



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo

2019



PO

## E Piano Operativo

### E6. Relazione illustrativa di sintesi

**Sindaco**  
Alessandro Ghinelli

**Assessore all' Urbanistica**  
Marco Sacchetti

**Responsabile del Procedimento**  
Ing. Alessandro Farnè

RTI Raggruppamento Temporaneo di Professionisti  
**Studio D:RH Architetti associati**  
*Arch. Sergio Dinale*  
**Criteria srl**  
*Arch. Paolo Falqui*  
**Arch. Luca Di Figlia**  
**Urb. Matteo Scamporrino**  
**Avv. Agostino Zanelli Quarantini**

# E6

## Relazione illustrativa di sintesi

Garante dell'informazione e della partecipazione  
**Dott.ssa Daniela Farsetti**

Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Ing. Alessandro Farnè**

Dirigente Servizio Ambiente  
**Ing. Giovanni Baldini**

Dirigente Servizio Progettazione Opere Pubbliche  
**Ing. Antonella Fabbianelli**

Dirigente Progetto per lo sviluppo delle attività economiche negli ambiti Edilizia e SUAP e promozione del territorio  
**Ing. Paolo Frescucci**

Direttore Ufficio Mobilità  
**Ing. Roberto Bernardini**

Direttore Ufficio Programmazione e Sviluppo Economico del Territorio  
**Dott.ssa Stefania Guidelli**

#### **Ufficio del Piano**

Arch. Omero Angeli  
Dott.ssa Antonella Benocci  
Sig. Matteo Borri  
Dott. Giuseppe Cesari  
Arch. Fulvia Comanducci  
Arch. Elisabetta Dreassi  
Geol. Alessandro Forzoni  
Geom. Valentina Mazzoni  
Dott. Vincenzo Oliva  
Arch. Laura Pagliai  
Geom. Gianna Pezzuoli  
Ing. Deborah Romei  
Arch. Laura Rogialli  
Geol. Annalisa Romizi  
Sig.ra Fiorenza Verdelli

#### **Gruppo di progettazione**

##### **Studio D:RH Architetti associati**

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues  
Arch. Enrico Robazza  
Arch. Kristiana D'Agnolo  
Giulio Brocco

##### **Criteria srl**

Arch. Paolo Falqui  
Ing. Paolo Bagliani  
Arch. Veronica Saggi  
Geol. Andrea Soriga  
Arch. Laura Zanini  
Dott. Riccardo Frau  
Ing. Gianfilippo Serra  
Dott. Vittorio Serra  
Ing. Roberto Ledda  
Dott.ssa Cinzia Marcella Orrù

##### **Indagini geologiche e idrauliche**

Geol. Maurizio Costa  
Geol. Antonio Pitzalis  
Ing. Pietro Chiavaccini (Prima STP)  
Ing. Elisa Formica

**Arch. Matteo Scamporrino**

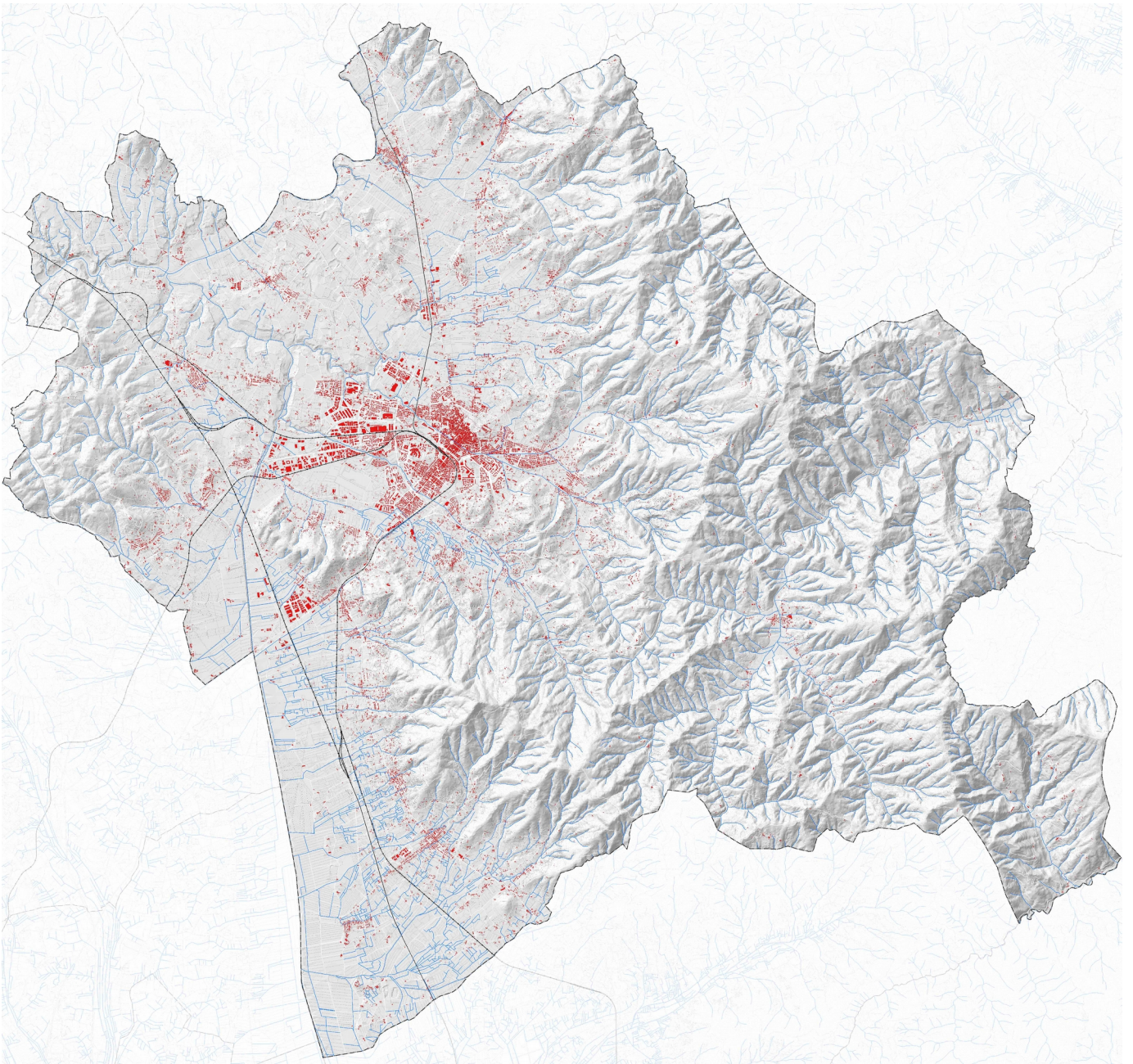
**Urb. Luca Di Figlia**

**Avv. Agostino Zanelli Quarantini**

**INDICE**

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. La costruzione del piano.....</b>	<b>2</b>
1.1.1. I “contributi” .....	2
1.1.2. Il processo partecipativo.....	2
1.1.3. Il quadro conoscitivo.....	2
<b>1.2. Contenuti della relazione illustrativa del Piano Operativo.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LA STRATEGIA DI PIANO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Dall’espansione al recupero.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Verso l’invarianza del consumo di suolo.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Linee generali del progetto di piano.....</b>	<b>8</b>
2.3.1. Il lessico del piano.....	8
2.3.2. Elementi interpretativi e progetto di piano.....	9
2.3.3. Il disegno del piano: l’ambito centrale.....	10
2.3.4. Il disegno del piano: ambito extraurbano e frazioni.....	14
2.3.5. Residenzialità e ricettività in area agricola.....	16
<b>3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Criteri e metodologie di classificazione del territorio consolidato.....</b>	<b>18</b>
<b>3.2. Sintesi della disciplina di piano per il territorio urbano.....</b>	<b>21</b>
<b>4. LA DISCIPLINA PER IL TERRITORIO IN TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>25</b>
<b>4.1. Criteri e metodologie per l’individuazione delle aree di trasformazione.....</b>	<b>25</b>
<b>4.2. Disciplina degli ambiti di trasformazione.....</b>	<b>27</b>
<b>5. LA DISCIPLINA DEI SERVIZI.....</b>	<b>30</b>
<b>6. LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>34</b>
<b>6.1. Il territorio rurale.....</b>	<b>34</b>
<b>6.2. Criteri e metodologie di classificazione del territorio rurale.....</b>	<b>34</b>
6.2.1. Aree agricole e forestali.....	36
6.2.2. Aree ad elevato grado di naturalità.....	36
6.2.3. Nuclei rurali.....	40
6.2.4. Ulteriori aree appartenenti al territorio rurale.....	40
<b>6.3. Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia ambientale e paesaggistica.....</b>	<b>41</b>
6.3.1. Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.....	41
6.3.2. Articolo 61 Ambiti periurbani.....	41
6.3.3. Ulteriori aree di tutela e salvaguardia.....	42
<b>6.4. Sintesi della disciplina di piano.....</b>	<b>44</b>
6.4.1. Aree ad elevato grado di naturalità.....	44
1.1.1. Aree agricole e forestali.....	45

<b>7. LA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBITI DI PREGIO: LE SCHEDE NORMATIVE.....</b>	<b>49</b>
<b>7.1. Modalità di revisione delle schede del patrimonio storico: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati.....</b>	<b>49</b>
<b>8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>51</b>
<b>8.1. Premessa metodologia.....</b>	<b>51</b>
8.1.1. Dimensionamento del piano operativo e dimensionamento del piano strutturale.....	51
8.1.2. Dimensionamento massimo e dimensionamento minimo.....	52
8.1.3. Dimensionamento delle attività.....	52
<b>8.2. Dimensionamento degli ambiti di completamento e nei piani attuativi in corso.....</b>	<b>53</b>
<b>8.3. Dimensionamento degli ambiti di espansione e trasformazione.....</b>	<b>53</b>
<b>8.4. Dimensionamento delle aree per servizi.....</b>	<b>55</b>



*Assetto insediativo, morfologia del territorio, rete idrografica*

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. La costruzione del piano

La costruzione del Piano Strutturale del Piano Operativa si è definita attorno a tre attività:

- la raccolta dei contributi;
- il percorso partecipativo;
- la costruzione del quadro conoscitivo e l'avvio del procedimento;

#### 1.1.1. I "contributi"

L'amministrazione comunale di Arezzo ha promosso la presentazione da parte di cittadini, associazioni e rappresentanze, di contributi, suggerimenti, proposte, idee, al fine di orientare le scelte in materia di pianificazione urbanistica.

Sono giunte all'amministrazione circa 900 contributi, che sono stati puntualmente esaminati e raggruppati per temi da parte del gruppo di progettazione e, prima ancora, degli uffici comunali.

È bene chiarire che questi contributi nulla hanno a che fare con l'istituto tradizionale delle osservazioni agli strumenti di pianificazione successivamente alla loro adozione.

Infatti, mentre per le osservazioni è necessario che l'amministrazione proceda alla loro puntuale, seppur sommaria, analisi e controdeduzione, analogo trattamento non può e non deve essere riservato ai contributi.

I contributi sono stati quindi analizzati e, qualora coerenti con le ipotesi progettuali contenute nel documento di indirizzo dell'amministrazione comunale (*Linee Guida della variante al Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo*, Delibera del Consiglio Comunale del settembre 2017), tradotti nelle scelte di piano.

I contenuti di dettaglio dei contributi sono raccolti nel documento "Esame dei contributi" predisposto dal comune e messo a disposizione per la procedura di affidamento dell'incarico per la redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

#### 1.1.2. Il processo partecipativo

Il processo partecipativo si è articolato in due attività:

- un insieme di interviste a persone rappresentative della società, della cultura e dell'economia di Arezzo;
- l'organizzazione di alcuni forum pubblici tenuti a fine 2018.

I risultati ottenuti sono stati:

- la verifica del quadro conoscitivo (la città che conosciamo);
- l'individuazione degli scenari di sviluppo (la città che vogliamo) che descrivono punti di forza e di debolezza, opportunità e minacce;
- la selezione dei luoghi di progetto più significativi in relazione agli scenari di sviluppo individuati.

I risultati del processo partecipativo sono restituiti nel "Report di partecipazione".

#### 1.1.3. Il quadro conoscitivo

Il Quadro conoscitivo a supporto delle scelte di piano è stato costruito in due fasi:

- nella fase di avvio del procedimento: relazione di sintesi e tavole tematiche relative alla struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale;
- nella fase di presentazione del piano: revisione e affinamento dei contenuti proposti in avvio del procedimento e sviluppo delle componenti idrauliche e sismiche.

Per una visione di dettaglio si rinvia ai documenti costitutivi il Quadro conoscitivo.

Nelle tabelle a seguire sono riportati alcuni indicatori estratti dal Quadro Conoscitivo che rappresentano lo sfondo sul quale si è definito sia il Piano Strutturale sia il Piano Operativo.

	<i>Territorio urbano</i>	<i>Territorio rurale</i>	<i>Intero territorio</i>
Abitanti	82.127	17.583	99.710
Superficie territoriale (mq)	21.101.350	363.533.890	384.635.240
Superficie territoriale (%)	5,49%	94,51%	100%
Famiglie	37.680	7313	44.993
Dimensione media famiglie	2,18	2,40	2,22

Spazi per servizi pubblici (mq)	4.201.499	1.625.907	5.827.406
Spazi per servizi pubblici ripartizione per ambiti	72%	28%	100%
Spazi per servizi pubblici per abitante (mq/ab.)	51	92	58,44
Spazi stradali (mq)	2.828.473	2.326.490	5.154.963
Spazi stradali per abitante (mq/ab.)	34,44	132,31	51,70

Totale alloggi (n.)	39.889	9.702	49.591
Totale alloggi (%)	80,44%	19,56%	100%
Alloggi occupati (n.)	37.674	7.315	44.989
Alloggi occupati (%)	83,74%	16,26%	100%
Alloggi non occ. (n.)	2.215	2.387	4.602
Alloggi non occ. (%)	48,13%	51,87%	100%
Alloggi non occupati su totale alloggi (%)	6%	25%	

*Tabella 1. Dati generali di sintesi. Fonte: Sistema Informativo Comunale.*

*Per territorio urbano si intende la parte interna al perimetro del territorio urbanizzato; per territorio rurale la parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato*

Abitanti nel centro storico	1.742
Famiglie nel centro storico	707
Dimensione media famiglie nel centro storico	2,46
Totale alloggi nel centro storico	4.523
Alloggi occupati nel centro storico (n.)	3.751
Alloggi non occupati nel centro storico (n.)	772
Alloggi non occupati nel centro storico (%)	17,07%
Uffici pubblici (n.)	46 (su un totale di 72 pari al 64%)
Scuole (n.)	24 (su un totale di 104 pari al 23%)
Negozi (n.)	1.100 (su un totale di 3.498 pari al 31%)
Uffici e studi privati (n)	601 (su un totale di 2.071 pari al 30%)
Alberghi e strutture ricettive (n.)	26 (su un totale di 61 pari al 43%)

Tabella 2. Dati di sintesi riferiti al centro storico (città murata). Fonte: Sistema Informativo Comunale.

Anno	Abitanti	Tasso natalità	Tasso mortalità	Tasso crescita naturale	Tasso migratorio	Tasso totale
2002	91.940	8,4	10,8	-2,3	13,4	11,2
2003	93.116	8,1	10,8	-2,7	14,3	14,3
2004	94.229	8,9	10,4	-1,5	9,5	9,5
2005	94.952	8,6	10,6	-2,1	5,8	5,8
2006	95.541	9,1	10,3	-1,2	6,5	6,5
2007	96.673	8,7	10,6	-1,9	17	17
2008	98.141	8,7	10,2	-1,5	13,2	13,2
2009	99.792	8,6	10,8	-2,2	7,2	7,2
2010	99.858	8,7	10	-1,3	7,1	7,1
2011	99.115	8,7	10,3	-1,6	3,4	3,4
2012	98.185	8,2	10,8	-2,6	3,4	3,4
2013	98.792	7,6	11,4	-3,8	8,9	8,9
2014	99.333	7,8	11,11	-3,3	2	2
2015	99.489	7,4	11,11	-3,7	1,1	1,1
2016	99.506	7,3	10,7	-3,4	-0,7	-0,7

Tabella 3. Indicatori della popolazione. Fonte ISTAT



Anno	0-14 anni	15-64 anni	Più di 65 anni	Indice vecchiaia	Età media
2007	12,10%	65,20%	22,70%	187,60%	44,5
2008	12,20%	65,30%	22,50%	184,30%	44,4
2009	12,40%	65,20%	22,50%	181,760%	44,4
2010	12,50%	65,10%	22,450%	179,50%	44,5
2011	12,60%	64,90%	22,50%	178,50%	44,7
2012	12,70%	64,30%	23,00%	181,00%	44,9
2013	12,70%	64,00%	23,30%	183,40%	45
2014	12,80%	63,10%	24,10%	189,00%	45,4
2015	12,70%	62,80%	24,50%	192,40%	45,5
2016	12,60%	62,70%	24,70%	195,10%	45,7
2017	12,50%	62,50%	25,00%	199,80%	46

Tabella 4. Indicatori della popolazione. Fonte ISTAT

## 1.2. Contenuti della relazione illustrativa del Piano Operativo

La presente relazione del Piano Operativo, volutamente sintetica, non è esaustiva delle scelte di piano e dei presupposti attorno ai quali esso si è costruito. Il suo ruolo è:

- raccontare la metodologia utilizzata e le scelte di natura tecnica;
- specificare gli obiettivi di piano in relazione alle diverse componenti territoriali: tessuto urbano consolidato, ambiti di trasformazione, territorio rurale, territorio tutelato;
- orientare la lettura di tutti i materiali componenti il Piano;
- definire il passaggio tra Piano Strutturale e Piano Operativo;
- presentare le principali dimensioni sia in termini di nuova edificazione sia in termini di servizi e attrezzature.

La lettura della relazione illustrativa del Piano Operativo deve quindi essere accompagnata dalla lettura degli elaborati grafici e delle norme di attuazione.

## 2. LA STRATEGIA DI PIANO

### 2.1. Dall'espansione al recupero

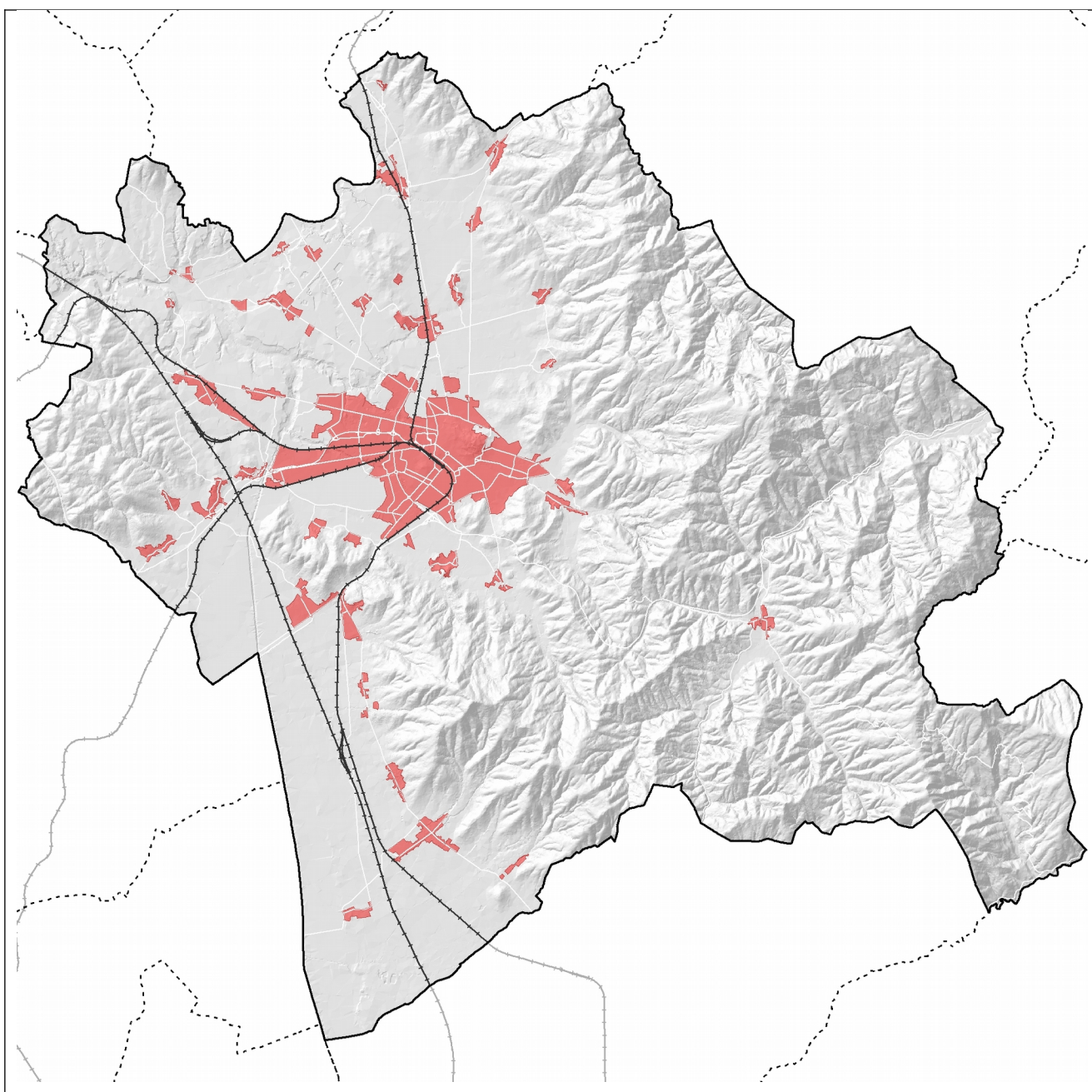
Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Piano operativo ha messo in evidenza alcune situazioni che possono essere sinteticamente così riassunte:

- l'emergere di parti di "città abbandonata" sia in quanto "luoghi della ruggine della città fordiana" (come messo in evidenza nei forum della partecipazione) sia in quanto luoghi per i quali le aspettative di sviluppo si sono arenate (tra tutte la Carbonaia e lo Scalo merci);
- l'affiorare di una "città disabitata": il centro storico della città in particolare, ma anche alcuni quartieri della prima periferia;
- una domanda di trasformazioni dal carattere marginale che tendono ad esaurirsi: il cambio d'uso di immobili produttivi dismessi verso la media struttura di vendita, piccoli lotti di completamento;
- una domanda di eliminazione di previsioni di espansione edilizia; in particolare la richiesta di cancellare aree di trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico vigente;
- sul lato pubblico la richiesta, emersa durante i forum di partecipazione, di interventi di riqualificazione più orientati verso le opere pubbliche (riqualificazione di piazze e spazi esistenti) che il tradizionale strumento di pianificazione urbanistica generale ha difficoltà a rappresentare in forma chiara e compiuta;
- una scarsa attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente a dimostrazione di una condizione di stallo del settore edilizio. Va anche evidenziata una tendenza a ridurre le dimensioni degli interventi di trasformazione che (escludendo i grandi interventi relativi alla Carbonaia, alla Lebole e allo Scalo merci) si attestano mediamente a circa un ettaro;
- sullo sfondo una situazione demografica di sostanziale stabilità della popolazione che è tale, quasi esclusivamente, grazie a fenomeni migratori, ovvero al saldo sociale (differenza tra iscritti e cancellati) e che riguarda in misura minore i saldi di natalità;
- un patrimonio edilizio fatto di alloggi medio/grandi che si conforma in modo coerente a nuclei famigliari con un numero di componenti più elevato di quelli odierni; di conseguenza un patrimonio edilizio che necessita di una revisione e di un suo uso più razionale in termini di ottimizzazione funzionale degli spazi abitativi;
- una diffusione insediativa nel territorio rurale non sempre coerente o compatibile con la funzione agricola produttiva del contesto.

Queste condizioni hanno portato a:

- orientare la costruzione del piano verso la riqualificazione dell'esistente;
- ridurre le previsioni di espansione ai soli interventi che assumono un significato progettuale nei concetti e nelle pratiche urbane della ricucitura, della soluzione di situazioni di degrado, della rifunzionalizzazione (anche in senso) dei piccoli vuoti interni al tessuto esistente;
- assumere la forma urbana attuale come la dimensione sulla quale si deve concentrare l'azione di piano;

- puntare più verso la messa a punto di una normativa volta al recupero dell'esistente da associare a forme di finanziamento pubblico e da accompagnare quindi da un lato a misure di incentivazione e, dall'altro, alle possibili ricadute pubbliche;
- controllare ulteriori processi espansivi diffusi nel territorio rurale
- salvaguardare le aree ad elevata valenza paesaggistico ambientale
- favorire i processi di diradamento dell'edificato diffuso negli ambiti maggiormente sensibili del territorio rurale;
- favorire il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello a maggiore valenza testimoniale e storico tradizionale.



*Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*

## 2.2. Verso l'invarianza del consumo di suolo

Uno dei presupposti fondativi del Piano Strutturale e del Piano Operativo è rappresentato dal contenimento dell'uso del suolo, anche in applicazione pratica dei principi normativi introdotti dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio (LR 65/2014).

Dal punto di vista operativo ciò si traduce in:

- contenimento del territorio urbanizzato;
- messa a punto di un apparato normativo che spinga verso il ripristino delle condizioni di naturalità delle aree abbandonate. Si prevede, in particolare, di incentivare la demolizione degli edifici nel territorio rurale mediante il meccanismo dei crediti edilizi. In altri termini agli edifici presenti nel territorio rurale viene riconosciuto un credito edilizio che può essere trasferito all'interno del tessuto urbano (compreso nel perimetro del territorio urbanizzato).

L'obiettivo del Piano Operativo non si limita quindi ad arrestare il fenomeno di edificazione diffusa nel territorio rurale ma intende avviare un processo di ricostituzione dei caratteri originari dello stesso.

## 2.3. Linee generali del progetto di piano

### 2.3.1. Il lessico del piano

Il piano può essere raccontato mediante alcune parole (lemmi) chiave: ri-compattamento, inclusione e continuità, riqualificazione, riconoscibilità.

Ri-compattamento: obiettivo del piano è la ricompattazione della forma della città, partendo dalla ridisegno del confine tra urbano ed extraurbano. Questo obiettivo si traduce in una scelta precisa sia rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (che non può avere incertezze) sia nella programmazione/pianificazione del territorio rurale. Rispetto al territorio rurale l'atteggiamento non può che essere radicale, ma altresì deve temperare alcune delle condizioni e delle tendenze emergenti nel territorio rurale (o quantomeno in parte di esso): la campagna abitata ha creato e crea modelli di vita, dinamiche di fruizione ed aspettative che risultano essere in contrasto con l'immagine tradizionale ed idealizzata della campagna; questi modelli spesso si pongono in frizione con le attività tipiche dell'agricoltura. In considerazione di ciò, il progetto per il territorio rurale è concepito come un programma di preservazione di ciò che solo apparentemente sembra un vuoto.

Inclusione e continuità: obiettivo del piano è ricucire, eliminare gli strappi e i buchi che attualmente ancora si intravedono nel tessuto della città; superare la frammentarietà dei servizi e delle attrezzature pubbliche. Lo strumento principale è lo spazio non costruito, la rete verde interna alla città che si collega ai grandi elementi della rete ecologica di livello territoriale.

Riqualificazione: obiettivo del piano è la riqualificazione di ciò che già esiste, considerando il patrimonio edilizio esistente una vera e propria risorsa progettuale. Anche in considerazione del fatto che l'espansione edilizia ha un ruolo marginale, residuale: non risponde più all'esigenza di dare risposta rispetto ad una domanda abitativa aggregata ma a quello di risolvere situazioni puntuali, agendo come "leva urbanistica".

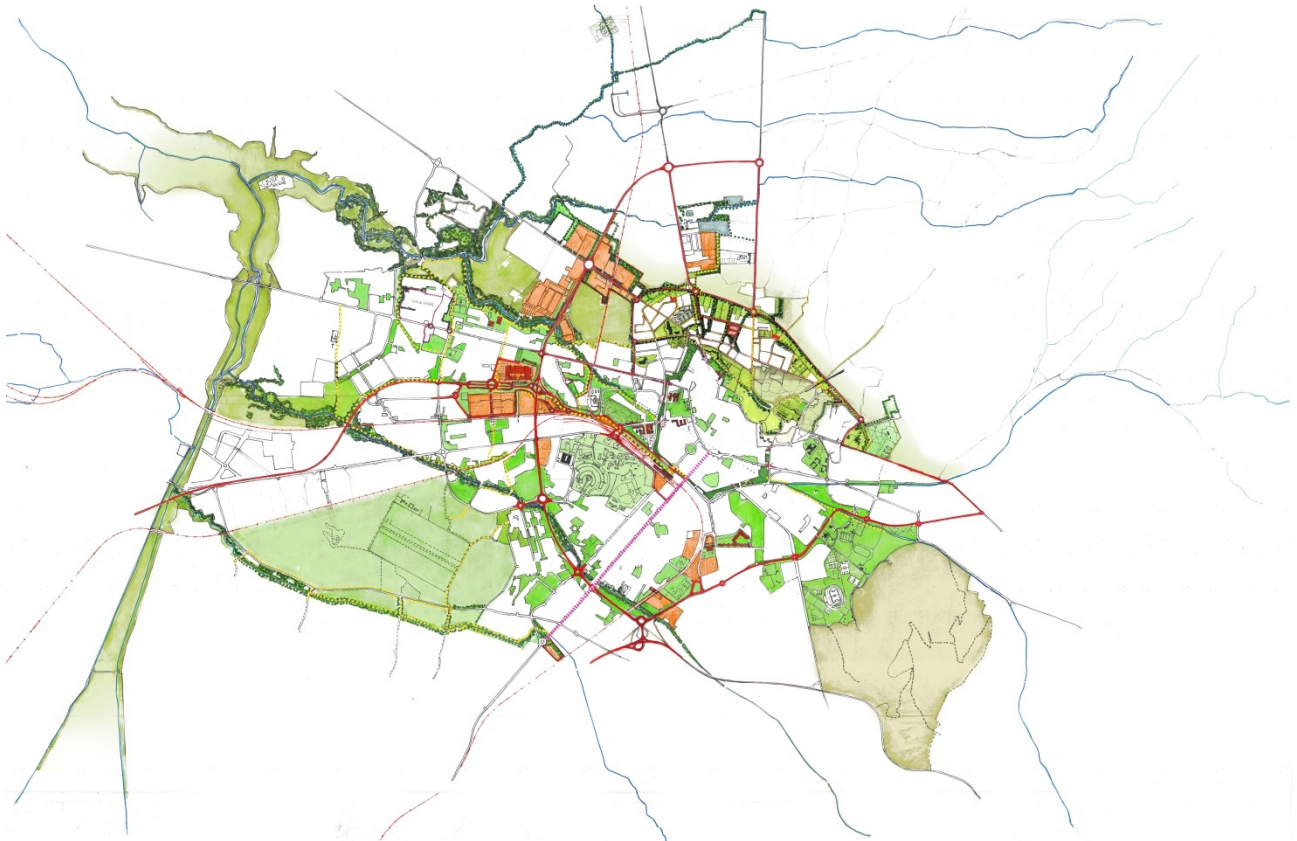
Riconoscibilità: nell'arrivare e avvicinarsi alla città di Arezzo l'impressione e la percezione è quella di una città di cui difficilmente si coglie il suo funzionamento. Questo deriva dai

caratteri di complessità urbana e dalla difficoltà di cogliere il confine tra area urbana e territorio rurale, ecc., ma anche dalle caratteristiche di alcuni suoi elementi:

- il disegno incompiuto della circonvallazione;
- la forma dei diversi nodi viari e l'assenza di gerarchie tra i diversi tracciati (ad esempio la circonvallazione che modifica il suo ruolo passando, nel suo innesto con la "superstrada dei due mari", da tracciato di distribuzione urbana a tracciato di collegamento territoriale).

Obiettivo del piano è facilitare la riconoscibilità della città mediante:

- un più preciso assetto e articolazione della maglia stradale;
- incrementare il ruolo di alcuni elementi che possano, nel divenire, affermarsi come punti di riferimento (il sistema idrografico, la rete verde, ecc.);
- il disegno dei margini urbani;
- il rafforzamento delle connessioni tra gli spazi urbani e le attrezzature pubbliche;
- la salvaguardia dei principali coni visuali.



### 2.3.2. Elementi interpretativi e progetto di piano

Gli elementi interpretativi sui quali si fonda la costruzione del progetto di piano sono sinteticamente così riassumibili:

La struttura territoriale di Arezzo evidenzia un assetto radiocentrico incompiuto e asimmetrico:

- la porzione territoriale nord/sud- est, in senso antiorario, è caratterizzata dalle radiali di uscita dal centro urbano: l'asse della Casentinese, l'asse di via Sette Ponti, l'asse di via Fiorentina, l'asse portante delle zone produttive, l'asse di via Vittorio Veneto
- la porzione territoriale nord/sud-est è caratterizzata da un rapporto più netto con le aree non urbane, dovuto ad una minore presenza di assi di connessione territoriale ma anche al ruolo di margine avuto da alcuni elementi orografici (in particolare San Cornelio).

Dal punto di vista progettuale si aprono due scenari differenti:

- per la porzione territoriale nord/sud-ovest il tema è la ricucitura tra centro urbano e assi territoriali. Gli interventi di ricucitura sono tanto più necessari in funzione del ruolo avuto dalla circonvallazione di Arezzo che, per la sua geometria e per le differenti conformazioni dei suoi nodi, ha rotto in molti punti le connessioni interno esterno o le ha rese difficoltose e scarsamente leggibili.
- per la porzione nord/sud-est il tema è quello del bordo inteso come margine della figura insediativa verso il grande spazio aperto.

### **2.3.3. Il disegno del piano: l'ambito centrale**

La strategia di piano, relativamente al nucleo centrale di Arezzo, si basa su alcuni elementi guida a scala urbana complessiva e a scala delle singole parti che lo compongono.

#### A scala urbana:

- L'asse della ferrovia: si tratta dell'insieme di aree che dal comparto Lebole, comprese le aree ad esso adiacenti (a ovest), arrivano fino all'area comunale della manutenzione (a est) e che inglobano al suo interno il quartiere di Saione.

Lungo questo asse si propongono alcuni ambiti di trasformazione il cui ruolo è quello di:

- ri-connettere le parti separate dall'asse ferroviario e, in particolare le aree pubbliche (Parcheggio Baladaccio e parco Ducci, Ospedale, Università parco del Pionta, Parcheggio multipiano, Liceo scientifico e parco Pertini, le aree di via Leonardo da Vinci)
- riorganizzare le aree destinate alla mobilità pubblica (interscambio ferrovia autobus);
- riutilizzare edifici e infrastrutture ferroviarie non utilizzate;
- riqualificare il bordo sud della zona del centro storico (asse verde di via Piero della Francesca);
- riorganizzare la viabilità lungo la fascia ferroviaria (allungamento di viale Piero della Francesca su via dei Carabinieri);

Su questo asse si innesta, difatti, la cinta muraria e le aree libere ad essa connesse che racchiudono il centro storico di Arezzo e sul quale si innestano i quartieri esterni: Catona a nord, quartiere di Crucifera e Porta sant'Andrea, a est, quartiere di Porta santo Spirito a sud, quartiere di Porta del Foro a nord-ovest.

- La circonvallazione: si prevede il completamento a nord-ovest della circonvallazione. Il tracciato di completamento è stato individuato in aderenza al centro abitato in modo da ridurre le aree intercluse. Gli obiettivi sono rappresentati dalla:

- o riorganizzazione complessiva del settore nord (Catona) attorno ad un sistema di aree pubbliche (parchi) che connettano le aree a verde lungo le mura con l'area rurale nord;
- o riorganizzazione dell'accessibilità della zona nord e il potenziamento delle aree a parcheggio.

L'intervento sulla circonvallazione, da ripensare come corridoio verde, caratterizzata da snodi il più possibile omogenei per dimensione e disegno, riducendo al massimo lo spazio occupato da svincoli e bretelle per ricercare la massima continuità con e tra le aree limitrofe, diventa intervento necessario anche in funzione della riconoscibilità dei luoghi, delle parti urbane, della struttura complessiva. In questo senso il progetto infrastrutturale diventa progetto urbano, modo attraverso il quale rendere facile la lettura della città. Come hanno dimostrato alcuni studi urbani americani (Kevin Lynch) una città più riconoscibile è una città più sicura; una città più sicura diventa una città più accogliente e attrattiva sia per i suoi abitanti sia per i suoi abitanti sia per i suoi utilizzatori occasionali (in particolare i turisti).

#### A scala delle singole parti:

- si prevedono interventi di ricucitura interne ai quartieri residenziali intervenendo sugli spazi pubblici e sulle connessioni verdi interne al tessuto abitato.



Ricuciture: l'ambito nord e la Catona





Ricuciture: l'ambito sud e Saione

### 2.3.4. Il disegno del piano: ambito extraurbano e frazioni

Gli ambiti esterni al nucleo centrale di Arezzo possono essere ricondotti a due grandi sistemi:

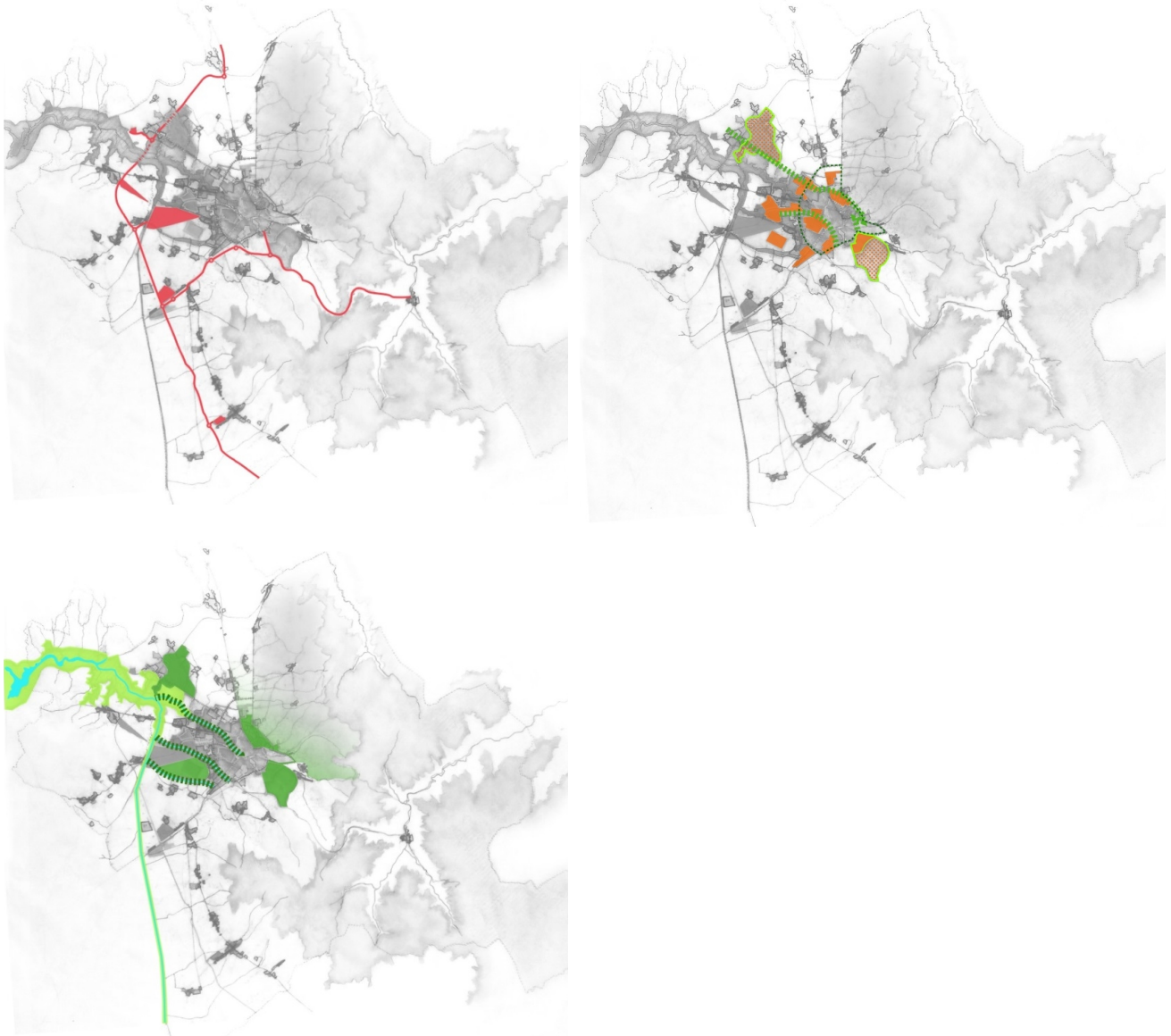
- l'area della Chiana della bonifica leopoldina a sud del nucleo centrale di Arezzo: si tratta di un sistema insediativo "a pettine" organizzato lungo l'asse pedemontano dell'attuale SR 71 (sul quale sono localizzate le frazioni di Rigutino, Puliciano, Fontiano, Ripa di Olmo)
- l'area della piana agricola di Arezzo a nord del centro abitato: si tratta di un sistema multipolare (Quarata, Patrignone, Strippiello, Ceciliano, Puglia, Tregozzano, Antrai, ecc.) organizzato dagli assi in uscita dal centro urbano centrale.

In entrambi i casi la leggibilità originaria del sistema insediativo è stata messa in discussione dalla espansione diffusa variamente nominata (campagna urbanizzata, campagna abitata, ecc.).

Rinunciando a perseguire logiche di connessione basate su espansioni edilizie (presenti nell'attuale Regolamento Urbanistico soprattutto per la parte nord a partire dall'ipotesi di una metropolitana di superficie) e perseguendo una ipotesi di tutela dell'area rurale, il progetto del piano propone di:

- evitare ogni forma di ulteriore edificazione/espansione in area rurale;
- intervenire all'interno dei perimetri dei nuclei;
- ricostruire una condizione per la quale è lo spazio non edificato a rendere riconoscibile lo spazio edificato e non viceversa;
- affidare il ruolo di ricucitura tra i diversi ambiti alla valorizzazione di elementi apparentemente più deboli quali: aste fluviali, percorsi storici, percorsi ciclabili.

Obiettivo del piano è di preservare le specificità locali, l'identità delle frazioni e dei piccoli centri in rapporto al contesto paesaggistico e ambientale che li identifica, contrastando il processo di urbanizzazione che ha caratterizzato la pianificazione aretina e che ha mutuato le proprie regole da modelli di città o sue parti (espansioni per aggiunte di parti tramite vere e proprie lottizzazioni, bypass viabilistici che intercludono aree agricole tra i margini degli insediamenti e le nuove viabilità stesse, etc.) anziché da modelli che proponessero forme di urbanità comunque integrate al sistema rurale all'intorno e coerenti con la dimensione dei piccoli centri stessi.



Il disegno generale che si delinea è quella di un assetto insediativa complessiva che ricalca la matrice di lungo periodo e che innesta due "reti" o "ossature" progettuali alle quali viene affidato il compito di riordinare e dare senso alle espansioni più recenti :

- la rete verde: intesa come rete di connessione ecologica alla quale riferire il sistema verde delle porosità urbane, quello dei grandi parchi e la maglia della mobilità ciclopedonale;

L'insieme di aree libere lungo gli spazi residuali (tra sfrangiature urbane ed infrastrutture), i varchi lasciati liberi dal rispetto del vincolo idrogeologico lungo i principali corsi d'acqua, le aree verdi corrispondenti ad aree per servizi e attrezzature, possono essere ricomposti all'interno di una rete ecologica capace di garantire un'elevata qualità e comfort anche in ambiti urbanizzati, nonché di accogliere la maglia delle connessioni ciclopedonali che, assieme alla riqualificazione della circonvallazione, ricucirà relazioni tra parti del territorio ora separate offrendo inedite possibilità di fruizione del territorio stesso, anche in senso ecoturistico.

- la rete infrastrutturale:

- ripensata in funzione del completamento della circonvallazione esistente in strada urbana e corridoio verde di ricucitura tra i diversi settori urbani e tra le principali attrezzature e aree di trasformazione/riqualificazione;
- integrata dalla realizzazione della variante alla SR 71, almeno per il tratto che dalla Due Mari arriva a servire la zona della Carbonaia e le altre aree produttive lungo il raccordo autostradale.

La previsione relativa alla Variante alla SR 71 non viene inserita nel Piano Operativo ma rimane sullo sfondo degli interventi di lungo periodo (quindi propri del Piano Strutturale). Questo tracciato stradale, unitamente al tracciato della SS73 "Due Mari", definisce il sistema infrastrutturale viabilistico di supporto sul quale sgravare il traffico pesante con origine e destinazione nelle diverse aree produttive esistenti in corrispondenza del capoluogo e delle principali frazioni e liberare l'attuale circonvallazione riconnotandola a tutti gli effetti come strada urbana di ricucitura tra parti di città.

### **2.3.5. Residenzialità e ricettività in area agricola**

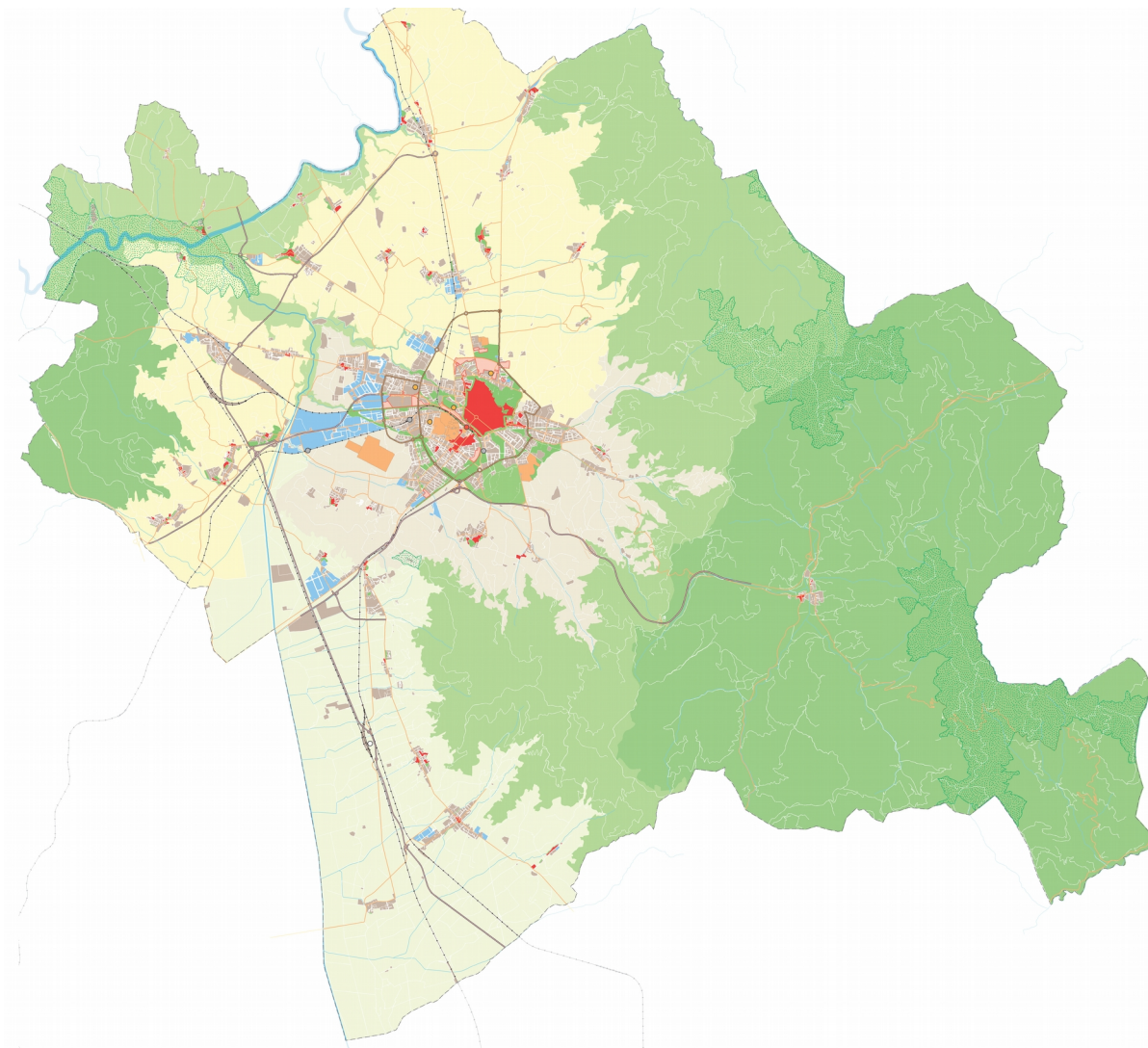
Pur nell'ottica della preservazione e salvaguardia del territorio rurale e della necessità di invertire il fenomeno della diffusione e dispersione insediativa, il Piano ridefinisce le condizioni per la residenzialità e la ricettività in territorio rurale.

Più in particolare la residenza non funzionale all'attività agricola e le attività ricettive in area rurale sono consentite alle seguenti condizioni e modalità:

- mediante l'attività edilizia sempre ammessa all'interno del patrimonio edilizio esistente (manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili associata al cambio di destinazione d'uso);
- mediante il recupero del patrimonio edilizio rappresentato dagli "edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio", "centri antichi ed aggregati", "edifici di antica formazione"
- mediante l'ampliamento di edifici esistenti ed eventuale contestuale cambio di destinazione; l'ampliamento è concesso solo attraverso il trasferimento di superficie edificabile derivante dalla demolizione di edifici esistenti nel territorio rurale. In altri termini, secondo il principio sopra definito dell'invarianza del consumo di suolo, la superficie edificabile demolita genera un credito edilizio che può essere utilizzato per l'ampliamento dell'edificio destinato a residenza o ad attività ricettive. La demolizione di edifici esistenti (salvo quelli soggetti a tutela) per il recupero di crediti edilizi può avvenire in tutte le zone del territorio rurale; l'utilizzo dei crediti edilizi può avvenire nelle zone specificatamente indicate dalle norme del Piano Operativo. Nelle norme, inoltre, sono precisate ulteriori condizioni di intervento quali ad esempio l'incentivazione nei confronti della demolizione di edifici in zone di particolare valore paesaggistico e ambientale o l'incentivazione nei confronti dell'insediamento di attività ricettive.

Nelle norme del Piano Operativo, in funzione delle necessarie condizioni di tutela delle aree di maggiore naturalità, è precisato in quali zone la residenza e l'attività ricettiva non sono ammesse.

Infine le attività agrituristiche, in quanto compatibili con il territorio rurale, sono sempre ammesse.



### Strategia di piano

#### Sistema infrastrutturale

- Viabilità urbana principale
- Viabilità urbana ed extraurbana esistente
- Circonvallazione urbana
- Viabilità di relazione territoriale centro-frazione
- Linea ferroviaria
- Nodo di interscambio alta velocità ferroviaria
- Stazioni ferroviarie
- Nodo di interscambio ferro-gomma
- Nodi di interscambio

#### Sistema insediativo

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti consolidati e di recente formazione
- Ambiti della produzione

#### Sistema dei servizi territoriali

- Attrezzature di scala territoriale (Ospedale, Stadio, Aeroporto)

#### Direttrici strategiche di sviluppo

- Ambiti oggetto di consolidamento/valorizzazione attraverso trasformazione urbanistica prevista (Asse ferroviario, Catona)
- Ambiti oggetto di consolidamento/valorizzazione in corso di attuazione

#### Sistema rurale

- Sistema montano dell'Alpe di Poti-Dogana e Pieve a Maiano
- Sistema collinare delle pendici dell'Alpe di Poti-Dogana
- Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno
- Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina
- Piana agricola
- Ambiti rurali urbani e periurbani

#### Sistema della rete ecologica

- SIC
- Elementi della rete ecologica urbana di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica
- Corridoio fluviale del fiume Arno
- Canale Maestro della Chiana
- Reticolo idrografico principale

### 3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### 3.1. Criteri e metodologie di classificazione del territorio consolidato

Il territorio urbanizzato è stato classificato sulla base di:

- vocazione funzionale;
- gradi di trasformabilità.

Relativamente al primo aspetto si definiscono:

- ambiti non specializzati della mixité urbana: si tratta del territorio che non assume una precisa identità funzionale e all'interno del quale le funzioni sono liberamente insediabili senza particolari limitazioni.

Eventuali limitazioni possono essere adottate in relazione alle disposizioni dell'art. 216 5° comma del Testo Unico delle leggi sanitarie. Obiettivo del piano è di stimolare la vitalità delle aree urbane favorendo l'inserimento di attività diversificate limitando la formazione di ambiti monofunzionali. La mixité è un concetto legato al tema della città contemporanea, che rimanda a una strategia progettuale tipica della fase di passaggio da un modello industriale a uno basato sul terziario e sull'informazione. Tradizionalmente la crescita urbana periferica è sempre stata regolata secondo un principio di sviluppo della zonizzazione, vale a dire della segregazione di funzioni diverse in aree urbane diverse; oggi è invece il concetto di rete a creare legami nuovi e trasversali nella crescita spazio-temporale della città. Interrelando aspetti funzionali, sociali e morfologici secondo il principio della mixité, le attività vengono integrate, quindi, in maniera da convivere simultaneamente all'interno di una logica progettuale plurifunzionale in cui la relazione tra vita pubblica, sociale e lavorativa e quella privata acquistano nuove conformazioni, indipendenti dal luogo e legate piuttosto ai nuovi modi di usare lo spazio alla scala urbana o architettonica. Il progetto si organizza allora in un insieme di attività produttive, residenziali, commerciali, infrastrutturali e per il tempo libero in una mescolanza caratterizzata, di volta in volta, rispetto alla forza trainante di ciascun ambito.

Il termine **mixité** rimanda ad una strategia progettuale, ormai consolidata nella contemporaneità, volta alla creazione di una rete di relazioni e legami trasversali tra aspetti funzionali, sociali e morfologici. Perseguire la mixité funzionale significa progettare una città antizoning, pensare ad un piano che incentiva le sinergie e trae benefici dai fenomeni che si generano sul territorio dovuti all'integrazione di attività differenti.

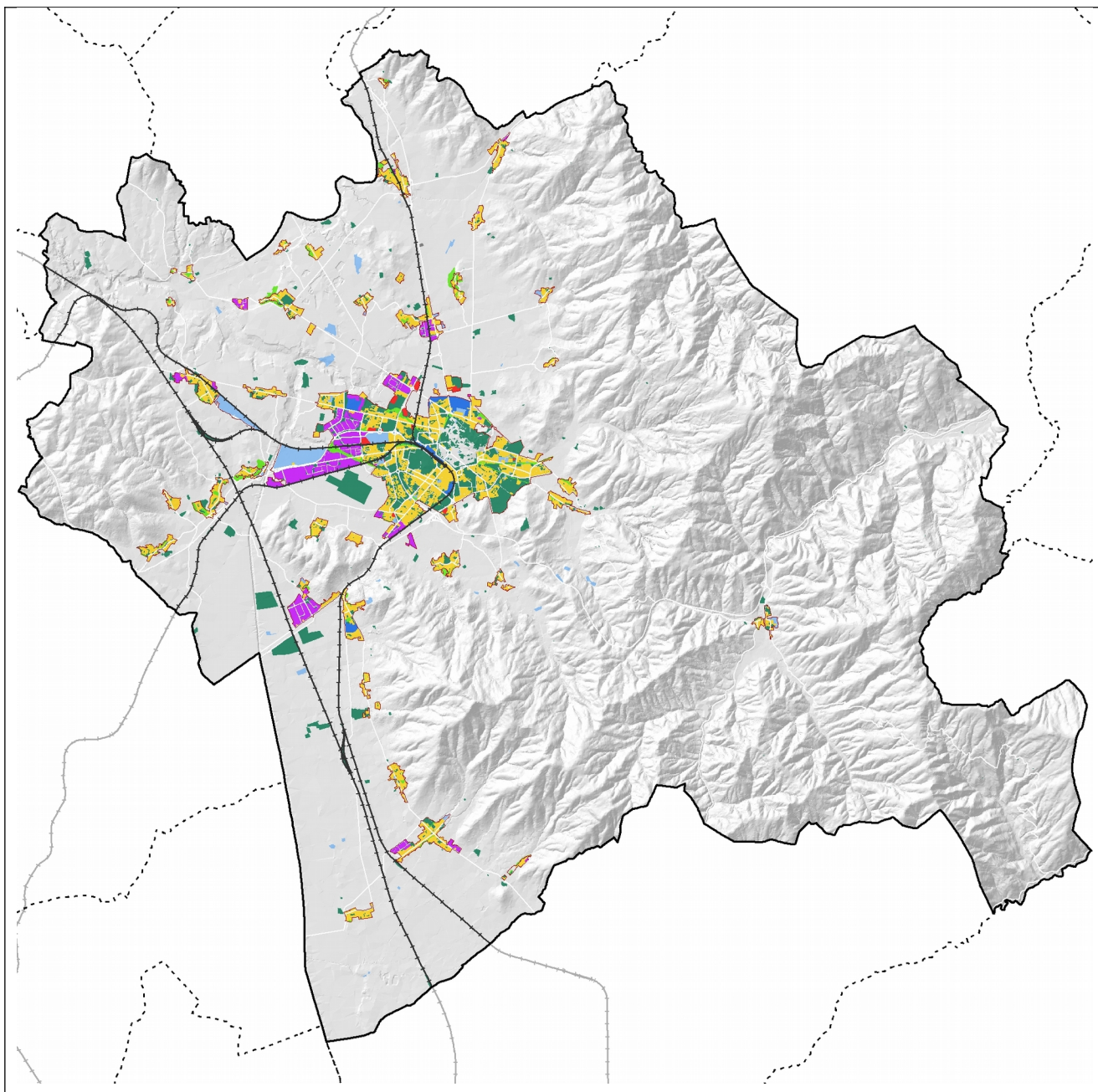
- ambiti specializzati della produzione: si tratta del territorio destinato alla produzione (di beni e servizi) caratterizzato dall'insieme di piattaforme che si intendono conservare nell'aspettativa di rilancio del settore; in altri termini tali ambiti rappresentano una risorsa che non può essere messa in discussione con iniziative di breve periodo trainate dalla trasformazione delle zone produttive in zone commerciali.
- ambiti specializzati del commercio: si tratta degli ambiti destinati al commercio, in particolare alle medie e grandi strutture di vendita.

Non sono stati individuati ambiti specializzati del settore ricettivo in quanto tale attività può essere liberamente insediabile nelle zone della mixité urbana senza alcuna limitazione (coerentemente con l'obiettivo di incrementare il settore turistico e con l'affermarsi di

nuove modalità ricettive che per loro natura non possono essere definite nell'ambito della programmazione urbanistica es. airbnb).

Relativamente al secondo aspetto si definiscono:

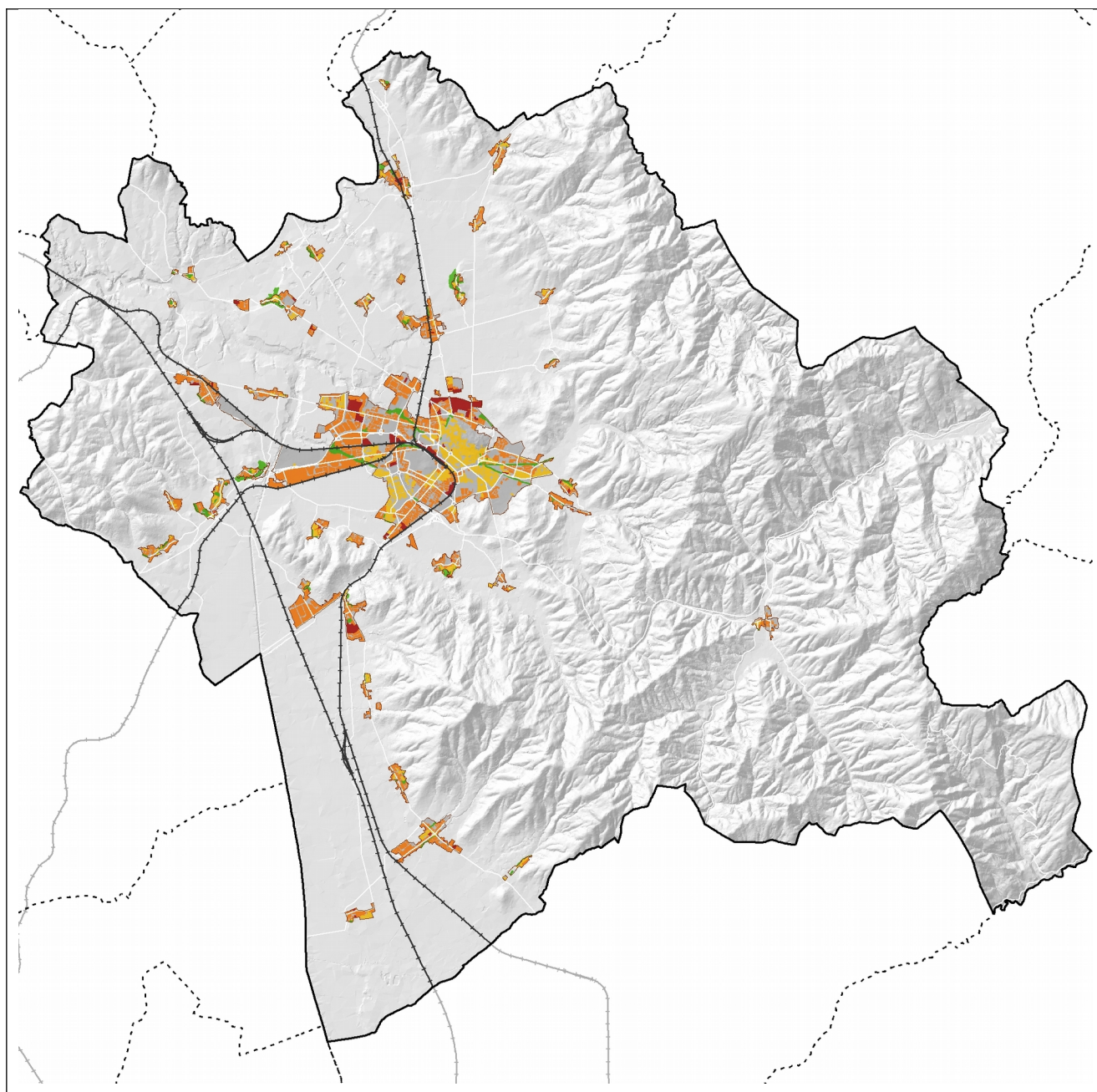
- ambiti a bassa trasformabilità: si tratta degli ambiti che necessitano di essere conservati sia in quanto testimonianza storica e culturale (il centro storico, i borghi antichi ad esso esterni) sia in quanto rappresentativi di una qualità urbana e paesaggistica che è diventata identitaria. Il concetto di bassa trasformabilità non è quindi da riferire alla città di antica formazione ma all'insieme di ambiti che forniscono una identità riconoscibile all'area urbana (ad esempio i quartieri vicini a parco Pertini).
- ambiti a media trasformabilità: si tratta delle parti urbane di più recente formazione esito di successive aggregazioni, puntuali o di piccoli interventi unitari, caratterizzate da eterogeneità tipologica e insediativa. Per tali ambiti si prevede il completamento associato alla riqualificazione edilizia anche mediante sostituzioni, addizioni volumetriche, nuova edificazione. Gli interventi edilizi sono associati a misure di incentivazione e, nel caso della nuova edificazione, alla compensazione urbanistica.
- ambiti ad alta trasformabilità: si tratta delle parti che necessitano di una trasformazione urbanistica sia nella forma dell'espansione (in ogni caso limitata a zone interne al confine del territorio urbanizzato) sia nella forma della sostituzione edilizia e urbanistica di zone degradate o abbandonate. Per tali zone si rinvia a successivo capitolo della presente relazione.



- |  |  |
|--|--|
|  ambiti non specializzati - mixité        |  ambiti non trasformabili                     |
|  ambiti del commercio                     |  aree per servizi e attrezzature collettive   |
|  ambiti della produzione                  |  impianti di distribuzione carburante         |
|  ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA |  Piani Attuativi vigenti e programmi in corso |

*Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali*





*Classificazione del territorio urbanizzato in funzione della trasformabilità*

### **3.2. Sintesi della disciplina di piano per il territorio urbano**

Nella tabella a seguire è riportata una sintesi della disciplina del Piano Operativo relativa al tessuto urbano consolidato. La tabella descrive sinteticamente gli ambiti di trasformabilità rispetto alle funzioni non ammesse, Interventi non ammessi in modalità diretta, interventi ammessi con modalità indiretta, edificabilità, incentivazioni, altre disposizioni.

<b>Ambito</b>	<b>Funzioni non ammesse (elenco 1)</b>	<b>Interventi ammessi in modalità diretta</b>	<b>interventi ammessi con modalità indiretta (PUA, ecc, P.dC.)</b>	<b>edificabilità</b>	<b>Incentivazioni (elenco 2)</b>	<b>Altre disposizioni</b>
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo	Du_C2, Du_C3, Du_F, Du_G	norme del Regolamento Urbanistico vigente	norme del Regolamento Urbanistico vigente	solo interventi sull'esistente	nessuna	norme del Regolamento Urbanistico vigente
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo	Du_C2, Du_C3, Du_F, Du_G	manutenzioni e str. restauro e ris. cons. demolizioni senza ricostruzione ristrut. ed. conservativa mutamenti d'uso senza opere edilizie	ristrut. ed. ricostruttiva	Solo interventi sull'esistente	nessuna	
Ambiti a bassa trasformabilità di processi unitari a carattere identitario	Du_C2, Du_C3, Du_F, Du_G	manutenzioni e str. restauro e ris. cons. demolizioni senza ricostruzione ristrut. ed. conservativa ristrut. ed. ricostruttiva mutamenti d'uso senza opere edilizie realizzazione opere urbanizzazione	Addizioni volumetriche nuova costruzione (a seguito di demol.) sostituzione edilizia ristrutturazione urbanistica di di	Sono ammessi incrementi associati a sostituzione edilizia, addizioni volumetriche, ristrutturazione	a, d, e	Gli interventi con previsioni di ampliamento superiori al 20% devono recuperare edificabilità attraverso utilizzo di crediti edilizi derivanti da compensazione urbanistica (o, in alternativa da monetizzazione)
Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana	Du_C2, Du_C3, Du_F, Du_G	manutenzioni e str. restauro e ris. cons. demolizioni senza ricostruzione ristrut. ed.	nuova costruzione addizioni volumetriche oltre il 20% ristrutturazione urbanistica	Incrementi volumetrici e nuova edificazione su lotti liberi	c, d, e	Gli interventi con previsioni di ampliamento superiori al 20% o la nuova costruzione devono recuperare edificabilità

		<p>conservativa</p> <p>ristrut. ed. ricostruttiva</p> <p>mutamenti d'uso senza opere edilizie</p> <p>realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>addizioni volumetriche fino al 20%</p> <p>installazione di infrastrut. E impianti</p> <p>realizzazione di piscine e imp. sportivi anche privati</p> <p>interventi pertinenziali</p> <p>sostituzione edilizia</p> <p>realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>nistrutturazione urbanistica</p>				<p>attraverso utilizzo di crediti edilizi derivanti da compensazione urbanistica (o, in alternativa da monetizzazione)</p> <p>Gli interventi pertinenziali devono essere associati a interventi di riqualificazione paesaggistica</p>
Ambiti a media trasformabilità della produzione	Du_A, Du_C2, Du_C3, Du_C5	tutti gli interventi previsti dalla LR 65/2014)	nessuno	nessuna limitazione volumetrica	nessuna	è ammessa la Du_C2 mediante PUA e con le condizioni previste dalle Norme
Ambiti a media trasformabilità del commercio	Du_A	tutti gli interventi previsti dalla LR 65/2014)	nessuno	nessuna limitazione volumetrica	nessuna	
Ambiti ad alta trasformabilità	Si rinvia a specifica scheda	Si rinvia a specifica scheda	Si rinvia a specifica scheda	Si rinvia a specifica scheda	per gli ambiti della mixité: a, b, f per gli ambiti specializzati: f	si rinvia a specifica scheda

*Elenco 1. Riepilogo delle funzioni*

- Du\_A. Residenziale
- Du\_B. industriale e artigianale
  - Du\_B .1 - Artigianato di servizio
  - Du\_B.2 - Attività artigianali
  - Du\_B.3 – Attività produttive
- DU\_C. Commerciale al dettaglio
  - Du\_C.1 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
  - Du\_C.2 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
  - Du\_C.3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
  - Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
  - Du\_C5 – Commercio congiunto
- DU\_D. Turistico ricettivo
- DU\_E. Direzionale e di servizio
  - Du\_E.1 – Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
  - Du\_E.2 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
  - Du\_E.3 – Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc. qualora gestiti da privati
  - Du\_E.4 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi
- DU\_G. Agricola e funzioni connesse.

*Elenco 2. Riepilogo delle misure di incentivazione*

- a. *Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale;*
- b. *Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali;*
- c. *Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali;*
- d. *Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;*
- e. *Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico;*
- f. *Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento.*

## 4. LA DISCIPLINA PER IL TERRITORIO IN TRASFORMAZIONE

### 4.1. Criteri e metodologie per l'individuazione delle aree di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica (ambiti ad alta trasformabilità) interessano zone del territorio abbandonate, in stato di degrado o ambiti il cui completamento consente la ricucitura tra zone urbane consolidate.

Sulla base delle dimensioni e, soprattutto, del ruolo che tali ambiti assumono in relazione alla strategia complessiva del piano, si individuano:

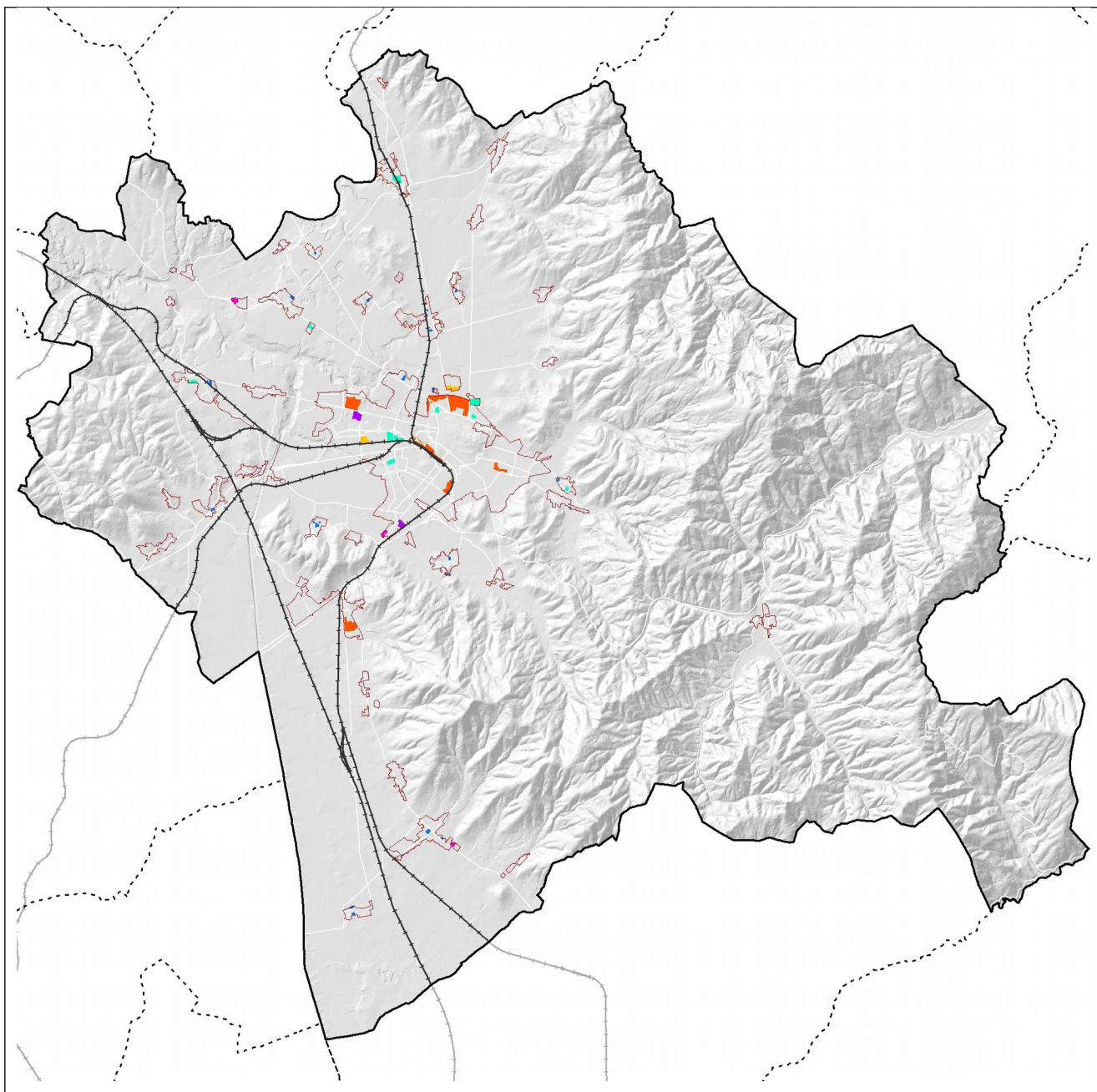
- ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione urbanistica attuativa;
- progetti unitari convenzionati (PUC);
- permessi di costruire convenzionati.

Per gli ambiti di trasformazione e, in misura minore, per le aree interessate da progetti unitari convenzionati, l'obiettivo del Piano Operativo non è quello di fissare gli esiti della trasformazione quanto di mettere a punto le procedure (in particolare quelle che prevedono la partecipazione pubblica al procedimento di formazione del progetto) attraverso le quali raggiungere gli obiettivi individuati. Per questo motivo le indicazioni di carattere formale sono fortemente ridotte.

La pretesa di fissare ex ante, all'interno del piano urbanistico generale, il risultato delle trasformazioni urbanistiche puntuali è oggi messo in discussione dalla situazione economica, dalla difficoltà di immaginare gli operatori che si faranno carico della trasformazione e della loro successiva gestione. Inoltre non si può dare per scontato quello che si vuole raggiungere attraverso procedimenti di coinvolgimento pubblico alle decisioni accompagnati da specifiche procedure di valutazione ambientale strategica.

Le stesse dimensioni in gioco non possono essere puntualmente definite in quanto possono essere continuamente negoziate in funzione della variabilità dei risultati che si vogliono raggiungere. I parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle schede sono quindi necessariamente riferimenti di massima.

Solo in questo modo si può passare da un'urbanistica regolativa sinottica e sincronica ad una urbanistica come disciplina che genera potenziale, crea opportunità e causa eventi; le fasi attuative successive manipoleranno questo potenziale, sfruttandone le possibilità e circoscrivendone i risultati.



- |  |  |
|--|--|
|  Ambiti ad alta trasformabilità con Progetto Norma soggetti a PUA |  Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PdCC  |
|  Ambiti ad alta trasformabilità del commercio soggetti a PUC      |  Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PUC  |
|  Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PUC   |  Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PdCC |

*Il territorio in trasformazione*

## 4.2. Disciplina degli ambiti di trasformazione

Per gli ambiti di trasformazione e per le aree interessate da progetti unitari convenzionati all'interno delle norme sono riportate delle schede accompagnate da grafici sintetici che riassumono:

- gli obiettivi della trasformazione;
- le dimensioni di massima;
- le prestazioni che si intendono raggiungere sotto il profilo dell'interesse pubblico.

Per le aree interessate da permessi di costruire convenzionati all'interno delle norme sono riportate:

- le dimensioni;
- gli elementi principali oggetto di convenzione, compresa la possibilità di monetizzazione delle aree da destinare a servizi.

Si riporta di seguito una tabella di riepilogo degli interventi che ricadono negli ambiti di trasformazione sopra descritti.

<b>Tipologia</b>	<b>UTOE</b>	<b>Identificativo</b>	<b>Vocazione funzionale</b>
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE 01	PUC1.01 Telecom	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE 01	PUC1.02 Via Guido Monaco	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE 02	AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE 02	AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE 02	PUC 2.01 Circonvallazione est	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE 02	PUC 2.02 Circonvallazione ovest	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PUC	UTOE 02	PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE 03	PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PUC	UTOE 03	PUC 3.02 Via Sibilla Aleramo	Produttivo - commerciale
Ambiti specializzati soggetti a PdC convenzionato	UTOE 03	PdC 3.01 Via Romana	Produttivo
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE 04	AT 4.01 UNOAERRE	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PUC convenzionato	UTOE 04	PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 06	PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 06	PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 06	PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 2	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 06	PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	Mixité

Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 07	PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE 07	PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE09	AT 9.01 via Corrado Cagli	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE10	PUC 10.01 Staggiano	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE10	PdC 10.01 Staggiano 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE10	PdC 10.01 Staggiano 2	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE11	AT 11.01 Catona 1	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE11	AT 11.02 Catona 2	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.01 Giovi 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.02 Giovi 2	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.03 Quarata, Case nuove	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.04 Catona, via Emilia	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.05 viale dei Pioppi	Commerciale
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.06 Catona 3	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE11	PUC 11.07 Catona via Certomondo	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.01 Campoluci	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 1.02 Espansione produttiva Quarata	Produttivo
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.03 Quarata	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.04 Patrignone	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.05 Puglia	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.07 Ceciliano 3	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC11.08 Ceciliano	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.09 via Setteponti	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC 11.10 Strada provinciale Setteponti	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE11	PdC11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PUC	UTOE14	PUC 14.01 Indicatore	Mixité



Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE14	PdC 14.01 Indicatore	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE14	PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE14	PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité
Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA	UTOE15	AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité
Ambiti specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.04 Rigutino SP infernaccio	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité
Ambiti non specializzati soggetti a PdC Convenzionato	UTOE15	PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité

## 5. LA DISCIPLINA DEI SERVIZI

La dotazione esistente di aree per servizi di Arezzo è da considerarsi ottimale. Questo sicuramente dal punto di vista dimensionale; molto meno dal punto di vista della capacità dell'insieme dei servizi esistenti di garantire condizioni di inclusività urbana complessiva, di leggibilità e di riconoscibilità.

In altri termini si tratta di una offerta di aree per servizi frammentata.

Questa interpretazione deriva anche dal fatto che città pubblica e città privata sono state tradizionalmente rappresentate l'una schiacciata sull'altra.

Per questo motivo, anche dal punto di vista della loro rappresentazione oltre che da quello della sua normativa, il Piano Operativo ha separato il progetto della città pubblica da quello della città privata.

Gli aspetti di rilievo della disciplina di piano relativamente ai servizi sono i seguenti:

- i servizi sono classificati sulla base della loro incidenza sulla copertura del suolo; vengono così distinti:
  - servizi edificati con consumo di suolo: rappresentano le tradizionali strutture pubbliche o private amministrative, scolastiche, culturali, ecc.;
  - servizi non edificati con consumo di suolo: rappresentano le strutture pubbliche o private destinate alle attività del tempo libero e dello sport e della mobilità;
  - servizi non edificati senza consumo di suolo: rappresentano la rete verde urbana.
- la modifica delle specifiche destinazioni all'interno delle classi è libera ovvero può avvenire senza il ricorso a varianti al Piano Operativo; mentre la modifica tra le tre classi/categorie è soggetta a variante;
- la realizzazione di nuovi servizi e la trasformazione di quelli esistenti, la realizzazione dei quali è demandata alle amministrazioni pubbliche non è soggetta ad alcun vincolo dimensionale, fatti salvi, ovviamente i vincoli di legge;
- la tradizionale modalità di acquisizione delle aree da destinare ai servizi pubblici mediante procedure espropriative è alternativamente sostituita dalla possibilità data ai privati di realizzare e gestire il servizio previsto oppure dall'introduzione di misure compensative.

Le scelte di fondo relativamente alla disciplina dei servizi derivano da:

- crescente difficoltà a immaginare un progetto dei servizi dotato di stabilità a fronte di una domanda in continua evoluzione;
- ridurre il ricorso alle procedure espropriative;
- trasferimento su altre tipologie di servizio e di infrastrutture, in particolare quelle del sistema ambientale e paesaggistico e della rete ecologica, delle esigenze di lungo periodo.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi che descrive le categorie di servizio rispetto all'intervento pubblico e privato, ai parametri e alle modalità per l'intervento privato e alla modalità di acquisizione dell'area.

<b>Categoria servizio (Elenco 3)</b>	<b>Intervento pubblico</b>	<b>Intervento privato</b>	<b>Parametri per intervento privato</b>	<b>Modalità intervento privato</b>	<b>Modalità acquisizione terreno</b>
Servizi edificati S1	SI	SI	IF: 2,5 mc/mq H: 10,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi edificati S2	SI	SI	IF: 2,5 mc/mq H: 10,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi edificati S3	SI	NO	=	=	Procedure espropriative, compensazione urbanistica
Servizi edificati S4	SI	SI	IF: 2,5 mc/mq H: 10,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi edificati S5	SI	SI	RC: 5%	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi non edificati con consumo di suolo S6	SI	SI	RC: 5%	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi non edificati con consumo di suolo S7	SI	NO	=	=	Procedure espropriative, compensazione urbanistica
Servizi senza consumo di suolo S8	SI	NO	=	=	Procedure espropriative, compensazione urbanistica
Servizi senza consumo di suolo S9	SI	SI	Solo strutture provvisorie	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi senza consumo di suolo S10	NO	SI	Stabilita in convenzione	Permesso costruire convenzionato	intervento privato,
Parcheggi P1	SI	SI	IF: 0,15 mc/mq per strutture a raso; 1,5 per strutture multipiano fuori terra H: 7,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica

### **Elenco 3. Riepilogo delle categorie dei servizi**

S1: servizi per l'istruzione

S2: servizi sociali e civici

S3: cimitero

S4: servizi religiosi

S5: servizi tecnologici:

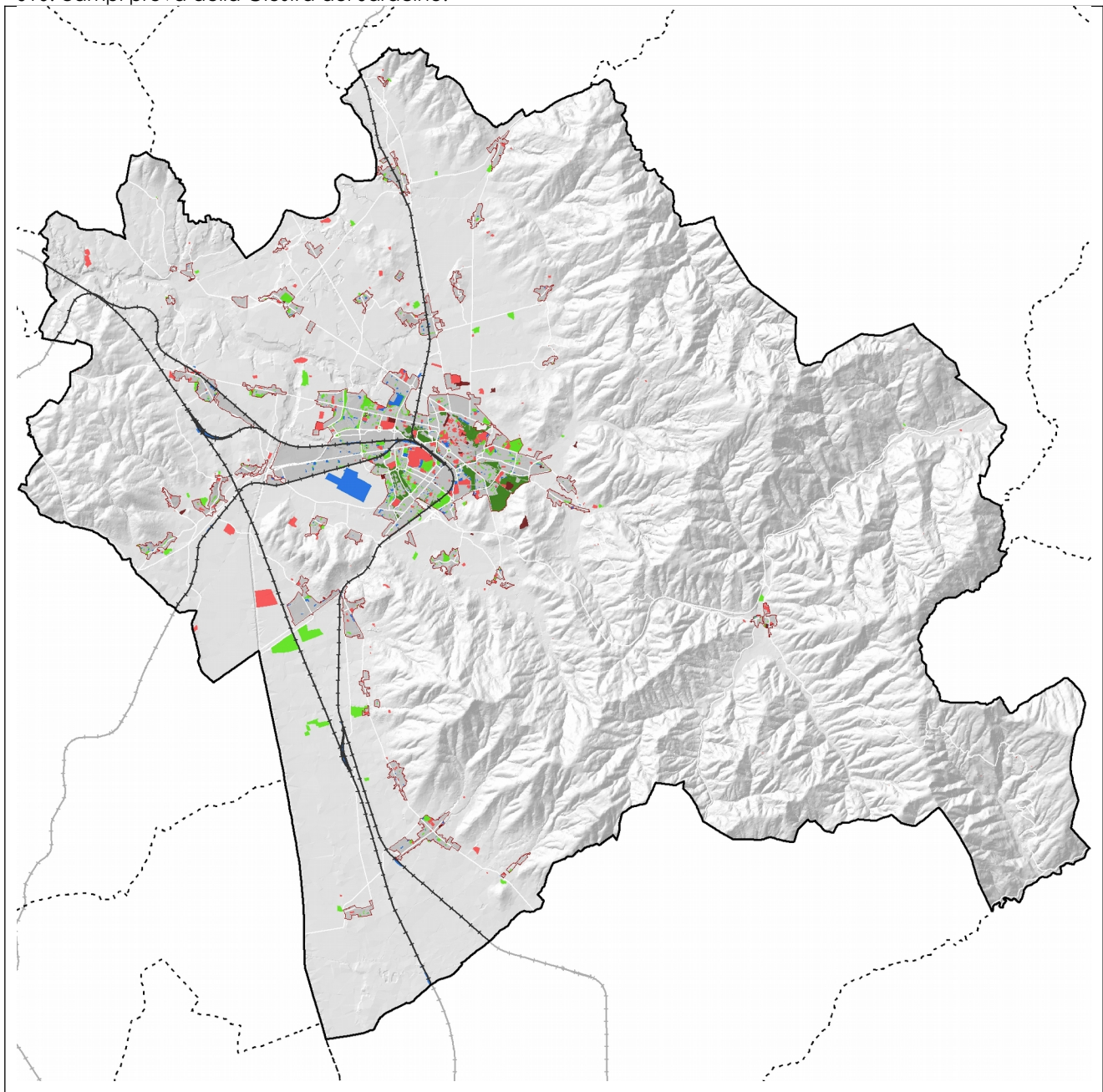
S6: servizi per il gioco e lo sport e attività ricreative e culturali,






S7: spazi pavimentati

S8: parchi e verde urbano

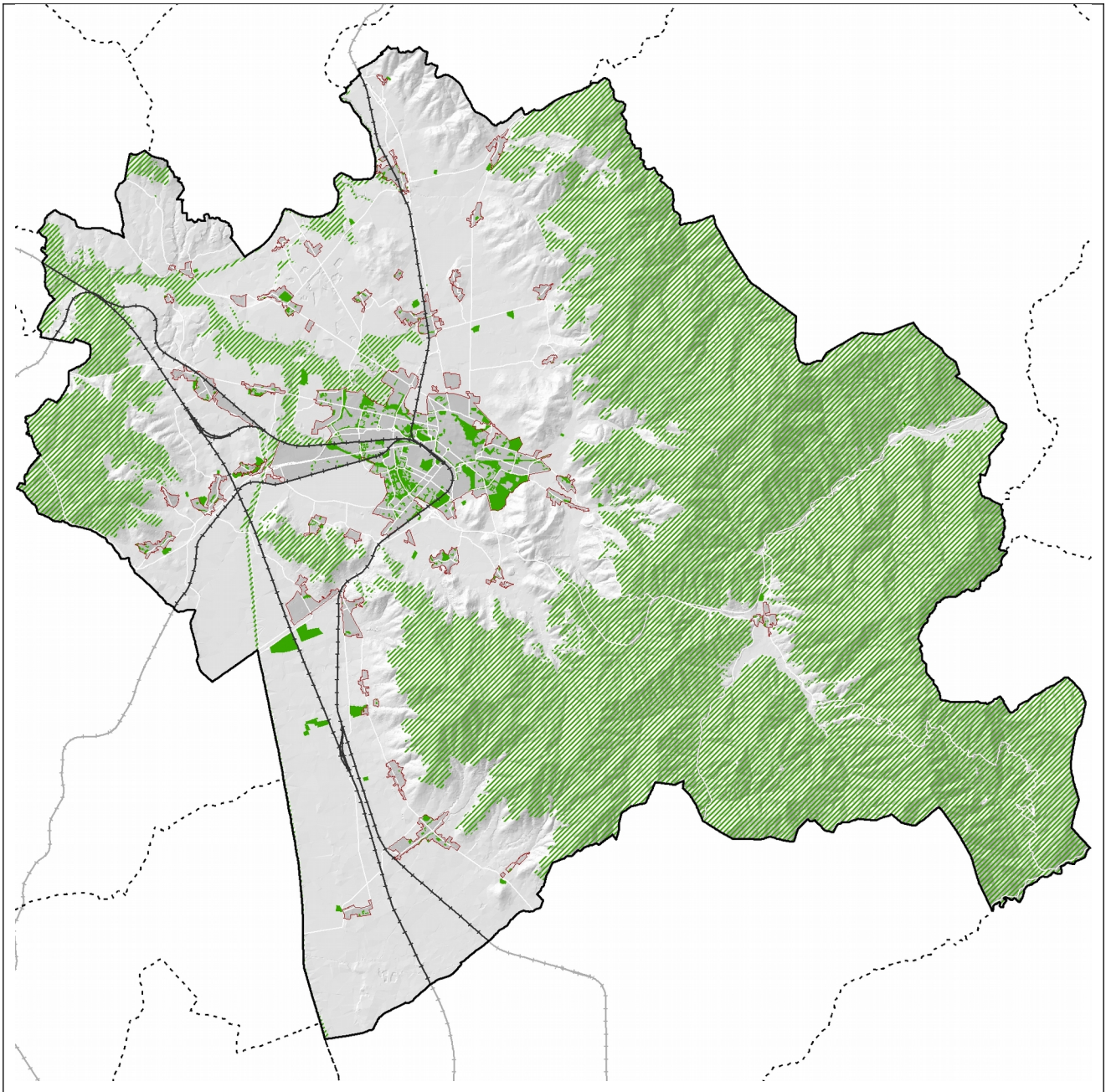
S9: strutture sportive all'aperto



S10: campi prova della Giostra del Saracino.



- |  |   |
|--|---|
|  Servizi con consumo di suolo edificati                     |  Attrezzature della rete ecologica |
|  Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati |  Attrezzature della mobilità       |
|  Servizi senza consumo di suolo                             |   |

*La città pubblica*



-  ambiti della rete ecologica
-  ambiti della rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico

*La rete ecologica*

## **6. LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **6.1. Il territorio rurale**

Il territorio rurale, come definito dall'art. 64 della LR 65/2014, è costituito:

- dalle aree agricole e forestali;
- dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- dai nuclei rurali e dagli insediamenti rurali anche sparsi, comprendenti i "Centri antichi ed aggregati" identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo;
- da ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato;

Il territorio rurale comprende tutto ciò che risulta esterno al territorio urbanizzato, identificato negli elaborati di piano secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge Regionale 65/2014.

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo identifica inoltre le aree per attività estrattive di cava nonché gli ambiti e le aree di pertinenza e salvaguardia, che condizionano le forme e le modalità d'uso del territorio senza tuttavia modificare la destinazione della specifica zona omogenea nella quale si applica la disciplina del Piano.

### **6.2. Criteri e metodologie di classificazione del territorio rurale**

Il territorio rurale è articolato in relazione ai caratteri di sensibilità e valenza ecosistemica ed ai caratteri geomorfologici che ne condizionano le potenzialità agronomiche ed i livelli di trasformabilità e modificazione dei luoghi.

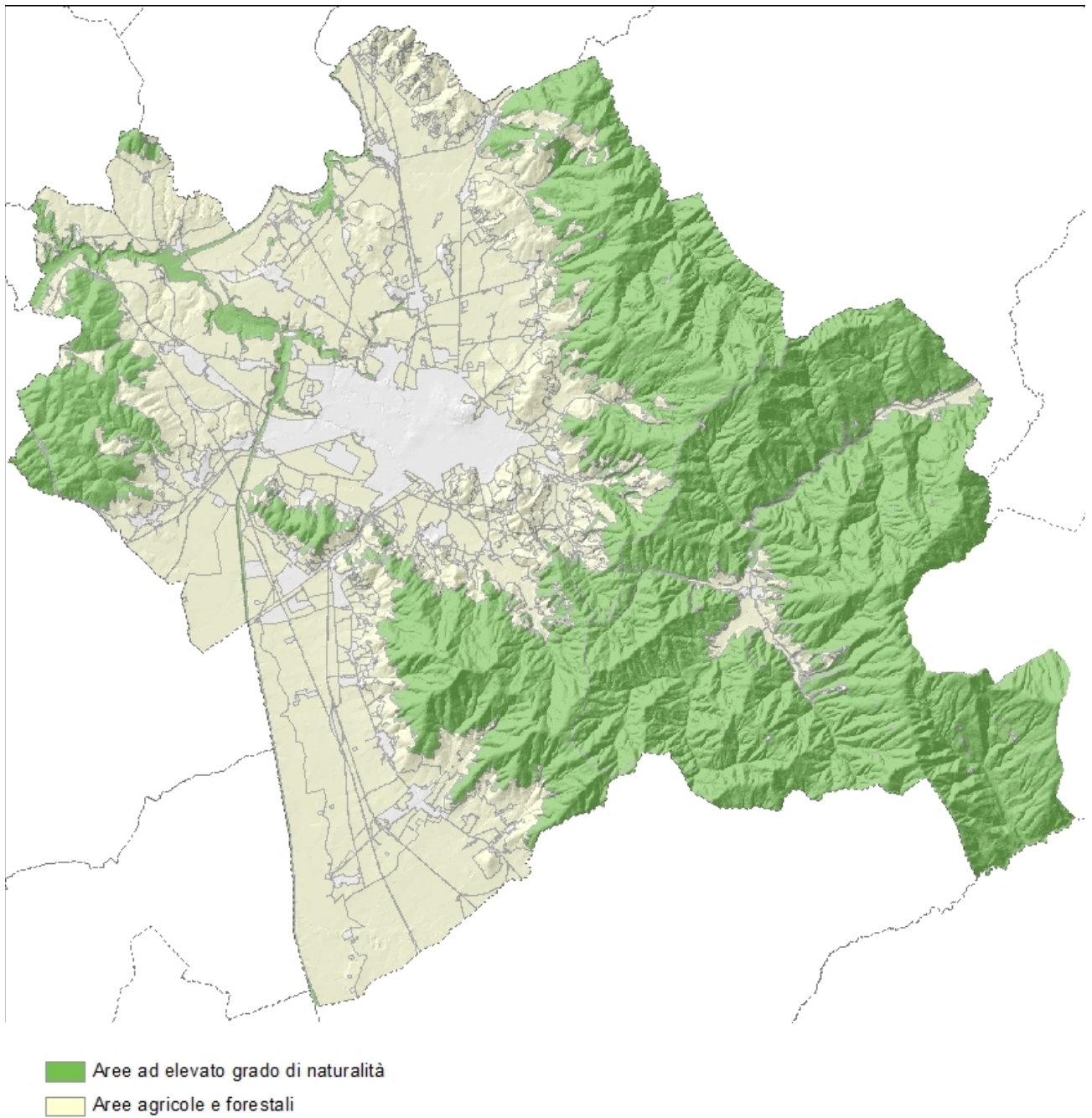
I caratteri di sensibilità ecosistemica riscontrabili nel territorio, consentono di identificare due principali domini territoriali:

- Aree agricole e forestali, che interessano le aree nelle quali si registra la presenza di attività e usi agricoli e zootecnici;
- Aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono i principali sistemi naturalistico ambientali e gli ambiti di salvaguardia.

I criteri geografici, geomorfologici e agronomici consentono di articolare il territorio in sistemi territoriali:

- Sistemi di fondovalle alluvionali
- Sistemi di pianura
- Sistemi collinari e di versante
- Sistemi montani o di alta collina

All'interno del territorio rurale il Piano identifica i nuclei rurali e gli insediamenti rurali anche sparsi i cui caratteri morfologici e di densità insediativa sono tali da non poter essere ricompresi all'interno del perimetro urbanizzato.



### **6.2.1. Aree agricole e forestali**

Le aree agricole e forestali identificano le parti del territorio comunale a prevalente o esclusiva funzione agricola, pastorale, zootecnica, silvicola, alle attività di conservazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo ed alla coltivazione industriale del legno.

Sulla base dei criteri geografici, geomorfologici e agronomici, il Piano suddivide il territorio agro forestale nei seguenti sistemi e ambiti omogenei identificati con il codice TR:

- TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle (versanti del bacino del Tevere)
- TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura
- TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio (valle dell'Arno)
- TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano)
- TR.A5 Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)
- TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata
- TR.A7 Ambiti agricoli collinari
- TR.A8 Versanti agricoli terrazzati

Al fine di salvaguardare la funzione agricola del territorio agricolo, il Piano stabilisce la priorità degli interventi di riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, abbandonato o degradato. Gli interventi sui manufatti esistenti devono privilegiare l'uso di materiali e tecniche costruttive appartenenti alla tradizionali locali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche e alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio ed al contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi di nuova realizzazione di edifici destinati ad abitazioni rurali e annessi agricoli, sono consentiti unicamente nelle aree agro forestali maggiormente idonee per caratteristiche agronomiche unicamente agli imprenditori agricoli qualora siano opportunamente dimostrate le esigenze produttive mediante Programma aziendale.

### **6.2.2. Aree ad elevato grado di naturalità**

Le aree ad elevata naturalità identificano le parti del territorio comunale caratterizzate da una particolare valenza ambientale, naturalistica, geomorfologica, paesaggistica (di specifico interesse per la collettività), meritevoli di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

Sulla base dei criteri geografici, geomorfologici e agronomici, il Piano suddivide il territorio ad elevato grado di naturalità, nei seguenti sistemi e ambiti omogenei identificati con il codice TN:

- TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana
- TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
- TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno
- TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro
- TR.N5 - Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio

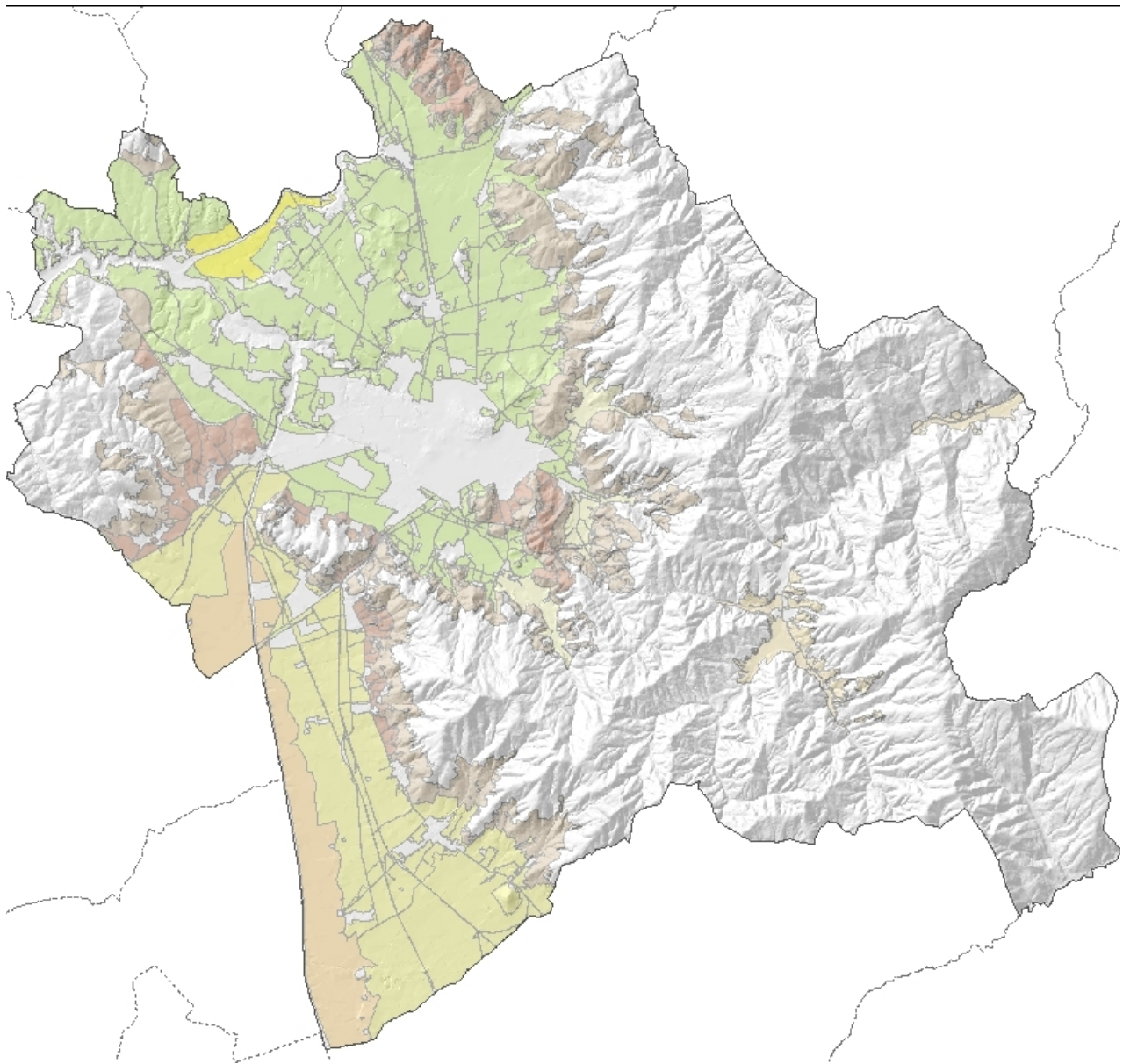
Le aree ad elevata naturalità sono destinate alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse




alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

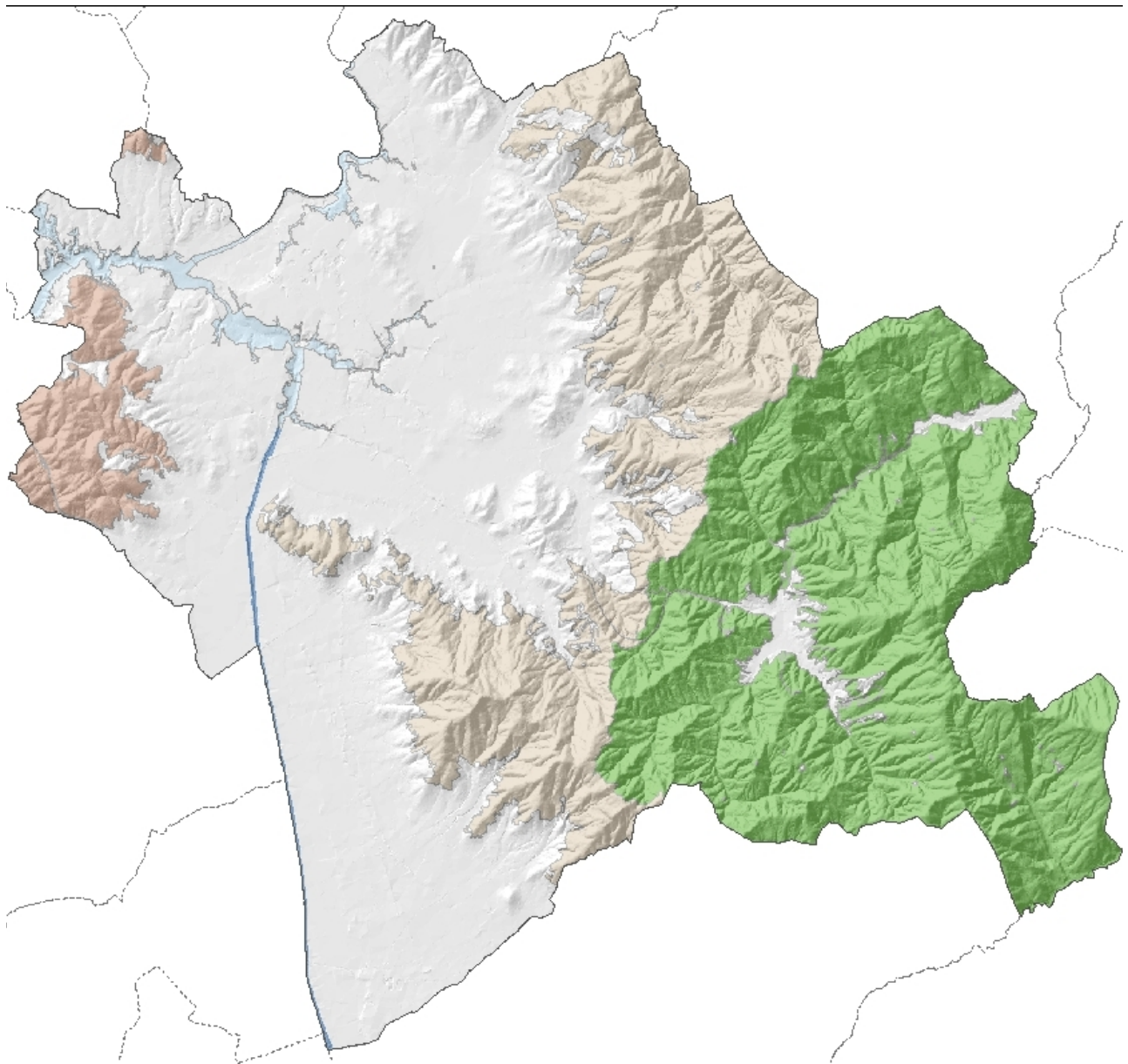
Nelle aree ad elevata naturalità ricadono le aree di salvaguardia e tutela naturalistico ambientale istituzionalmente tutelate (Zone di Protezione Speciale, Zone Speciali di Conservazione, ecc.).

Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.








**Aree agricole e forestali**

-  TR.A1 - Ambiti agricoli di fondovalle
-  TR.A2 - Ambiti agricoli di alta pianura
-  TR.A3 - Ambiti agricoli di fondovalle ampio (valle dell'Arno)
-  TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano)
-  TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)
-  TR.A6 - Ambiti agricoli della pianura bonificata
-  TR.A7 - Ambiti agricoli collinari
-  TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati



**Aree ad elevato grado di naturalità**

-  TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana
-  TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
-  TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno
-  TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro
-  TR.N5 - Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio

### 6.2.3. Nuclei rurali

I nuclei rurali sono caratterizzati per la stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e paesaggistico di appartenenza. Caratterizzati da una valenza testimoniale di interesse storico tradizionale, i nuclei rurali comprendono i "Centri antichi ed aggregati" identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo.

Le categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente, sono indicate e dettagliate nelle relative *Schede normative*, coerentemente con quanto definito nella Legge Regionale L.R. 65/2014. Gli interventi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo;
- assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.

All'interno del perimetro del nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

Sulla base dell'apparato normativo fornito dalla schedatura del RU, sono stati valutati i rapporti tra le tipologie/classi edilizie e le categorie di intervento come da tabella.

NUCLEI RURALI/CENTRI ANTICHI ED AGGREGATI						
Classi edilizie	categoria intervento					
	Ms	Re	Re - Rc	Ril	Ri	Ri o Se
non di antica formazione e tipologia non identificabile						
edilizia rurale con alterazioni/modifiche/ma tipologia identificabile						
edilizia rurale povera e complessi eterogenei						
edilizia rurale di pregio						
annessi e accessori						
annesso senza dignità edilizia						
manufatto in condizione di rudere						

I perimetri dei Nuclei rurali del Piano Operativo derivano dagli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e dagli elaborati del PTCP di Arezzo.

I perimetri sono stati adattati alla nuova base cartografica, ovvero all'ortofoto o alla base catastale in assenza di linee certe di riferimento. I perimetri sono stati oggetto di lievi modifiche, in riduzione o ampliamento, per esigenze di adattamento al contesto verificato sulla base di rilievo sul campo. L'operazione di adattamento è stata comunque eseguita nel rispetto delle perimetrazioni dei *centri antichi ed aggregati* del PTCP (indicati come centri antichi ed aggregati di maggior valore o minor valore).

### 6.2.4. Ulteriori aree appartenenti al territorio rurale

Il Piano identifica e disciplina ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. In particolare appartengono al territorio rurale:

- servizi, disciplinati nella parte terza delle Norme;
- aree per attività estrattive di cava, disciplinate nella parte sesta delle Norme.

### **6.3. Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia ambientale e paesaggistica**

All'interno del territorio rurale, il Piano individua ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia ambientale e paesaggistica riguardanti specifiche componenti del territorio ...

Tali dispositivi di tutela e salvaguardia, condizionano le forme e le modalità d'uso del territorio in ragione delle particolari caratteristiche morfologiche, insediative, paesaggistiche e storico culturali riconosciute nel contesto di riferimento. Gli ambiti e le aree di tutela e salvaguardia non modificano la specifica zona omogenea di appartenenza.

#### **6.3.1. Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici**

Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono previsti dall'art. 66 LR 65/2014. Identificano aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione degli insediamenti di cui costituiscono il contesto di riferimento.

Il PIT/PPR definisce l'ambito di pertinenza quale "intorno territoriale" costituito dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

Nel Piano Operativo, gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici comprendono le *Area di tutela paesistica dei centri antichi* (strutture urbane) e le *Area di tutela paesistica degli aggregati* individuati dal PTCP di Arezzo.

In tali ambiti di tutela paesaggistica non è consentita la localizzazione di interventi di nuova edificazione; in alcuni contesti il Piano consente la realizzazione di annessi agricoli realizzabili solo per lo sviluppo di aziende agricole con strutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo.

#### **6.3.2. Articolo 61 Ambiti periurbani**

Gli ambiti periurbani, previsti dall'art. 67 della LR 65/2014, identificano gli ambiti agricolo forestali adiacenti all'area urbana di Arezzo che risultano fortemente e direttamente influenzate dagli sviluppi insediativi recenti.

Gli ambiti periurbani identificati dal Piano, corrispondono in gran parte agli *Ambiti delle colture e del frazionamento periurbani* identificati dal PTCP di Arezzo (art. 22, lett. AH delle NTA del PTCP), caratterizzati da processi indotti dalle dinamiche urbane e insediative, che hanno determinato processi di degrado e usi impropri. Sono aree nelle quali si è conservata in parte la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali da tutelare e dove si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana ad economia agricola debole.

Gli interventi devono essere orientati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificare il margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- salvaguardare le permanenze del paesaggio agrario storico;
- valorizzare gli elementi di naturalità e la funzionalità ecologica degli elementi costitutivi;

- favorire il mantenimento dell'attività agricola quale attività di gestione del territorio, considerata anche nelle forme part-time e/o di autoconsumo e del tempo libero che possono costituire un importante elemento di mantenimento e recupero anche per la stessa qualità della vita urbana;
- sostenere le attività agricole in un'ottica multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici e ambientali.

In tali ambiti sono da escludere le nuove abitazioni rurali, anche in considerazione delle modeste superfici fondiari; sono invece da favorire processi di riqualificazione ambientale in particolare mediante:

- tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle siepi e delle alberature non colturali;
- formazione di orti, vigneti e frutteti familiari con annessi agricoli comuni unificati nella loro configurazione;
- riordino della viabilità di servizio.

### **6.3.3. Ulteriori aree di tutela e salvaguardia**

Il Piano Operativo identifica ulteriori aree di tutela e salvaguardia dei caratteri storico architettonici, insediativi ed ecologici:

- Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici
- Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano
- Rilievi insulari
- Elementi della rete ecologica locale

#### **Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici**

Le Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici identificano gli ambiti di interesse da edifici "di non comune bellezza", da edifici specialistici antichi e da edifici rurali di pregio, comprendenti i giardini e le aree rurali di pertinenza. Per tali aree il Piano rinvia alle relative Schede normative contenenti le destinazioni d'uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle relative aree di pertinenza.

#### **Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano**

L'Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano identifica la fascia pedecollinare di Rigutino e Policiano caratterizzata dalla maglia fitta originaria e la policoltura, dai sistemi arborei lineari per i fossi e i canali che lo solcano trasversalmente da est a ovest. Corrisponde alle aree ad agricoltura intensiva o specializzata, identificate dal PTCP di Arezzo come tipo di paesaggio 6. Colline a struttura mista, Variante e, *Pedecolle di Rigutino e Policiano*.

In tale contesto non è consentita la costruzione di nuove abitazioni ed annessi rurali, storicamente localizzati negli aggregati.

#### **Rilievi insulari**

I rilievi insulari identificano le emergenze morfologiche interne alla pianura, caratterizzate da eccezionali valori paesaggistici inerenti alla natura di isole appenniniche dotate di potenziale panoramico. Negli anni sono stati sovente oggetto di addensamenti edilizi che ne hanno in parte compromesso gli elementi di valore. I rilievi insulari corrispondono in

parte al tipo di paesaggio 9 *Rilievi insulari all'interno della pianura*, identificato dal PTCP di Arezzo.

In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni rurali; sono invece consentite modeste integrazioni degli edifici esistenti privi di valore architettonico, purché motivate da esigenze legate alla conduzione agricola. Il Piano tutela inoltre i brani residui delle colture e delle sistemazioni tradizionali, così come i valori architettonici degli edifici e dei complessi di antica formazione.

### **Elementi della rete ecologica locale**

Il Piano Operativo ha adottato un modello di rete ecologica al fine di rafforzare la connettività e funzionalità ecologica del sistema territoriale. Il modello adottato dal Piano ha la funzione di integrare la strategia regionale adottata dal PIT/PPR con la scala territoriale locale, attraverso l'identificazione di due principali elementi:

- Elementi di inclusione della rete
- Elementi di frammentazione

Gli elementi di inclusione della rete identificano ambiti territoriali a prevalente utilizzo agricolo, situati in prossimità di importanti corridoi fluviali che pertanto ricoprono un ruolo strategico nel mantenimento degli equilibri ecologici del compendio ripariale.

Gli elementi di frammentazione rappresentano invece le aree critiche per la funzionalità generale della rete ecologica su scala locale e/o sovraordinata, quali elementi lineari di interruzione della continuità ecologica o aree altamente trasformate che determinano una riduzione della connettività con ripercussioni a scala locale e sovralocale/territoriale.

Per gli elementi riconosciuti, il Piano definisce obiettivi ed indirizzi di intervento finalizzati al rafforzamento della funzionalità e connettività ecologia del territorio anche attraverso la mitigazione degli elementi di frammentazione.

#### **6.4. Sintesi della disciplina di piano**

La disciplina del Piano per i diversi ambiti del territorio rurale è articolata su due principali livelli:

- Disciplina degli ambiti urbanistici omogenei
- Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia

La disciplina degli ambiti urbanistici omogenei risulta a sua volta suddivisa in riferimento ai due principali domini territoriali:

- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree agricole e forestali

##### **6.4.1. Aree ad elevato grado di naturalità**

Nelle Aree ad elevato grado di naturalità gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Nelle Aree ad elevato grado di naturalità non sono consentiti interventi di nuova edificazione e non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du\_A. Residenziale di nuova realizzazione
- Du\_B. industriale e artigianale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio, ad esclusione della destinazione Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)
- DU\_E. Direzionale e di servizio
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente possono essere attuati mediante modalità diretta o mediante modalità diretta convenzionata.

Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Ristrutturazione edilizia conservativa
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici

Mediante modalità diretta convenzionata, negli ambiti ove consentiti dal Piano, sono ammessi gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti



- Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie edificabile
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie

<b>Tipologia degli interventi edilizi ammessi</b> <b>Modalità diretta</b>	<b>TR.N1</b>	<b>TR.N2</b>	<b>TR.N3</b>	<b>TR.N4</b>	<b>TR.N5</b>
Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	SI	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	SI	SI	SI
Ristrutturazione edilizia conservativa	SI	SI	SI	SI	SI
Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione	SI	SI	SI	SI	SI
Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici	SI	SI	SI	SI	SI
<b>Modalità diretta convenzionata</b>					
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	SI	SI	NO	NO	SI
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti	SI	SI	NO	NO	SI
Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie edificabile	SI	NO	NO	NO	NO
Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)	SI	SI	SI	SI	SI
Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie	SI	SI	NO	NO	SI

### 1.1.1. Aree agricole e forestali

Il Piano promuove la salvaguardia delle aree agricole e forestali e delle caratteristiche produttive ed agronomiche del territorio rurale, limitando la dispersione insediativa ed il consumo di suolo.

Al fine di salvaguardare la funzione agricola del territorio agricolo, il piano promuove la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato limitando gli interventi di nuova edificazione unicamente agli imprenditori agricoli per comprovate esigenze produttive aziendali.

Nelle Aree agricole e forestali non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du\_A. Residenziale di nuova realizzazione
- Du\_B. industriale e artigianale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio, ad esclusione della destinazione Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)

- DU\_E. Direzionale e di servizio, ad esclusione della destinazione Du\_E.3 – Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc.
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

Il Piano Operativo si attua mediante interventi promossi e realizzati da imprenditori agricoli o mediante interventi promossi e realizzati da altri soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

L'imprenditore agricolo interviene mediante:

- Intervento edilizio diretto;
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Gli altri soggetti, diversi dall'imprenditore agricolo, operano mediante Intervento edilizio diretto nel rispetto delle limitazioni previste dalle Norme del Piano.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti unicamente nel rispetto dei criteri soggettivi e oggettivi e mediante specifiche modalità di attuazione disciplinate dal Piano.

Agli imprenditori agricoli è consentita la possibilità di realizzare nuovi fabbricati ad uso agricolo (criterio soggettivi).

I criteri oggettivi riguardano le superfici fondiari minime in relazione alle differenti tipologie colturali destinate alla produzione aziendale, riportate nella tabella sottostante.

#### Superfici fondiari minime

<b>Colture</b>	<b>ha</b>
ortoflorovivaistiche	0,8
vivai	1,5
vigneti	4
frutteti	3
oliveto	6
seminativo irriguo	7
seminativi e prati	10
castagneto da frutto	25
pascolo	30
bosco alto fusto, misto	50
bosco ceduo	60

Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMA), costituisce lo strumento attraverso il quale è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati destinati ad abitazioni rurali ed annessi agricoli. Il Programma aziendale costituisce inoltre lo strumento attraverso il quale viene illustrata la situazione aziendale e vengono descritti e coordinati gli interventi programmati.

Le aziende agricole dotate delle superfici fondiari minime stabilite dal Piano, possono proporre Programmi Aziendali.

<b>Tipologia degli interventi edilizi sempre ammessi</b>	<b>TR.A1</b>	<b>TR.A2</b>	<b>TR.A3</b>	<b>TR.A4</b>	<b>TR.A5</b>	<b>TR.A6</b>	<b>TR.A7</b>	<b>TR.A8</b>
Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ristrutturazione edilizia conservativa	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ampliamento/Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Mutamenti della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014)	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Interventi di sostituzione edilizia	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Per gli immobili (anche se formati da più corpi separati ... purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare) sono ammessi interventi di: a. ristrutturazione edilizia; b. sostituzione edilizia; c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi; d. cambio di destinazione e d'uso (con limitazioni per la destinazione residenziale)	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO

<b>Tipologia degli interventi edilizi ammessi (Imprenditori agricoli)</b>	<b>TR.A1</b>	<b>TR.A2</b>	<b>TR.A3</b>	<b>TR.A4</b>	<b>TR.A5</b>	<b>TR.A6</b>	<b>TR.A7</b>	<b>TR.A8</b>
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Interventi di sostituzione edilizia	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014)	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Nuova edificazione di annessi agricoli minimi	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme)	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO

<b>Tipologia degli interventi edilizi ammessi (Programma aziendale)</b>	<b>TR.A1</b>	<b>TR.A2</b>	<b>TR.A3</b>	<b>TR.A4</b>	<b>TR.A5</b>	<b>TR.A6</b>	<b>TR.A7</b>	<b>TR.A8</b>
Nuova edificazione: Abitazioni rurali	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Nuova edificazione: Annessi agricoli	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014)	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO

## 7. LA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBITI DI PREGIO: LE SCHEDE NORMATIVE

### 7.1. Modalità di revisione delle schede del patrimonio storico: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati

Il Piano Operativo ha considerato di interesse e di valore il patrimonio edilizio storico e testimoniale descritto e definito dalle schede di rilievo presenti nel Piano Strutturale delineandone una normativa specifica di dettaglio derivante principalmente dalle schede normative del precedente Regolamento Urbanistico.

Gli edifici di valore storico e testimoniale sono i seguenti:

- Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio;
- Edifici di antica formazione.
- Centri antichi ed aggregati (vedi capitolo 6 relativamente ai Nuclei rurali);

Per le prime categorie sono state confermate le relative schede normative. Nelle schede norma sono state apportate delle modifiche rispetto alle categorie di intervento laddove è stato presentato un contributo specifico visionato e validato dagli uffici tecnici comunali.

Sulla base dell'apparato normativo fornito dalla schedatura del RU, sono stati valutati i rapporti tra le tipologie/classi edilizie e le categorie di intervento così come riportato nella seguente tabella.

EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO	categoria intervento					
	Ms	Re	Rc	Ril	Ri	Ri o Se
edificio non riferibile ad una specifica tipologia		■	■	■		
annesso in muratura di antico impianto		■	■	■	■	
edificio ad aggregazione lineare		■	■	■		
edificio con disposizione planimetrica ad "I"		■	■	■		
annesso in muratura di recente costruzione	■				■	
edificio a volumetria compatta con pianta quadrata		■	■	■		
edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare		■	■	■		
tettoia di recente costruzione	■					
tettoia-capannone	■					
baracca	■					
tettoia di antico impianto		■	■	■		
annesso in muratura allo stato di rudere		■	■	■		

Sulla base di tale raffronto, nelle NTA sono state introdotte delle indicazioni specifiche che si affiancano alle schede norma:

- le categorie d'intervento considerate sempre ammesse;
- la definizione delle categorie d'intervento specifiche presenti nelle schede norma poste in correlazione con il nuovo quadro normativo regionale (LR 65/2014), in particolare: Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione edilizia di tipo limitato (Ril), Sostituzione edilizia;

- Interventi specifici relativi esclusivamente ad alcune destinazioni d'uso e alcune attività.

Per gli interventi di maggior grado di trasformazione e qualora la proprietà avesse intenzione d'intervenire mediante una categoria d'intervento diversa da quella indicata nella scheda normativa, nelle NTA sono riportati i dispositivi procedurali per presentare la proposta d'intervento: Progetto Unitario Convenzionato (dell'art.121 della L.R.65/2014) o Piano di Recupero (art. 119 della L.R. 65/2014). Tali dispositivi permettono di semplificare le procedure d'intervento e, al contempo, di garantire una corretta valutazione del progetto che deve comunque garantire il rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotipologica dei luoghi, delle caratteristiche architettoniche, del contesto ambientale e paesaggistico. A tal fine sono richiesti degli elaborati di maggior grado di descrizione progettuale sia nella presentazione del progetto sia a fine lavori.

Per quanto riguarda gli Edifici di antica formazione a cui non è associata alcuna scheda normativa, il PO considera di valenza patrimoniale (così come indicate nel PS) le seguenti categorie: Manufatti con notevoli e/o particolari elementi di valore da sottoporre a schedatura di dettaglio; Manufatti appartenenti ad ambiti con notevole e/o particolari elementi di valore da sottoporre a schedatura di dettaglio; Manufatti con rilevanti elementi di valore da sottoporre a conservazione senza norme specifiche di tutela; Manufatti in condizione di rudere. Per tali categorie sono riportati gli interventi ammessi con riferimento alla carta "Ambito di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione".

## 8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 8.1. Premessa metodologia

#### 8.1.1. Dimensionamento del piano operativo e dimensionamento del piano strutturale

Il dimensionamento del Piano Operativo, ovvero la quantità di nuova edificazione in rapporto alle diverse attività di tipo privato, è analogo a quello del Piano Strutturale.

Tale scelta è conseguenza di alcune situazioni di fatto e di strategie progettuali:

- sia il piano strutturale sia, e soprattutto, il Piano Operativo fanno derivare le proprie scelte progettuali da precise motivazioni quali:
  - la necessità di recuperare ambiti degradati e dismessi, a volte coincidenti con condizioni che necessitano interventi di bonifica (ad esempio l'ambito UNOARRE);
  - la necessità di avviare profonde operazioni di inclusione di ambiti socialmente ed economicamente in difficoltà (ad esempio l'insieme degli ambiti lungo la barriera ferroviaria);
  - l'opportunità di completare alcune infrastrutture della mobilità urbana (l'ambito di intervento della Catona);
  - l'opportunità di incrementare gli spazi pubblici esistenti in un'ottica di sistema;
- la difficoltà di operare priorità di tipo temporale tra gli interventi essendo fondamentalmente questa l'ipotesi sottesa alla divisione tra una componente strutturale (ovvero delle scelte anche dimensionali di lungo periodo) e una componente operativa (ovvero delle scelte di breve periodo). Le più recenti esperienze legislative (tra tutte la riforma della regione Emilia Romagna) hanno definitivamente messo in crisi questo schema (concepito agli inizi degli anni '90);
- la recente e sempre più scarsa attitudine del privato verso investimenti immobiliari in un mercato che si sta facendo sempre più marginale.

In altri termini viene meno, nel caso del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, la tradizionale sequenza sulla quale si è per lungo tempo basata la costruzione degli strumenti di pianificazione: l'analisi dell'andamento demografico, la costruzione di scenari (tendenzialmente sempre con segno positivo), la costruzione del progetto di piano come risposta eminentemente quantitativa alle esigenze di sviluppo.

Ma viene meno anche la tradizionale sequenza di realizzazione delle opere pubbliche: acquisizione delle aree, finanziamento, realizzazione e gestione degli interventi da parte dell'amministrazione pubblica dove l'apporto del privato si limita al trasferimento di risorse sottoforma di oneri di urbanizzazione (sistema peraltro nel caso italiano estremamente deficitario se si fa riferimento ad alcune recenti ricerche dell'ufficio studi della banca d'Italia, le quali mettono in evidenza come gli oneri pagati per prestazioni pubbliche in Italia rappresentino una quota quasi irrisoria delle rendite, fra il 3 e il 5% del valore del costruito, contro il 28-30% della Germania, e gli effetti si vedono bene: le trasformazioni arricchiscono le rendite ma lasciano sul terreno solo briciole per la collettività).

Il piano è oggi sempre più, consapevolmente o meno, "leva urbanistica" a partire dalla quale si attivano gli operatori privati che, in un'ottica di cooperazione con l'amministrazione pubblica, possono contribuire in questo modo in forme più incisive alla

riqualificazione della città e del territorio. Ciò supera anche la tradizionale ipotesi del piano come meccanismo mediante il quale si sostengono economicamente gli interventi pubblici.

Per tutti questi motivi appare sempre più evidente, oltre che necessario, uno schiacciamento del piano operativo sul piano strutturale.

### **8.1.2. Dimensionamento massimo e dimensionamento minimo**

Il dimensionamento del piano di Arezzo rappresenta un costrutto e non una quantità data. In altri termini non risulta possibile la precisa definizione di un dimensionamento massimo (quantità data) in quanto questo sarà l'esito di alcuni processi guidati dall'amministrazione (costrutto).

Ciò è motivato da precise scelte del piano di Arezzo:

- negli ambiti di completamento l'utilizzo di meccanismi di incentivazione edilizia o di trasferimento di crediti edilizi derivanti da meccanismi compensativi (in linea con le dichiarazioni programmatiche della Legge Urbanistica Regionale in tema di perequazione) fa sì che venga meno l'utilizzo dei tradizionali indici di utilizzazione del suolo come meccanismo di determinazione delle quantità massime insediabili (fermo ovviamente il riferimento ai limiti massimi di densità fissati dal DM 1444/68);
- negli ambiti di espansione o di riqualificazione le quantità massime edificabili derivano da procedimenti concertativi tra pubblico e privato, anch'essi ben inquadrati nelle norme di attuazione.

### **8.1.3. Dimensionamento delle attività**

Il Piano Operativo di Arezzo non è stato costruito sulla logica di separazione delle attività ma su una idea di mixité.

Come noto la legislazione urbanistica della Toscana prevede che il dimensionamento del piano sia trasdotto in un insieme di tabelle.

La logica sottesa è quella tradizionale della zonizzazione: ad ogni attività un preciso ambito; ad ogni ambito funzionale un preciso dimensionamento tendenzialmente massimo, le funzioni insediabili come elenco di attività ammissibili. Come noto tutto ciò ha origine nell'ambito del controllo sociale del secolo XIX (rif. Mancuso F., 1978, *Le vicende dello zoning*, Il Saggiatore, Milano) ma non ha nulla a che fare con l'evoluzione di lungo periodo della città.

Da questo punto di vista le scelte operate dal Piano Operativo sono le seguenti:

- le diverse attività sono liberamente insediabili nei diversi ambiti del territorio urbanizzato privilegiando quindi il principio della mixité urbana ovvero della mescolanza di attività e funzioni che ha tradizionalmente identificato la città (banalizzando si vive ma contemporaneamente si lavora e si fanno acquisti negli stessi luoghi, peraltro movimentando meno persone e merci);
- per ciascun ambito viene definito esclusivamente ciò che non è ammesso rinunciando qualsiasi forma di elenco di attività insediabili. Questa appare l'unica risposta possibile alla rapidissima evoluzione delle attività – ma anche delle misure e delle procedure di controllo di attività che un tempo si ritenevano inammissibili – che rende immediatamente obsoleto ogni tentativo di costruire un elenco fisso e immutabile;



- alcune attività sono perfettamente compatibili con i diversi ambiti del territorio urbanizzato: tra tutte, e in modo particolare, le attività ricettive che l'amministrazione comunale di Arezzo intende potenziare in relazione all'ipotesi di sviluppare il settore turistico della città. Ma anche le attività artigianali e commerciali.

Per questi motivi la richiesta di articolare il dimensionamento di piano a partire dalle tabelle regionali appare inattuabile. Tuttavia, nel piano è riportato un dimensionamento che, ricalcando la struttura funzionale descritta nel capitolo 4 "la disciplina per il territorio in trasformazione", rendiconta le quantità messe in essere per lo sviluppo futuro del comune di Arezzo.

## 8.2. Dimensionamento degli ambiti di completamento e nei piani attuativi in corso

Nel dimensionamento del Piano Operativo, per le motivazioni riportate sopra, non concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti perimetrati nelle Tavole di PO.

## 8.3. Dimensionamento degli ambiti di espansione e trasformazione

A partire dalle considerazioni sopra riportate, il dimensionamento delle aree di espansione o di trasformazione con nuove quote edificatorie, articolato in ambiti di trasformazione soggetti a piani urbanistici attuativi, ambiti soggetti a Piani Convenzionati Unitari e a interventi diretti convenzionati, articolato per singole UTOE è riportato nella tabella a seguire.

<b>Identificativo</b>	<b>Vocazione funzionale</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>Superficie edificabile</b>
PUC 1.01 Telecom	Mixité	4.076	esistente
PUC 1.02 Via Guido Monaco	Mixité	1.147	esistente
AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité	74.476	30.000
AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité	37.166	25.000
PUC 2.01 Circonvallazione est	Mixité	18.445	13.000
PUC 2.02 Circonvallazione ovest	Mixité	31.753	22.000
PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale	30.404	15.000
PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité	14.281	4.800
PUC 3.02 Via Sibilla Aleramo	Produttivo - commerciale	18.326	9.000
PdC 3.01 Via Romana	Produttivo	11.402	9.000
AT 4.01 UNOAERRE	Mixité	92.334	37.000
PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale	22.393	11.000
PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	Mixité	4.346	1.500
PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.830	700
PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.789	600

<b>Identificativo</b>	<b>Vocazione funzionale</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>Superficie edificabile</b>
PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	Mixité	615	250
PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité	2.072	1.200
PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité	1.695	600
AT 9.01 via Corrado Cagli	Mixité	23.669	9.000
PUC 10.01 Staggiano	Mixité	5.408	1.800
PdC 10.01. Staggiano1	Mixité	4.187	1.400
PdC 10.02. Staggiano2	Mixité	872	300
AT 11.01 Catona 1	Mixité	63.418	17.000
AT 11.02 Catona 2	Mixité	175.575	46.000
PUC 11.01 Giovi 1	Mixité	5.772	3.000
PUC 11.0 2 Giovi 2	Mixité	15.462	5.200
PUC 11.03 Quarata, Case nuove	Mixité	8.629	2.800
PUC 11.04 Catona, via Emilia	Mixité	9.964	3.300
PUC 11.0 5 viale dei Pioppi	Commerciale	23.967	6.000
PUC 11.0 6 Catona 3	Mixité	37.004	12.000
PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	Mixité	5.385	1.800
PdC 11.01 Campoluci	Mixité	2.293	800
PdC 11.02 Espansione produttiva Quarata	Produttivo	17.343	14.000
PdC 11.03 Quarata	Mixité	5.113	1.700
PdC 11.04 Patrignone	Mixité	3.623	1.200
PdC 11.05 Puglia	Mixité	1.522	500
PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité	988	400
PdC 11.7 Ceciliano 3	Mixité	1.382	500
PdC 11.08 Ceciliano	Mixité	3.340	1.200
PdC 11.09 via Setteponti	Mixité	1.412	500
PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	Mixité	5.457	1.800
PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité	1.794	600
PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité	1.416	500
PUC 14.01 Indicatore	Mixité	11.039	3.800
PdC 14.01 Indicatore	Mixité	5.540	1.900
PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité	4.045	1.400
PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité	1.295	500
AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	Mixité	70.668	7.000
PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité	5.919	2.000
PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité	2.891	1.000
PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo	9.461	7.500
PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	Mixité	1.695	600

<i>Identificativo</i>	<i>Vocazione funzionale</i>	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie edificabile</i>
PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité	4.311	1.500
PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité	3.056	1.100

#### 8.4. Dimensionamento delle aree per servizi

L'offerta di servizi di Arezzo è, per lo meno dal punto di vista quantitativo, del tutto ottimale. Il rapporto tra mq totale di aree per servizi per abitante è pari a circa 70 mq per abitante. Se si considerano i soli servizi a scala urbana (non considerando cioè i servizi a valenza territoriale) tale rapporto è pari a 47 mq per abitante.

A queste aree va aggiunta la superficie destinata a spazi viari per un totale di 5.154.963 mq, pari a 51,7 mq per abitante.

Da questo dato sono esclusi i servizi che derivano dalle aree di trasformazione la cui precisa quantificazione può avvenire solo a seguito della messa a punto dei piani e progetti attuativi.

Nella tabella a seguire è riportato il dato analitico.

<i>UTOE</i>	<i>abitanti</i>	<i>servizio</i>	<i>area totale (mq)</i>	<i>mq/ab</i>	<i>serv. Scala locale</i>	<i>mq/ab scala locale</i>	<i>serv. Scala territ.</i>
UTOE 1		P1	40.815		40.815		
UTOE 1		S1	56.530		26.969		29.561
UTOE 1		S2	127.926		104.247		23.679
UTOE 1		S3	43.934		43.934		
UTOE 1		S4	35.964		35.964		
UTOE 1		S6	20.618		20.618		
UTOE 1		S7	22.956		22.956		
UTOE 1		S8	221.535		218.531		3.005
UTOE 1		S9	3.939		3.939		
UTOE 1		S10	-		-		
<b>Totale</b>	<b>7.244</b>		<b>574.217</b>	<b>79</b>	<b>517.972</b>	<b>72</b>	<b>56.245</b>
UTOE 2		P1	17.457		17.457		
UTOE 2		S1	31.426		17.785		13.641
UTOE 2		S2	132.291		40.435		91.855
UTOE 2		S6	22.359		22.359		-
UTOE 2		S8	149.160		149.160		
<b>Totale</b>	<b>1.573</b>		<b>352.692</b>	<b>224</b>	<b>247.160</b>	<b>157</b>	<b>105.496</b>
UTOE 3		P1	97.309		73.415		23.894
UTOE 3		S1	176.994		65.648		111.296
UTOE 3		S2	190.869		35.877		154.992
UTOE 3		S4	12.022		12.022		-

UTOE 3		S6	12.930		12.930		-
UTOE 3		S7	4.546		4.546		-
UTOE 3		S8	523.186		463.221		59.965
UTOE 3		S9	75.654		71.425		4.229
<b>Totale</b>	<b>24.300</b>		<b>1.093.460</b>	<b>45</b>	<b>739.084</b>	<b>30</b>	<b>354.376</b>
UTOE 4		P1	54.728		54.728		-
UTOE 4		S1	43.378		39.643		3.735
UTOE 4		S2	26.193		16.134		10.059
UTOE 4		S3	20.447		20.447		-
UTOE 4		S4	17.700		17.700		-
UTOE 4		S5	38.770		-		38.770
UTOE 4		S6	11.841		11.841		-
UTOE 4		S7	4.906		4.906		-
UTOE 4		S8	211.088		211.088		-
UTOE 4		S9	122.019		122.019		-
<b>Totale</b>	<b>9.536</b>		<b>551.07</b>	<b>58</b>	<b>498.507</b>	<b>52</b>	<b>52.563</b>
UTOE 5		P1	41.557		41.557		0
UTOE 5		S2	571				571
UTOE 5		S8	30.202		30.202		-
<b>Totale</b>	<b>446</b>		<b>72.330</b>	<b>446</b>	<b>71.760</b>	<b>161</b>	<b>571</b>
UTOE 6		P1	2.402		2.402		-
UTOE 6		P3 aeroporto	500.192		-		500.192
UTOE 6		S2	40.931		40.931		-
UTOE 6		S3	5.056		5.056		-
UTOE 6		S4	2.879		2.879		-
UTOE 6		S8	7.237		7.238		-
UTOE 6		S9	7.356		7.356		-
<b>Totale</b>	<b>1.742</b>		<b>566.054</b>	<b>325</b>	<b>66.862</b>	<b>38</b>	<b>590.192</b>
UTOE 7		P1	4.582		4.582		-
UTOE 7		S1	4.211		4.211		-
UTOE 7		S2	4.108		4.108		-
UTOE 7		S3	9.468		9.468		-
UTOE 7		S4	13.059		13.059		-
UTOE 7		S6	3.229		3.229		-
UTOE 7		S8	19.373		19.373		-
UTOE 7		S9	36.075		36.075		-
UTOE 7		S10	15.150		15.150		-
<b>Totale</b>	<b>3.481</b>		<b>109.254</b>	<b>31</b>	<b>109.254</b>	<b>31</b>	
UTOE 8		P1	56.421		52.500		3.921

UTOE 8		S1	60.213		23.150		37.063
UTOE 8		S2	45.402		32.184		13.218
UTOE 8		S4	4.740		4.740		-
UTOE 8		S6	77.719		45.018		32.701
UTOE 8		S7	2.201		2.201		-
UTOE 8		S8	425.295		197.435		227.860
UTOE 8		S9	169.738		49.126		120.612
<b>Totale</b>	<b>7.707</b>		<b>841.729</b>	<b>109</b>	<b>406.355</b>	<b>53</b>	<b>435.375</b>
UTOE 9		P1	18.613		18.613		-
UTOE 9		S1	5.546		4.649		897
UTOE 9		S2	27.014		9.838		17.176
UTOE 9		S4	25.849		25.849		-
UTOE 9		S7	5.000		5.000		-
UTOE 9		S8	220.139		220.139		-
UTOE 9		S9	18.414		18.414		-
<b>Totale</b>	<b>6.665</b>		<b>320.576</b>	<b>48</b>	<b>302.503</b>	<b>45</b>	<b>18.073</b>
UTOE 10		P1	6.656		6.656		-
UTOE 10		S1	5.432		5.432		-
UTOE 10		S2	2.623		2.623		-
UTOE 10		S3	11.131		11.131		-
UTOE 10		S4	2.452		2.452		-
UTOE 10		S6	8.300		8.300		-
UTOE 10		S8	8.384		8.384		-
UTOE 10		S9	3.681		3.681		-
UTOE 10		S10	6.936		6.936		-
<b>Totale</b>	<b>2.507</b>		<b>55.594</b>	<b>22</b>	<b>55.594</b>	<b>22</b>	<b>-</b>
UTOE 11		P1	116.453		116.453		-
UTOE 11		S1	43.118		43.118		-
UTOE 11		S2	103.618		82.701		20.917
UTOE 11		S3	25.322		25.322		-
UTOE 11		S4	42.330		42.330		-
UTOE 11		S5	36.376		36.376		-
UTOE 11		S6	48.782		48.782		-
UTOE 11		S7	3.524		3.524		-
UTOE 11		S8	151.991		151.991		-
UTOE 11		S9	143.962		143.962		0
UTOE 11		S10	37.666		37.666		-
<b>Totale</b>	<b>14.803</b>		<b>753.142</b>	<b>51</b>	<b>732.225</b>	<b>49</b>	<b>20.917</b>
UTOE 12		P1	3.606		3.606		-

UTOE 12		S2	57.376		57.376		-
UTOE 12		S3	1.844		1.844		-
UTOE 12		S4	2.026		2.026		-
UTOE 12		S5	64.806		64.806		-
UTOE 12		S6	5.871		5.871		-
UTOE 120		S8	678		678		-
UTOE 12		S9	8.445		8.445		-
<b>Totale</b>	<b>1.020</b>		<b>144.652</b>	<b>142</b>	<b>144.652</b>	<b>142</b>	<b>-</b>
UTOE 13		S3	1.780		1.780		
<b>Totale</b>	<b>107</b>		<b>1.780</b>	<b>17</b>	<b>1.780</b>	<b>17</b>	<b>-</b>
UTOE 14		P1	27.161		27.161		-
UTOE 14		S1	25.362		25.362		-
UTOE 14		S2	14.898		14.898		
UTOE 14		S3	28.528		28.528		
UTOE 14		S4	24.715		24.715		-
UTOE 14		S5	69.942		12.405		57.537
UTOE 14		S6	12.823		12.823		-
UTOE 14		S7	629		629		-
UTOE 14		S8	73.211		73.211		-
UTOE 14		S9	91.025		91.025		-
<b>Totale</b>	<b>7.671</b>		<b>368.294</b>	<b>48</b>	<b>310.757</b>	<b>41</b>	<b>57.537</b>
UTOE 15		P1	40.756		40.756		-
UTOE 15		S1	23.777		23.777		-
UTOE 15		S2	58.650		57.455		1.195
UTOE 15		S3	19.960		19.960		-
UTOE 15		S4	24.637		24.637		-
UTOE 15		S5	207.487		-		207.487
UTOE 15		S6	9.048		9.048		-
UTOE 15		S8	42.767		42.767		-
UTOE 15		S9	609.544		234.539		375.005
<b>Totale</b>	<b>9.118</b>		<b>1.036.625</b>	<b>114</b>	<b>452.938</b>	<b>50</b>	<b>583.687</b>
UTOE 16		S3	2.554		2.554		-
UTOE 16		S4	1.565		1.565		-
<b>Totale</b>	<b>570</b>		<b>4.119</b>	<b>7</b>	<b>4.119</b>	<b>7</b>	
UTOE 17		P1	5.141		5.141		-
UTOE 17		S2	21.990		20.104		1.886
UTOE 17		S3	7.240		7.240		
UTOE 17		S4	8.332		8.332		-
UTOE 17		S6	7.159		7.159		-

UTOE 17		S8	7.137		7.137		-
UTOE 17		S9	21.938		21.938		-
<b>Totale</b>	<b>1.210</b>		<b>78.937</b>	<b>66</b>	<b>77.051</b>	<b>64</b>	<b>1.886</b>

<b>TOTALE</b>	<b>99.720</b>		<b>6.924.526</b>	<b>69</b>	<b>4.737.608</b>	<b>48</b>	<b>2.186.918</b>
---------------	---------------	--	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------

La dotazione di area per servizi per abitante in relazione alle tipologie di servizio è riportata nella seguente tabella.

Servizi edificati	Totale mq	Totale servizi a scala locale	Totale servizi a scala territoriale	Servizi totali/abitante	Servizi locali/abitante
S1: servizi per l'istruzione	475.935	279.742	196.193	4,77	2,81
S2: servizi sociali e civici	854.460	518.912	335.548	8,57	5,20
S3: cimitero	177.263	177.263	-	1,78	1,78
S4: servizi religiosi	218.268	218.268	-	2,19	2,19
S5: servizi tecnologici:	417.381	113.587	303.794	4,19	1,14

*Servizi non edificati con consumo di suolo*

S6: servizi per il gioco e lo sport e att. ricr/cult.	240.679	207.978	32.701	2,41	2,09
S7: spazi pavimentati	43.762	43.762	-	0,44	0,44

*Servizi senza consumo di suolo*

S8: parchi e verde urbano	2.091.383	1.800.554	290.829	20,97	18,06
S9: strutture sportive all'aperto	1.311.791	811.945	499.846	13,15	8,14
S10: campi prova della Giostra del Saracino.	59.752	59.752	-	0,60	0,60

*Mobilità*

P1: parcheggi	533.659	505.844	27.815	5,35	5,07
P2: spazi ferroviari	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati
P3: aeroporto	500.192	0	500.192	0	