accoglienza, Sc = mq. 700;
11. punti vendita, ristorante, caffè concerto, Sc = mq. 1.500;
12. parchi e giardini tematici, St = ha 10,0
13. aree a parcheggio = mq. 20.000

- All'interno del Parco della musica potrà essere localizzato un grande spazio all'aperto, che adeguatamente dislocato ed attrezzato, possa ospitare grandi eventi musicali per un'area complessivo di ha 10,0.

**E con le seguenti condizioni alla trasformabilità:**

- predisposizione di un progetto di bonifica e di recupero ambientale delle aree di cava;
- redazione di un Piano di Fattibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento;
- verifica di compatibilità e coerenza tra le attività produttive esistenti (frantoi di cava, ecc) con le destinazioni della cittadella del tempo libero;
  - mantenimento e ripristino dei tracciati storici;
- realizzazione di opere di mitigazione ambientale degli assi stradali ad elevato traffico automobilistico, in particolare per la prevista variante alla S.R. 71;
- verifica delle situazioni critiche idrogeologiche e morfologiche (instabilità dei terreni, ecc);
- creazione e organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
  1. rete fognaria con separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
  2. utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi
  3. utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

*Che analogamente le specifiche previsioni di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43/2011 (ex art. 108 c 13 e 14 delle NTA) risultano:*

- *Area strategica d'intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave*

*L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica, nell'area dell'ex cava da bonificare, organizzando il progetto nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'Art. 208 del Piano Strutturale; il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico studio di fattibilità, da attuarsi preliminarmente o contestualmente al Piano Complesso d'intervento.*

- *Le seguenti Aree Strategiche d'Intervento sono state individuate e/o ridefinite complessivamente nel loro perimetro dal regolamento urbanistico:*
  - 2.3 *Nuova Zona Industriale di san Zeno;*
  - 3.5 *Variante Ceciliano;*
  - 3.10 *Gavardello (UnoaErre)*
  - 4.7 *La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.*

#### **Considerato in particolare**

- *Che l'A.S.I. 4.7 "La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave" costituisce un ambito territoriale caratterizzato da una duplice peculiarità:*
  - a) *forte componente paesaggistica costituita dalla Piana dell'Arno (paleoalveo), quale elemento essenziale del contesto della comunità, nonché risorsa di interesse generale, sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale;*
  - b) *evidente criticità legata a situazioni di grave dissesto ambientale determinate da aree scavate e non ripristinate, frutto di periodi storici antecedenti l'entrata in vigore di normative che imponevano il ripristino.*

- *Che l'Amministrazione comunale intende per questo porre in essere un'azione che - tesa opportunamente a operare una sintesi - persegua il duplice obiettivo di tutela ambientale, paesaggistica e storica della piana dell'Arno nel tratto aretino, con la finalità di sviluppare e valorizzare una delle potenzialità salienti della città, ossia la relazione tra il centro urbano e la campagna circostante, e al contempo l'obiettivo di risoluzione delle principali criticità ambientali presenti, tra cui quella costituita dalla presenza di terreni scavati ed in corso di escavazione;*

#### **Considerato infine per quanto premesso**

- *Che il Comune di Arezzo intende avviare un percorso partecipativo teso al potenziamento e miglioramento dell'area inserita nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico nello Schema Direttore: Parchi Urbani S.D.04, identificata come Area Strategica d'Intervento A.S.I. 4.7 "La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave";*

- *Che con il presente Avviso l'Amministrazione Comunale intende verificare l'interesse da parte dei proprietari degli immobili ricadenti all'interno dell'area, dei soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (regione, provincia, Aato, Arpat, Asl, Arsia, etc..) delle associazioni (di categoria, ambientaliste, culturali), Ordini professionali, Istituti universitari e scolastici, nonché operatori economici e culturali, comitati e cittadini singoli, all'attuazione sia delle previsioni contenute nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico, relativamente all'A.S.I. 4.7 ma anche alla individuazione di ipotesi proget-*

*tuali finalizzate non solo alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica, secondo le linee guida di seguito indicate;*

*- Valutato utile, a tal fine, promuovere un invito pubblico a manifestare interesse per mezzo di proposte e contributi da presentare al Comune da parte dei soggetti interessati, da sottoporre a successivo procedimento di valutazione;*

*Tutto ciò premesso*

## **INVITA**

*I soggetti interessati: proprietari degli immobili ricadenti all'interno dell'area, dei soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (regione, provincia, Aato, Arpat, Asl, Arsia, etc..) delle associazioni (di categoria, ambientaliste, culturali ), Ordini professionali, Istituti universitari e scolastici, nonché operatori economici e culturali, comitati e cittadini singoli, a manifestare interesse mediante la presentazione di proposte per interventi urbanistico-edilizio, tese non solo al conseguimento degli obiettivi di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, previsti per l'Area Strategica d'Intervento A.S.I. 4.7 "La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave" ma anche contributi per la riqualificazione paesistica ambientale dell'intera A.S.I.;*

*Le proposte dovranno quindi prevedere soluzioni progettuali e non, tese al potenziamento ed al miglioramento qualitativo del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero, finalizzati all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano, all'interno di uno studio interdisciplinare dell'area, avente per oggetto aspetti ambientali, storici, paesaggistici ma anche sociali, economici e produttivi, da valere anche come contributi alla prevista variante di Piano Strutturale.*

*A tal fine le proposte dovranno contenere elementi utili alla definizione di un intervento complessivo teso alla valorizzazione dell'intera area.*

*L'invio della manifestazione richiesta, da parte di soggetti interessati, sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri e/o richieste di chiarimenti.*

*Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte dei soggetti interessati, valutati i contributi e le proposte pervenute in ordine agli elementi di tutela e promozione paesaggistica, alla sostenibilità ambientale, nonché fattibilità urbanistica, tecnica ed economica, attiverà un procedimento per la formazione, adozione e approvazione di un Piano Complesso d'Intervento ai sensi dell'art. 56 della LR 01/2005 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni di PS e RU;*

*Il P.C.I. potrà assumere - a insindacabile giudizio dell'A.C. - la valenza di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'Art. 57, c.2 della L.R. 01/2005;*

*Il presente costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno di un percorso partecipativo come metodo fondamentale per la formazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica.*

*La finalità dell'invito è quella di verificare l'interesse da parte di soggetti inte-*



*ressati attraverso l'acquisizione di proposte e contributi, senza che ciò comporti alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale.*

*Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle proposte che dovessero pervenire all'A.C.*

*Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né, in alcun modo, una procedura di gara per affidamento.*

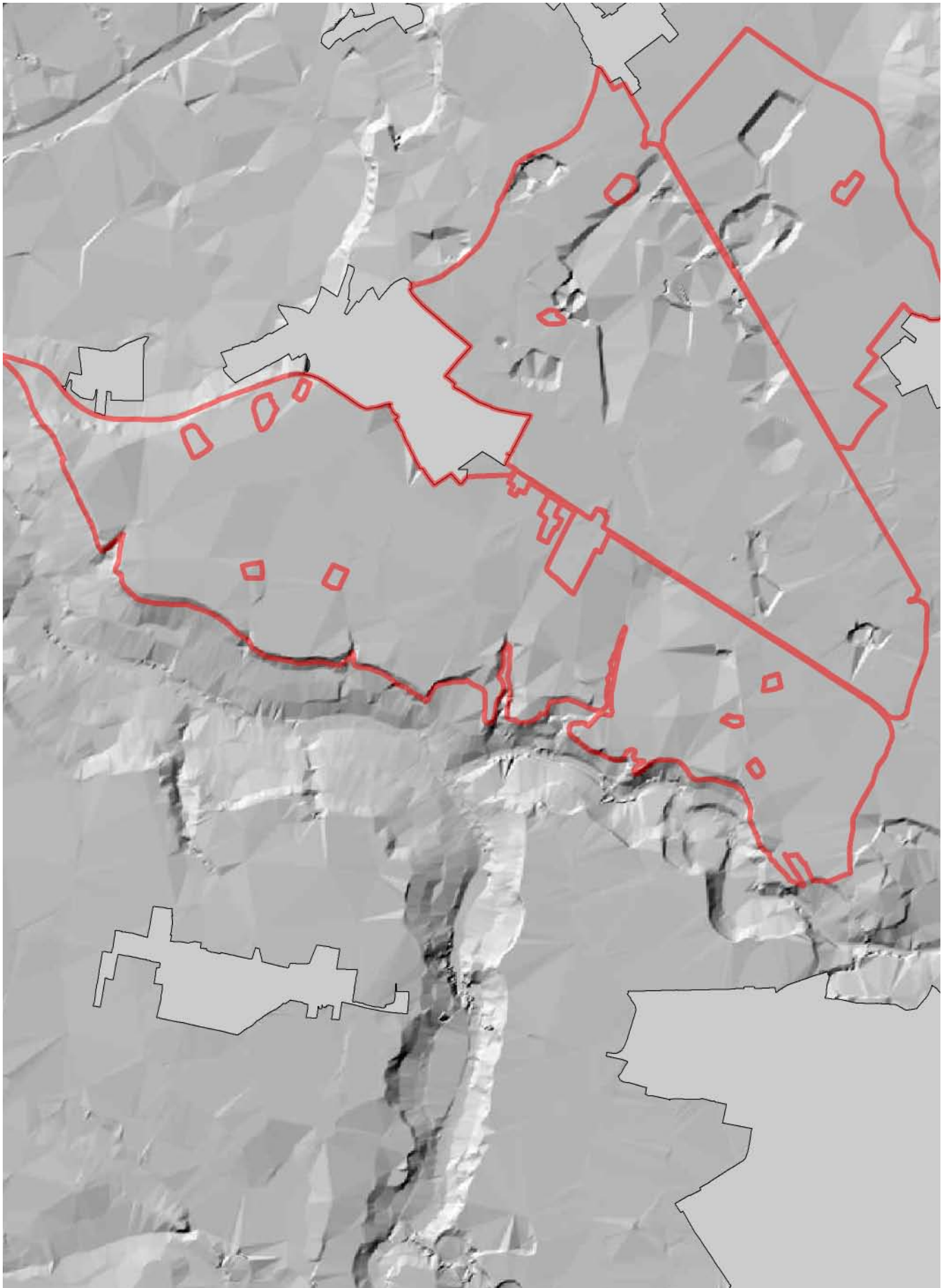
*Il presente avviso e la ricezione di espressioni di interesse non comportano per il Comune di Arezzo alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Arezzo né alcun impegno nei confronti del Comune di Arezzo medesimo.*

*Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sulle proposte pervenute e di fornire ulteriori dettagli.*

*Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente procedura, consentendo, a richiesta degli esponenti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dai proponenti o da eventuali loro aventi causa.*

*Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:*

- a) utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;*
- b) conservati sino alla conclusione del procedimento presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Via Cesalpino, 28 nella responsabilità del Dirigente dell'ufficio medesimo.*



## Modalità di presentazione

Le manifestazioni d'interesse contenenti proposte di intervento, redatte in carta libera, dovranno essere presentate, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale, al COMUNE DI AREZZO - Direzione Servizi per il Territorio, Via Cesalpino, n. 28 - 52100 Arezzo.

Le proposte devono contenere:

- le generalità complete del proponente, il codice fiscale o la partita I.V.A. nonché la fotocopia di un documento di identità in corso di validità ;
- l'eventuale dichiarazione di essere titolare di diritti reali dell'area o delle aree oggetto della proposta di intervento, e se l'area o le aree sono / non sono gravate da servitù o altri vincoli reali.

E potranno essere corredate da:

- elaborati tecnici e grafici contenenti un progetto di massima redatto in scala adeguata su supporto cartaceo ed informatico che rappresenti nei suoi contenuti quanto tracciato nelle "linee guida" in conformità agli obiettivi e strategie degli strumenti e atti della pianificazione:
- relazioni ed eventuali studi di settore tesi a prefigurare in modo definito e coerente le funzioni ammissibili, il dimensionamento degli interventi, le eventuali compensazioni ambientali, i tempi di realizzazione, le modalità di attuazione e gestione del parco.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, fino a quello di piano urbanistico attuativo; Le proposte così avanzate dovranno comunque rispettare i canoni di una buona progettazione urbanistico-edilizia.

Le proposte dovranno comunque contenere tutti gli elementi necessari per la loro comprensione e valutazione, tra cui studi di settore, rendering fotografici, etc..

L'amministrazione Comunale valuterà le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al soddisfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale.

**A.S.I. 4.7**  
**“LA CITTADELLA DEL TEMPO**  
**LIBERO: IL TRIANGOLO DELLE**  
**CAVE”**

**1**  
**Oggetto della manifestazione**  
**d’interesse**

Oggetto del presente invito è la verifica dell’interesse da parte di soggetti proprietari degli immobili ricadenti all’interno dell’area, dei soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (regione, provincia, circoscrizioni, Aato, Arpat, Asl, Arsia, etc..) delle associazioni (di categoria, ambientaliste, culturali), comitati e cittadini singoli, Ordini professionali, Istituti universitari e scolastici, nonché operatori economici e culturali, aventi capacità di contrarre con la P.A., mediante la presentazione di proposte di intervento urbanistico-edilizio, tese al conseguimento degli obiettivi di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, individuati per l’Area Strategica d’Intervento A.S.I. 4.7 “La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave”, nonché utili per la definizione di un intervento complessivo volto alla valorizzazione dell’intera area secondo quanto esplicitato nei successivi punti.

Tale “interesse” deve essere manifestato tramite proposte progettuali utili alla definizione di un intervento complessivo finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica nell’area dell’ex cava da bonificare, teso alla formazione del successivo Piano Complesso d’Intervento ai sensi dell’art. 56 della LR 01/2005 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni di P.S. e R.U., che potrà assumere - a insindacabile giudizio dell’A.C. - la valenza di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell’Art. 57, c.2 della L.R. 01/2005.

Il progetto dovrà essere organizzato indicativamente per i seguenti Poli di Attività:

- polo della diffusione musicale, quale luogo di concerti e spettacoli;
- polo della formazione musicale;
- polo museale;
- polo della creazione musicale finalizzato alla produzione e ricerca musicale;
- polo culturale, multimediateca e centro risorse

Le proposte dovranno prevedere soluzioni progettuali

tese al potenziamento ed al miglioramento qualitativo dell'intera area e del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero, finalizzati all'incremento del livello di fruibilità del contesto naturalistico e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano.

In particolare le soluzioni progettuali dovranno essere finalizzate a sviluppare elementi di tutela, valorizzazione e promozione paesaggistica, di sostenibilità ambientale, nonché fattibilità urbanistica, tecnica ed economica.

L'Amministrazione Comunale al fine di assicurare la fattibilità delle previste trasformazioni dell'ambito territoriale relativo all'ASI 4.7, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per essere attuate necessitino di:

- nuova, diversa e maggiore/ridotta perimetrazione dello Schema Direttore SD04 e conseguentemente dell'A.S.I. 4.7 di cui al P.S. e al Regolamento Urbanistico approvato, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.

L'A.S.I. 4.7 è dimensionata - secondo l'Art. art. 208 delle N.T.A. di P.S. - come segue:

- Il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico Studio di Fattibilità; le dimensioni e le funzioni comunque indicative ed orientative previste sono le seguenti:

1. grande auditorium per 1500 posti e piccolo auditorium per 250 posti;
2. complesso per le prove, Sc = mq. 3.000
3. teatro modulare, Sc = mq. 1.000
4. sala musica rock per 800 posti;
5. centro di creazione, ricerca e produzione Sc = mq. 2.500
6. sale per attività didattiche, Sc = mq. 3.000
7. mediateca, Sc = mq. 1.000
8. museo della cultura musicale, Sc = mq. 3.500
9. depositi e spazi tecnici, Sc = mq. 5.000
10. amministrazione ed accoglienza, Sc = mq. 700;
11. punti vendita, ristorante, caffè concerto, Sc = mq. 1.500;
12. parchi e giardini tematici, St = ha 10,0
13. aree a parcheggio = mq. 20.000

## 2

### Dimensionamento

- All'interno del Parco della musica potrà essere localizzato un grande spazio all'aperto, che adeguatamente dislocato ed attrezzato, possa ospitare grandi eventi musicali per un'area complessivo di ha 10,0.

L'Amministrazione Comunale al fine di assicurare la fattibilità delle previste trasformazioni dell'ambito territoriale relativo all'ASI 4.7, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per essere attuate necessitino di:

- volumetrie/superfici aggiuntive tese a soddisfare eventuali nuove, diverse e specifiche esigenze progettuali che dovessero essere ritenute compatibili con le finalità e obiettivi stabiliti per l'A.S.I. 4.7;

ovvero di

- specifiche norme di dettaglio relative alle trasformazioni possibili sugli immobili e relativi resedi di proprietà privata, ricadenti all'interno del perimetro del parco;
- promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.

### 3 Linee Guida

Fatti salvi gli obiettivi definiti dall'Art. 208 delle N.T.A. del Piano Strutturale e dall'Art. 108, c 13 del Regolamento Urbanistico, e le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite:

- predisposizione di un progetto di bonifica e di recupero ambientale delle aree di cava;
- redazione di un Piano di Fattibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento;
- verifica di compatibilità e coerenza tra le attività produttive esistenti (frantoi di cava, ecc) con le destinazioni della cittadella del tempo libero;
- mantenimento e ripristino dei tracciati storici;
- realizzazione di opere di mitigazione ambientale degli assi stradali ad elevato traffico automobilistico, in particolare per la prevista variante alla S.R. 71;
- verifica delle situazioni critiche idrogeologiche e morfologiche (instabilità dei terreni, ecc);
- creazione e organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
  - rete fognaria con separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
  - utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi

- utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei successivi obiettivi e indirizzi progettuali:

Il progetto dovrà far emergere un nuovo rapporto tra paesaggio e sviluppo con la finalità di migliorare la qualità di vita dei residenti e al contempo rendere più attrattiva l'offerta delle varie componenti che caratterizzano il territorio in esame, identificando per esso, le future linee di sviluppo.

Nella consapevolezza che la tutela oggi da sola non basta, il progetto dovrà necessariamente tendere ad individuare un legame tra tutela, valorizzazione e modernizzazione, proponendo allo scopo idee che contemplino attenzione e valorizzazione del paesaggio stesso.

Obiettivo del progetto è quindi lo studio del territorio in tutte le sue più svariate componenti, a partire dal paesaggio, come filo conduttore, fino ai luoghi della cultura e della storia attraverso le attività estrattive, al fine di individuare soluzioni specifiche ai singoli aspetti che lo caratterizzano.

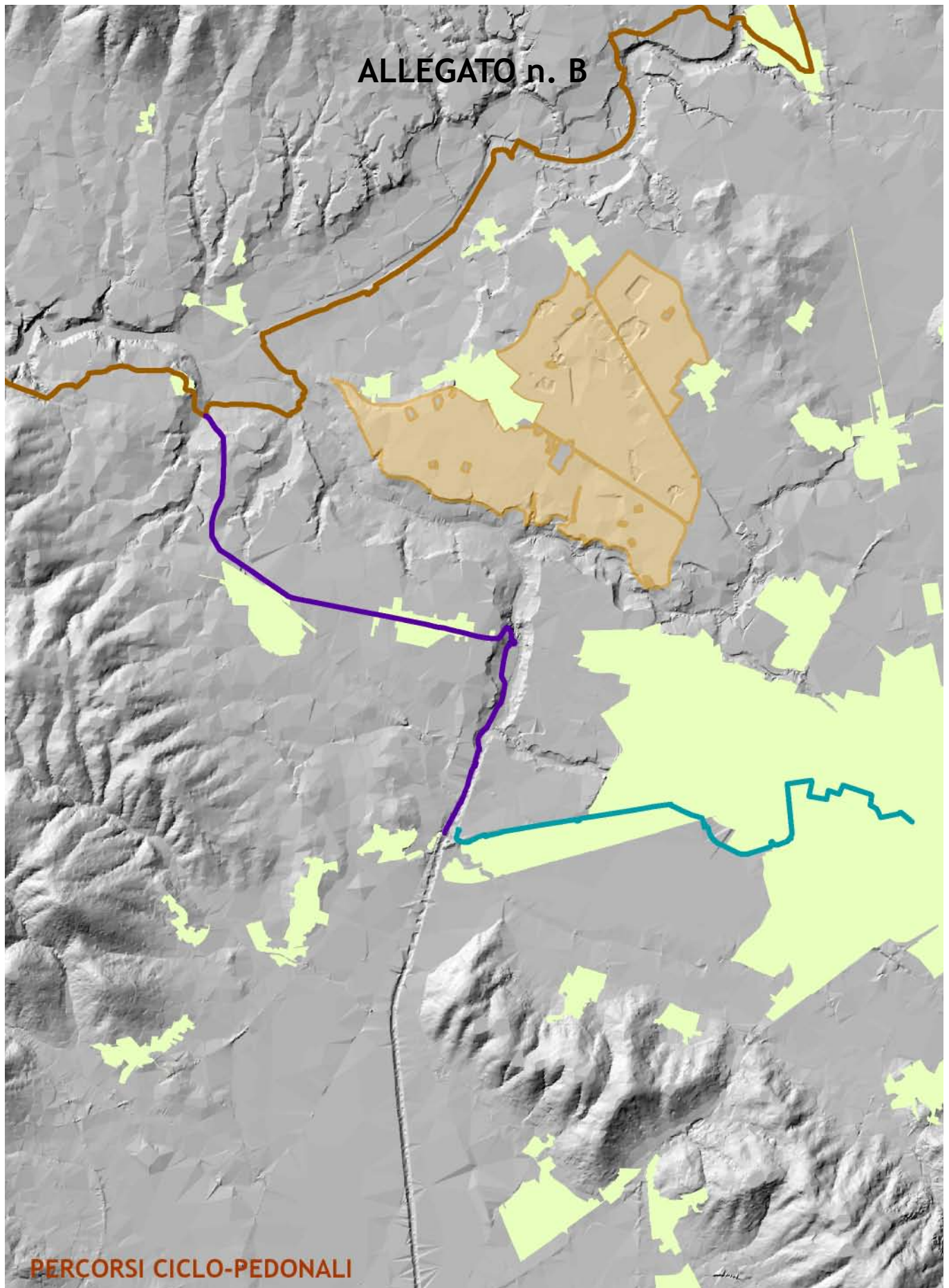
Lo studio affronterà scale temporali differenti analizzando il passato per costruire il futuro; dagli elementi rappresentativi del passato che hanno interessato il territorio (ville, cave e miniere dismesse, opere idrauliche, discariche, sistema della produzione, sistema insediativo), alle caratteristiche attuali (cave attive, stato di inquinamento dei terreni e delle acque), ai progetti futuri (Area Strategica d'Intervento ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero, Variante SS 71, nuovo Ponte sull'Arno, interventi difesa del suolo su sponde canale Maestro della Chiana ecc., applicazione del PAERP di recente formazione).

Gli obiettivi saranno quindi incentrati sulla possibilità di far emergere le eccellenze che caratterizzano il nostro territorio, sintetizzabili nei seguenti punti:

**4.1 Salvaguardia del paesaggio:** tutela ambientale, paesaggistica e storica della piana dell'Arno nel tratto aretino, con la finalità di sviluppare e valorizzare una delle potenzialità salienti della città, ossia la relazione tra il centro urbano e la campagna circostante, tra la città ed il fiume. Il progetto dovrà prevedere anche lo sviluppo di un percorso ciclo-pedonale di collegamento

## 4

### Obiettivi del progetto





tra Arezzo e Ponte Buriano, che partendo dal centro della città, attraverso la piana e passando per alcuni punti emergenti, o seguendo il percorso naturale del Castro e poi del Torrente della Chiana, arrivi alle sponde dell'Arno in modo da saldare il rapporto, disgregatosi nel tempo, tra la Città ed il Fiume. Studiata attentamente, oltre ad essere un naturale corridoio per gli animali che lo risalgono, potrebbe diventare, oltre che un percorso pedonale-ciclabile, un osservatorio, un camminamento pieno di interessanti stimoli ambientali e naturalistici. Tale percorso dovrà prevedere un collegamento con lo stradone di Campoluci, collegato con le viabilità viciniali esistenti ripristinate, che, costeggiando il Parco del Triangolo delle Cave e le aree restituite dopo l'escavazione, all'uso collettivo e ricreativo, che arrivi fino al Ponte Buriano. (ALLEGATO n. B)

Il ripristino dei percorsi esistenti, unitamente a quelli di nuova realizzazione, potranno aiutare a sviluppare una maggiore consapevolezza da parte dei cittadini e visitatori del valore del territorio.

**4.2 Pianificazione del paesaggio:** è previsto di attivare uno studio interdisciplinare dell'intera area, avente per oggetto tutti gli aspetti ambientali, storici, paesaggistici ma anche economici e produttivi (agricoltura, infrastrutture, insediativi). Dallo studio dovranno emergere soluzioni per la valorizzazione del territorio da recepire nella pianificazione urbanistica,

Dal momento che l'area è fortemente interessata dall'attività di escavazione lo studio di dettaglio potrà fornire inoltre ulteriori elementi valutativi agli Enti coinvolti nella redazione degli strumenti della pianificazione territoriale con particolare riguardo alla Provincia (P.A.E.R.P.) e dell'Amministrazione Comunale che ha collaborato a pieno titolo con essa per la redazione di tale strumento.

Il progetto dovrà inoltre realizzare la struttura portante delle condizioni che indirizzeranno gli Studi d'Impatto Ambientale che secondo la vigente norma, sovrintendono allo sfruttamento di ambiti di estensione superiore ai 20 ettari.

Uno dei temi principali sarà costituito dall'individuazione delle modalità di realizzazione dei ripristini ambientali scegliendo tra rinaturalizzazione con geometrie

e modellazioni ex novo formate da gradonate oppure prevedere delle ondulazioni del territorio e leggere scarpate e/o declivi.

**4.3 Gestione del paesaggio:** L'obiettivo è di ricercare una sostanziale sostenibilità economica dello sviluppo dell'attività estrattiva prevista per i prossimi decenni. La sfida è coniugare l'attività di escavazione che in quest'area si è svolta e si svolgerà nei prossimi anni, l'adeguamento delle infrastrutture esistenti e di quelle di nuova realizzazione (variante alla ex SS 71, nuovo ponte sull'Arno) con il mantenimento, la valorizzazione e la tutela degli elementi caratterizzanti il paesaggio di questa significativa porzione di territorio. L'attività estrattiva infatti ha prodotto in quest'area alcune particolari condizioni di degrado sul territorio e sull'ambiente e di disagio generale, con impatti negativi sul sistema della mobilità causati dall'elevato trasporto su gomma per la movimentazione degli inerti, che interessa anche lo stesso Ponte Buriano. Tale attività ha portato inoltre particolari condizioni negative sull'ambiente, talvolta con pesanti ripercussioni sulle popolazioni residenti.

Per contro le attività di estrazione, lavorazione e trasformazione degli inerti costituiscono elemento di opportunità essenziale nell'economia della città e della regione stessa che non possono essere annullati ma che viceversa dovranno essere gestiti nell'interesse collettivo in una logica di equilibrio con le altre componenti del territorio.

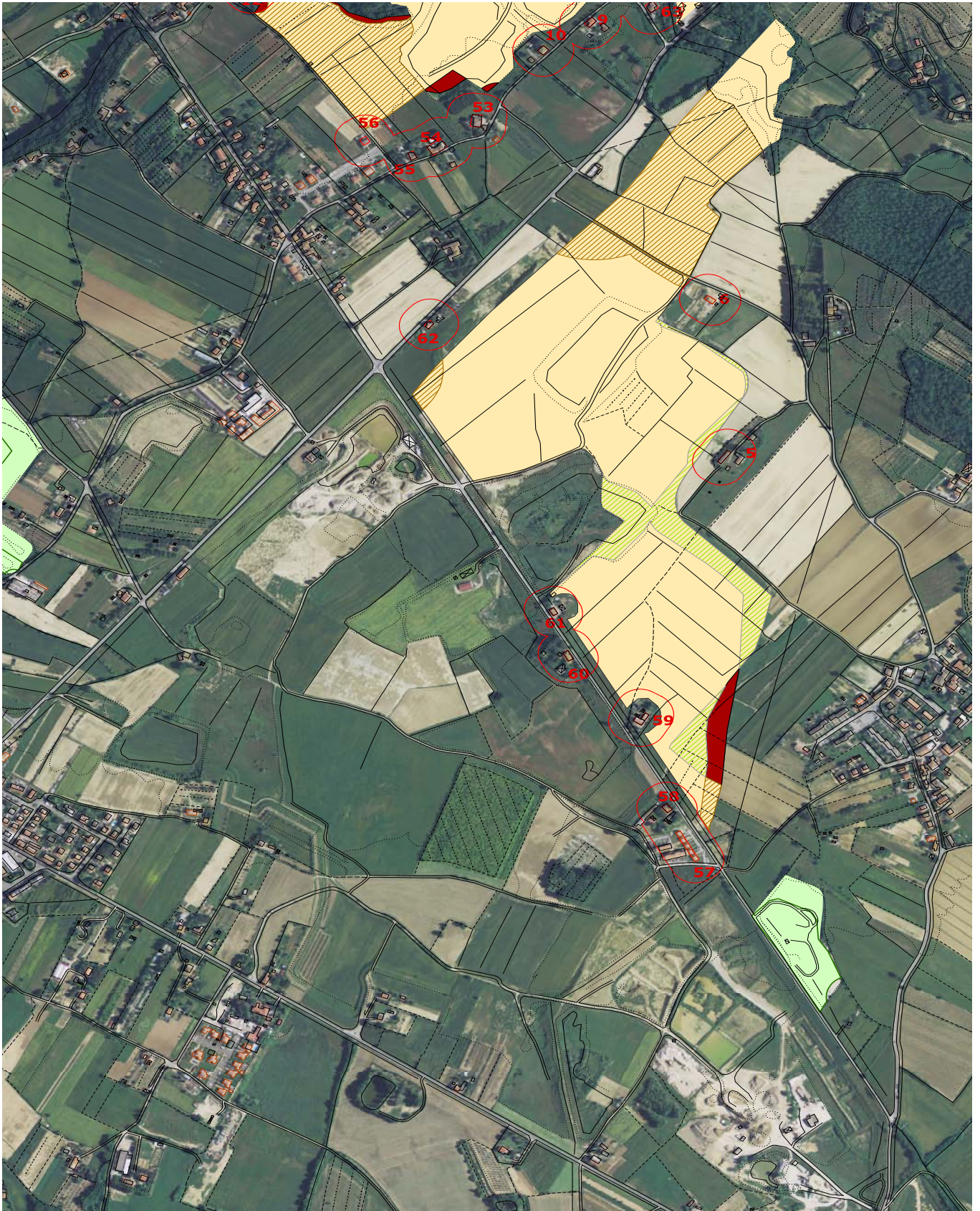
Il progetto terrà conto di quelli intrapresi dalle Amministrazioni Pubbliche che interessano questa porzione di territorio (Progetto Controllo Attività Estrattive, Progetto di risistemazione dell'alveo del Canale Maestro della Chiana, PAERP provinciale, PRAER regionale ecc.).

## 5

### Caratteristiche e criticità

L'area presenta alcuni elementi di forte criticità che il progetto dovrà attentamente valutare e risolvere :

**5.1 Recupero delle sponde della Chiana :** individuare possibili soluzioni per la tutela delle sponde del fiume Chiana, intorno alla confluenza con il Castro nella zona degli Ortali, oggi erose da continui movimenti franosi, in epoca romana sede dei "castra stativa" (accampamenti stanziati) delle legioni romane. In quest'area , fino ad alcuni decenni fa, era possibile ammirare l'antichissima Pieve di Galognano di origine paleocristiana, poi divenuta fortezza per la difesa della città di Arezzo dalla parte occidentale ed il controllo del passaggio dei



**RICOGNIZIONE EDIFICI ESISTENTI**

— BUFFER 50 ml

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>AREE DI NUOVA ESCAVAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PRESCRIZIONI LOCALIZZATIVE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> PRESCRIZIONI LOCALIZZATIVE PAERP</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PRG VIGENTE (D.C.C. 143/01)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> CALCOLO INCREMENTO (ART. 4 NORME PAERP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> INCREMENTO 10 %</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> AREE ESTERNE AL PAERP E INTERNE AL PRG (non conteggiate nell'incremento)</li> </ul> | <p><b>CAVE DISMESSE DA RECUPERARE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> CAVE DISMESSE DA RECUPERARE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> CAVE DISMESSE DA RECUPERARE PAERP</li> </ul> |
|---|---|---|--|

due corsi d'acqua il Castro e la Chiana.

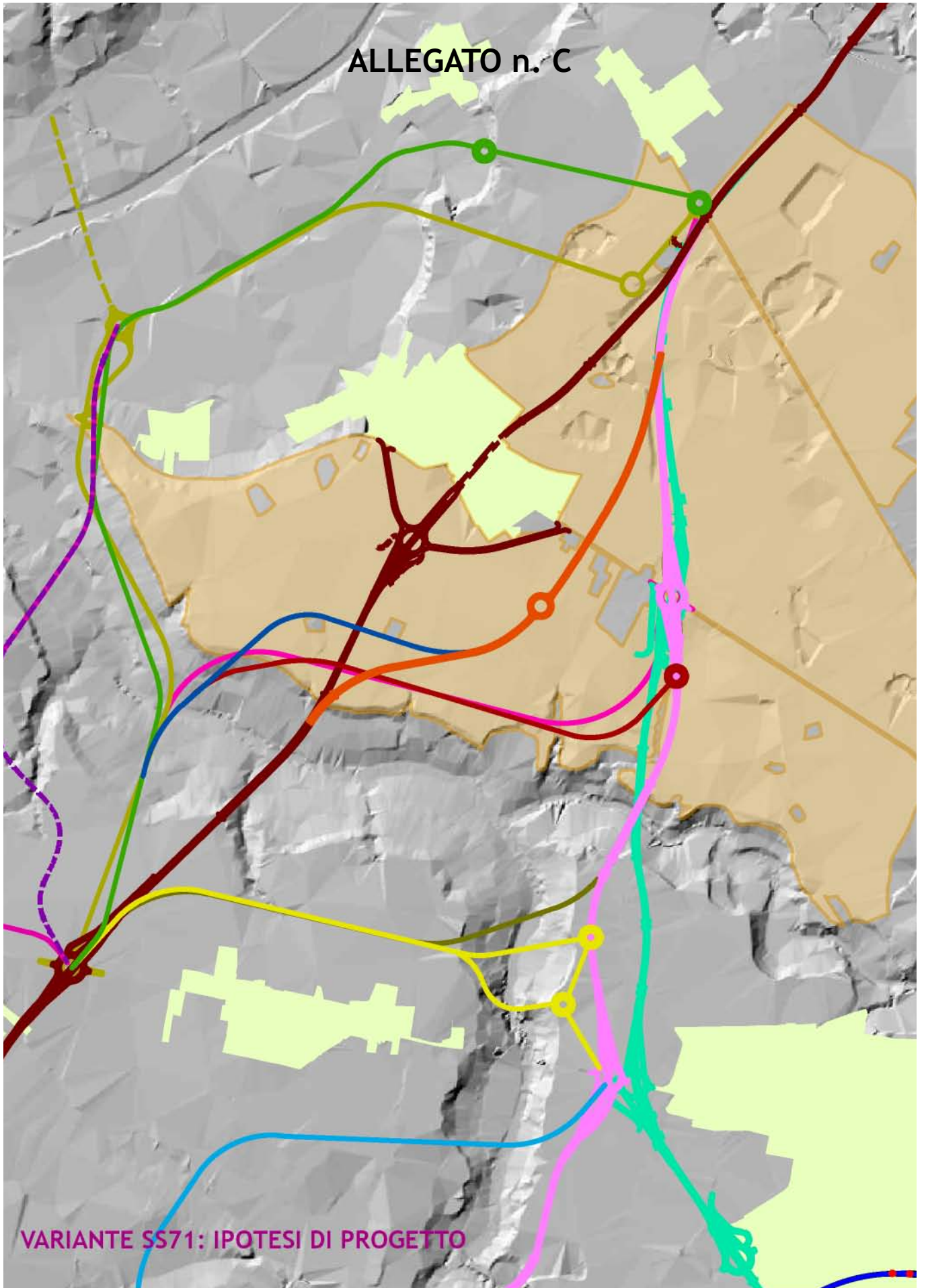
**5.2 Recupero dell'abitato di Ponte Buriano e zone limitrofe, collegamento con la Riserva Naturale di Ponte Buriano e Penna :** l'ambito di studio non può trascurare il Ponte Buriano uno dei luoghi più significativi del nostro territorio, il primo dei ponti, venendo da Arezzo, a cui faceva capo la Via Cassia Vetus (via Clodia) che passando per Montione, Galognano arrivava all'Arno percorrendo l'attuale via medioevale dei Setteponti.

**5.3 Recupero delle aree degradate e dei vecchi impianti lungo le rive della Chiana e dell'Arno:** all'interno dell'area in oggetto sono presenti situazioni di grave dissesto ambientale determinate da aree escavate e non ripristinate, frutto di periodi storici antecedenti l'entrata in vigore di normative che imponevano il ripristino. In alcuni casi la natura ha fatto il suo corso ed ha mitigato le azioni antropiche, in altre situazioni invece le ferite sono ancora evidenti con la conseguente necessità di una loro ricucitura e della realizzazione di interventi tendenti a ripristinare le naturali protezioni ed i valori dell'area. Il progetto dovrà fornire contributi per la redazione di un Piano dei ripristini ambientali delle aree escavate in data antecedente il 1980.

**5.4 Adeguamento infrastrutturale dell'area :** la carenza ed i limiti funzionali dell'attuale rete viaria evidenzia la necessità di un adeguamento della rete infrastrutturale per far fronte alle esigenze legate al traffico pesante delle cave e dei flussi di attraversamento tra Casentino e A1. L'area interessata dal passaggio della variante alla SS 71 deve individuare l'esatto percorso con la conseguente necessità dell'attraversamento dell'abitato di Quarata (a valle o a monte) e del superamento dei corsi d'acqua esistenti (Chiana e nuovo ponte sull'Arno). (ALLEGATO n. C)

**5.5 Recupero valorizzazione e rifunzionalizzazione** degli elementi rappresentativi del passato che hanno interessato il territorio con particolare riferimento alla vecchia linea ferroviaria a supporto delle miniere di legnate presenti (attualmente dismesse) con l'obiettivo di attivare, in collegamento con l'attività estrattiva, un trasporto su rotaia alternativo a quello su gomma responsabile in quest'area delle particolari condizioni di degrado del territorio e inquinamento dell'ambiente;

**ALLEGATO n. C**



**VARIANTE SS71: IPOTESI DI PROGETTO**

**5.6 Recenti esperienze di agricoltura biologica** derivata dal recupero di terreni già oggetto di escavazione, potrebbero essere utilizzate come presupposto per la individuazione di parchi pubblici e didattici ed in ogni caso utilizzati e valorizzati per sanare il difficile rapporto tra l'escavazione e le popolazioni che nel tempo hanno subito le conseguenze di tali attività.

**5.7 Regimazione delle acque superficiali** : come il sistema viario, anche quello idrico, necessita di una regimazione attraverso il ripristino dei fossi e torrenti che da sempre hanno solcato questo territorio e che con l'intervento antropico, legato principalmente all'attività estrattiva, hanno subito interruzioni e manomissioni.

**5.8 Riqualficazione dei servizi di rete** : una riqualificazione e valorizzazione del territorio non può prescindere dalla realizzazione dei necessari servizi di rete. L'abitato di Quarata ha un impianto fognante incompleto mentre l'abitato di Patrignone non è collegato al depuratore comunale e non ha un impianto proprio per la depurazione delle acque pur essendo in posizione morfologica favorevolissima; dovrà essere inoltre previsto il completamento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

**5.9 Autonomia energetica dell'area** : l'ambito infine si presta all'individuazione di aree idonee alla localizzazione di impianti fotovoltaici di grande dimensione, utili anche per delocalizzare le richieste di accesso ai benefici di legge dei residenti nel centro della città.

Potrà essere valutata l'opportunità di attivare impianti idraulici per la generazione di energia attraverso la realizzazione di uno sbarramento nel canale Maestro della Chiana in stretta relazione a:

- variante alla SS71 che necessariamente dovrà attraversare la Chiana;

- soluzione all'arresto di movimenti franosi delle sponde della Chiana (salvaguardia impianto di depurazione del Casolino).

I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare. Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento.

## 6 Standard

In attuazione a quanto disposto dal D.P.G.R. 2 novembre 2006, n. 51/R "Regolamento di disciplina dei processi di valutazione integrata e di valutazione ambientale degli strumenti di programmazione di competenza della Regione in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 e dell'articolo 11 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Integrata secondo la disciplina, le procedure e le modalità indicate dal medesimo DPGR 51/R;

## 7 V.I. Valutazione Integrata

In attuazione a quanto disposto dalla L.R. 12.02.2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo la disciplina, della stessa LR in attuazione della direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 nonché del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), al fine di perseguire l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale.

## 8 V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica V.I.A. Valutazione Impatto Ambientale

Al riguardo saranno valutati gli studi di settore forniti, che permettano di comporre la valutazione finale di impatto ambientale inteso come (ex art. 4 L.R. 10/2010) alterazione dell'ambiente, ovvero come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, derivante dall'attuazione sul territorio di piani o programmi, qualitativa o quantitativa, diretta o indiretta, a breve o a lungo termine, permanente o temporanea, singola o cumulativa, positiva o negativa;

## 9 Invarianti, tutele, vincoli, pericolosità

### Invarianti strutturali: (C\_02)

- viabilità storica
- altri edifici di antica formazione
- manufatti non di antica formazione
- edilizia rurale di pregio
- boschi

### Tutele paesistica, ambientale, geomorfologica, idraulica: (C\_04a)

- centri antichi ed aggregati di maggior valore

### Tutele strategiche: Tipi e varianti del paesaggio agrario: (C\_04b)

- pianure (variante c)

### Aree agricole speciali : (C\_04c)

- aree ad esclusiva funzione agricola
- aree a funzione agricola esclusiva o prevalente in aree geomorfologicamente instabili (P4)

### Vincoli:

#### Beni culturali e ambientali

- Nessuno

#### Zone di rispetto

- elettrodotti (D.P.C.M. 23/04/1992)
- metanodotti (D.M. 24/11/1984)
- delimitazione Centri abitati (D.Lgs 285/1992)
- Fascia di rispetto cimiteriale

#### Aree naturali e suolo

- aree protette - area contigua riserva naturale Ponte Buriano e Penna (L.R. 49/1995) e Siti Interesse Comunitario (L.R. 56/2000)
- aree percorse dal fuoco (L. 353/2000)
- idrogeologico (R.D. 3267/1923) - PTCP proposta inclusione

### Pericolosità idraulica:

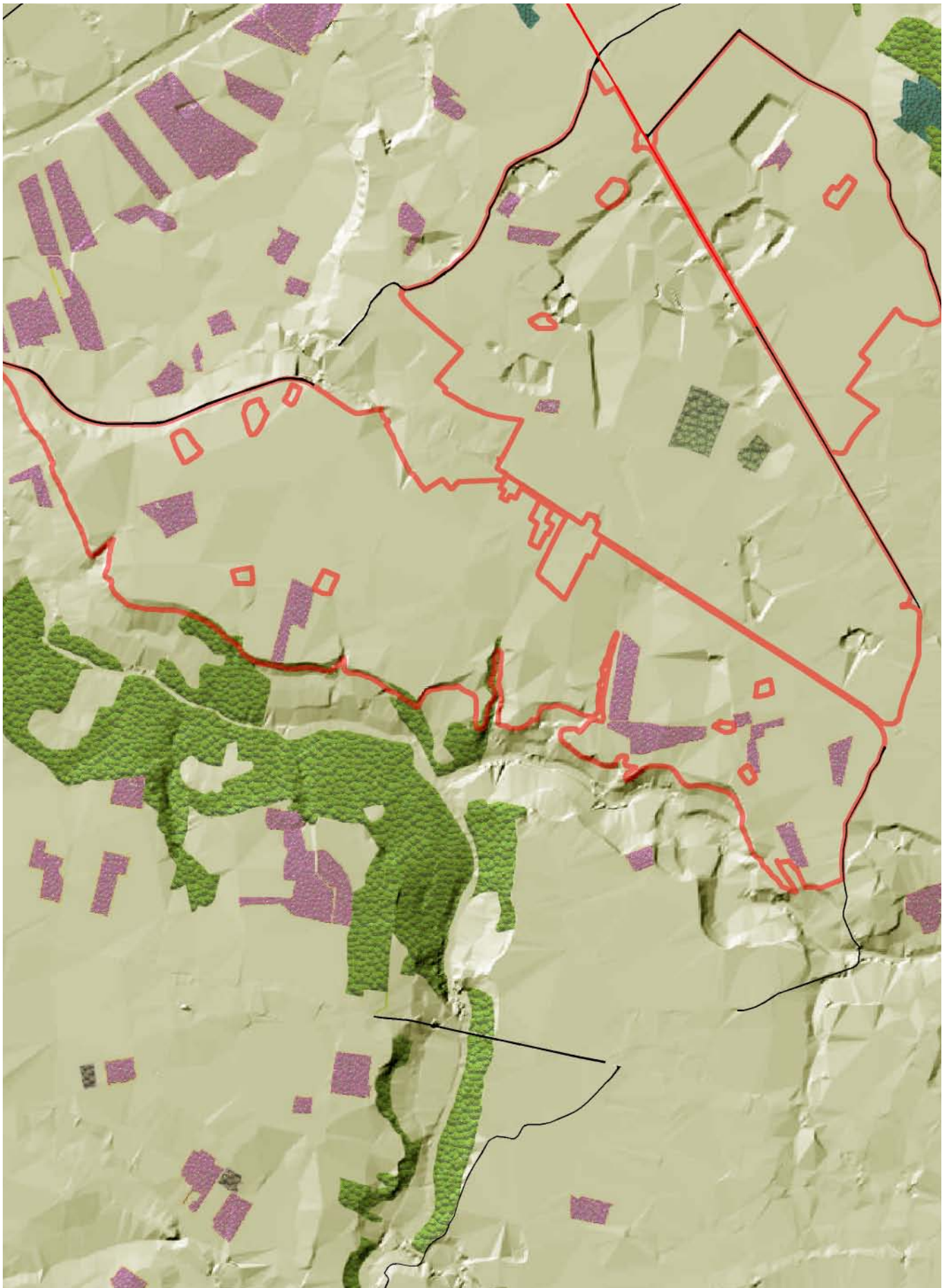
I.3 Pericolosità idraulica elevata: aree di fondovalle con notizie storiche di inondazione e/o morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 m. rispetto al piede esterno dell'argine

I.2 Pericolosità idraulica media: aree di fondovalle a) dove non vi sono notizie storiche di inondazione b) che sono in situazioni di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente

### Pericolosità sismica:

S.3 pericolosità sismica locale elevata - Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici





**Pericolosità geomorfologica:**

G.4 Pericolosità geomorfologica molto elevata: aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza

G.4 Pericolosità geomorfologica molto elevata: aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza; Pericolosità elevata P.F.3 P.A.I. Arno

G.3 Pericolosità geomorfologica elevata: aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti, aree con indizi di instabilità, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e subsidenza; Pericolosità elevata P.F.3 P.A.I. Arno

G.3 Pericolosità geomorfologica elevata: aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti, aree con indizi di instabilità, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e subsidenza

G.2 Pericolosità geomorfologica media: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati, aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto

# 10

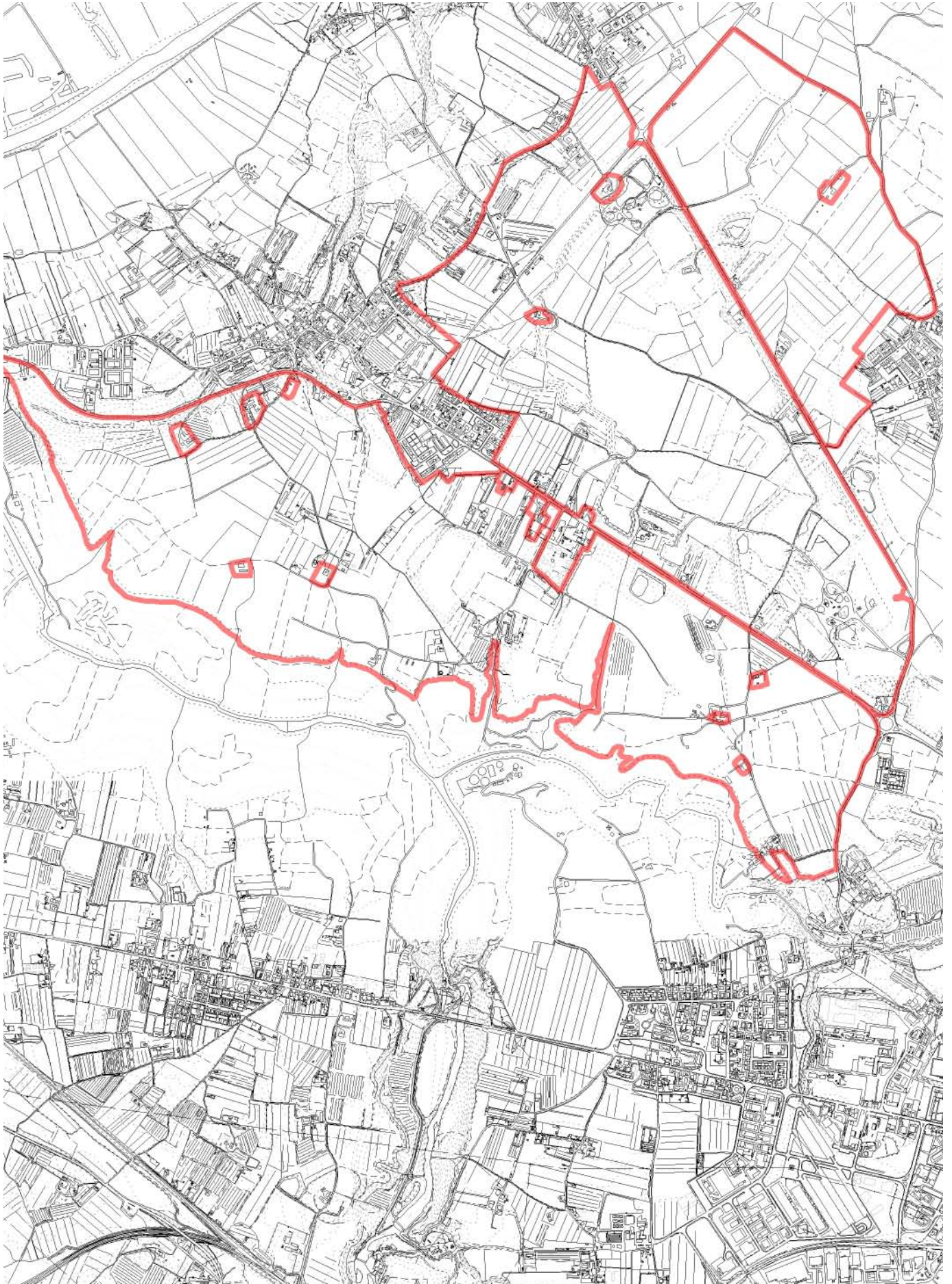
## Perequazione urbanistica

In attuazione al disposto normativo di cui all'Art. 60 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e all'Art. 16 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R recante disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, la proposta d'intervento formulata dovrà tener conto di quanto segue:

L'Area Strategica d'Intervento 4.7 "La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave" la cui attuazione è prevista con il piano complesso di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale, rappresenta un ambito urbano soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per tale ambito il piano complesso di intervento, individua specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei valori per l'intero o parte/i di esso.

**Ricomposizione fondiaria:** Ai sensi dell'Art. 16, c4 del Reg. D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequa-



zione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

## **11** Efficacia del P.C.I.

Ai sensi dell'Art. 57 comma 1 della L.R. 01/2005 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del R.U. approvato con Del. C.C. n. 43/2011.



ASI 4.7 LA CITTADELLA DEL TEMPO LIBERO: IL TRIANGOLO DELLE CAVE  
COMUNE DI AREZZO