

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2019



E Piano Operativo E6 Relazione illustrativa di sintesi

Sindaco
Alessandro Ghinelli

Assessore all'Urbanistica
Francesca Lucherini

Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Frescucci

RTI Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Studio D:RH Architetti associati

Arch. Sergio Dinale

Criteria srl

Arch. Paolo Falqui

Arch. Luca Di Figlia

Dott. Pian.t. 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. Paolo Frescucci

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

Direttore Ufficio Edilizia
Geom. Gianna Pezuoli

Ufficio del Piano

Arch. Omero Angeli
Dott.ssa Antonella Benocci
Sig. Matteo Borri
Dott.ssa Francesca Calabri
Arch. Fulvia Comanducci
Arch. Elisabetta Dreassi
Geol. Alessandro Forzoni
Geom. Valentina Mazzoni
Dott. Vincenzo Oliva
Arch. Laura Pagliai
Ing. Deborah Romei
Arch. Laura Rogialli
Geol. Annalisa Romizi
Pianificatore Territoriale Lorenzo Spadaccini
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
Dott. Pian.t. Giulio Brocco

Criteria srl

Arch. Paolo Falqui
Ing. Paolo Bagliani
Ing. Roberto Ledda
Biol. Patrizia Carla Sechi
Geol. Andrea Soriga
Arch. Laura Zanini
Dott.ssa Giulia Cubadda
Dott. Riccardo Frau
Arch. Veronica Saggi
Ing. Gianfilippo Serra
Dott. Vittorio Serra
Dott.ssa Cinzia Marcella Orrù
Arch. Salvatore Manca

Indagini geologiche e idrauliche

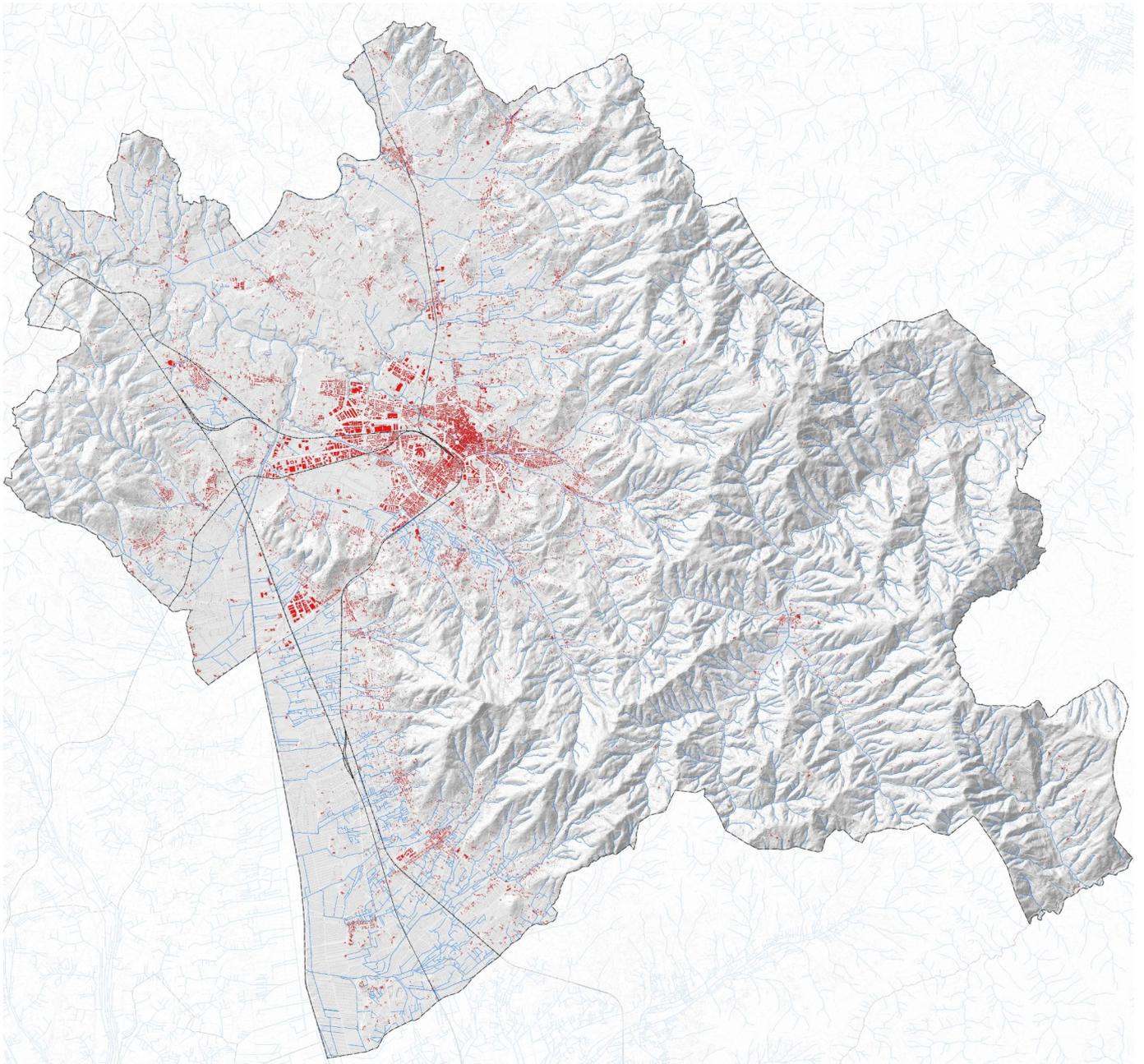
Geol. Maurizio Costa
Geol. Antonio Pitzalis
Ing. Nicola Buchignani (Prima STP)
Ing. Pietro Chiavaccini
Ing. Elisa Formica

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino
Arch Luca Di Figlia
Avv. Agostino Zanelli Quarantini

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	2
1.1. La costruzione del piano.....	2
1.1.1. I “contributi”	2
1.1.2. Il processo partecipativo.....	2
1.1.3. Il quadro conoscitivo.....	3
1.2. Contenuti della relazione illustrativa del Piano Operativo.....	5
2. LA STRATEGIA DI PIANO.....	6
2.1. Dall’espansione al recupero.....	6
2.2. Verso l’invarianza del consumo di suolo.....	8
2.3. Linee generali del progetto di piano.....	8
2.3.1. Il lessico del piano.....	8
2.3.2. Elementi interpretativi e progetto di piano.....	10
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
3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	18
3.1. Criteri e metodologie di classificazione del territorio consolidato.....	18
3.2. Sintesi della disciplina di piano per il territorio urbano.....	21
4. LA DISCIPLINA PER IL TERRITORIO IN TRASFORMAZIONE.....	26
4.1. Criteri e metodologie per l’individuazione delle aree di trasformazione. 26	
4.2. Disciplina degli ambiti di trasformazione.....	28
5. LA DISCIPLINA DEI SERVIZI.....	30
6. LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	35
6.1. Il territorio rurale.....	35
6.2. Criteri e metodologie di classificazione del territorio rurale.....	35
6.2.1. Aree agricole e forestali.....	37
6.2.2. Aree ad elevato grado di naturalità.....	37
6.2.3. Nuclei rurali.....	41
6.2.4. Ulteriori aree appartenenti al territorio rurale.....	42
6.3. Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia ambientale e paesaggistica	42
6.3.1. Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.....	42
6.3.2. Ambiti periurbani.....	43
6.3.3. Ulteriori aree di tutela e salvaguardia.....	44
6.4. Sintesi della disciplina di piano.....	46
6.4.1. Aree ad elevato grado di naturalità.....	46
6.4.2. Aree agricole e forestali.....	48

7. LA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBITI DI PREGIO E DELLE AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA.....	52
7.1. Modalità di revisione delle schede del patrimonio storico: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati	52
7.2. Le aree di potenziale interesse e tutela archeologica.....	53
8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	56
8.1. Premessa metodologia LETTURA TESTO.....	56
8.1.1. Dimensionamento del piano operativo e dimensionamento del piano strutturale.....	56
8.1.2. Dimensionamento massimo e dimensionamento minimo.....	57
8.1.3. Dimensionamento delle attività.....	57
8.2. Dimensionamento degli ambiti di completamento e nei piani attuativi in corso.....	58
8.3. Dimensionamento degli ambiti di espansione e trasformazione.....	58
8.4. Dimensionamento delle aree per servizi.....	63



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

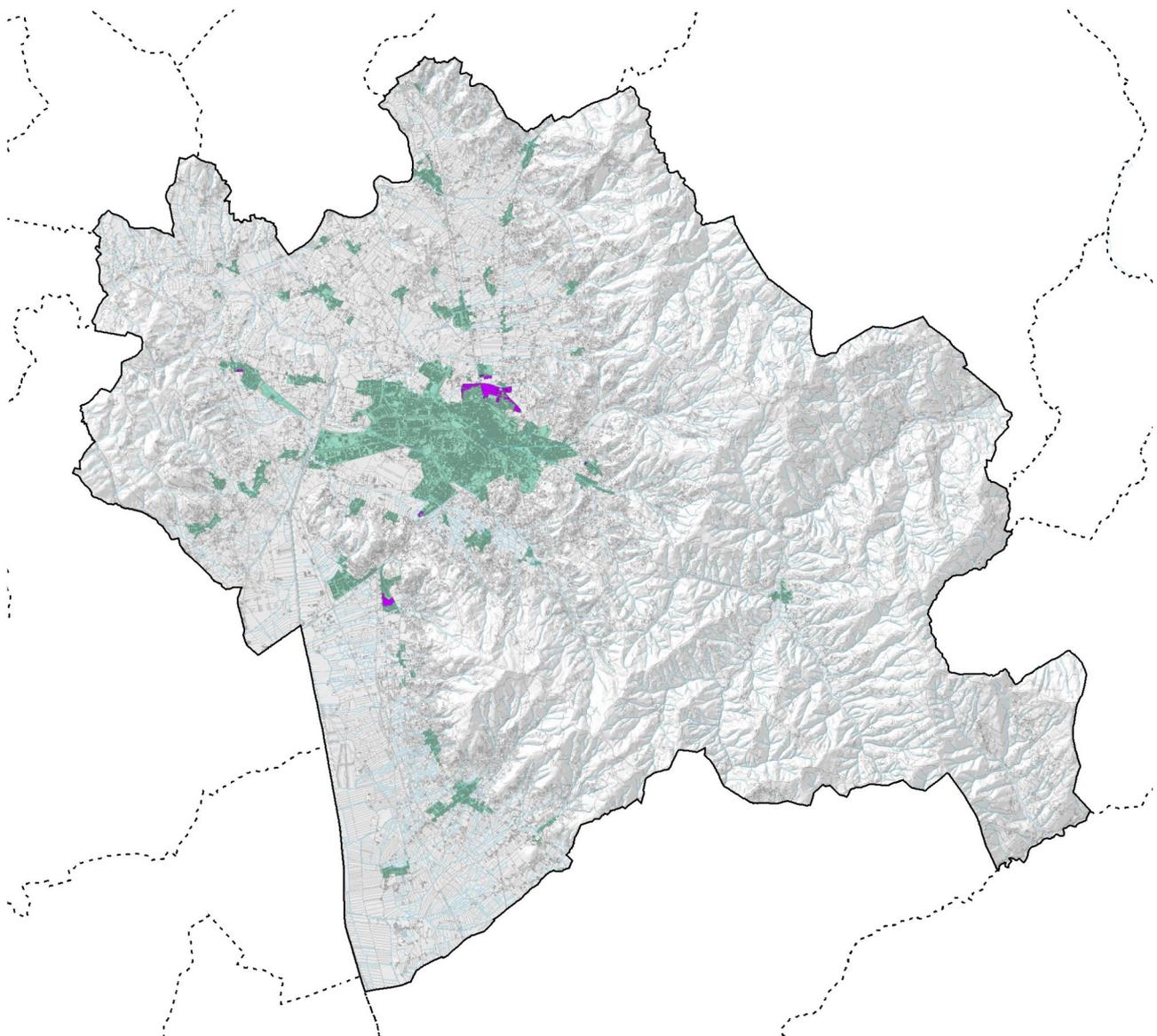
Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Piano operativo ha messo in evidenza alcune situazioni che possono essere sinteticamente così riassunte:

- 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.



- Perimetro del territorio urbanizzato
- Art.4 comma 4 (strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e ERP),

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".

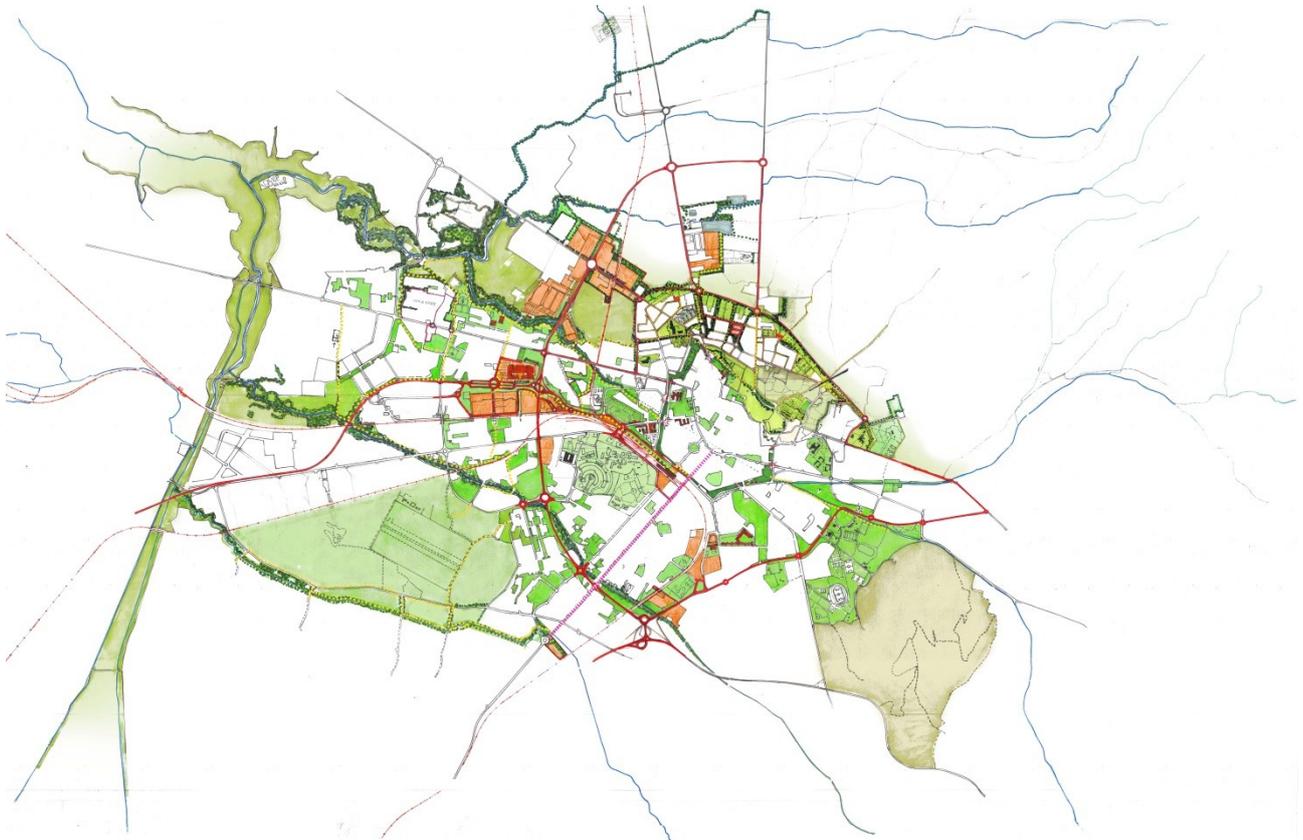
Riconoscibilità: nell'arrivare e avvicinarsi alla città di Arezzo l'impressione e la percezione è quella di una città di cui difficilmente si coglie il suo funzionamento. Questo deriva dai

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 cono visuali.



Studi di progetto per l'area centrale di Arezzo

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.

- Il settore nord: Gli obiettivi sono rappresentati dalla:
 - 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;
 - riorganizzazione dell'accessibilità della zona nord e il potenziamento delle aree a parcheggio.

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.

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:

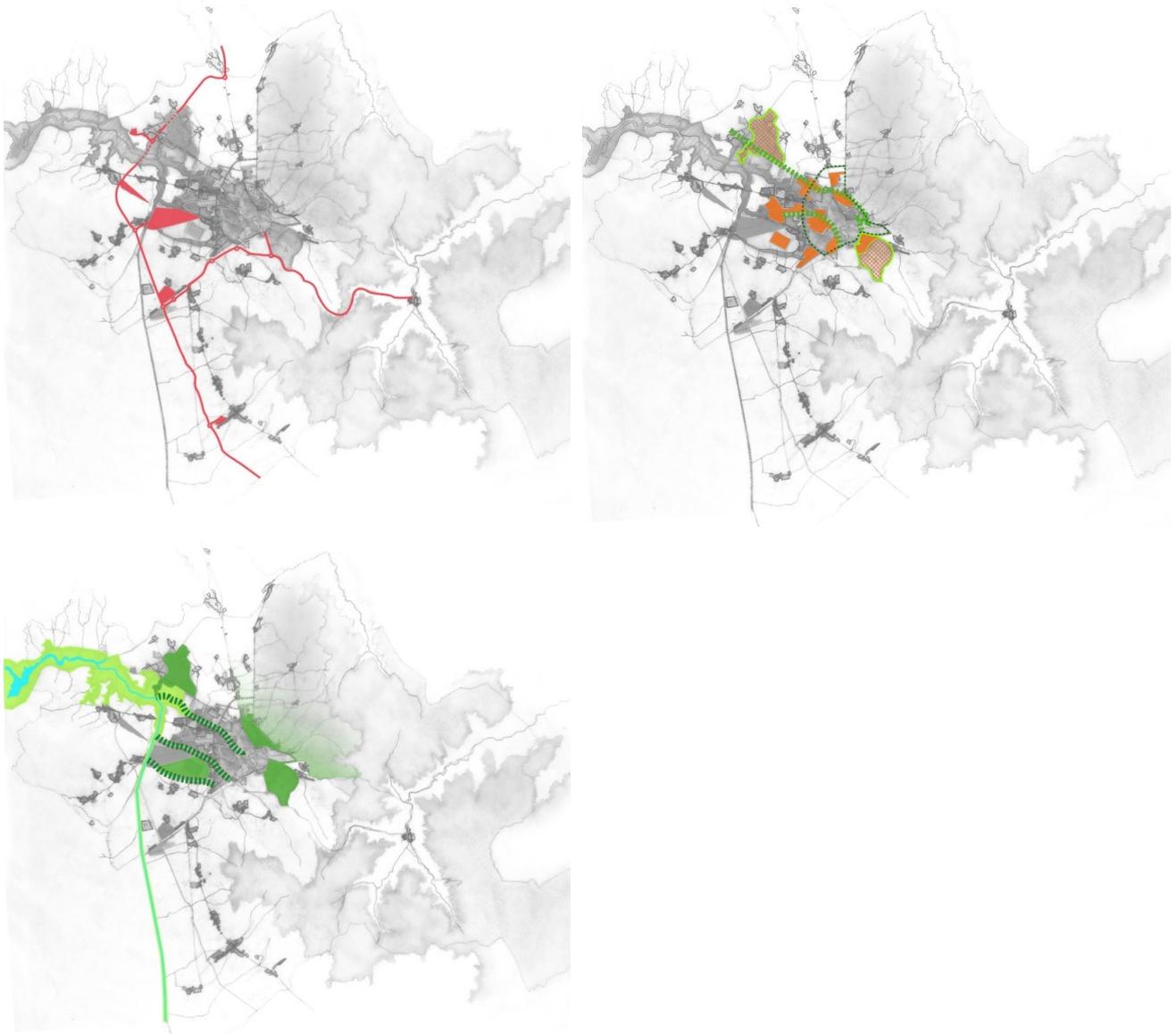
- l'area della Chiana della bonifica leopoldina a sud del nucleo centrale di Arezzo: si tratta di un sistema insediativo "a pettine" organizzato lungo l'asse pedemontano dell'attuale SR 71 (sul quale sono localizzate le frazioni di Rigutino, Puliciano, Fontiano, Ripa di Olmo)
- l'area della piana agricola 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.



Studi di progetto

Il disegno generale che si delinea è quello di un assetto insediativo complessivo 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 residui (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 circoscrizione, 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

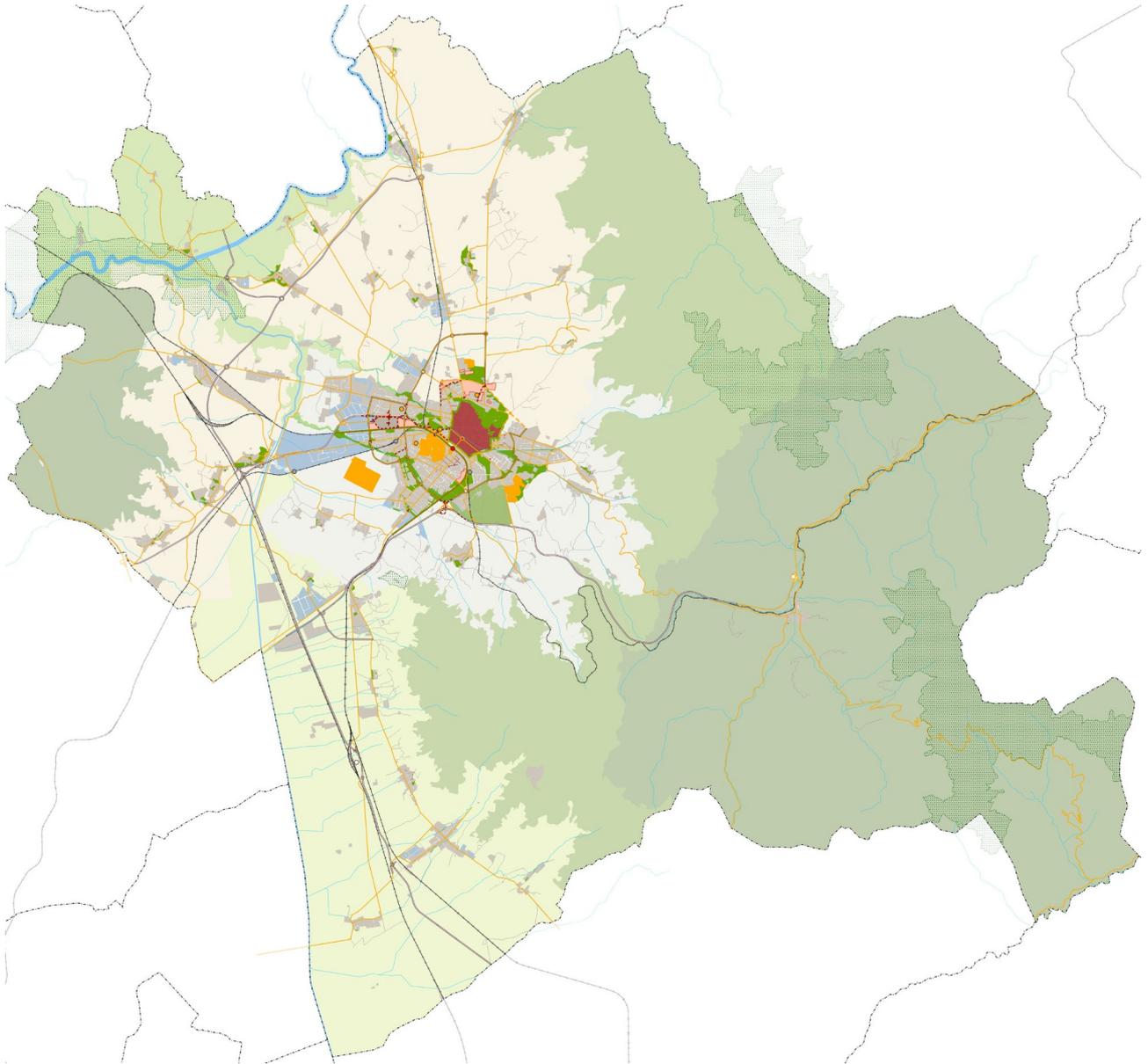
Pur nell'ottica della preservazione e salvaguardia del territorio rurale e della necessità di invertire il fenomeno della diffusione e dispersione insediativa, il Piano ridefinisce le condizioni per la residenzialità e la ricettività in territorio rurale.

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 a particolari condizioni e in riferimento alle specificità degli ambiti omogenei nel territorio rurale. 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.



Sistema infrastrutturale

Viabilità urbana principale

- Viabilità urbana ed extraurbana esistente
- Circonvallazione urbana
- Schema di massima tracciato futuro sviluppo bretella nord
- Viabilità di relazione territoriale centro-frazione
- Viabilità urbana ed extraurbana di progetto

Rete ferroviaria

- Rete ferroviaria
- Ambiti oggetto di consolidamento/valorizzazione in corso di attuazione

Nodi strategici

- Nodo di interscambio alta velocità ferroviaria
- Stazioni ferroviarie
- Nodo di interscambio ferro-gomma
- Parcheggi scambiatori

Sistema insediativo

- Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione
- Attrezzature di scala territoriale (Ospedale, Stadio, Aeroporto, Stazione Ferroviaria)
- Ambiti consolidati e di recente formazione
- Ambiti della produzione

Sistema dei servizi territoriali

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

Direttrici strategiche di sviluppo

- Ambiti oggetto di consolidamento/valorizzazione attraverso trasformazione urbanistica prevista
- 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

- Elementi della rete ecologica urbana di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica
- Rete Natura 2000
- Canale Maestro della Chiana
- Corridoio fluviale del fiume Arno

Strategia di piano

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.

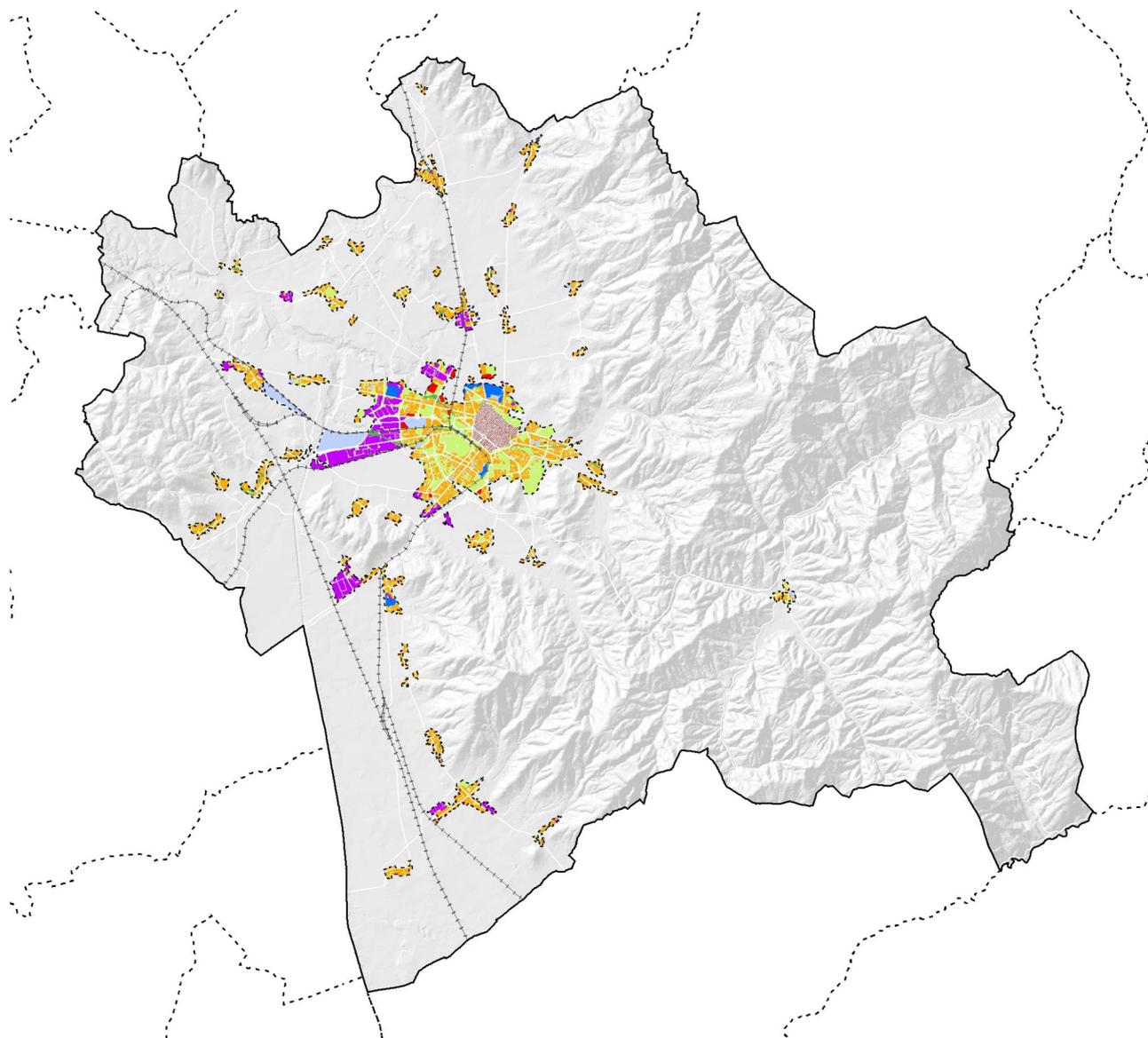
- ambiti specializzati della produzione: si tratta del territorio destinato alla produzione (di beni e servizi) caratterizzato dall'insieme di piattaforme che si intendono conservare nell'aspettativa di rilancio del settore; in altri termini tali ambiti rappresentano una risorsa che non può essere messa 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).

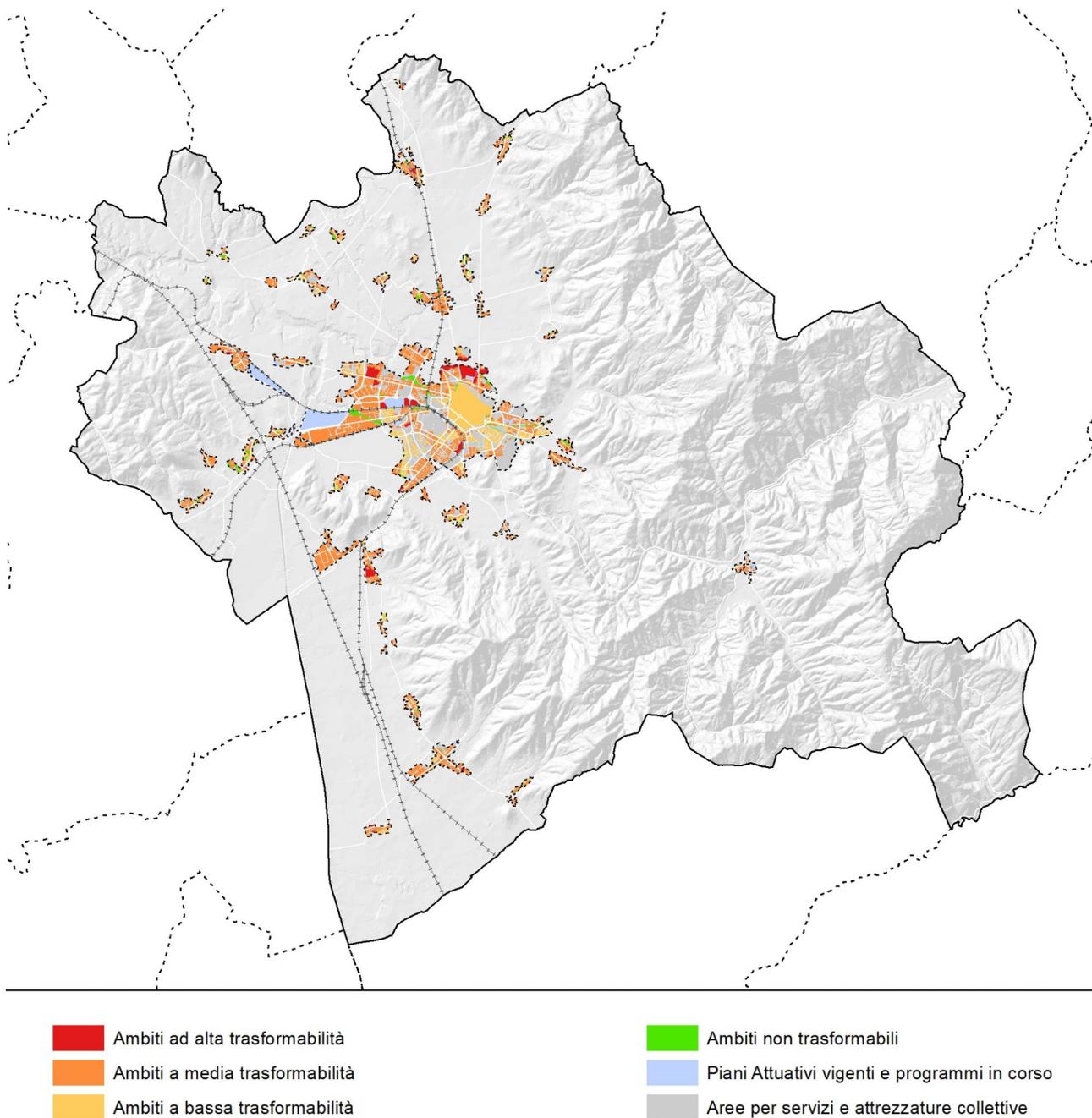
Relativamente al secondo aspetto si definiscono:

- 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.



- | | |
|--|--|
|  Centro storico del capoluogo |  Ambiti non trasformabili |
|  Ambiti non specializzati della mixité |  Aree per servizi e attrezzature collettive |
|  Ambiti del commercio |  Impianti di distribuzione carburante |
|  Ambiti della produzione |  Piani Attuativi vigenti e programmi in corso |
|  Ambiti con Progetto Norma soggetti a PUA | |

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. E' sempre prevalente il testo delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo al quale si rinvia.

Ambito	Funzioni non ammesse	Interventi ammessi in modalità diretta	interventi ammessi con modalità indiretta	edificabilità	Incentivazioni
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo	Du_B se recanti disturbo Du_C2, Du_C3 Du_F, Du_G Sale gioco in via esclusiva	Si rinvia al testo delle norme tecniche di attuazione del PO	Piani attuativi da attuarsi per comparti Piani di recupero e Progetti Unitari Convenzionati da attuarsi per comparti	Solo interventi sull'esistente	Nessuna
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo	Du_C2 (fatto salve le attività esistenti), Du_C3 Du_G	Manutenzione str. Restauro e ris. cons. Demolizioni senza ricostruzione Ristrut. ed. di tipo limitato Mutamenti d'uso senza opere edilizie Interventi pertinenziali senza incremento di Se per la riconfigurazione di volumi pertinenziali esistenti e incongrui Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	Ristrut. ed. ricostruttiva Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti	Solo interventi sull'esistente	Nessuna
Ambiti a bassa trasformabilità a esito di processi unitari a carattere identitario	Du_C2 (fatto salve le attività esistenti), Du_C3, Du_G	Manutenzione str. Restauro e ris. cons. Demolizioni senza ricostruzione Ristrut. ed. conservativa Ristrut. ed. ricostruttiva Mutamenti d'uso senza opere edilizie Realizzazione di opere di urbanizzazione Addizione volumetrica con le specifiche indicate nelle Norme del PO Intervento pertinenziale con le specifiche indicate nelle Norme del	Nuova costruzione (a seguito di demol.) sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica con le specifiche indicate nelle Norme del PO	Sono ammessi incrementi associati a sostituzione edilizia, addizioni volumetriche, ristrutturazione	a, b, c, d, e

		PO			
Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana	Du_C2 (fatto salve le attività esistenti),, Du_C3, Du_G	<p>Manutenzione str.</p> <p>Restauro e ris. cons.</p> <p>Demolizioni senza ricostruzione</p> <p>Ristrut. ed. 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</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>Ristrutturazione urbanistica</p>	<p>Nuova costruzione in lotti liberi</p> <p>Addizioni volumetriche oltre il 20% con le specifiche indicate nelle Norme del PO</p>	<p>Incrementi volumetrici e nuova edificazione e su lotti liberi con le specifiche indicate nelle Norme del PO</p>	c, d, e
Ambiti a media trasformabilità della produzione	Du_A, Du_C2 e Du_C5 nel rispetto delle indicazioni delle Norme del PO, Du_C3,	<p>Manutenzione str.</p> <p>Restauro e ris. cons.</p> <p>Demolizioni senza ricostruzione</p> <p>Ristrut. ed. conservativa</p> <p>Ristrut. ed. ricostruttiva</p> <p>Nuova costruzione</p> <p>Interventi pertinenziali</p> <p>Mutamenti d'uso senza opere edilizie</p> <p>Realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Addizioni volumetriche</p> <p>Installazione di infrastrut. e impianti</p> <p>Installazione di</p>	Nessuno	<p>Nessuna limitazione volumetrica</p> <p>Altezza massima 10 m. salvo altezze diverse per comprovate esigenze</p>	Nessuna

		<p>manufatti</p> <p>Interventi pertinenziali</p> <p>Sostituzione edilizia</p> <p>Realizzazione di depositi di merci e materiali e la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto</p> <p>Realizzazione di piscine e di impianti sportivi</p> <p>Realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Ristrutturazione urbanistica</p>			
Ambiti a media trasformabilità del commercio	Du_A	<p>Manutenzione str.</p> <p>Restauro e ris. cons.</p> <p>Demolizioni senza ricostruzione</p> <p>Ristrut. ed. conservativa</p> <p>Ristrut. ed. ricostruttiva</p> <p>Nuova costruzione</p> <p>Interventi pertinenziali</p> <p>Mutamenti d'uso senza opere edilizie</p> <p>Realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Addizioni volumetriche</p> <p>Installazione di infrastrut. e impianti</p> <p>Installazione di manufatti</p> <p>Interventi pertinenziali</p> <p>Sostituzione edilizia</p> <p>Realizzazione di opere di urbanizzazione</p> <p>Ristrutturazione urbanistica</p>	Nessuno	<p>Nessuna limitazione volumetrica</p> <p>Altezza massima 10 m. salvo altezze diverse per comprovate esigenze</p>	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	<p>per gli ambiti della mixité: a, b, f</p> <p>per gli ambiti specializzati: f</p>

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:

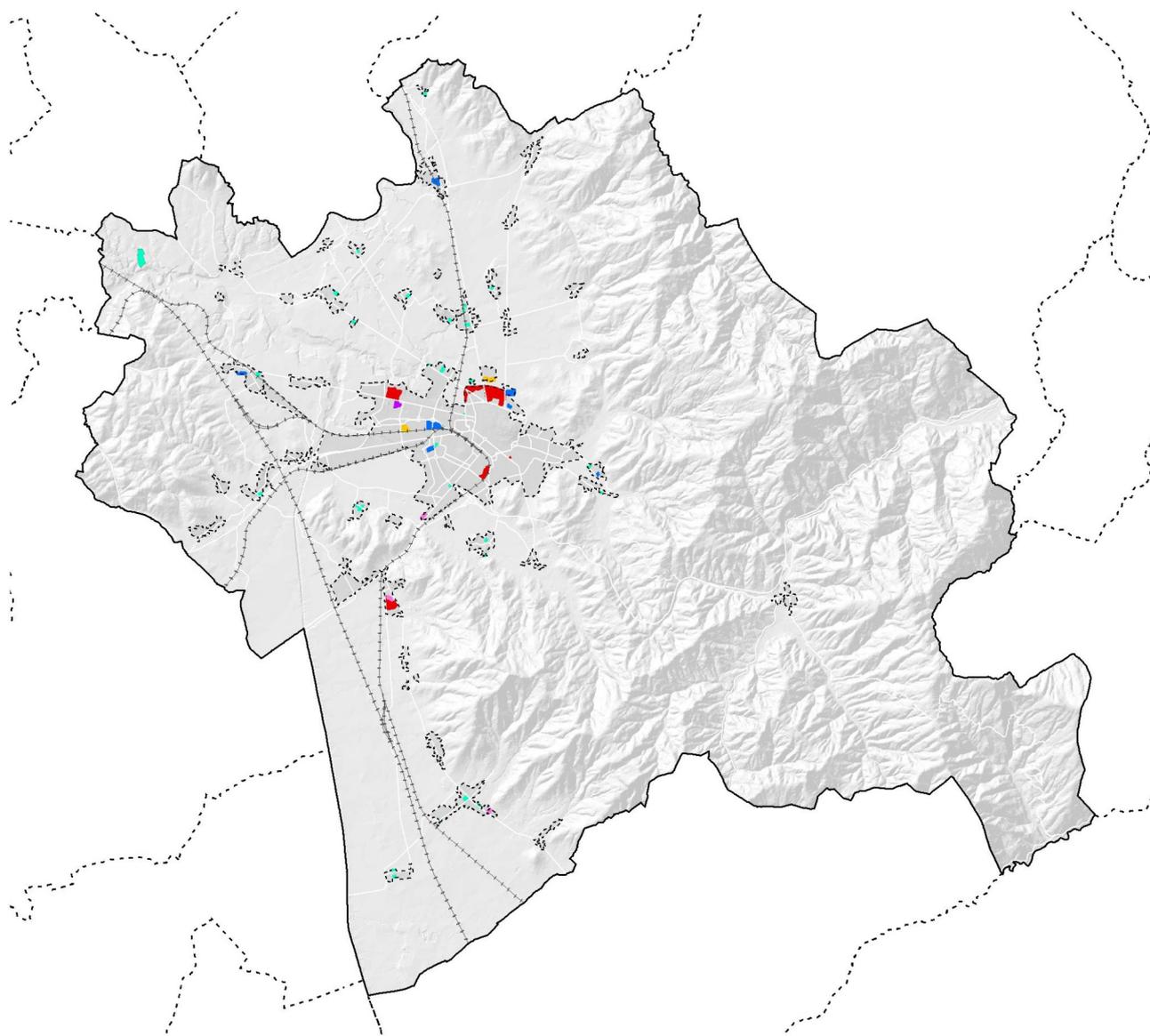
- ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione urbanistica attuativa;
- progetti unitari convenzionati (PUC);
- permessi di costruire convenzionati.

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.

Ambiti di trasformazione PS / PO

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	ambito	Superficie territoriale
1	PUC 1.01 Telecom	Mixité	Capoluogo	4.076
1	PUC 1.02 Via Guido Monaco	Mixité	Capoluogo	1.147
2	AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité	Capoluogo	74.476
2	AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité	Capoluogo	37.166
2	PUC 2.01 Circonvallazione est	Mixité	Capoluogo	37.241
2	PUC 2.02 Circonvallazione ovest	Mixité	Capoluogo	31.753
2	PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale		30.404
3	PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité	Capoluogo	14.281
3	PdC 3.01 Via Romana	Produttivo		11.402
3	PdC 3.02 Via Giusti	Mixité		1.478
3	PdC 3.03 Via Don Minzoni	Servizi S2		2.583
4	AT 4.01 UNOERRE	Mixité	Capoluogo	92.049
4	PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale		21.746
4	PdC 4.01 Via Marco Perennio	Mixité		645
6	PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	Mixité	Frazione	4.346
6	PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	Frazione	1.830
6	PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	Frazione	1.789
6	PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	Mixité	Frazione	615
7	PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité	Frazione Minore	2.072
7	PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité	Frazione Minore	1.695
8	AT 8.01 Via Lorenzetti	Commerciale - Parcheggi		554
10	PUC 10.01 Staggiano	Mixité	Frazione	5.408
10	PdC 10.01. Staggiano1	Mixité	Frazione	4.187
10	PdC 10.02. Staggiano2	Mixité	Frazione	872
11	AT 11.01 Catona 1	Mixité	Capoluogo	63.418
11	AT 11.02 Catona 2	Mixité	Capoluogo	175.575

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	ambito	Superficie territoriale
11	PUC 11.01 Giovi 1	Mixité	Frazione Minore	4.693
11	PUC 11.0 2 Giovi 2	Mixité	Frazione Minore	15.462
11	PUC 11.0 5 viale dei Ploppi	Commerciale		23.967
11	PUC 11.0 6 Catona 3	Mixité	Capoluogo	37.004
11	PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	Mixité	Capoluogo	5.385
11	PdC 11.01 Campoluci	Mixité	Capoluogo	2.293
11	PdC 11.03 Quarata	Mixité	Frazione	5.113
11	PdC 11.04 Patrignone	Mixité	Frazione Minore	3.623
11	PdC 11.05 Puglia	Mixité	Frazione Minore	1.522
11	PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité	Frazione	988
11	PdC 11.7 Ceciliano 3	Mixité	Frazione	1.382
11	PdC 11.08 Ceciliano	Mixité	Frazione	3.340
11	PdC 11.09 via Setteponti	Mixité	Capoluogo	1.412
11	PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	Mixité	Capoluogo	5.457
11	PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité	Capoluogo	1.794
11	PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité	Capoluogo	1.416
11	PdC 11.13 Quarata Case nuove	Mixité		2.018
11	PdC 11.14 Marcena	Mixité		2.875
11	PdC 11.15 Ceciliano 4	Mixité		1.328
12	PdC 12.01 Rondine	Servizi		51.890
14	PUC 14.01 Indicatore	Mixité	Frazione	12.323
14	PdC 14.01 Indicatore	Mixité	Frazione	5.540
14	PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité	Frazione Minore	4.045
14	PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité	Frazione Minore	1.295
15	AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	Mixité	Frazione Minore	65.706
15	PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité	Frazione	5.919
15	PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité	Frazione	2.891
15	PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo		9.461
15	PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	Mixité	Frazione	1.695
15	PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité	Frazione Minore	4.311
15	PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité	Frazione Minore	3.056
15	PdC 15.07 Madonna di Mezzastrada	Produttivo		14.642

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.

Categoria servizio (Elenco 3)	Intervento pubblico	Intervento privato	Parametri per intervento privato	Modalità intervento privato	Modalità acquisizione terreno
Servizi edificati S1	SI	SI	IF: 0,7 mq/mq H: 10,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi edificati S2	SI	SI	IF: 0,7 mq/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: 0,7 mq/mq H: 10,5	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi edificati S5	SI	SI	Strutture necessarie all'esercizio dell'attività	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica
Servizi non edificati con consumo di suolo S6	SI	SI	Per superf. minori di 10.000 mq RC max 10% Per superf. maggiori di 10.000 mq RC max 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	Per superf. minori di 10.000 mq RC max 5% Per superf. maggiori di 10.000 mq RC max 3% 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	Permesso costruire convenzionato	Procedure espropriative, intervento privato, compensazione urbanistica

Elenco 3. Riepilogo delle categorie dei servizi

Servizi con consumo di suolo

- S1: servizi per l'istruzione
- S2: servizi sociali e civici
- S3: cimitero
- S4: servizi religiosi
- S5: servizi tecnologici

Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati

- S6: servizi per il gioco e lo sport e attività ricreative e culturali
- S7: spazi pavimentati

Servizi senza consumo di suolo

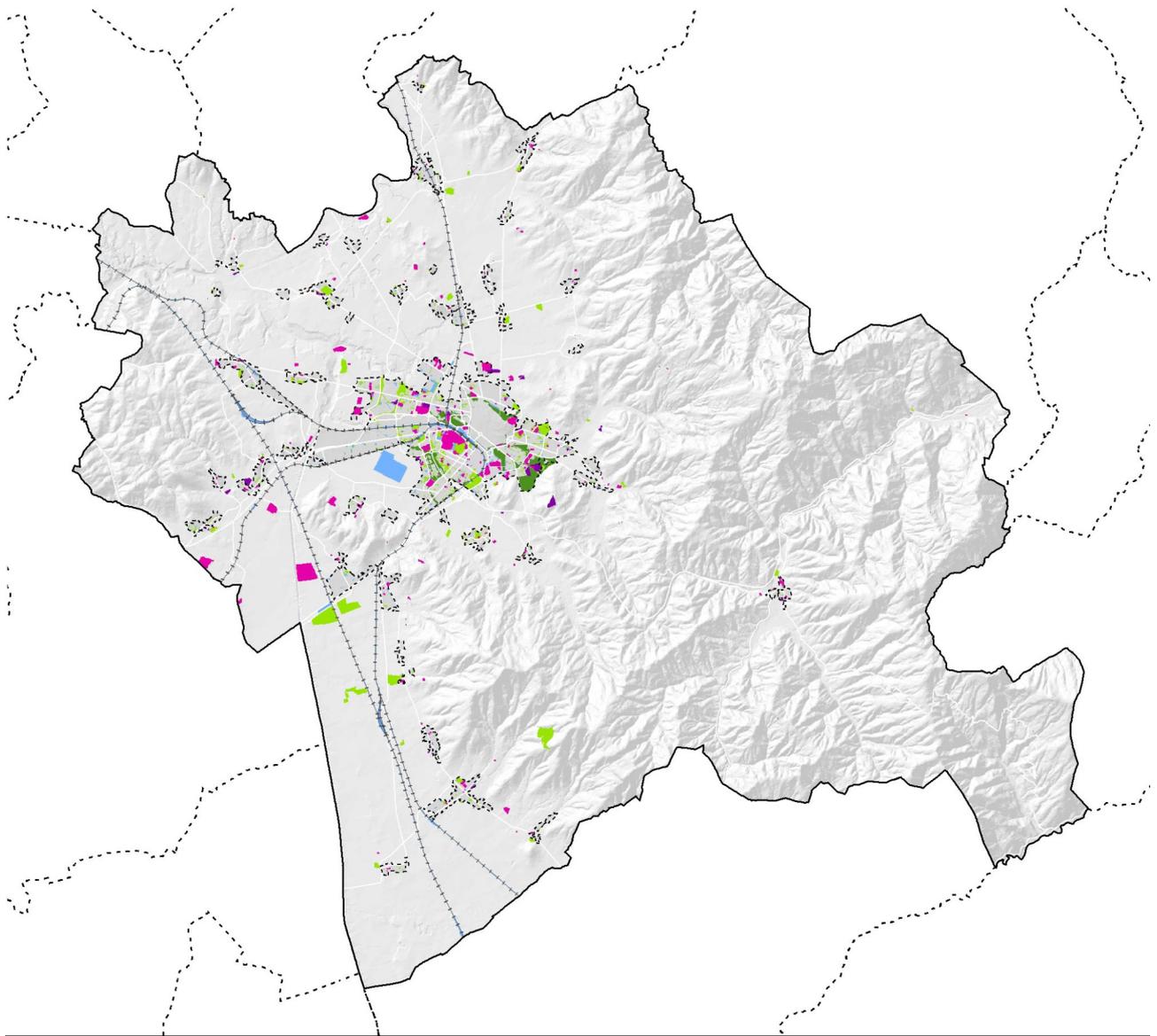
- S8: parchi e verde urbano
- S9: strutture sportive all'aperto
- S10: campi prova della Giostra del Saracino.

Attrezzature della rete ecologica

- S8: parchi e verde urbano
- S9: strutture sportive all'aperto

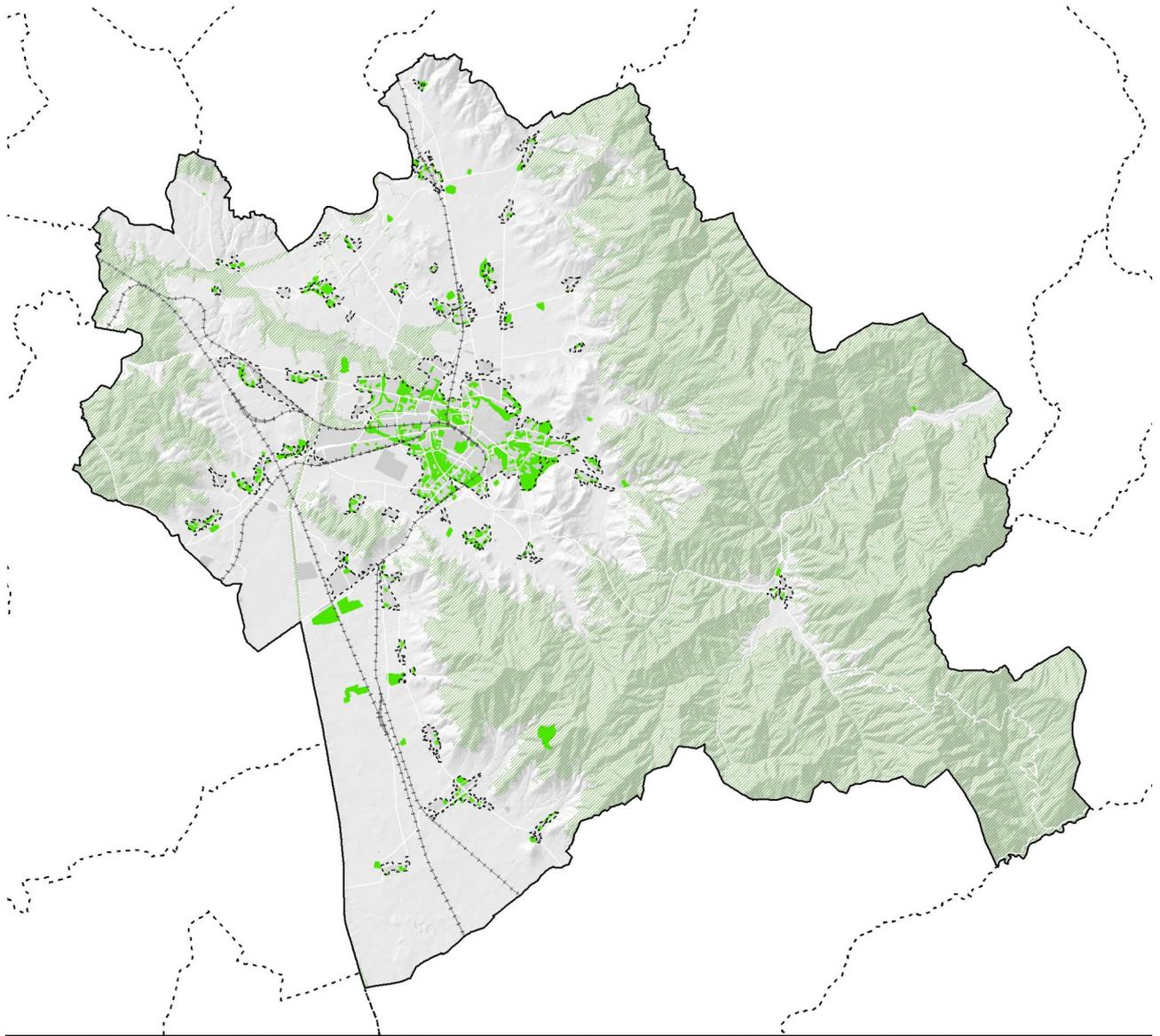
Attrezzature della mobilità

- P1: parcheggi pubblici
- Pp1: parcheggi privati
- P2: ambiti ferroviari
- P3: ambito aeroportuale



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

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.

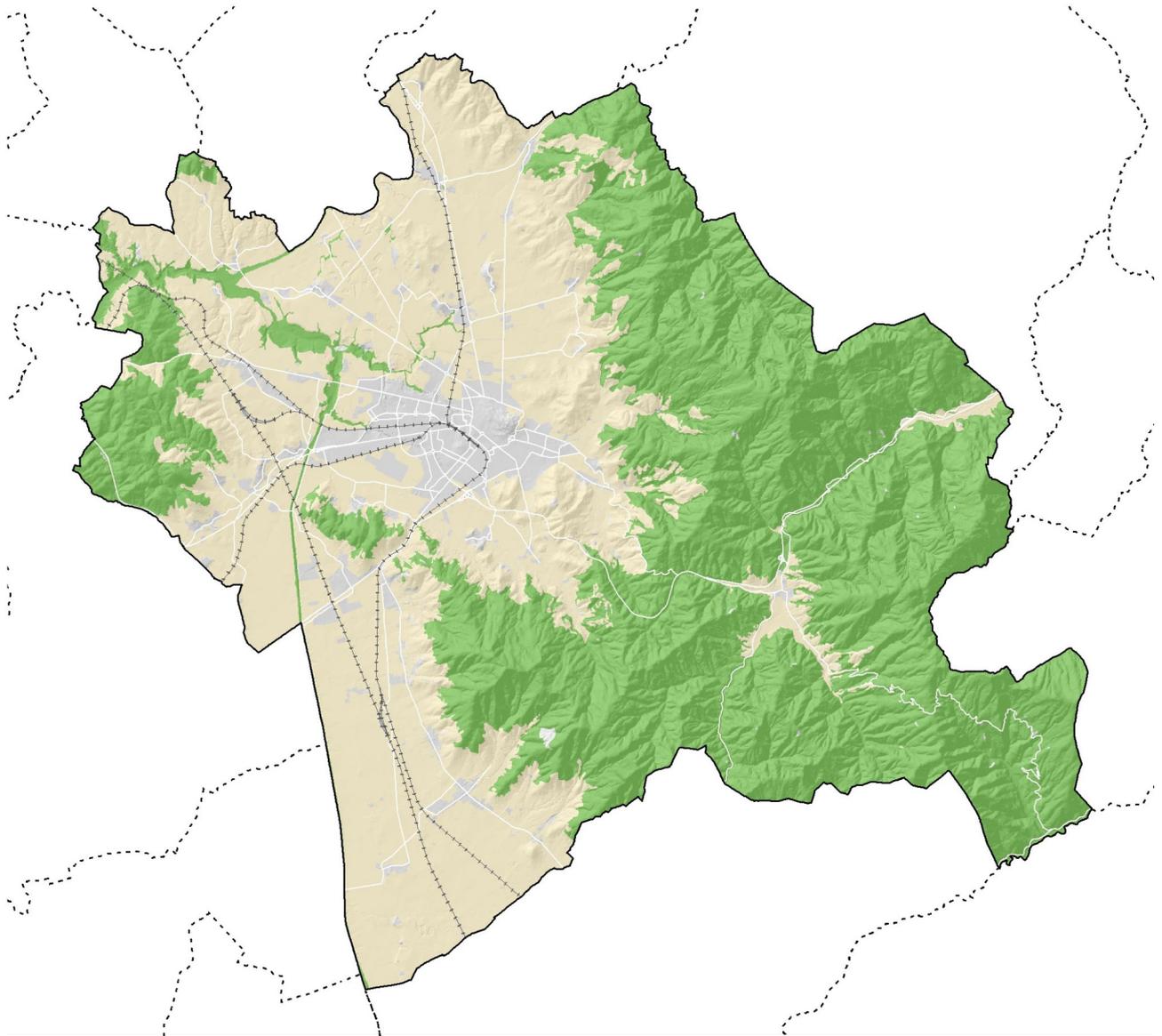
I caratteri di sensibilità ecosistemica riscontrabili nel territorio, consentono di identificare due principali domini territoriali:

- 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.



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

Il territorio rurale

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:

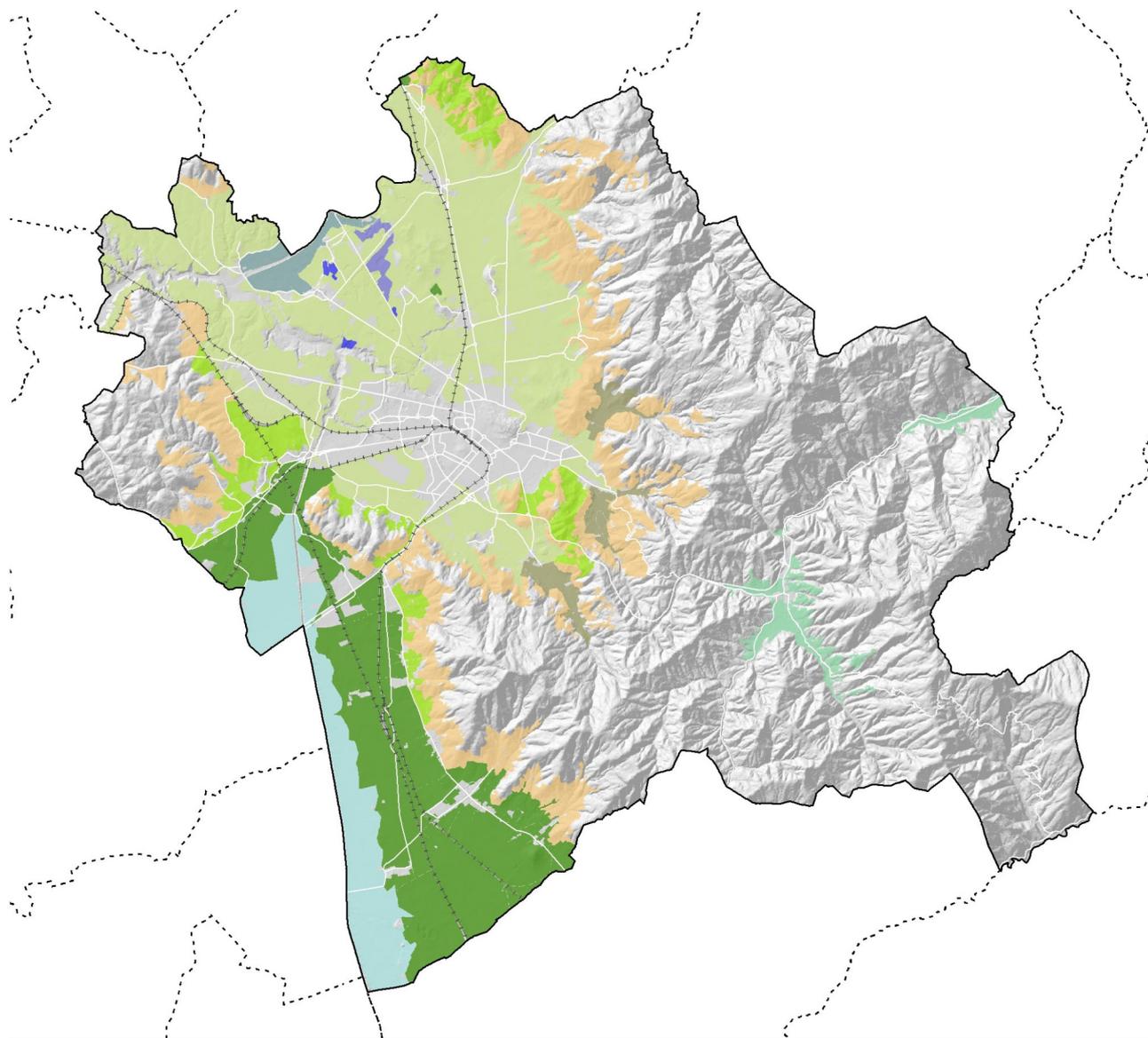
- TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana
- TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
- TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno
- TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro
- TR.N5 - Sistema ambientale dei versanti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

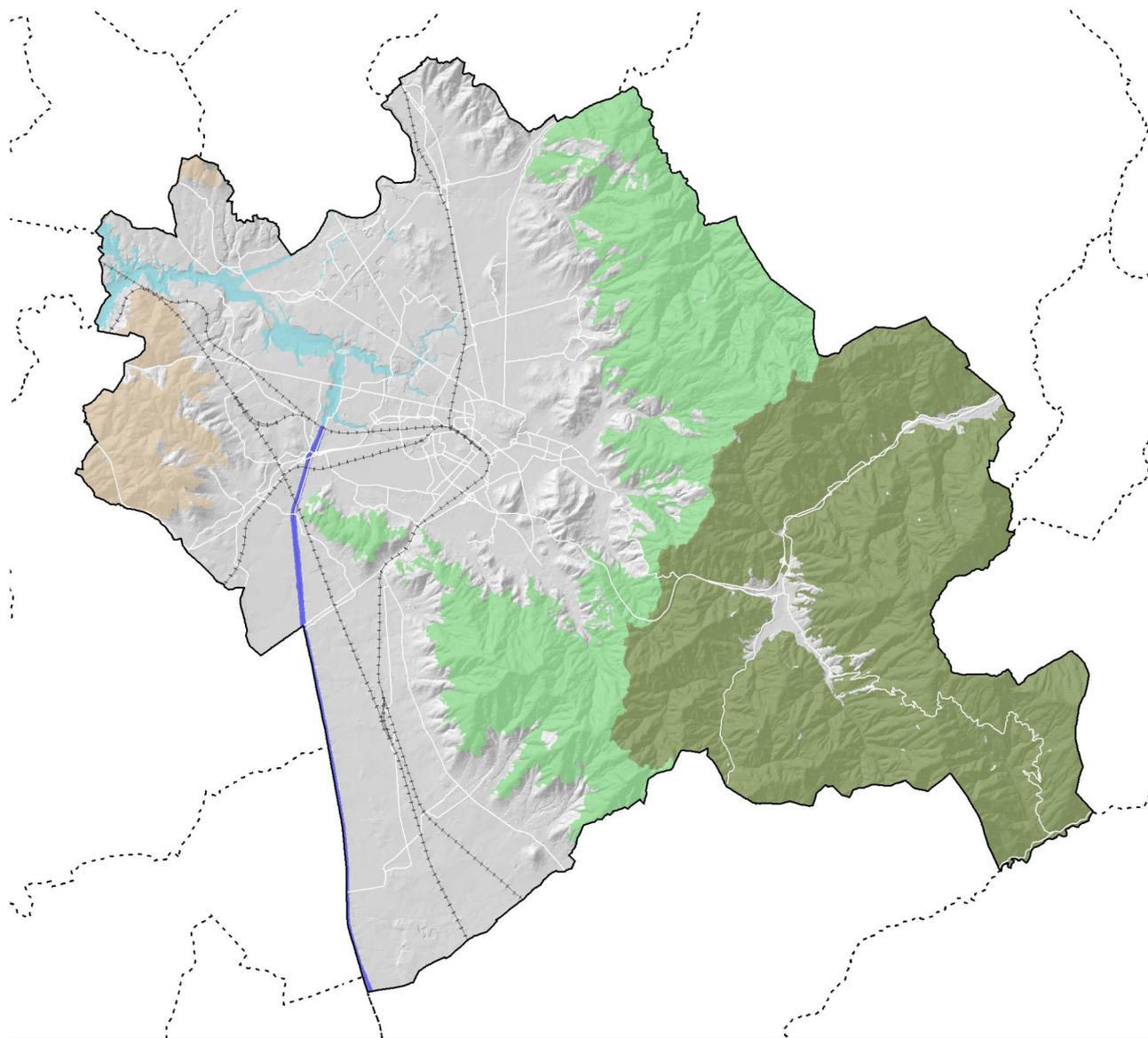
Nelle aree ad elevata naturalità ricadono le aree di salvaguardia e tutela naturalistico ambientale istituzionalmente tutelate (Zone di Protezione Speciale, Zone Speciali di Conservazione, ecc.).

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.



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

Le aree agricole forestali



- 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 elevato grado di naturalità

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	categoria intervento					
	Ms	Re	Re - Rc	Ril	Ri	Ri o Se
Classi edilizie						
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.

Il Piano Operativo identifica due distinti ambiti di pertinenza in ragione del valore paesaggistico dei centri e nuclei storici, come classificati dal PTCP di Arezzo:

- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale;
- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

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.

Negli ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata è consentito il potenziamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.

Ai fini del rispetto dell'art. 10 c. 1 lett. e) ed f) della Disciplina del PIT-PPR, nonché delle disposizioni della Sezione 4 delle schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico, si è proceduto alla costruzione di un atlante dei centri e nuclei storici, compresi i relativi ambiti di pertinenza, allo scopo di ampliare solamente in pochi e motivati casi, gli adempimenti per l'approvazione di interventi negli ambiti di pertinenza e nei centri e nuclei storici.

La disposizione consiste nella predisposizione e consegna agli uffici da parte del richiedente di:

- fotoinserimenti o render relativi all'intervento previsto nel numero opportuno, con presa fotografica o posizionamento del punto di vista virtuale, da luoghi di osservazione privilegiata esterni al nucleo e all'ambito di pertinenza pubblici (ad esempio strade, slarghi, piazze o parcheggi), da cui sia visibile la zona o la consistenza edilizia dove si va ad intervenire
- Una relazione sintetica con la valutazione dell'impatto visivo allo scopo di dimostrare a livello quali-quantitativo che gli interventi:
 - si integrino e inseriscano a livello cromatico con l'esistente;
 - si eviti l'utilizzo di materiali che producano rifrazione o specchiamento;
 - non alterino lo skyline;
 - la percezione della sagoma sia coerente e ben si inserisca con le consistenze attuali;

Tale disposizione riguarda solamente dai centri o nuclei storici, compresi i relativi ambiti di pertinenza, all'interno del quale ricada anche solo parzialmente in classe 3,4 o 5 della carta dell'intervisibilità assoluta del PIT/PPR.

Di seguito una sintesi tabellare con il dettaglio dei centri e nuclei storici su cui svolgere l'approfondimento che risultano 9 su 88 totali.

ID scheda	Tipologia	Classi di intervisibilità assoluta
A013	Centri antichi ed aggregati	3
A038	Centri antichi ed aggregati	3
A041	Centri antichi ed aggregati	3
A063	Centri antichi ed aggregati	3
A064	Centri antichi ed aggregati	3
A077	Centri antichi ed aggregati	3
A078	Centri antichi ed aggregati	3
A083	Centri antichi ed aggregati	3
A088	Nuclei rurali	3

I centri antichi e aggregati e gli ambiti di pertinenza soggetti al dispositivo sopra descritto sono inoltre riportati nella cartografia di piano alla tavola D5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare (1:30.000).

6.3.2. 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 determinano 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 ecologica 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 costruzione
- 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 di nuova costruzione, ad esclusione della destinazione Du_E.3 - Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc
- 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 o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa, non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- 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;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola riservati all'imprenditore agricolo professionale.

È inoltre consentita la realizzazione delle trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole, secondo quanto dettagliato nei singoli sistemi naturalistico ambientali,

in coerenza con la normativa regionale e nei limiti dei vincoli/condizionamenti imposti da piani/programmi sovraordinati.

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

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Addizioni volumetriche fino a 20 mq di "Se" comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- 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
- Piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco

Tipologia degli interventi edilizi sempre ammessi	TR.N1	TR.N2	TR.N3	TR.N4	TR.N5
Modalità diretta					
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 on comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso	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
Ulteriori interventi consentiti con modalità diretta					
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	SI	SI	NO	NO	SI
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti	SI	SI	NO	NO	SI
Addizioni volumetriche fino a 20 mq di "Se" comunque entro il limite del 20%	NO	SI	NO	NO	SI
Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie edificabile	SI	SI	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
Piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco	SI	SI	NO	NO	NO

6.4.2. 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 costruzione
- Du_B. industriale e artigianale
- DU_C. Commerciale al dettaglio di nuova costruzione, 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

Colture	ha
ortoflorovivaistiche	0,8
vivai	1,5
vigneti	4
frutteti	3
oliveto	6
seminativo irriguo	7
seminativi e prati	10
castagneto da frutto	25

Culture	ha
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.

Tipologia degli interventi edilizi sempre ammessi con modalità diretta	TR.A1	TR.A2	TR.A3	TR.A4	TR.A5	TR.A6	TR.A7	TR.A8
Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari	SI							
Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso	SI							
Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso	SI							
Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione	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							

Ulteriori interventi consentiti con modalità diretta	TR.A1	TR.A2	TR.A3	TR.A4	TR.A5	TR.A6	TR.A7	TR.A8
Addizioni volumetriche fino a 30 mq di "Se" contestualmente a un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche. Può raggiungere il 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
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
Interventi pertinenziali fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
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
Per gli immobili (anche se formati da più corpi separati ... purché localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità immobiliari residenziali) sono ammessi interventi di: a. ristrutturazione edilizia; b. sostituzione edilizia; c. trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori; 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 ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI

* Ammesso ma solo con Piano aziendale.

Tipologia degli interventi edilizi ammessi (Imprenditori agricoli)	TR.A1	TR.A2	TR.A3	TR.A4	TR.A5	TR.A6	TR.A7	TR.A8
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
Frazionamento delle unità immobiliari	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO

Tipologia degli interventi edilizi ammessi (Programma aziendale)	TR.A1	TR.A2	TR.A3	TR.A4	TR.A5	TR.A6	TR.A7	TR.A8
Nuova edificazione: Abitazioni rurali	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO
Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni azienda (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014)	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO
Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative facenti parte delle dotazioni azienda (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 E DELLE AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

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".

All'interno della normativa si è previsto anche un dispositivo di salvaguardia dell'intervisibilità relativo ai centri antichi ed aggregati nel rispetto dell'art. 10 c. 1 lett. e) ed f) della Disciplina del PIT-PPR, nonché delle disposizioni della Sezione 4 delle schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico. Si è proceduto quindi alla costruzione di un atlante dei centri e nuclei storici, compresi i relativi ambiti di pertinenza, allo scopo di ampliare solamente in pochi e motivati casi, gli adempimenti per l'approvazione di interventi negli ambiti di pertinenza e nei centri e nuclei storici.

7.2. Le aree di potenziale interesse e tutela archeologica¹

Ai fini della tutela delle risorse archeologiche presenti nel territorio comunale di Arezzo, è stato predisposto l'elaborato cartografico del Piano Operativo, denominato **E3.3 Carta del grado di tutela archeologica**, che riporta il potenziale interesse e rischio archeologico.

L'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo disciplina gli interventi e le procedure in relazione ai diversi gradi di tutela individuati.

Ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

Il Piano, in coerenza con le linee guida predisposte dalla Soprintendenza, identifica i seguito gradi di tutela:

- Grado di tutela 5: identifica gli areali ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica. Al grado di rischio 5 appartengono tutti i Beni paesaggistici e Beni culturali di interesse archeologico come identificati nelle tavole C5.1 e C5.2. In tali aree ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di

¹ A cura della Dott.ssa Archeologa Silvia Cipriani.

vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004).

Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;

- Grado di tutela 4: identifica gli areali ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali. In tali aree ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del d.lgs. 50/2016.

Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016;

- Grado di tutela 3: identifica gli areali di potenziale interesse e rischio archeologico come identificati nella tavola C5.2. In tali aree gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica.
- Grado di tutela 2: identifica alcune aree di rispetto di siti oggetto di segnalazione archeologica.
- Grado di tutela 1: identifica il resto del territorio comunale, per il quale non sussistono al momento evidenze archeologiche accertate o potenziali.

Per i gradi di tutela 1 e 2 si applica una normativa di carattere generale che richiama le disposizioni di cui all'art. 90 del D. Lgs. 42/2004. Ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, connessa ad interventi urbanistico-edilizi o riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente, al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

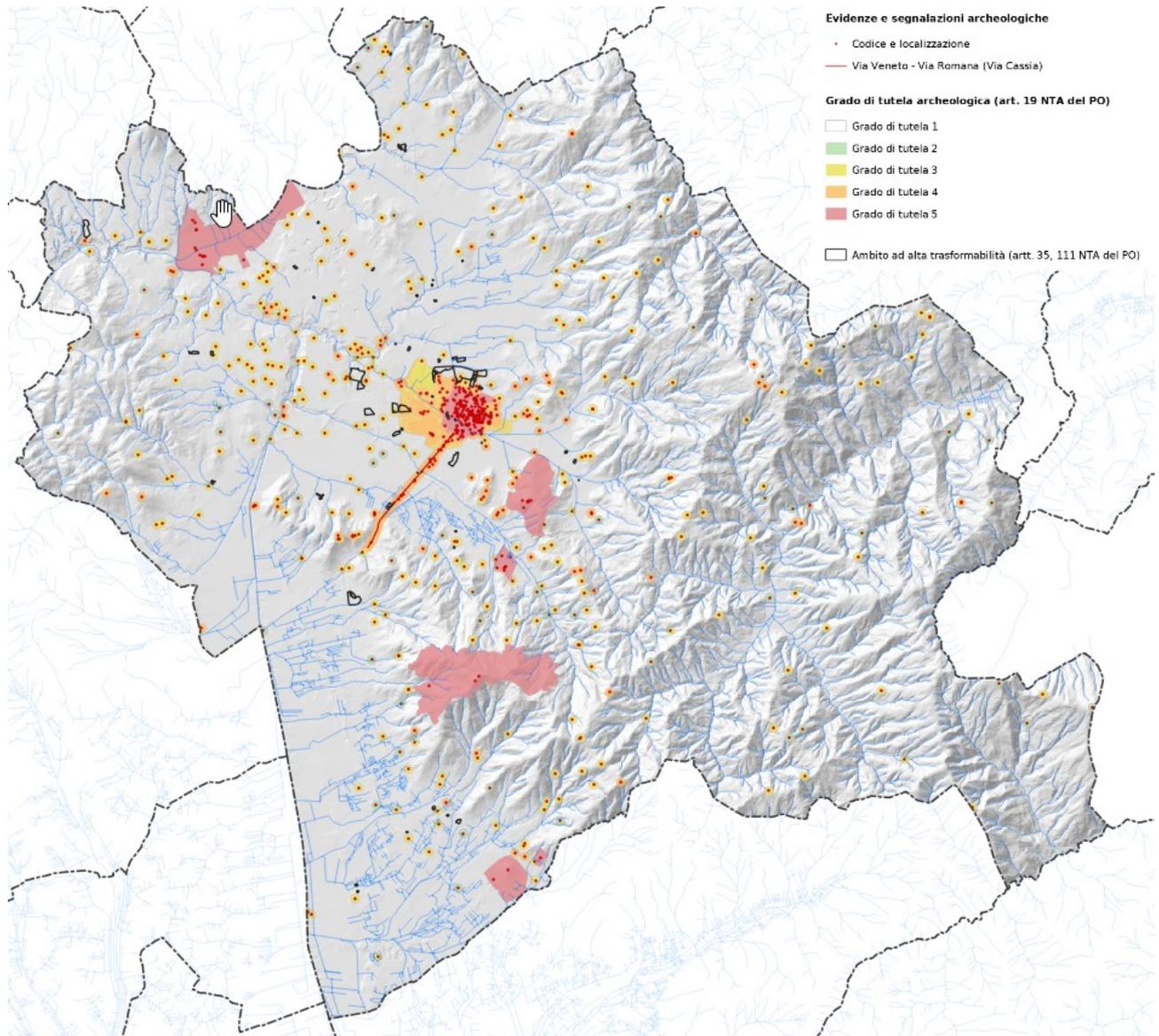


Figura 1: Carta del grado di tutela archeologica

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 costruito 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 insediabili nei diversi ambiti del territorio urbanizzato privilegiando 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.

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.

Ambiti di trasformazione PS / PO

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo	Direzionale e di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi
1	PUC 1.01 Telecom	Mixité	4.076	4.520	2.712,0	-	452,0	452,0	904,0	-
1	PUC 1.02 Via Guido Monaco	Mixité	1.147	1.500	-	-	1.500,0	-	-	-
2	AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité	74.476	30.000	18.000,0	-	3.000,0	6.000,0	3.000,0	-
2	AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité	37.166	25.000	20.000,0	-	2.500,0	2.500,0	-	-
2	PUC 2.01 Circonvallazione e est	Mixité	37.241	6.670	-	2.001,0	2.001,0	-	667,0	2.001,0
2	PUC 2.02 Circonvallazione e ovest	Mixité	31.753	22.000	-	6.600,0	6.600,0	-	2.200,0	6.600,0
2	PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale	30.404	15.000	-	7.500,0	7.500,0	-	-	-
3	PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité	14.281	4.800	3.840,0	480,0	480,0	-	-	-
3	PdC 3.01 Via Romana	Produttivo	11.402	9.000	-	9.000,0	-	-	-	-
3	PdC 3.02 Via Giusti	Mixité	1.478	950	950,0	-	-	-	-	-
3	PdC 3.03 Via Don Minzoni	Servizi S2	2.583	2.412	-	-	-	-	2.412,0	-
4	AT 4.01 UNOAERRE	Mixité	92.049	37.000	24.050,0	-	5.550,0	1.850,0	5.550,0	-
4	PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale	21.746	21.000	-	10.500,0	10.500,0	-	-	-
4	PdC 4.01 Via Marco Perennio	Mixité	645	260	260,0	-	-	-	-	-
6	PdC 6.01 Agazzi - loc. Alto	Mixité	4.346	1.500	1.200,0	105,0	195,0	-	-	-
6	PdC 6.02 Agazzi - Strada comunale 1	Mixité	1.830	700	630,0	-	70,0	-	-	-
6	PdC 6.03 Agazzi	Mixité	1.789	600	540,0	-	60,0	-	-	-

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo	Direzionale e di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi
	- Strada comunale 1									
6	PdC 6.04 Agazzi - loc. Basso	Mixité	615	250	250,0	-	-	-	-	-
7	PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité	2.072	1.200	1.020,0	-	180,0	-	-	-
7	PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité	1.695	600	600,0	-	-	-	-	-
8	AT 8.01 Via Lorenzetti - Parcheggi	Commerciale	554	320		-	320,0	-	-	-
10	PUC 10.01 Staggiano	Mixité	5.408	1.800	1.440,0	126,0	234,0	-	-	-
10	PdC 10.01. Staggiano1	Mixité	4.187	1.400	1.260,0	-	140,0	-	-	-
10	PdC 10.02. Staggiano2	Mixité	872	300	300,0	-	-	-	-	-
11	AT 11.01 Catona 1	Mixité	63.418	17.000	13.600,0	-	1.700,0	1.700,0	-	-
11	AT 11.02 Catona 2	Mixité	175.575	46.000	36.800,0	-	4.600,0	4.600,0	-	-
11	PUC 11.01 Giovi 1	Mixité	4.693	2.500	2.125,0	125,0	125,0	-	125,0	-
11	PUC 11.0 2 Giovi 2	Mixité	15.462	5.200	4.420,0	260,0	260,0	-	260,0	-
11	PUC 11.0 5 viale dei Pioppi	Commerciale	23.967	6.000	-	-	6.000,0	-	-	-
11	PUC 11.0 6 Catona 3	Mixité	37.004	12.000	-	-	6.000,0	-	-	6.000,0
11	PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	Mixité	5.385	1.800	1.620,0	-	180,0	-	-	-
11	PdC 11.01 Campoluci	Mixité	2.293	800	800,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.03 Quarata	Mixité	5.113	1.700	1.360,0	119,0	-	-	221,0	-
11	PdC 11.04 Patrignone	Mixité	3.623	1.200	1.080,0	-	120,0	-	-	-
11	PdC 11.05 Puglia	Mixité	1.522	500	500,0	-	-	-	-	-

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo	Direzionale e di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi
11	PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité	988	400	400,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.7 Ceciliano 3	Mixité	1.382	500	500,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.08 Ceciliano	Mixité	3.340	1.200	960,0	-	240,0	-	-	-
11	PdC 11.09 via Setteponti	Mixité	1.412	500	500,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	Mixité	5.457	1.800	1.620,0	-	180,0	-	-	-
11	PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité	1.794	600	600,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité	1.416	500	500,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.13 Quarata Case nuove	Mixité	2.018	500	500,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.14 Marcena	Mixité	2.875	305	305,0	-	-	-	-	-
11	PdC 11.15 Ceciliano 4	Mixité	1.328	390	390,0	-	-	-	-	-
12	PdC 12.01 Rondine	Servizi	51.890	1.880	-	-	-	1.034,0	846,0	-
14	PUC 14.01 Indicatore	Mixité	12.323	4.200	3.360,0	294,0	546,0	-	-	-
14	PdC 14.01 Indicatore	Mixité	5.540	1.900	1.520,0	133,0	247,0	-	-	-
14	PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité	4.045	1.400	1.190,0	70,0	140,0	-	-	-
14	PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité	1.295	500	500,0	-	-	-	-	-
15	AT 15.01 Madonna di	Mixité	65.706	6.500	5.200,0	325,0	325,0	-	325,0	325,0

UTOE	Denominazione	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo	Direzionale e di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi
	Mezzastrada									
15	PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité	5.919	2.000	1.600,0	140,0	260,0	-	-	-
15	PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité	2.891	1.000	800,0	70,0	-	-	130,0	-
15	PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo	9.461	7.500	-	7.500,0	-	-	-	-
15	PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	Mixité	1.695	600	480,0	-	120,0	-	-	-
15	PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité	4.311	1.500	1.275,0	75,0	150,0	-	-	-
15	PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité	3.056	1.100	1.100,0	-	-	-	-	-
15	PdC 15.07 Madonna di Mezzastrada	Produttivo	14.642	4.500	-	4.500,0	-	-	-	-
	TOTALE		926.654	324.757	162.657	49.923	62.475	18.136	16.640	14.926

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 5.057.265 mq, pari a 50,7 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. Inoltre sono esclusi i servizi e gli spazi viari interni al centro storico del capoluogo, i cui dati sono riportati nella relazione del quadro conoscitivo.

Nella tabella a seguire è riportato il dato analitico.

UTOE 1	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
1	-	P1	24.987		-	24.987		-			0
1	-	S2	4.804		-	4.804		-			0
1	-	S3	43.688		-	43.688		-			0
1	-	S8	114.730		-	114.730		-			0
TOTALE	7.244		188.210		26	188.210		26			0

UTOE 2	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
2	-	P1	17.291		-	17.291		-			0
2	-	S1	28.414		-	14.783		-			13.631
2	-	S2	136.439		-	44.723		-			91.716
2	-	S6	31.440		-	31.440		-			0
2	-	S8	136.828		-	136.828		-			0
TOTALE	1.573		350.413		223	245.066		156			105.347

UTOE 3	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
3	-	P1	85.060		-	61.181		-			23.878
3	-	S1	173.526		-	72.699		-			100.827
3	-	S2	191.572		-	31.951		-			159.621
3	-	S4	11.970		-	11.970		-			0
3	-	S6	12.792		-	12.792		-			0
3	-	S7	4.542		-	4.542		-			0
3	-	S8	523.266		-	463.349		-			59.917
3	-	S9	70.331		-	66.104		-			4.227
TOTALE	24.300		1.073.058		44	724.588		30			348.470

UTOE 4	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
4	-	P1		55.265	-		55.265		-		0
4	-	S1		43.676	-		39.947		-		3.728
4	-	S2		25.598	-		15.545		-		10.054
4	-	S3		20.670	-		20.670		-		0
4	-	S4		17.636	-		17.636		-		0
4	-	S5		38.751	-		0		-		38.751
4	-	S6		11.846	-		11.846		-		0
4	-	S8		205.079	-		205.079		-		0
4	-	S9		121.899	-		121.899		-		0
TOTALE	9.536			540.420	57		487.887		51		52.533

UTOE 5	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
5	-	P1		41.580	-		41.580		-		0
5	-	S2		571	-		0		-		571
5	-	S8		30.527	-		30.527		-		0
TOTALE	446			72.677	163		72.106		162		571

UTOE 6	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
6	-	P1		2.401	-		2.401		-		0
6	-	P3		429.771	-		0		-		429.771
6	-	S2		49.258	-		49.258		-		0
6	-	S3		5.054	-		5.054		-		0
6	-	S4		2.877	-		2.877		-		0
6	-	S6		286	-		286		-		0
6	-	S8		6.254	-		6.254		-		0
TOTALE	1.742			495.902	285		66.131		38		429.771

UTOE 7	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
7	-	P1		4.588	-		4.588		-		0
7	-	S1		4.208	-		4.208		-		0
7	-	S2		7.275	-		7.275		-		0
7	-	S3		9.476	-		9.476		-		0
7	-	S4		12.938	-		12.938		-		0
7	-	S6		3.228	-		3.228		-		0
7	-	S8		19.414	-		19.414		-		0

7	-	S9	32.922	-	32.922	-	0
7	-	S10	15.142	-	15.142	-	0
TOTALE	3.481		109.189	31	109.189	31	0

UTOE 8	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
8	-	P1	49.287	-	45.377	-	3.910	-	-	-	3.910
8	-	S1	62.808	-	25.764	-	37.043	-	-	-	37.043
8	-	S2	44.734	-	31.640	-	13.094	-	-	-	13.094
8	-	S4	4.712	-	4.712	-	0	-	-	-	0
8	-	S6	105.109	-	42.366	-	62.743	-	-	-	62.743
8	-	S7	2.200	-	2.200	-	0	-	-	-	0
8	-	S8	191.620	-	191.620	-	0	-	-	-	0
8	-	S9	405.024	-	81.014	-	324.010	-	-	-	324.010
TOTALE	7.707		865.493	112	424.693	55	440.800				

UTOE 9	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
9	-	P1	23.224	-	23.224	-	0	-	-	-	0
9	-	S1	5.543	-	4.646	-	896	-	-	-	896
9	-	S2	26.955	-	9.788	-	17.168	-	-	-	17.168
9	-	S4	25.824	-	25.824	-	0	-	-	-	0
9	-	S7	4.998	-	4.998	-	0	-	-	-	0
9	-	S8	217.776	-	217.776	-	0	-	-	-	0
9	-	S9	18.406	-	18.406	-	0	-	-	-	0
TOTALE	6.665		322.726	48	304.662	46	18.064				

UTOE 10	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
10	-	S1	12.100	-	12.100	-	0	-	-	-	0
10	-	S2	2.845	-	2.845	-	0	-	-	-	0
10	-	S3	10.901	-	10.901	-	0	-	-	-	0
10	-	S4	2.540	-	2.540	-	0	-	-	-	0
10	-	S6	8.145	-	8.145	-	0	-	-	-	0
10	-	S8	9.124	-	9.124	-	0	-	-	-	0
10	-	S9	4.998	-	4.998	-	0	-	-	-	0
10	-	S10	12.686	-	12.686	-	0	-	-	-	0
TOTALE	2.507		63.340	25	63.340	25	0				

UTOE 11	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
11	-	P1	88.905		-	88.905		-			0
11	-	S1	43.094		-	43.094		-			0
11	-	S2	106.966		-	86.040		-			20.926
11	-	S3	25.316		-	25.316		-			0
11	-	S4	42.211		-	42.211		-			0
11	-	S5	39.289		-	39.289		-			0
11	-	S6	51.179		-	51.179		-			0
11	-	S7	2.833		-	2.833		-			0
11	-	S8	160.758		-	160.758		-			0
11	-	S9	183.924		-	183.924		-			0
11	-	S10	37.826		-	37.826		-			0
TOTALE	14.803			782.300	53	761.374			51		20.926

UTOE 12	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
12	-	P1	3.608		-	3.608		-			0
12	-	S2	26.111		-	5.483		-			20.629
12	-	S3	1.810		-	1.810		-			0
12	-	S4	2.025		-	2.025		-			0
12	-	S5	64.774		-	64.774		-			0
12	-	S6	5.883		-	5.883		-			0
12	-	S8	678		-	678		-			0
12	-	S9	8.442		-	8.442		-			0
TOTALE	1.020			113.331	111	92.702			91		20.629

UTOE 13	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
13	-	S3	1.779		-	1.779		-			0
TOTALE	107			1.779	17	1.779			17		0

UTOE 14	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
14	-	P1	29.203		-	29.203		-			0
14	-	S1	24.208		-	24.208		-			0
14	-	S2	17.107		-	17.107		-			0
14	-	S3	28.492		-	28.492		-			0
14	-	S4	24.709		-	24.709		-			0
14	-	S5	147.128		-	89.747		-			57.381
14	-	S6	43.926		-	43.926		-			0

14	-	S7	629	-	629	-	0
14	-	S8	69.449	-	69.449	-	0
14	-	S9	54.375	-	54.375	-	0
TOTALE	7.671		439.227	57	381.845	50	57.381

UTOE 15	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
15	-	P1	78.691	-	78.691	-	0				0
15	-	Pp1	407	-	407	-	0				0
15	-	S1	23.700	-	23.700	-	0				0
15	-	S2	58.616	-	57.422	-	1.194				0
15	-	S3	19.961	-	19.961	-	0				0
15	-	S4	24.619	-	24.619	-	0				0
15	-	S5	224.415	-	0	-	224.415				0
15	-	S6	9.044	-	9.044	-	0				0
15	-	S8	42.743	-	42.743	-	0				0
15	-	S9	237.134	-	237.134	-	0				0
15	-	S9*	374.822	-	0	-	374.822				0
TOTALE	9.118		1.094.154	120	493.722	54	600.431				0

UTOE 16	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
16	-	S3	2.695	-	2.695	-	0				0
16	-	S4	1.564	-	1.564	-	0				0
16	-	S6	151	-	151	-	0				0
16	-	S8	154.948	-	154.948	-	0				0
TOTALE	570		159.358	280	159.358	280	0				0

UTOE 17	abitanti	servizio	area (mq)	totale	mq/ab	servizi locale	scala	mq/ab locale	scala	servizi territoriale	scala
17	-	S1	9.970	-	9.970	-	0				0
17	-	S2	17.142	-	15.258	-	1.885				0
17	-	S3	7.252	-	7.252	-	0				0
17	-	S4	8.752	-	8.752	-	0				0
17	-	S6	7.155	-	7.155	-	0				0
17	-	S8	7.132	-	7.132	-	0				0
17	-	S9	21.924	--	21.924	-	0				0
TOTALE	1.210		79.328	66	77.443	64	1.885				0

TOTALE	99.700	-	6.750.904	68	4.654.097	47	2.096.807
---------------	---------------	----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------

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

Servizi con consumo di suolo edificati	Totale mq	Totale servizi a scala locale	Totale servizi a scala territoriale	Servizi totali/abitante	Servizi locali/abitante
S1: Servizi per l'istruzione	419.439	263.313	156.126	4,21	2,64
S2: Servizi sociali e civici	695.366	379.138	316.228	6,97	3,80
S3: Cimitero	177.095	177.095	0	1,78	1,78
S4: Servizi religiosi	182.378	182.378	0	1,83	1,83
S5: Servizi tecnologici	514.358	193.810	320.548	5,16	1,94

Servizi con consumo di suolo prev. non edificati	Totale mq	Totale servizi a scala locale	Totale servizi a scala territoriale	Servizi totali/abitante	Servizi locali/abitante
S6: Servizi per il gioco e lo sport	290.184	227.442	62.743	2,91	2,28
S7: Spazi pavimentati	15.202	15.202	0	0,15	0,15

Servizi senza consumo di suolo	Totale mq	Totale servizi a scala locale	Totale servizi a scala territoriale	Servizi totali/abitante	Servizi locali/abitante
S8: Parchi e verde urbano	1.890.325	1.830.408	59.917	18,96	18,36
S9: Strutture sportive	1.159.378	831.142	328.236	11,63	8,33
S9*: Strutture sportive con indicazione specifica	374.822	0	374.822	3,76	0,00
S10: Campi prova del Saracino	65.653	65.653	0	0,66	0,66

Attrezzature della mobilità	Totale mq	Totale servizi a scala locale	Totale servizi a scala territoriale	Servizi totali/abitante	Servizi locali/abitante
P1: Parcheggi	515.897	488.109	27.788	5,17	4,89
Pp1: Parcheggi privati	407	407	0	0,004	0,004
P2: Ferrovia	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati	Non conteggiati
P3: Aeroporto	429.771	0	429.771	4,31	0,00