



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Variante U_9_2019

**Variante ai sensi dell'art. 112 comma 1
della L.R. 65/2014**

**alle NTA del Piano Particolareggiato
comparto zona per attività produttive
in Loc. Ponte a Chiani**

PRG

Relazione tecnica del Responsabile del procedimento

ID:
VOL.

Adozione:

Approvazione:

Indice generale

1 . OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO LA CARBONAIA.....	1
1.1 . PRECEDENTI ATTI.....	1
1.2 . CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	2
1.3 . PROCEDURA URBANISTICA.....	3
2 . ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	4
3 . OBIETTIVI DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	5
4 . CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	6
4.1 . QUADRO DI RIFERIMENTO.....	6
5 . COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA A).....	7
6 . COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art. 18 comma 2 lettera b).....	16
7 . PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA C).....	18
8 . INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA D).....	18
9 . TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 LETTERA E).....	19
10 . DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART. 130 LR. 65/ 14 (ART. 18 COMMA 2 LETTERA F).....	19
11 . VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE.....	19

1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE INTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO LA CARBONAIA

1.1. PRECEDENTI ATTI

L'area compresa nel Piano Particolareggiato è stata interessata dai seguenti atti di carattere urbanistico:

- Il PRG del 1987 ha previsto una vasta zona produttiva nelle immediate vicinanze di Ponte a Chiani, delimitata dalla linea F.S. Firenze - Roma, dal raccordo autostradale e da via della Molinara. La DCC n. 65 del 14/04/1994 di approvazione del PPA individua nel Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica lo strumento attuativo idoneo per coordinare l'iniziativa degli operatori privati
- Con DCC n. 165 del 13/06/1996 è stato adottato il PP con contestuale variante al PRG della zona per attività produttive in loc. Ponte a Chiani
- Con DCC n. 332 del 27/11/1996 è stato definitivamente approvato il PP con contestuale variante al PRG della zona per attività produttive in loc. Ponte a Chiani.
- Con atto a rogito Notaio Marco Fanfani del 26/02/1998 Rep. 42428/6303 si è costituito un consorzio volontario tra alcuni proprietari delle aree della zona per attività produttive in loc. Ponte a Chiani denominato "Consorzio Volontario La Carbonaia" con lo scopo di rendere possibile l'utilizzazione delle aree inserite nel suddetto Piano Particolareggiato, anche mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della successiva manutenzione.
- Con DGC 1365 del 01/10/1998 viene deliberato che il Consorzio Volontario La Carbonaia provvederà alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano Particolareggiato stabilendo che dovrà essere sottoscritta specifica convenzione il cui schema dovrà essere approvato con successivo atto del Consiglio Comunale.
- Con DGC 900 del 08/09/2000 vengono approvati un nuovo schema di convenzione di stipularsi tra il Comune di Arezzo e il Consorzio nonché tra il Comune di Arezzo e i titolari delle rilasciande concessioni edilizie afferenti il PP.
- Con atto a rogito Pantani, rep. 89330/9804, il 09/11/2000 è stata sottoscritta CONVENZIONE tra il Comune di Arezzo e il Consorzio volontario La Carbonaia per la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano particolareggiato "Ponte a Chiani".
- Con DGC 1040 del 28/12/2001 viene approvato il progetto preliminare relativo alla sistemazione viaria della zona La Carbonaia in Loc. Ponte a Chiani.
- Con DGC 645 del 27/09/2002 viene approvato in linea tecnica il progetto definitivo relativo alla sistemazione della viabilità di PRG e PP con realizzazione di un tratto di raddoppio del raccordo autostradale di collegamento alla nuova zona produttiva, sito nell'area Pesciola-Ponte a Chiani.
- Con DGC 667 del 22/09/2003 viene deliberata l'integrazione della Convenzione rogito notaio Pantani del 09/11/2000, con la previsione di realizzazione da parte del Consorzio di porzione di viabilità di PRG a scomputo degli oneri di

urbanizzazione secondaria afferenti alle rilasciande concessioni edilizie, e la modifica agli schemi di convenzione di stipularsi tra il Comune di Arezzo e i titolari delle concessioni edilizie già rilasciate o da rilasciare afferenti il PP, per il riconoscimento al Consorzio delle quote relative agli oneri di urbanizzazione secondaria.

- Con atto a rogito Pantani, rep. 107948/12678, il 29/09/2003 è stata sottoscritta la MODIFICA ALLA CONVENZIONE già sottoscritta tra il Comune di Arezzo e il Consorzio volontario La Carbonaia in data 09/12/2000.
- Con DCC n. 19 del 25/02/2005 è stata approvata la variante al PRG riguardante aree residenziali del centro urbano comprendente modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del PP senza apportare modifiche alle NTA del PP.
- Con DCC 102 del 26/04/2004 è stata approvata la variante al piano particolareggiato Ponte a Chiani - Lotto 4 comportante: estensione della zona D per attività produttive; modifica del perimetro del PP; presa d'atto del nuovo tracciato viario come definito dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione; modifiche interne con la suddivisione in due sub lotti del lotto 4, modifica delle linee di arretramento rispetto alla nuova viabilità, modifica delle NTA con riferimento agli edifici esistenti consentendo la ristrutturazione urbanistica.
- Con DCC 144 del 15/12/2006 è stata approvata la variante alle NTA del PP comparto attività produttive loc. Ponte a Chiani, con la modifica dell'art. 5 delle NTA per consentire il frazionamento interno dei lotti previsti dal PP.
- Con DCC 136 del 12/07/2007 è stato approvato il Piano Strutturale (PS) che inserisce l'area di PP in parte nel sistema funzionale P1 produttivo industriale, in parte nel sistema funzionale P2 produttivo commerciale e in parte nel sistema funzionale V5 capisaldi del verde, ambito V5.4 bande verdi di compensazione ambientale.
- Con DCC 43 del 23/03/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico (RU) che classifica l'area interessata dal PP all'interno dell'area di trasformazione ATPA_18_01 "Area di trasformazione Carbonaia" confermando le previsioni del PP del 1996.
- Con DCC 41 del 13/13/2014 è stata approvata la variante al PP produttivo "La Carbonaia" in loc Ponte a Chiani per la riduzione della fascia di rispetto stradale.
- Con DCC 63 del 26/06/2019 sono stati adottati la variante generale al Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo che recepiscono le previsioni del PP.

1.2 . CONTENUTO DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La variante proposta si riferisce al solo quadro normativo del PP. In analogia a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 (Attività commerciali all'ingrosso) delle NTA del RU vigente. Con la variante si prevede che, quando è ammessa l'attività commerciale all'ingrosso, sia consentito anche l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, ferma restando la destinazione d'uso dell'unità commerciale al dettaglio in presenza di attività di vendita congiunta e con le limitazioni già previste nel RU vigente: cioè che la superficie di vendita non superi i 1.500 mq e che sia garantita la dotazione minima di parcheggi indicata dalla normativa nazionale e regionale vigente. Pertanto si può affermare che la variante proposta riguarda esclusivamente l'uso di aree e immobili

senza comportare modifiche, rispetto alla normativa vigente, allo stato dei luoghi attuale e come derivante dalla completa attuazione del piano.

1.3 . PROCEDURA URBANISTICA

In base alla L.R. 65/2014 per la variante al piano particolareggiato in oggetto si attiva la seguente procedura urbanistica Variante semplificata ai sensi dell'art. 112 comma 1 della L.R. 65/2014 che recita :

“1. Il Comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo.”

Mentre per quanto riguarda la Valutazione Ambientale strategica (VAS) è stato seguito il procedimento descritto all'art. 22 della L.R. 10/2010 “Procedura di verifica di assoggettabilità”.

La variante proposta si propone come adeguamento delle NTA del PP alle NTA del RU, così come modificato con la variante generale approvata con DCC 120 del 25/09/2017, che ha inserito all'art. 42, che disciplina il sistema della produzione, per le attività commerciali all'ingrosso all'interno dei sistemi della produzione P1, P2, P3, la possibilità di svolgere anche l'attività del commercio congiunto, come definito dalla L.R. 28/2005. Infatti l'art.42 comma 3 lettera c), prevede la possibilità di inserire il commercio all'ingrosso e il commercio congiunto con le limitazioni di cui all'art.12 che al comma 2 recita quanto segue: “Quando è ammessa l'attività commerciale all'ingrosso è consentito l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, ferma restando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare commerciale al dettaglio in presenza di attività di vendita congiunta. La superficie di vendita calcolata con le modalità di cui all'art 21 della L.R. 28/2005 (Codice del Commercio), non deve essere superiore a mq 1.500. Gli interventi devono garantire la dotazione di parcheggi di cui all'art. 5 comma 6 del presente regolamento.”

2 . ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nel presente capitolo vengono fornite le informazioni generali relative alla variante al piano particolareggiato Carbonaia ed in particolare le seguenti:

La presente proposta di variante alle NTA del Piano Particolareggiato consente l'adeguamento della normativa vigente per il commercio all'ingrosso in coerenza a quanto già ammesso in tutti i sistemi della produzione P1 produttivo industriale, P2 produttivo commerciale, P3 produttivo residenziale individuati dal Regolamento Urbanistico.

3 . OBIETTIVI DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'obiettivo della proposta di variante è quello di introdurre modifiche alle attuali NTA del PP, area produttiva Ponte a Chiani, relativamente alle attività di commercio all'ingrosso già previste nelle NTA del PP, in coerenza con le NT del RU che ha introdotto all'art.42 "Il Sistema della Produzione" nei sistemi P1, P2, P3 le destinazioni commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12 e commercio congiunto come definito dalla LR 28/2005 "Codice del commercio".

L'obiettivo della variante è quello di aumentare le possibilità di utilizzo dell'area produttiva ancora in corso di realizzazione, consentire l'edificazione dei lotti residui ed il completamento delle opere di urbanizzazione. Il completamento di un'area già parzialmente dotata delle opere di urbanizzazione consentirà di non procedere ad ulteriore impegno di nuovo suolo mediante il consolidamento e l'ordinato sviluppo del settore produttivo nel territorio comunale.

4 . CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE ALLE NTA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Saranno tenuti in considerazione i seguenti elementi:

Conformità/coerenza con le previsioni della pianificazione urbanistica comunale, provinciale, regionale;

Conformità/coerenza con il vigente Piano Particolareggiato Carbonaia.

4.1 . QUADRO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento della variante al Piano Particolareggiato Carbonaia è illustrato tramite l'inserimento delle cartografie di inquadramento generale dell'area di intervento. Il piano particolareggiato approvato con DCC 332 del 27/11/1996 e riconfermato nel RU e nel recente Piano Operativo adottato con DCC 63 del 26/06/2019, si intende integralmente richiamato. L'unico elaborato che viene parzialmente modificato sono le Norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato Carbonaia. In sintesi nella "Tabella 2 prescrizioni tecniche" alle destinazioni d'uso ammesse per i lotti 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12 è inserito un ulteriore comma (riportato di seguito) che disciplina la possibilità di esercitare il commercio congiunto laddove è già consentito il commercio all'ingrosso.

“Per le attività di commercio all'ingrosso, sia negli edifici esistenti che di nuova realizzazione, è consentito l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio. La superficie di vendita calcolata con le modalità di cui all'Art.26 della L.R. 62/2018 (Codice del Commercio) non deve essere superiore a mq. 1.500 (media struttura di vendita). Gli interventi devono garantire la dotazione minima di parcheggi indicata dalla normativa nazionale e regionale vigente.”

5. COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA A)

Nel presente paragrafo viene evidenziato in quale misura il piano influenza altri piani e atti di governo del territorio, inclusi quelli gerarchicamente ordinati. Si evidenziano esplicitamente ed in maniera analitica i profili di coerenza della variante al piano particolareggiato proposta rispetto agli strumenti di pianificazione e piani di settore ritenuti significativi.

La Variante proposta, in considerazione dei suoi contenuti è riconducibile essenzialmente ad un adeguamento delle NTA del PP rispetto alle NTA del RU vigente, per quanto riguarda l'attività di commercio all'ingrosso, che nelle NTA del PP del 1996, veniva definito come :
 “ attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande”;

Al fine della successiva verifica di coerenza interna ed esterna il presente piano/variante è valutato in rapporto ai seguenti atti di governo del territorio:

- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Piano Strutturale (PS);
- Regolamento Urbanistico (RU);
- Piano Operativo (PO);
- Piano comunale di classificazione acustica PCCA;

Il piano/variante in oggetto non necessita di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 smi non ricadendo in area appartenente alla rete ecologica comunitaria Natura 2000 (ZCS, ZPS).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Il piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con D.C.R. Toscana n. 37 del 27/03/2015.

Nella formazione degli atti di governo del territorio, ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e loro varianti e nei Piani attuativi e loro varianti, e nello specifico per la variante interna al Piano Particolareggiato in oggetto, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PIT occorre:

a) fare riferimento agli INDIRIZZI PER LE POLITICHE, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana con particolare riguardo ai punti :

INDIRIZZI PER LE POLITICHE sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana		
1	erosione del suolo	Non si rilevano aspetti in contrasto
3	paesaggio montano e altocollinare Alpe di Poti	Non si rilevano aspetti in contrasto
4	centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e	Non si rilevano aspetti in contrasto

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

	paesistici	
5	mantenimento valori identitari	Non si rilevano aspetti in contrasto
6	ridisegno della maglia agraria	Non si rilevano aspetti in contrasto
8	pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno	Non si rilevano aspetti in contrasto
9	permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle	Non si rilevano aspetti in contrasto
10	superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse	Non si rilevano aspetti in contrasto
13	salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante	Non si rilevano aspetti in contrasto
14	tutela del paesaggio della bonifica	Non si rilevano aspetti in contrasto
15	attività estrattive nella Piana di Quarata	Non si rilevano aspetti in contrasto
16	equilibrio idrogeologico	Non si rilevano aspetti in contrasto
18	inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71	Non si rilevano aspetti in contrasto
20	ecosistemi fluviali	Non si rilevano aspetti in contrasto
21	patrimonio forestale bosco di Sargiano	Non si rilevano aspetti in contrasto
22	aree protette Ponte Buriano e Penna	Non si rilevano aspetti in contrasto
23	castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale	Non si rilevano aspetti in contrasto

b) applicare le direttive ossia la sezione 6.1 OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

OBIETTIVO 1	
Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio. Orientamenti: salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore	Non attinente

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

<p>storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;</p> <p>favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;</p> <p>favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;</p> <p>favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).</p>	
<p>1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")</p> <p>Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle; la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino - Tegoletto - Pieve al Toppo (con tendenza alla</p>	<p>Coerente per quanto riguarda l'impermeabilizzazione ed il consumo di suolo agricolo, in quanto l'area è già utilizzata ai fini produttivi e una parte consistente delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali sono già state realizzate.</p>

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

<p>saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana); le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della “Rete degli Ecosistemi” come “Direttrice di connettività da ricostituire”; a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia (“Direttrice di connettività da riqualificare” individuata nella carta della “Rete degli Ecosistemi”); la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali; le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;</p>	
<p>1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;</p>	<p>Non si rilevano aspetti in contrasto</p>
<p>1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p>	<p>Non si rilevano aspetti in contrasto</p>
<p>1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l’integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare” della Carta della Rete Ecologica.</p>	<p>Non attinente</p>

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

<p>Orientamenti: tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.</p>	
--	--

<p>OBIETTIVO 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole</p>	
<p>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</p>	<p>VALUTAZIONI</p>
<p>2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);</p>	<p>Non attinente</p>
<p>2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;</p>	<p>Non si rilevano aspetti in contrasto</p>
<p>2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San</p>	<p>Non attinente</p>

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

<p>Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico.</p> <p>Orientamenti: contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;</p>	
<p>2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali</p> <p>Orientamenti: in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.</p>	<p>Non attinente</p>

<p>OBIETTIVO 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali</p>	
<p>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</p>	<p>VALUTAZIONI</p>
<p>3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici-identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione</p> <p>Orientamenti: In particolare tutelare: i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella</p>	<p>Non attinente</p>

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

<p>Val di Chiana); i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi); il sistema delle ville-fattoria; la rete delle pievi di crinale;</p>	
<p>3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici Orientamenti: nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.</p>	<p>Non attinente</p>
<p>3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.</p>	<p>Non attinente</p>

c) applicare gli obiettivi specifici relativi ai MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE ossia all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali":

<p>TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA MORFOTIPO DI RIFERIMENTO TR6 tessuto a tipologie miste Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.</p>	
<p>OBIETTIVI SPECIFICI</p>	<p>VALUTAZIONI</p>
<p>Incentivare la qualità degli interventi di</p>	<p>Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano</p>

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;	particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione per la maggior parte già realizzate.
Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Non si rilevano aspetti in contrasto
Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);	Coerente in quanto la variante è relativa ad un piano particolareggiato che disciplina la realizzazione di una vasta area produttiva ed il completamento delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione già per la maggior parte realizzate.
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Non si rilevano aspetti in contrasto. Una buona parte delle superfici scoperte destinate a parcheggio saranno comunque realizzate utilizzando materiali drenanti.
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non si rilevano aspetti in contrasto

d) applicare le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **ALLEGATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico: **ALLEGATO 3B IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e **ALLEGATO H AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO** ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera m.

L'area soggetta a Piano Particolareggiato è interessata dal vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) per la presenza del Rio Chianicella. Alla luce di quanto previsto al co. 4 dell'art. 20 della Disciplina di piano del PIT (“...Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate...”) si rileva che la variante proposta riguarda esclusivamente l'uso di aree e immobili senza comportare

modifiche, rispetto alla normativa vigente, allo stato dei luoghi attuale e come derivante dalla completa attuazione del piano. Il dettagliato rispetto della disciplina relativa alle aree vincolate sarà specificatamente verificata nei procedimenti autorizzatori degli interventi edilizi.

e) rispettare le **PRESCRIZIONI** delle norme relative alle energie rinnovabili
L'intervento non riguarda impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici.

f) rispettare le **PRESCRIZIONI D'USO** relative ai beni paesaggistici.
La proposta di variante interessa beni vincolati per la presenza del Rio Chianicella (inserito nell'elenco del TU, in parte ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, D.lgs 22 gennaio 2004 Art.142 c.5(fascia di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini). La presente proposta di variante normativa ha contenuti che hanno un rapporto indiretto con la disciplina in oggetto, tenuto conto che la stessa sarà dettagliatamente e specificatamente verificata nei procedimenti autorizzatori degli interventi edilizi.
Pertanto il rispetto delle prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici sarà sviluppato in sede di rilascio dei titoli edilizi degli interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo.

CONCLUSIONI: La presente variante normativa interna al Piano Particolareggiato Carbonaia 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 fa riferimento agli indirizzi per le politiche, dà corretta applicazione delle direttive della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana e si conforma alla disciplina statutaria del PIT, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n. 72 del 16/05/2000 inquadra l'area come zona produttiva.

La coerenza della presente variante interna al Piano Particolareggiato Carbonaia rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

CONCLUSIONI: La variante interna al PP non presenta profili di incoerenza con il PTCP.

6. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

PIANO STRUTTURALE

Il PS approvato con DCC 136 del 12/07/2007 inserisce l'area di PP in parte (circa 225.500 mq) nel sistema funzionale P1 produttivo industriale, in parte (circa 262.500 mq) nel sistema funzionale P2 produttivo commerciale e, per la porzione di circa 57.750 mq che costeggia il raccordo autostradale, nel sistema funzionale V5 capisaldi del verde, ambito V5.4 bande verdi di compensazione ambientale.

C.02: viabilità storica e alcuni edifici di antica formazione all'interno

C.04 a: /

C.04 b: /

C.04 c: /

C.05/C06: parte P1 produttivo industriale (art. 106) parte P2 produttivo commerciale (art. 107)

C.07: UTOE 18 Calamandrei

C.08: tangente all'ASI 3.1 Potenziamento raccordo autostradale

REGOLAMENTO URBANISTICO

Il RU classifica l'area interessata dal PP all'interno dell'area di trasformazione ATPA_18_01 "Area di trasformazione Carbonaia" confermando le previsioni del PP del 1996.

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della produzione - sottosistema P2 produttivo commerciale
Zone territoriali omogenee	D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Piano attuativo in corso ATPA1801

Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU al comma 5 dell'art. 88 è dettata la normativa di riferimento per i piani attuativi già approvati che riporta quanto segue:

"Le varianti ai piani attuativi, approvati alla data di entrata in vigore del RU, sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste e non modificano il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia reso conforme a quello indicato dal Regolamento Urbanistico."

Nelle NTA del RU così come modificato con DCC 120 del 25/09/2017 all'Art.42 l'attività di commercio all'ingrosso per tutti i sistemi produttivi, è stata così integrata:

Art. 42 Il sistema della Produzione

sottosistema P2: art. 42 comma 3 alla lettera c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12 e commercio congiunto come definito dall'Art.21 della L.R. 28/2005;

Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso.

Quando è ammessa l'attività commerciale all'ingrosso è consentito l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, ferma restando la destinazione d'uso

dell'unità immobiliare commerciale al dettaglio in presenza di attività di vendita congiunta. La superficie di vendita calcolata con le modalità di cui all'art 21 della L.R. 28/2005 (Codice del Commercio), non deve essere superiore a mq 1.500. Gli interventi devono garantire la dotazione di parcheggi di cui all'art. 5 comma 6 del presente regolamento.

CARTE DELLA PERICOLOSITA' E FATTIBILITA'

Fattibilità non espressa.

Zone a maggior pericolosità sismica locale : zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti

Pericolosità sismica locale: S3 elevata

Pericolosità geomorfologica: parte G3 elevata e parte G2 media con normali vincoli

Pericolosità idraulica: I1 bassa senza particolari limitazioni

VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area soggetta a Piano Particolareggiato Carbonaia è interessata dal vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) in relazione alla presenza del rio Chianicella.

PIANO OPERATIVO adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26/03/2019:

Nel piano operativo l'area è così individuata :

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Piani attuativi e programmi in corso (art. 129) compreso nell'elenco dei piani in corso al n. 44 dell'appendice 2 alle NTA del PO.
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	/
Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale)	Interessata in parte da <ul style="list-style-type: none"> - fascia di rispetto aeroportuale esistente; - fascia di rispetto aeroportuale di progetto; - fascia di rispetto ferroviario; - fascia stradale (strada extraurbana principale)
Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	NESSUNO
Zone territoriali omogenee	Zona D produttivo/commerciale
Norme tecniche di attuazione e relativi allegati	Art. 130: Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti all'interno del quale per il piano particolareggiato Carbonaia sono ammesse le funzioni Du_C commerciale e DU_F commerciale all'ingrosso e depositi; potranno essere stralciate le aree direttamente connesse al reticolo idrico in funzione del rafforzamento della rete ecologica.
Schede edifici di valore	Scheda 753

Nel piano operativo adottato con D. C.C. n. 63 del 26.06.2019 l'area oggetto di piano particolareggiato Carbonaia è individuata tra i Piani attuativi e programmi in corso (art.

129) ed è espressamente compresa nell'elenco dei piani in corso al n. 44 dell'appendice 2 alle NTA del PO.

CONCLUSIONI: La coerenza della presente variante trova esplicita conferma nell'art. 130 : “Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti” all'interno del quale per il piano particolareggiato “Carbonaia” in loc. Ponte a Chiani sono ammesse le funzioni Du_C (commerciale) e Du_F (commerciale all'ingrosso e depositi). Potranno essere stralciate le aree direttamente connesse al reticolo idrico in funzione del rafforzamento della rete ecologica.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA:

Il Piano di classificazione acustica comunale è stato 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).

All'interno di tale strumento l'area è individuata nell'ambito della classe di classificazione acustica (classe V aree prevalentemente industriali).

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

7 . PRINCIPI GENERALI AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA C)

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

8 .INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA D)

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 “...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge...”

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 l'area interessata dal Piano Particolareggiato ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto risulta così inquadrata :

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della produzione - sottosistema P2 produttivo commerciale
Zone territoriali omogenee	D zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali

Inoltre l'area non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola e si considera territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge...".

9 . TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART.18 COMMA 2 LETTERA E)

La presente variante, interna al territorio urbanizzato, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

10 . DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 LR.65/14 (ART.18 COMMA 2 LETTERA F).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti precedenti della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente che è stata svolta la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R: 19/2010.

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

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Considerato che il provv. n. 2855 del 28/10/2019 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico .

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare per quanto riguarda gli effetti a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale non si prevedono effetti negativi in quanto la variante interna al Piano Particolareggiato con contestuale variante al RU per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- non produce impatti significativi sugli elementi ambientali;
- non determina effetti negativi significativi sull'ambiente in quanto non altera i parametri ambientali già esaminati dal Piano vigente;
- non comporta nuove previsioni urbanistiche pertanto non incide sull'uso delle risorse essenziali del territorio;
- non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale pertanto non è soggetto a VAS;
- non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria..

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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

In allegato alla presente :

Elaborato 1 : Cartografie di inquadramento territoriale ed urbanistico

Elaborato 2: Estratto Norme tecniche di attuazione (stato attuale e stato modificato)

**Il Direttore del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNE DI AREZZO**
