

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2019



PO

D Strategia dello sviluppo

D1 Relazione illustrativa

Sindaco
Alessandro Ghinelli

Assessore
Francesca Lucherini

Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Frescucci

RTI Raggruooamento Temporaneo di Professionisti

Studio D:RH Architetti associati

Arch. Sergio Dinale

Criteria srl

Arch. Luca di Figlia

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

D1

Relazione illustrativa

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 Pezzuoli

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. PREMESSA.....	1
1.1. Le Linee guida dell'Amministrazione Comunale.....	1
1.2. Il Documento unico di programmazione - DUP.....	2
1.3. Il Piano Strutturale: strategia dello sviluppo sostenibile.....	4
2. SCENARI DEMOGRAFICI.....	5
2.1.1. Previsione dell'andamento della popolazione residente (2018÷2029)....	5
2.1.2. La previsione del numero di famiglie residenti.....	12
3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI.....	14
3.1. Obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo.....	14
3.1.1. Aree tematiche, ambiti strategici e obiettivi.....	14
3.1.2. Obiettivi generali e obiettivi specifici.....	15
4. SCHEMA STRATEGICO DI PIANO.....	19
5. UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI - UTOE.....	25
5.1. Criteri metodologici.....	25
5.2. Caratteri e obiettivi delle UTOE.....	32
5.3. Dimensionamento per UTOE.....	67
5.3.1. Dimensionamento degli ambiti di espansione e trasformazione.....	67
5.3.2. Dimensionamento delle aree per servizi.....	72
6. INDIVIDUAZIONE VISUALI/DIRETTRICI VISUALI DA SALVAGUARDARE.....	73
6.1. Metodo.....	73
6.2. Lettura di dettaglio dei Decreti Ministeriali di Vincolo Paesaggistico.....	74

1. PREMESSA

1.1. Le Linee guida dell'Amministrazione Comunale

Il Consiglio Comunale, con la Delibera n. 113 del 25 settembre 2017, ha approvato Le *Linee Guida della variante al Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo* per adeguarlo ai nuovi contenuti della legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e conformarlo al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

L'attività di aggiornamento e conformazione del Piano Strutturale, prevista dalle *Linee guida*, viene sviluppata tramite una variante urbanistica generale, che per contenuto e caratteristiche strutturali e funzionali, è idonea a generare un vero e proprio nuovo Piano Strutturale come previsto dalla LR 65/2014. Ciò consentirà di recepire integralmente i principi, gli indirizzi e le prescrizioni recentemente introdotti dalla riforma urbanistica regionale e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

La strategia di adeguamento e conformazione alla LR 65/2014 e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico, delineata con l'approvazione delle *Linee guida*, consentirà pertanto di evitare l'applicazione delle salvaguardie edilizie previste dall'art. 222 comma 2 ter della medesima Legge.

Le Linee guida hanno inoltre ritenuto prioritario formare il primo Piano Operativo contemporaneamente alla redazione della variante al Piano Strutturale, in virtù del rapporto di diretta consequenzialità e di reciproca integrazione esistente fra i due atti urbanistici.

Le *Linee guida* contengono, inoltre, alcuni indirizzi generali per la pianificazione urbanistica, attraverso la definizione di obiettivi generali e obiettivi specifici, di seguito elencati.

Obiettivi generali

1. Quadro conoscitivo
2. Statuto del territorio
3. Sviluppo sostenibile
4. Consumo di nuovo suolo
5. Riutilizzo e recupero dei luoghi e del patrimonio edilizio esistente
6. Innalzamento della qualità urbana, decoro, efficienza e resilienza
7. Flessibilità

Obiettivi specifici

a. Città e insediamenti urbani

- a1. Sviluppo equilibrato dell'economia turistica
- a2. Recupero e sviluppo delle attività produttive
- a3. Recupero della residenza.

b. Territorio rurale

- b1. Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio
- b2. Tutela e incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola.

c. Mobilità & infrastrutture

c1. Coordinamento con il PUMS.

c2. Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali.

c3. Migliorare ed implementare la viabilità ciclo pedonale.

1.2. Il Documento unico di programmazione - DUP

Il Documento Unico di Programmazione del Comune di Arezzo, approvato dal Consiglio Comunale, seleziona **5 aree strategiche**, archetipi della linea politica del governo cittadino.

Ad ogni *Area strategica* è associato un *Obiettivo generale*, quale orientamento per l'azione amministrativa. Ad ogni area strategica sono quindi correlate *Linee strategiche* e *Obiettivi strategici*.

Le **5 aree strategiche** ed i relativi **obiettivi generali** riguardano:

1. la **città affidabile**. *Saper indurre nel cittadino maggior fiducia*
2. la **città affidabile**. *Aumentare la visibilità e valorizzazione turistica della città*
3. la **città innovativa**. *Indurre la crescita e lo sviluppo delle imprese giovanili*
4. la **città attrattiva**. *Proporre la città come porto di arrivo per nuove iniziative industriali e produttive*
5. la **città coesa**. *Ricucire, rafforzare e consolidare le maglie del tessuto sociale*

Di seguito si riporta una tabella di sintesi nella quale sono riportate, per ogni Area strategica del DUP, le *Linee strategiche* e *Obiettivi strategici* che possono rappresentare un riferimento di indirizzo per la definizione del Piano Strutturale ed il Piano Operativo.

DUP - Aree strategiche	Linee strategiche di interesse per il Piano	Obiettivi strategici correlati di interesse per il Piano
1. la città affidabile <i>Saper indurre nel cittadino maggior fiducia</i>	1.2 Aumentare la sicurezza reale e percepita dal cittadino 1.3 Riacquistare la funzione di indirizzo e controllo in materia di erogazione dei servizi	1.03 Implementare il controllo del territorio; 1.07 Combattere il degrado urbano 1.14 Pianificare l'utilizzo degli immobili della città ed ottimizzare i fitti 1.19 Promuovere azioni di tutela ambientale; 1.20 Realizzare interventi sul territorio finalizzati alla riduzione del rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio
2. la città scrigno <i>Aumentare la visibilità e valorizzazione turistica della città</i>	2.1 Recuperare e valorizzare il patrimonio artistico e culturale già presente ad Arezzo 2.6 Miglioramento delle attuali condizioni di decoro urbano con particolare attenzione alla parte storica della città ed alla sua vocazione turistica	2.01 Realizzare interventi di valorizzazione del patrimonio artistico e culturale; 2.03 Promuovere lo sviluppo turistico della città; 2.05 Realizzare un sistema di accesso (e sosta) alla Fortezza 2.08 Realizzare azioni ed interventi volti al miglioramento delle condizioni di decoro urbano 2.09 Riquilibrare gli spazi verdi 2.10 Riquilibrare l'uso degli spazi e aree pubbliche
3. la città innovativa <i>Indurre la crescita e lo sviluppo delle imprese giovanili</i>	3.1 Realizzare un incubatore d'impresa dedicato soprattutto alle aziende innovative di recente costituzione	3.01 Promuovere le start-up innovative
4. la città attrattiva <i>Proporre la città come porto di arrivo per nuove iniziative industriali e produttive</i>	4.1 Miglioramento del sistema infrastrutturale della città 4.2 Localizzazione della stazione ferroviaria AV c.d. "Media Etruria" 4.3 Definizione dell'attraversamento del territorio aretino da parte della SGC E-78 4.4 Definizione del corridoio infrastrutturale destinato alla realizzazione della variante alla SR 71	4.01 Migliorare il sistema di collegamento fra la città e il Territorio 4.02 Migliorare ed implementare la viabilità ciclo pedonale 4.04 Sviluppare piani/progetti per la mobilità urbana 4.05 Migliorare il sistema di parcheggi di accesso al centro
5. la città coesa <i>Ricucire, rafforzare e consolidare le maglie del tessuto sociale</i>	5.1 Semplificare l'accesso dei cittadini ai servizi sociali sul territorio 5.3 Valorizzare il sistema scolastico territoriale	5.07 Valorizzare le associazioni giovanili per favorire aggregazione, conoscenza e vitalità del territorio 5.10 Promuovere lo sviluppo delle associazioni sportive 5.15 Soddisfare il fabbisogno abitativo attraverso l'edilizia residenziale pubblica e la concertazione con il mercato abitativo privato

1.3. Il Piano Strutturale: strategia dello sviluppo sostenibile

La Regione Toscana, con Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 recante “Norme per il governo del territorio”, ha aggiornato il quadro di riferimento normativo al capo II della LRT 65/2014 i soggetti e gli atti di governo del territorio, distinguendo fra due principali livelli: la pianificazione territoriale esercitata dal comune attraverso il Piano Strutturale e pianificazione urbanistica attraverso il Piano Operativo i Piani Attuativi.

I comuni secondo l'art. 10 L.R. 65/14 esercitano le funzioni primarie ed essenziali della pianificazione urbanistica, attraverso:

- il piano strutturale, che costituisce lo strumento di pianificazione territoriale di competenza comunale;
- il piano operativo, che costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica;
- i piani attuativi, comunque denominati, che costituiscono gli strumenti di pianificazione esecutiva.

La distinzione tra componente strutturale (PS) e componente operativa (PO) è stata introdotta per la prima volta in Toscana dalla L.R. 5/95 superando il Piano Regolatore Generale disciplinato dalla Legge fondamentale del 1942. Tale articolazione dello strumento comunale viene ripreso poi dieci anni dopo anche dalla L.R. 1/05.

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, disciplinato dall'art. 92 della LRT 65/2014, si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

La Strategia dello sviluppo sostenibile,

La strategia dello sviluppo sostenibile contiene:

- le *Unità Territoriali Omogenee Elementari* (UTOE): identificano parti riconoscibili della città e/o del territorio, rappresentano le unità urbanistiche elementari del progetto del Piano Strutturale, costituiscono il riferimento territoriale per la definizione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- gli Obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, articolati per UTOE, nel rispetto degli standard di cui al dm 1444/1968;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti (artt. 62 e 63), compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico - ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale (art. 88, comma 7, lettera c) e gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale (art. 90, comma 7, lettera b).

2. SCENARI DEMOGRAFICI

2.1.1. Previsione dell'andamento della popolazione residente (2018÷2029)

Per previsione demografica si intende la determinazione della popolazione futura basata principalmente sulla variabilità delle componenti di crescita (nascite, decessi, immigrazioni, emigrazioni) che implica, non solo l'esplicitazione delle componenti di crescita di natura demografica, ma anche la capacità di considerare i loro effetti sulla struttura della popolazione.

In termini di piano risulta infatti importante disporre non solo dell'ammontare complessivo della popolazione futura, ma anche dei valori per classi di età cui poter associare fabbisogni espressi in modo differenziale dai diversi segmenti di popolazione.

La "soglia" demografica che consente il calcolo dei parametri demografici sufficientemente "solidi" e stabili da un punto di vista statistico per poter alimentare un modello previsionale, può essere fissata intorno a 50.000 abitanti¹. La consistenza demografica del Comune di Arezzo appare pertanto adeguata al modello previsionale proposto.

Quelle che generalmente vengono elaborate a livello locale, più che vere e proprie previsioni, sono scenari tesi a valutare l'impatto della combinazione di specifiche ipotesi² cui non possiamo attribuire un grado particolarmente elevato di probabilità o plausibilità.

Gli scenari di popolazione sono da intendersi come possibili alternative rispetto ad un'ipotesi iniziale: hanno lo scopo di far capire di quanto cambierebbe il quadro futuro se si modificassero gli andamenti della fecondità, della mortalità o della migratorietà.

Il Quadro di sfondo

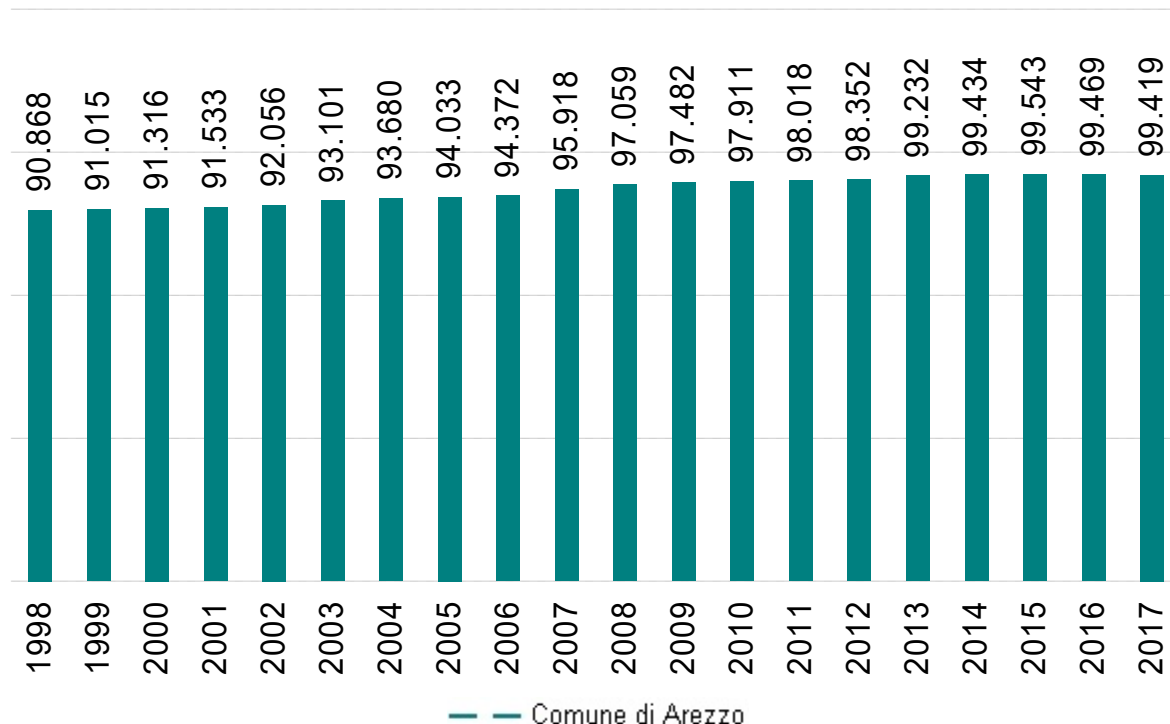
Le analisi demografiche hanno permesso di valutare i mutamenti della struttura demografica e le variazioni della consistenza della popolazione. In particolare emerge come sino al 2015 la popolazione residente nel comune di Arezzo sia tendenzialmente in aumento, fatto dovuto ai saldi migratori che, nel corso dell'ultimo ventennio, risultano costantemente positivi e in grado di contrastare i saldi naturali che, al contrario, appaiono di segno negativo sin dagli inizi degli anni '90 del secolo scorso.

Nel corso dell'ultimo biennio, il progressivo peggioramento dei saldi naturali e la riduzione della componente migratoria determinano una sostanziale stagnazione demografica nel centro in esame, con lievi variazioni della popolazione residente di segno negativo. È da rimarcare inoltre che aumenta con tassi annui crescenti il peso delle classi più anziane rispetto alla popolazione totale.

¹ Bonaguidi Alberto e Valentini Alessandro, 2004, Dati e territorio: ricchezza e consistenza dell'informazione statistica, intervento presso la Scuola della Società Italiana di Statistica al corso su "Le previsioni per la popolazione locale per il governo del territorio e le esigenze di mercato", Roma 21-25 Giugno 2004.

² Terra Abrami Valerio, Le previsioni demografiche, editore: Il Mulino, collana: Strumenti, anno edizione: 1998.

Popolazione residente nel comune di Arezzo dal 1998 al 2017



Il modello di previsione

Il modello di previsione demografica utilizzato fa riferimento alle classi di età annuali della popolazione per ottenere la consistenza e i principali indicatori di struttura della popolazione residente per ciascuno degli anni compresi tra il 2018 e il 2029.

Il modello di previsione permette la costruzione di più scenari che conservano, comunque, alcuni fattori invarianti, individuati dalle probabilità di sopravvivenza per età e sesso, incrementate del 10%³ rispetto a quelle rilevate nella provincia di Arezzo nel corso del 2016, ultimo anno per cui risulta disponibile il dato, e dall'incidenza di nati per sesso, posta pari al valore medio rilevato nel comune di Arezzo nel periodo compreso tra il 2002 e il 2017 (51,2% maschi, 48,8% femmine).

È stato applicato il modello delle *coorti di sopravvivenza*, tramite il quale, considerando l'equazione di crescita della popolazione:

$$P_{t+1} = P_t + [(N_{t+1}) - (M_{t+1})] + [(I_{t+1}) - (E_{t+1})]$$

è possibile far variare le componenti di crescita (natalità, mortalità e migratorietà) in funzione dell'età della popolazione, del sesso ed, eventualmente, del tempo.

Il modello si basa sull'applicazione di una probabilità di sopravvivenza per ciascuna classe di età. Essa misura la probabilità che un individuo nella classe di età x raggiunga la classe di età $x + n$ dove n rappresenta l'ampiezza delle classi di età prescelte ($n = 1$). Successivamente si determina il numero delle nascite in funzione di quozienti specifici di fecondità, applicati alle diverse classi di età della popolazione femminile per i segmenti fertili (15-50 anni); la procedura di calcolo avviene attraverso iterazioni successive di durata annuale.

³ A seguito dell'analisi dei dati in serie storica sui tassi di mortalità in ambito comunale.

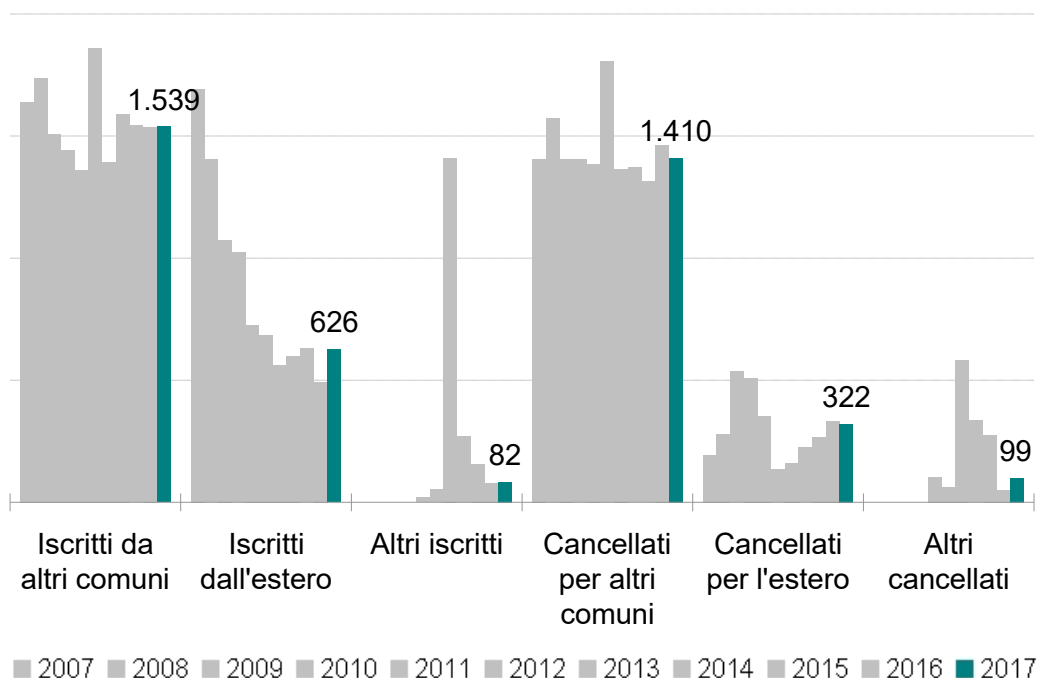
Il bilancio demografico della popolazione residente fornisce i risultati della rilevazione annuale "Movimento e calcolo della popolazione residente" (modello Istat P.2) che l'Istat esegue presso gli uffici di anagrafe dei comuni italiani.

Costituiscono oggetto della rilevazione la popolazione residente al 1° gennaio e al 31 dicembre, i nati vivi (da genitori residenti nel comune), i morti (già residenti nel comune), il saldo naturale, gli iscritti da altri comuni, gli iscritti dall'estero, gli iscritti per altri motivi, i cancellati per altri comuni, i cancellati per l'estero, i cancellati per altri motivi, il saldo migratorio e per altri motivi, le unità in più/meno dovute a variazioni territoriali, le famiglie, le convivenze, la popolazione residente in famiglia al 31 dicembre, la popolazione residente in convivenza al 31 dicembre e il numero medio di componenti per famiglia.

In particolare, per gli *iscritti per altri motivi* si tratta di iscrizioni dovute non ad un effettivo trasferimento di residenza, ma ad operazioni di rettifica anagrafica. Tra queste sono comprese le iscrizioni di persone erroneamente cancellate per irreperibilità e successivamente ricomparse; le iscrizioni di persone non censite, e quindi non entrate a far parte del computo della popolazione legale, ma effettivamente residenti. Analogamente, per i *cancellati per altri motivi* si tratta non di effettivi trasferimenti di residenza, ma di cancellazioni dovute a pratiche di rettifica anagrafica. Tra queste sono comprese le persone cancellate perché non risultano residenti in seguito ad accertamenti anagrafici; le persone censite come aventi dimora abituale, ma che non hanno voluto o potuto (per mancanza di requisiti) iscriversi nel registro anagrafico dei residenti del comune nel quale erano state censite.

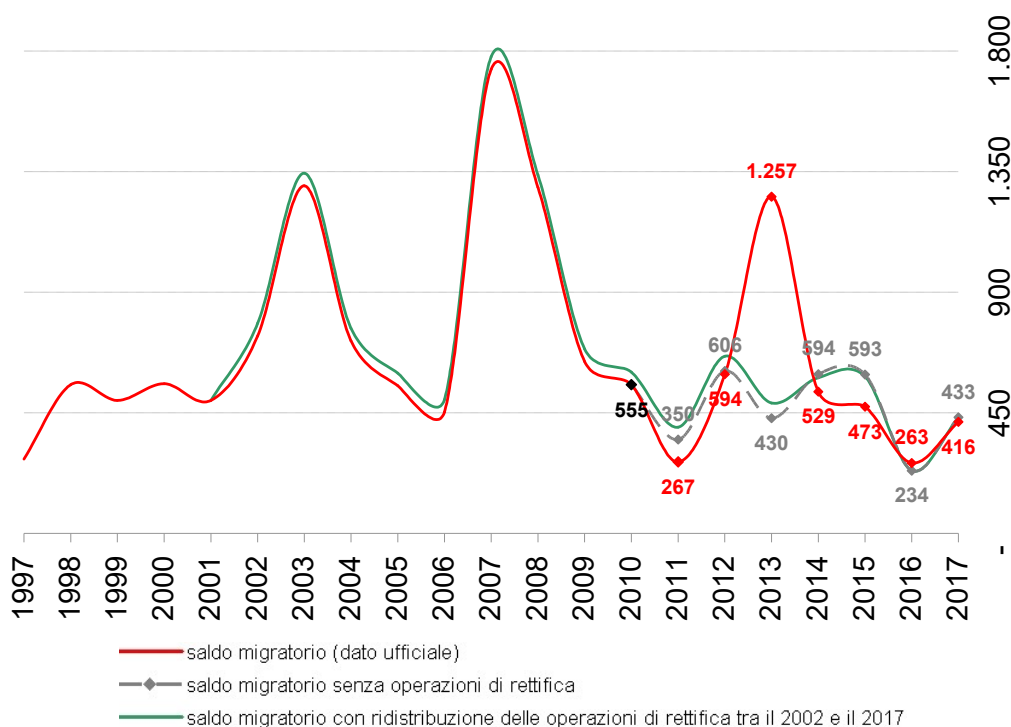
Nel caso del comune di Arezzo, come si può evincere dal grafico sottostante, tali operazioni di rettifica anagrafica negli anni successivi all'ultimo Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni appaiono molto significative e tali da compromettere, se non opportunamente ricalibrate, l'esito della definizione di scenari di previsione della popolazione residente nel prossimo decennio.

Iscritti e cancellati per origine e destinazione al 31 dicembre dal 2007 al 2017



A tal fine, nel centro in esame è apparso necessario operare una redistribuzione tra gli anni compresi tra il 2002 e il 2017 degli iscritti e dei cancellati per altri motivi per tutti gli anni compresi tra il 2011 e il 2017, con lo scopo di ottenere un andamento più verosimile della serie storica del saldo migratorio annuo in ambito comunale rispetto a quella ricavabile con il dato ufficiale, come mostrato nel grafico sottostante.

Saldo migratorio nel comune di Arezzo al 31 dicembre dal 1997 al 2017



Sulla base dell'andamento del saldo migratorio con redistribuzione delle operazioni di rettifica tra il 2002 e il 2017 è stato possibile definire, per ciascuno dei tre scenari di evoluzione della popolazione residente, flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel comune di Arezzo negli anni compresi:

- tra il 2002 e il 2017 per lo scenario centrale;
- tra il 2002 e il 2008 per lo scenario alto;
- tra il 2009 e il 2017 per lo scenario basso.

Scenari di previsione

Si descrivono di seguito le differenti ipotesi alla base di ciascuno dei tre scenari di previsione elaborati.

Scenario centrale

È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari al valore medio rilevato nella provincia di Arezzo negli anni compresi tra il 2006 e il 2016.

I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel comune di Arezzo negli anni compresi tra il 2002 e il 2017.

Scenario alto

È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari al 110% del valore medio rilevato nella provincia di Arezzo nel 2012 (anno con i tassi più alti tra il 2006 e il 2016).

I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel comune di Arezzo negli anni compresi tra il 2002 e il 2008, caratterizzati da saldi migratori positivi più elevati rispetto alla media.

Scenario basso

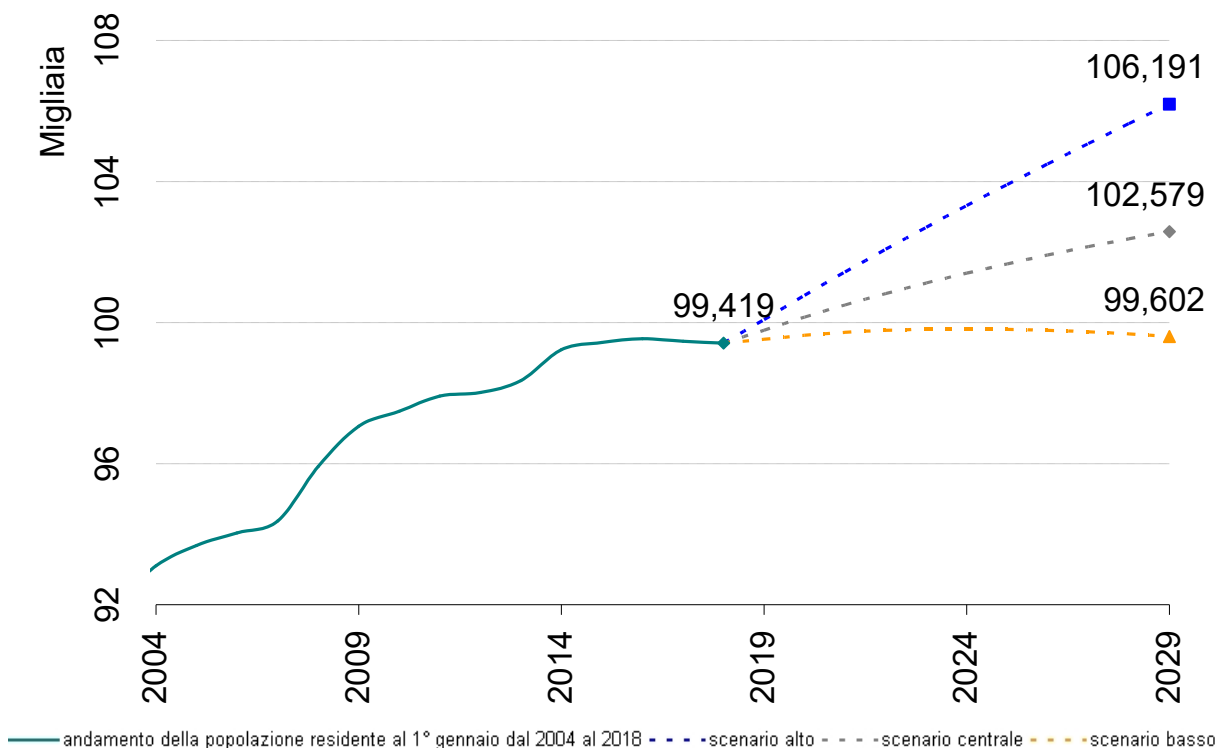
È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari al valore medio rilevato nella provincia di Arezzo nel 2015 (anno con i tassi più bassi tra il 2006 e il 2016).

I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel comune di Arezzo negli anni compresi tra il 2009 e il 2017, caratterizzati da saldi migratori positivi ma inferiori rispetto agli anni precedenti.

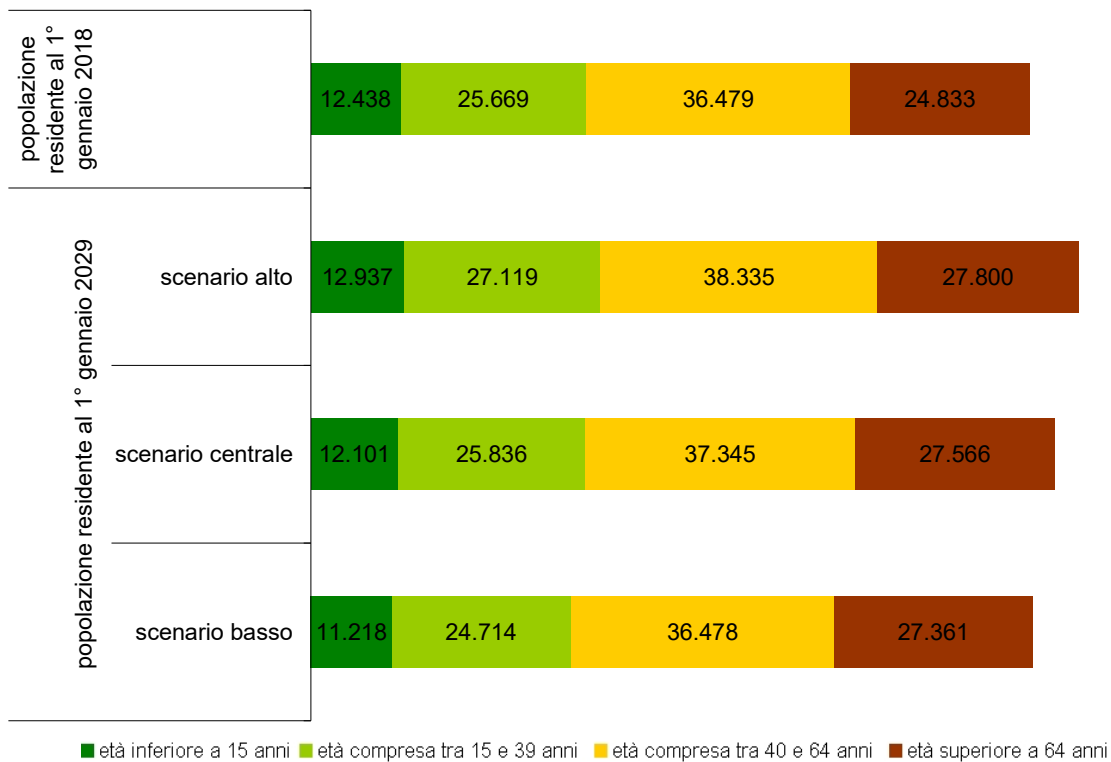
Sulla base delle ipotesi sopra descritte, per ciascun scenario sono stati elaborate le previsioni della popolazione residente per età e sesso nel comune di Arezzo dal 1° gennaio 2018 al 1° gennaio 2029.

Come mostra il grafico sottostante, tutti i tre scenari di previsione mostrano un incremento della popolazione residente in ambito comunale, con valori al 1° gennaio 2029 compresi tra circa 99,8 mila abitanti residenti (scenario basso) e 106,2 mila residenti (scenario alto).

Previsione dell'andamento della popolazione residente nel comune di Arezzo nei tre scenari al 1° gennaio dal 2018 al 2029



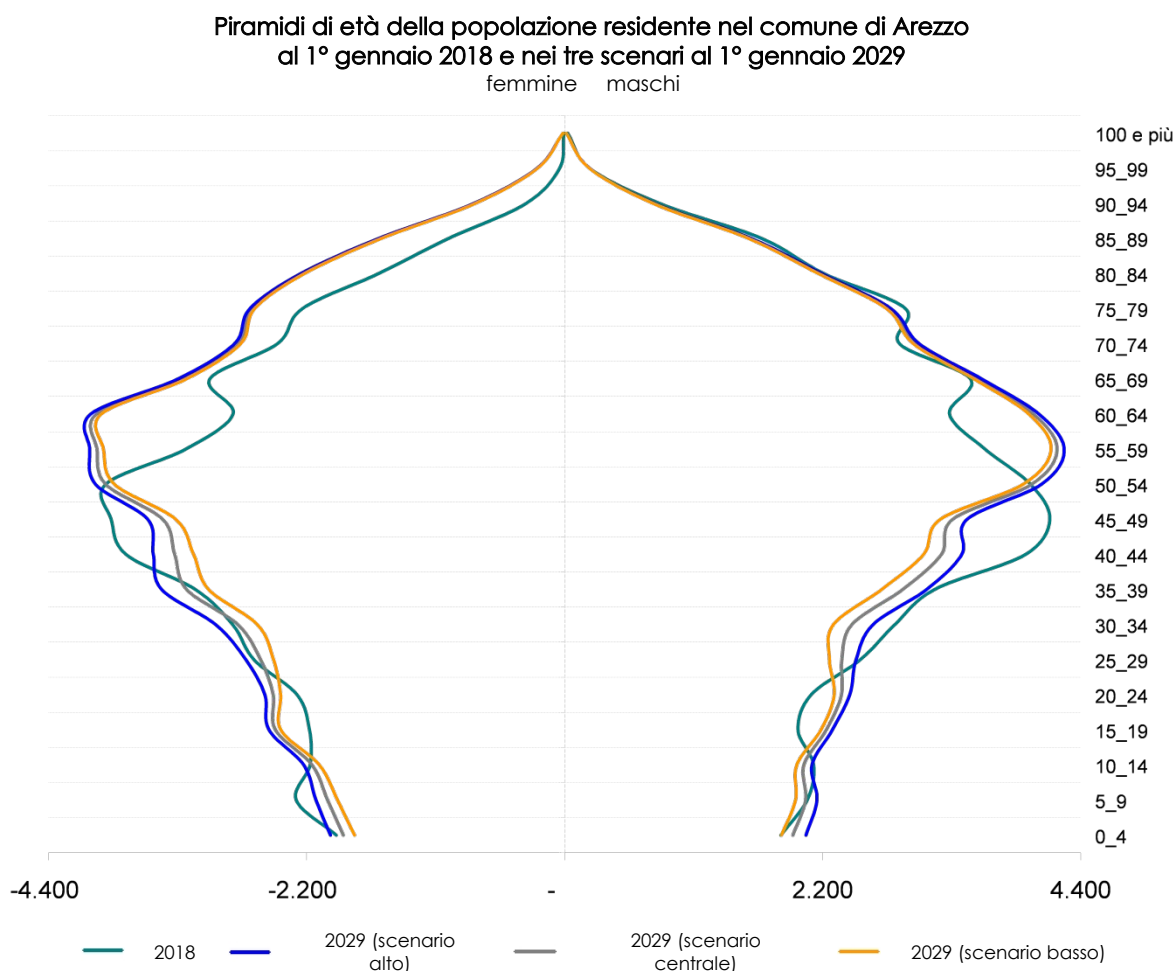
Popolazione residente nel comune di Arezzo per classi di età al 1° gennaio 2018 e al 2029 nei tre scenari di previsione



Il modello di previsione adottato consente di stimare per ciascun anno compreso tra il 2018 e il 2029, la popolazione residente in ambito comunale per età e sesso nei tre scenari; come mostrato dal grafico sovrastante, al 2029 in tutti i tre scenari di previsione rispetto al 1° gennaio 2018 si osserva un sensibile incremento, mediamente pari all'11% circa, della popolazione residente di età superiore a 64 anni.

Lo scenario di previsione alto si distingue per un variazione positiva, pari al 4% circa rispetto al 1° gennaio 2018, della popolazione residente di età inferiore a 15 anni, che appare in riduzione nei due restanti scenari. Lo scenario di previsione basso si mostra un decremento, pari quasi al 4% rispetto al 1° gennaio 2018, anche della popolazione residente di età compresa tra 15 e 39 anni, che appare pressoché stazionaria nello scenario centrale e in crescita quasi del 6% nello scenario alto.

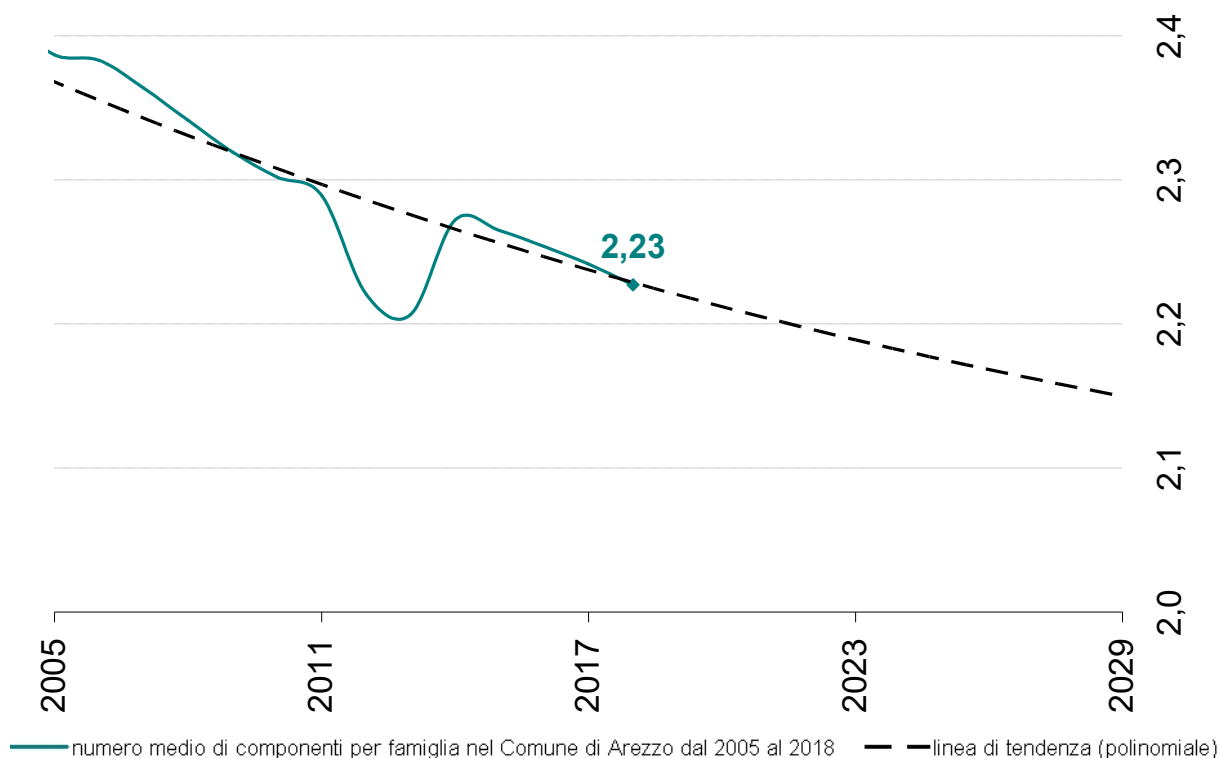
L'osservazione delle piramidi di età in valore assoluto della popolazione residente nel comune di Arezzo al 1° gennaio 2018 e al 1° gennaio 2029 nei tre scenari di previsione consente di evidenziare la variazione della struttura della popolazione residente per entrambi i sessi per ciascuna fascia di età.



2.1.2. La previsione del numero di famiglie residenti

In assenza di dati di fonte anagrafica che consentano di applicare il metodo di previsione basato sul numero dei capifamiglia⁴, un stima del numero di famiglie residenti nel comune di Arezzo negli anni futuri è stata ottenuta mediante una proiezione sino al 2029 dell'andamento rilevato nel periodo compreso tra il 2007 e il 2018 del numero medio di componenti per famiglia, come illustrato nel grafico sottostante.

Proiezione del numero medio di componenti per famiglia nel comune di Arezzo sino al 1° gennaio 2029

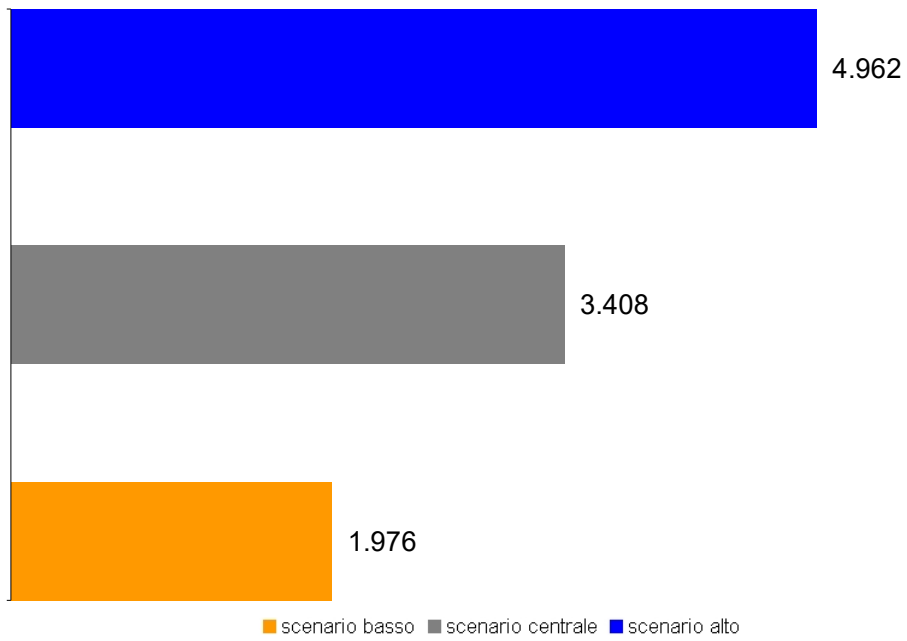


Sulla base di tale proiezione si stima un numero medio di componenti per famiglia al 1° gennaio 2029 pari a 2,15 circa, cui corrisponde nei tre scenari di previsione un numero di famiglie al 1° gennaio 2029 compreso tra 46,4 mila (scenario basso) e 49,4 mila circa (scenario alto).

Il processo in atto di frammentazione dei nuclei familiari unito all'incremento demografico, consentono pertanto di stimare in corrispondenza di tutti gli scenari di previsione una crescita del numero di famiglie residenti ad Arezzo, compresa tra circa 2 mila e 5 mila famiglie, rispetto al valore rilevato al 1° gennaio 2018, pari a 44.432 nuclei familiari.

⁴ Noto come **Headship rate method**, consiste, una volta calcolata la popolazione futura per sesso ed età, nell'applicare alle singole classi i tassi specifici per sesso ed età di prevalenza di capi-famiglia previsti, in modo tale da ottenere, per l'anno desiderato, una stima dei capi-famiglia e, quindi, indirettamente anche una stima del numero delle famiglie.

Stima della variazione del numero di famiglie residenti nei tre scenari tra il 2018 e il 2029



3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI

3.1. Obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo

3.1.1. Aree tematiche, ambiti strategici e obiettivi

Gli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano Operativo sono stati riorganizzati e articolati, a partire da quanto indicato nelle Linee guida approvate dal Consiglio Comunale, secondo la seguente struttura:

- **Aree tematiche.** Sono state confermate le 3 aree identificate dalle Linee guida;
- **Ambiti strategici,** integrati e ridefiniti rispetto a quanto riportato nelle Linee guida;
- **Obiettivi generali** direttamente correlati con gli **Ambiti strategici**, valevoli per l'intero territorio;
- **Obiettivi specifici,** validi per tutto il territorio comunale, gli obiettivi sono stati selezionati a partire dai documenti comunali formalmente approvati (Linee guida e DUP) ed integrati con alcuni obiettivi indicati nel PIT/PPR e nel PS vigente, ritenuti tuttora validi; la sigla PSv indica obiettivi derivanti dal Piano Strutturale vigente mentre la sigla PIT/PPR identifica obiettivi direttamente riferibili al Piano Paesaggistico Regionale;

Gli Obiettivi specifici del Piano Strutturale e del Piano Operativo sono ulteriormente precisati e contestualizzati in relazione alle diverse Unità Territoriali Organiche Elementari.

Aree tematiche PS	Ambiti strategici
a. Città e insediamenti urbani	<i>a1. Sviluppo equilibrato dell'economia turistica</i>
	<i>a2. Recupero e sviluppo delle attività produttive</i>
	<i>a3. Recupero della residenza</i>
	<i>a.4 Riqualificazione e rigenerazione dell'insediamento</i>
b. Territorio rurale	<i>b1. Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio</i>
	<i>b2. Tutela e incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola</i>
	<i>b3. Valorizzazione del paesaggio</i>
	<i>b4. Equilibrio idrogeomorfologico del territorio</i>
c. Mobilità & infrastrutture	<i>c1. Trasporti e mobilità sostenibile</i>
	<i>c2. Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali</i>
	<i>c3. Dotazioni infrastrutturali tecnologiche</i>

3.1.2. Obiettivi generali e obiettivi specifici

a. Città e insediamenti urbani

a1. Sviluppo equilibrato dell'economia turistica

Obiettivo generale:

- Sviluppare l'economia del turismo in modo equilibrato rispetto alle dinamiche urbane e territoriali (PSv 2)

Obiettivi specifici:

- Qualificare l'offerta turistica della città e del territorio valorizzandone le vocazioni
- Implementare e qualificare l'accoglienza ed i servizi turistici

a2. Recupero e sviluppo delle attività produttive

Obiettivo generale:

- Promuovere il recupero e lo sviluppo delle attività produttive

Obiettivi specifici:

- Favorire la riqualificazione ed il riuso delle aree e degli immobili produttivi dismessi o sottoutilizzati
- Favorire l'innovazione tecnologica delle attività
- Promuovere uno sviluppo economico sostenibile e di qualità, legato alle tradizioni storico culturali
- Sostenere le attività economiche del territorio, valorizzando le eccellenze

a3. Recupero della residenza.

Obiettivo generale:

- Favorire il recupero del patrimonio edilizio residenziale

Obiettivi specifici:

- Conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico urbano (...) (PSv 1)
- Favorire la riqualificazione energetica, ambientale e sismica del patrimonio edilizio e abitativo
- Promuovere l'innalzamento della qualità degli interventi a carattere residenziale

a.4 Riqualificazione e rigenerazione dell'insediamento

Obiettivo generale:

- Riqualificare e rigenerare il sistema insediativo urbano

Obiettivi specifici:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche delle diverse forme insediative (PIT/PPR)
- Riequilibrare le previsioni insediative a carattere residenziale e produttivo (evitando la dispersione funzionale ed insediativa del costruito)
- Favorire i processi di rigenerazione urbana e riqualificazione degli assetti insediativi

- Implementare la connettività ecologica all'interno del sistema urbano
- Qualificare la dotazione di spazi pubblici (quale elemento di ricucitura fra le parti)
- Valorizzare e incrementare le attività culturali e le attrezzature (PSv 3)
- Contenere il consumo di nuovo suolo

b. Territorio rurale

b1. Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio

Obiettivo generale:

- Conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di pregio

Obiettivi specifici:

- Favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico (PSv 1)
- Favorire la riqualificazione ed il riuso dell'edilizia rurale esistente
- Salvaguardare le valenze paesaggistiche del contesto insediativo rurale

b2. Tutela e incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola.

Obiettivo generale:

- Tutelare e incrementare gli ecosistemi naturali e l'economia agricola

Obiettivi specifici:

- Tutelare l'ecosistema agroforestale, ottimizzare e valorizzare l'uso delle risorse (PSv 8)
- Migliorare la valenza ecosistemica del territorio (PIT/PPR)
- Salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali (PIT/PPR)
- Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali (PIT/PPR)

b3. Valorizzazione del paesaggio

Obiettivo generale:

- Valorizzare il patrimonio paesaggistico territoriale

Obiettivi specifici:

- Valorizzare la molteplicità dei paesaggi (PIT/PPR)
- Valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti (PIT/PPR)
- Salvaguardare e valorizzare il paesaggio come tessuto connettivo del sistema territoriale
- Garantire la fruizione collettiva dei diversi paesaggi (PIT/PPR)

b4. Equilibrio idrogeomorfologico

Obiettivo generale:

- Garantire l'equilibrio idrogeomorfologico dei sistemi territoriali (PIT/PPR)

Obiettivi specifici:

- Evitare l'incremento delle condizioni di rischio idrogeologico
- Mitigare le criticità idrogeologiche del territorio
- Incrementare la resilienza complessiva del sistema urbano e territoriale

c. Mobilità & infrastrutture

c1. *Trasporti e mobilità sostenibile*

Obiettivo generale:

- Promuovere forme di mobilità sostenibile urbana e territoriale

Obiettivi specifici:

- Contenere gli impatti dei grossi flussi di traffico sulla città
- Incrementare le possibilità di trasporto pubblico e collegare le nuove urbanizzazioni (PSv 5)
- Integrare la rete di percorsi ciclopedonali urbani e d'area vasta
- Favorire la fruizione lenta del paesaggio (in connessione con la rete ciclabile regionale)

c2. *Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali.*

Obiettivo generale:

- Potenziare i collegamenti infrastrutturali a completamento della rete

Obiettivi specifici:

- Completare i collegamenti infrastrutturali viari di rango territoriale
- Completare/Integrare la rete infrastrutturale viaria urbana e le sue connessioni territoriali
- Ottimizzare la circolazione della auto *senza incoraggiare una crescita diffusa della città* (PSv 4)
- Potenziare l'integrazione fra le reti ferroviarie

c3. *Dotazioni infrastrutturali tecnologiche*

Obiettivo generale:

- Implementare il sistema delle infrastrutture tecnologiche

Obiettivi specifici:

- Implementare le infrastrutture per la gestione e il trattamento dei rifiuti (ciclo dei rifiuti)
- Favorire l'implementazione di impianti e servizi ambientali nelle aree produttive (Regolamento APEA Regione Toscana n. 74/2009)
- Efficientare il sistema idrico (ciclo dell'acqua) e di erogazione energetica ad uso urbano

4. SCHEMA STRATEGICO DI PIANO

Elementi strutturanti dell'assetto insediativo

Lo Schema Strategico di Piano individua gli elementi e le azioni del territorio ai quali sono attribuiti un ruolo strutturante nello sviluppo dell'assetto territoriale valorizzando le sue diverse componenti: ambientali, infrastrutturali, insediative.

I principali obiettivi verso i quali sono finalizzate le azioni di piano sono:

alla scala territoriale

- Identificazione e valorizzazione delle relazioni tra gli insediamenti sviluppatasi su una struttura radiocentrica (a nord-ovest e sud del capoluogo) mediante il completamento e il rafforzamento della rete ecologica e mediante la riorganizzazione della rete relazionale (viaria, ciclabile, pedonale, ferroviaria) evitando saldature e ulteriori espansioni insediative:

all'interno di un generale obiettivo di contenimento e riduzione/compattamento della figura dell'urbanizzato le radiali in uscita dal centro capoluogo non sono dunque caratterizzate e pianificate come sistemi insediativi lineari continui, ma come elementi di relazione territoriale che, pur collegando i centri e le frazioni, entrano in stretta relazione con lo spazio rurale ed il sistema della rete ecologica, garantendo quanto più possibile la tutela e valorizzazione paesaggistica dei differenti ambiti rurali e naturali e la continuità e biodiversità della rete che tali radiali attraversano.

- Definizione del bordo occidentale della città (margine della figura insediativa verso il grande spazio aperto) come sistema verde di transizione tra ambito urbano e ambito extraurbano:

l'ambito nord-occidentale del territorio è caratterizzato da un rapporto più netto tra gli insediamenti, lo spazio aperto rurale, gli ambiti naturali (Alpe di Poti e pendici dell'alpe); ciò per la maggiore vicinanza dei rilievi orografici del sistema prevalentemente collinare (al quale appartengono anche i paesaggi delle colture terrazzate) che afferisce al bacino dell'Arno, caratterizzato da paesaggi agricoli tradizionali e da importanti aree boscate poste alle pendici dell'Alpe di Poti Dogana.

In quest'ambito l'obiettivo è il rafforzamento del sistema verde di bordo, a delimitazione del centro capoluogo, nel quale confluisce la maglia dei corridoi della rete ecologica. Le relazioni con il sistema ambientale dell'Alpe di Poti a ovest trovano alcuni elementi di connessione e valorizzazione nel vecchio tracciato abbandonato della ferrovia Arezzo-Palazzo del Pero-Fossato di Vico, nella intersezione con il Cammino n° 50 (tratto del Cammino di S. Francesco), nel collegamento con il sistema degli ambiti territoriali tutelati.

- Rafforzamento dei corridoi ecologici e implementazione della rete nei territori di pianura e all'interno degli insediamenti:

all'interno degli ambiti di pianura sono individuate le aree per le quali il piano prevede azioni di implementazione e di completamento delle rete ecologica, sia all'esterno che all'interno degli insediamenti. Gli elementi individuati per la costruzione della rete ecologica sono:

- i corridoi ripariali ed i relativi ambiti agropastorali di supporto (in particolare il corridoio fluviale dell'Arno ed il Canale Maestro della Chiana);
- i corsi d'acqua che dal fiume Arno penetrano all'interno del capoluogo e l'insieme di aree a parco o aree libere interstiziali (anche interne ai tessuti produttivi) da

mantenere a verde per il loro apporto funzionale alla continuità della rete ecologica in ambito urbano;

- o l'ecosistema forestale costituito da nodi primari e secondari.

- Salvaguardia dei paesaggi e dei manufatti agrari della bonifica storica (pianura della Val di Chiana) e dei principali centri urbani (la struttura insediativa "a pettine" sviluppatosi sulle direttrici pedecollinare e di fondovalle):

l'ambito è interessato da importanti previsioni infrastrutturali (la Variante alla SR71, il completamento della "Due Mari", il nodo di interscambio tra linea ad alta velocità Firenze- Roma e linea regionale – stazione medio etruria) in rapporto alle quali il piano, evitando ulteriori espansioni degli insediamenti urbani, propone il consolidamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti e la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio tramite azioni quali la realizzazione/implementazione del corridoio ecologico lungo il Canale Maestro della Chiana ed il recupero ciclopedonale del Sentiero della Bonifica;

- ridefinizione delle gerarchie infrastrutturali di scala territoriale e del ruolo della circonvallazione di Arezzo nella ricucitura e definizione di nuovi assetti e relazioni:

il Piano conferma la previsione di realizzazione di una viabilità alterativa alla circonvallazione (Variante alla SR 71) che, traslando a ovest la dorsale di collegamento nord-sud collegata all'asse "Due Mari", definisce il sistema infrastrutturale viabilistico di supporto sul quale sgravare il traffico pesante con origine e destinazione nelle diverse aree produttive esistenti (Rigutino, San Zeno, aree produttive di Via Calamandrei e del raccordo autostradale nel capoluogo, Indicatore, Quarata) e decongestionando l'attuale circonvallazione. La circonvallazione stessa va ridisegnata come strada urbana di ricucitura tra parti di città.

alla scala urbana locale

- completamento e ridefinizione della circonvallazione di Arezzo come elemento di ricucitura tra le diverse parti:

il piano propone azioni di intervento sulla circonvallazione finalizzate a completarla ed a connotarla come "corridoio verde", caratterizzato da snodi il più possibile omogenei per dimensione e disegno, riducendo al massimo lo spazio occupato da svincoli e bretelle di immissione per ricercare la massima continuità con e tra le aree limitrofe:

- In particolare nel tratto che dallo snodo con il raccordo autostradale arriva a quello dell'Ospedale - Via Pietro Nenni, grazie anche alla presenza e supporto, più a ovest, della via G. Da Vico, sono individuati i principali interventi di superamento delle attuali barriere infrastrutturali, di realizzazione della continuità est-ovest (aree di trasformazione lungo l'asse ferroviario e via Dei Carabinieri e connessione tra centro storico ed aree Ex-Lebole e Fiera), di inclusione e rigenerazione dei quartieri (Pescaiola, Saione-San Donato, etc.). La circonvallazione è pensata anche come tracciato urbano dal quale accedere al sistema dei grandi parchi e attrezzature: il, la Cittadella dello sport, il Parco Pertini, i parchi lineari lungo le penetranti verdi, il parco sotto i bastioni e la Fortezza e quello previsto dalla nell'area della Catona che mette in relazione diretta la piana rurale ed il centro storico.

Coerentemente con il ruolo di ricucitura urbana che si vuole fare assumere all'attuale circonvallazione, anche la sua prosecuzione dalla SR 71 fino alla via Buonconte da Montefeltro e la sua prosecuzione sul margine settentrionale delle aree "della Catona" fino alla via Francesco Redi, sono caratterizzate come strada

urbana funzionale alla circuitazione del capoluogo ma anche al rafforzamento delle relazioni interno/esterno;

- ridisegno della città capoluogo in rapporto alla continuità nella rete verde urbana e della mobilità lenta:

la strategia di piano definisce la forma del costruito in ragione della continuità e funzionalità ecologica della rete verde, del superamento delle barriere infrastrutturali e del disegno dello spazio pubblico quale sistema connettivo sul quale riorganizzare la mobilità locale.

La rete verde

Il piano punta alla realizzazione della rete verde mediante la ricucitura:

- dell'insieme di aree libere lungo gli spazi residuali (tra sfrangiature urbane ed infrastrutture),
- dei varchi liberi lungo i principali corsi d'acqua,
- delle aree verdi destinate a servizi e attrezzature (esistenti o da realizzare all'interno delle diverse aree di intervento previste)

La rete verde è inoltre costituita dall'anello attorno alle mura sul quale si riconnettono la maglia delle connessioni ciclopedonali

Il progetto di piano individua un insieme di aree di trasformazione, rigenerazione e completamento urbanistico, interne al tessuto edificato, nelle quali gli interventi previsti sono finalizzati al rafforzamento delle connessioni ecologiche (ad esempio l'area ex-UNOERRE e le aree di trasformazione lungo la via G. Da Vico, gli interventi di Via Orciolaia, della Catona, di Via Da Vinci).

La riqualificazione dello spazio pubblico

Il piano individua alcune aree per la riqualificazione urbana nelle quali gli interventi riguardano una significativa riqualificazione dello spazio pubblico:

- l'insieme delle aree costituite dallo scalo ferroviario e dalla direttrice di sviluppo individuata lungo tutta la fascia di via Carabinieri lungo la linea ferroviaria fino alla ex-Lebole;
- l'insieme di aree costituite dal deposito della "manutenzione" del comune e dalla direttrice di sviluppo per la riqualificazione di Saione e San Donato;
- l'obiettivo strategico del superamento delle criticità di collegamento esistenti tra i quartieri Nord ed Est della città la cui soluzione progettuale dovrà essere trovata all'interno di un quadro di coerenza e conformità con i contenuti del PIT-PPR.

Il rafforzamento dell'identità delle frazioni e dei piccoli centri in rapporto al contesto paesaggistico e ambientale

Per le frazioni ed i piccoli centri il piano prevede interventi di contenimento e riduzione della figura insediativa escludendo ulteriori ipotesi di sviluppo per aggiunta di parti; sono previsti limitati interventi di consolidamento della struttura insediativa coerenti con la dimensione dei piccoli centri stessi, la tutela e implementazione degli elementi di integrazione con il sistema rurale all'intorno, salvaguardando le fasce ripariali, le macchie arboree ed i varchi più significativi per la definizione dei margini e delle visuali verso il territorio agricolo.

Contenuti della tavola D4 "Strategia dello sviluppo"

La tavola della Strategia dello Sviluppo contiene una rappresentazione della struttura territoriale in rapporto agli obiettivi e alle azioni di sviluppo individuando le determinazioni e indicazioni atte a garantire la realizzazione di tali obiettivi e azioni strategiche.

Avendo dunque come riferimento i perimetri delle UTOE gli elementi cartografati sono:

- **la struttura infrastrutturale, la sua articolazione in rapporto agli obiettivi di sviluppo e le azioni strategiche da realizzare per aumentare l'accessibilità e le relazioni.**

Sono state individuate: la rete viaria (distinta in rapporto all'effettivo ruolo di relazione che le strade hanno a livello territoriale o urbano), la rete ciclopedonale e i cammini, la ferrovia e le sue stazioni, i nodi intermodali (principali parcheggi scambiatori, stazioni autocorriere e ferroviarie, scalo alta velocità Roma-Firenze di progetto), le navette del trasporto pubblico, le scale mobili collegate al parcheggio Pietri.

- **gli elementi di valorizzazione e implementazione del sistema ambientale**

Sono state individuate la rete ecologica di scala territoriale e urbana composta dall'insieme di spazi aperti urbani funzionali alla continuità della rete ecologica (parchi, giardini, aree libere verdi private da preservare per la continuità dei corridoi verdi), dal reticolo idrografico principale e dai corridoi costituiti dagli ambiti ad elevata naturalità lungo i principali corsi d'acqua (fasce di vegetazione ripariale, aree rurali destinate all'implementazione ecologica), dai grandi ambiti ad elevata naturalità sui rilievi orografici e tutte le *core area* e nodi della rete ecologica, integrata dalle connessioni ecologiche di progetto necessarie al completamento, funzionalità ed efficacia della rete.

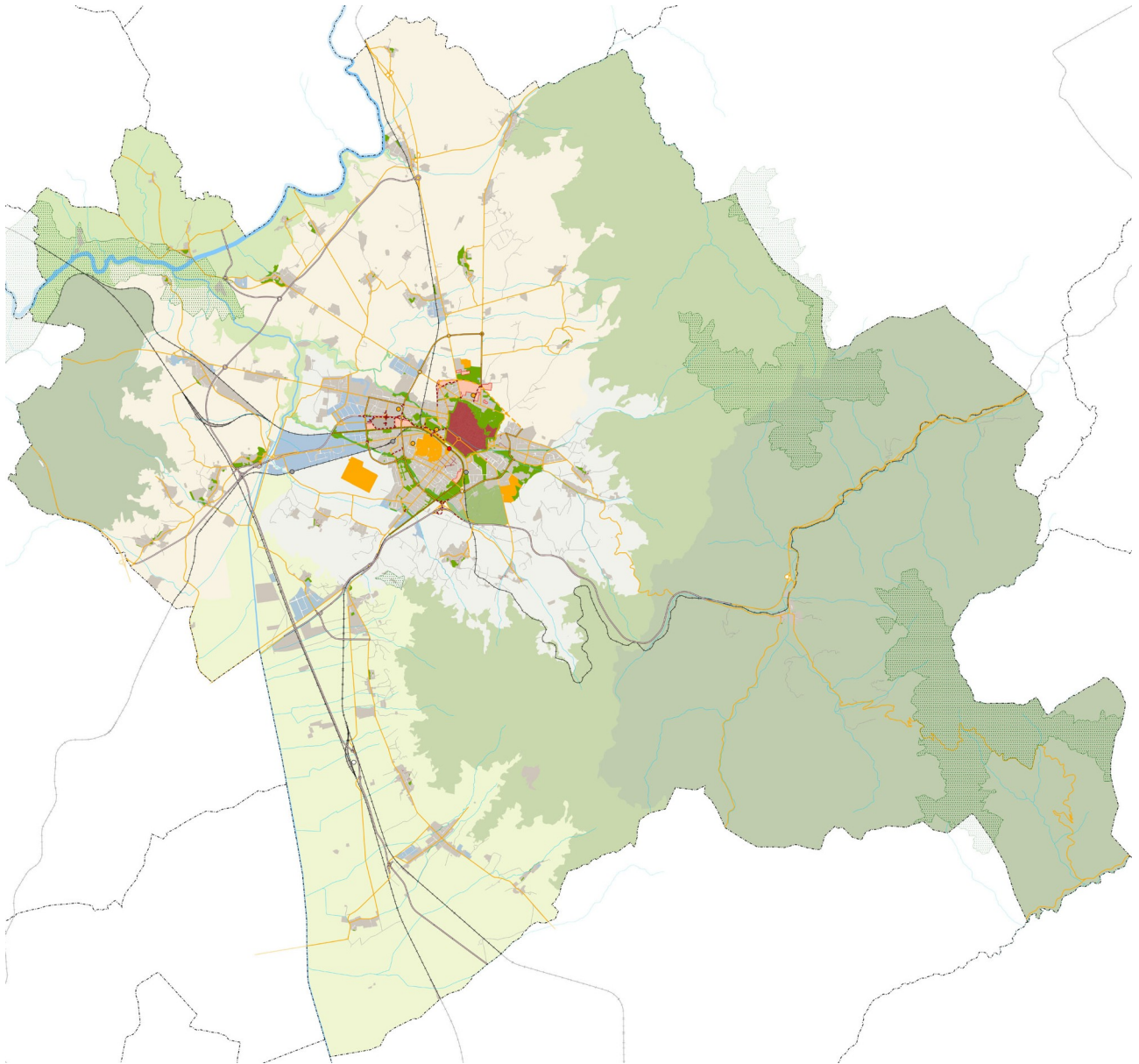
- **i principali elementi del sistema insediativo**

Sono stati individuati:

- i diversi livelli di trasformabilità dei tessuti, da quelli a bassa trasformabilità ai quali si attribuisce un carattere morfogenetico della struttura insediativa (il patrimonio edilizio storico da tutelare, le parti di città esito di un progetto unitario), a quelli ad elevata trasformabilità, al ridisegno dei quali sono attribuiti interventi di trasformazione urbanistica e di rigenerazione urbana (completamenti insediativi, piani attuativi in corso, interventi di trasformazione urbanistica, aree di rigenerazione urbana, ambiti soggetti a co-pianificazione) localizzati sia in aree a destinazione produttivo/commerciale sia in tessuti abitativi caratterizzati dalla *mixité urbana*);
- le polarità urbane: le attrezzature sportive (le aree attrezzate per lo sport, campi del Saracino, gli ambiti destinati al potenziamento delle attività sportive e ricreative); le attrezzature culturali (teatri, musei, manufatti e spazi attrattivi di valore identitario); i servizi di scala sovralocale (la fiera, l'ospedale, la cittadella dello sport); commerciali; gli spazi di aggregazione (piazze/parchi da riqualificare o realizzare);
- le azioni previste per la strategia di sviluppo di alcuni quartieri periferici in quanto mal collegati e per la risoluzione di condizioni di degrado presenti relative alla cattiva accessibilità e fruizione delle funzioni pubbliche urbane, al superamento delle barriere infrastrutturali (potenziamento dei sottopasso ferroviari, realizzazione di nuovi collegamenti pedonali e ciclabili), alla risoluzione di discontinuità nella maglia della rete ecologica.
- le azioni volte a potenziare le direttrici strategiche di rigenerazione urbana: sequenze di spazi e luoghi identitari, aree per servizi, nuovi spazi pubblici

individuate come “ossatura” portante di un determinato ambito alle quali è attribuito il ruolo di caratterizzare e strutturare quel determinato ambito urbano stesso;

- gli ambiti di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica: buffer di mitigazione delle infrastrutture, viali urbani da caratterizzare tramite filari alberati, ambiti di ricomposizione della continuità urbana.



Strategia di piano

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 ricicatura e riconfigurazione paesaggistica
- Rete Natura 2000
- Canale Maestro della Chiana
- Corridoio fluviale del fiume Arno

5. UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI - UTOE

5.1. Criteri metodologici

Le Unità Territoriali Organiche Elementari, di seguito denominate UTOE, identificano parti riconoscibili della città e/o del territorio e costituiscono un dispositivo spaziale di orientamento progettuale della *Strategia dello sviluppo sostenibile* del Piano Strutturale.

Le UTOE rappresentano le unità urbanistiche elementari del progetto del Piano Strutturale, ognuna di esse contiene un riferimento descrittivo e normativo di riferimento per il Piano Operativo. Le UTOE costituiscono, in particolare, il riferimento territoriale per la definizione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale. Per ogni UTOE vengono determinate: le dimensioni insediative massime, gli abitanti insediabili, le funzioni insediabili, le infrastrutture e i servizi necessari. Costituiscono inoltre l'unità spaziale di riferimento per la verifica degli standard.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del nuovo Piano Strutturale

La riorganizzazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari del nuovo Piano Strutturale di Arezzo si è basata sul riconoscimento di quelle porzioni territoriali nelle quali le morfologie ed i processi in atto determinano o prefigurano, pur nella complessità degli elementi costitutivi, un funzionamento organico unitario.

Le UTOE costituiscono uno strumento di lettura interpretativa dei caratteri del territorio capace di rappresentare in un quadro unitario e integrato i caratteri connotativi delle peculiarità paesaggistiche, riconosciute attraverso l'analisi delle interazioni tra le diverse componenti del paesaggio (patrimonio e invarianti strutturali).

Attraverso le UTOE, il Piano esplora la struttura insediativa, storica, ambientale del territorio comunale, restituendone una interpretazione integrata che rappresenta il quadro di riferimento per il progetto, su cui calibrare strategie e politiche di sviluppo e di gestione sostenibile del territorio, coerentemente con i caratteri paesaggistico territoriali riconosciuti.

A partire da questa matrice di riferimento, l'identificazione puntuale delle singole unità (e dei loro margini) è stata guidata da un'idea di progetto, legata alle specifiche possibilità evolutive e al ruolo di ciascuna unità all'interno del più ampio sistema territoriale. La riorganizzazione delle Unità è stata quindi l'occasione per rafforzarne il ruolo ed il significato che assumono per il progetto della città e del territorio.

In particolare il **ruolo** delle UTOE, secondo la definizione assunta nel nuovo Piano Strutturale, può essere così sintetizzato:

- strumento di raccordo tra la parte statutaria e la parte strategica del Piano Strutturale, ossia tra gli indirizzi per le azioni delle invarianti strutturali e le azioni promosse alla scala locale dell'Unità;
- strumento di raccordo tra la dimensione strategica del PIT/PPR, così come organizzata e sviluppata all'interno dell'Ambito di paesaggio, e la dimensione strategica del nuovo Piano Strutturale (consente infatti di declinare, precisare e contestualizzare gli obiettivi dell'Ambito di paesaggio alla scala locale);
- strumento di integrazione fra differenti scale del progetto del Piano Strutturale;
- strumento di indirizzo e coordinamento per le previsioni del Piano Operativo;

- dispositivo di supporto per la valutazione della sostenibilità delle azioni del Piano, in relazione ai caratteri paesaggistici e ambientali della specifica Unità.

Criteria di identificazione

Le 33 unità identificate nel PS vigente hanno costituito un primo riferimento per l'identificazione dei nuovi perimetri, che si è successivamente sviluppata sulla base di una serie di principi metodologici in grado di soddisfare le diverse sfaccettature di ruolo e significato che il nuovo Piano attribuisce a questo dispositivo.

Un primo criterio è rappresentato dalla necessità pratica di semplificare l'articolazione delle UTOE nel territorio, per facilitare la gestione del Piano Operativo e la verifica degli standard e allo stesso tempo rafforzare il livello di integrazione e coerenza tra sistema insediativo e contesto ambientale e rurale di riferimento.

Il secondo criterio si riferisce alla necessità di costruire una coerenza con le invarianti strutturali e gli indirizzi degli Ambiti di paesaggio. In particolare, la lettura integrata delle diverse invarianti e un primo approfondimento sui morfotipi di riferimento ha permesso sia l'identificazione dei caratteri peculiari di ciascuna unità sia il riconoscimento della complessità delle interazioni tra le diverse componenti, che si rispecchia nella definizione di obiettivi e azioni integrati.

Il perimetro del territorio urbanizzato rappresenta un elemento che caratterizza l'UTOE, senza costituirne necessariamente il limite. Mentre l'Unità Territoriale Organica Elementare costituisce il contesto territoriale e paesaggistico entro cui l'insediamento, identificato nelle sue componenti consolidate dal perimetro urbanizzato, si dispone coerentemente.

In altre parole, ogni singola UTOE identifica una porzione territoriale più o meno vasta entro cui l'insediamento si dispone e organizza secondo regole coerenti con il proprio contesto di riferimento; l'insediamento, nelle sue diverse componenti, si colloca coerentemente nell'unità territoriale di appartenenza.

Alcune Sub-Unità, individuate all'interno del tessuto consolidato della città, rappresentano singolarità funzionali e insediative interne all'Unità di riferimento.

Ad ogni Unità corrispondono alcuni obiettivi e linee di indirizzo per il progetto di Piano che orientano gli interventi ammissibili in un'ottica di compatibilità e coerenza con i caratteri del contesto ambientale e paesaggistico riconosciuti.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

01 - Sistema urbano della *Città murata*

02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola

04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina

05 – Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia

06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco

07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro

08 - Quartieri e attrezzature ambito "Stadio" e parco collinare

09 –Settore urbano orientale dei Cappuccini

10 – Margine agricolo orientale di Staggiano

11 - Piana agricola di Arezzo

- 12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno
- 13 - Sistema ambientale collinare di La Loggia e Punta Poggio
- 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)
- 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina
- 16 - Pendici collinari dell'Alpe di Poti-Dogana (Bacino dell'Arno)
- 17 - Alpe di Poti-Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero

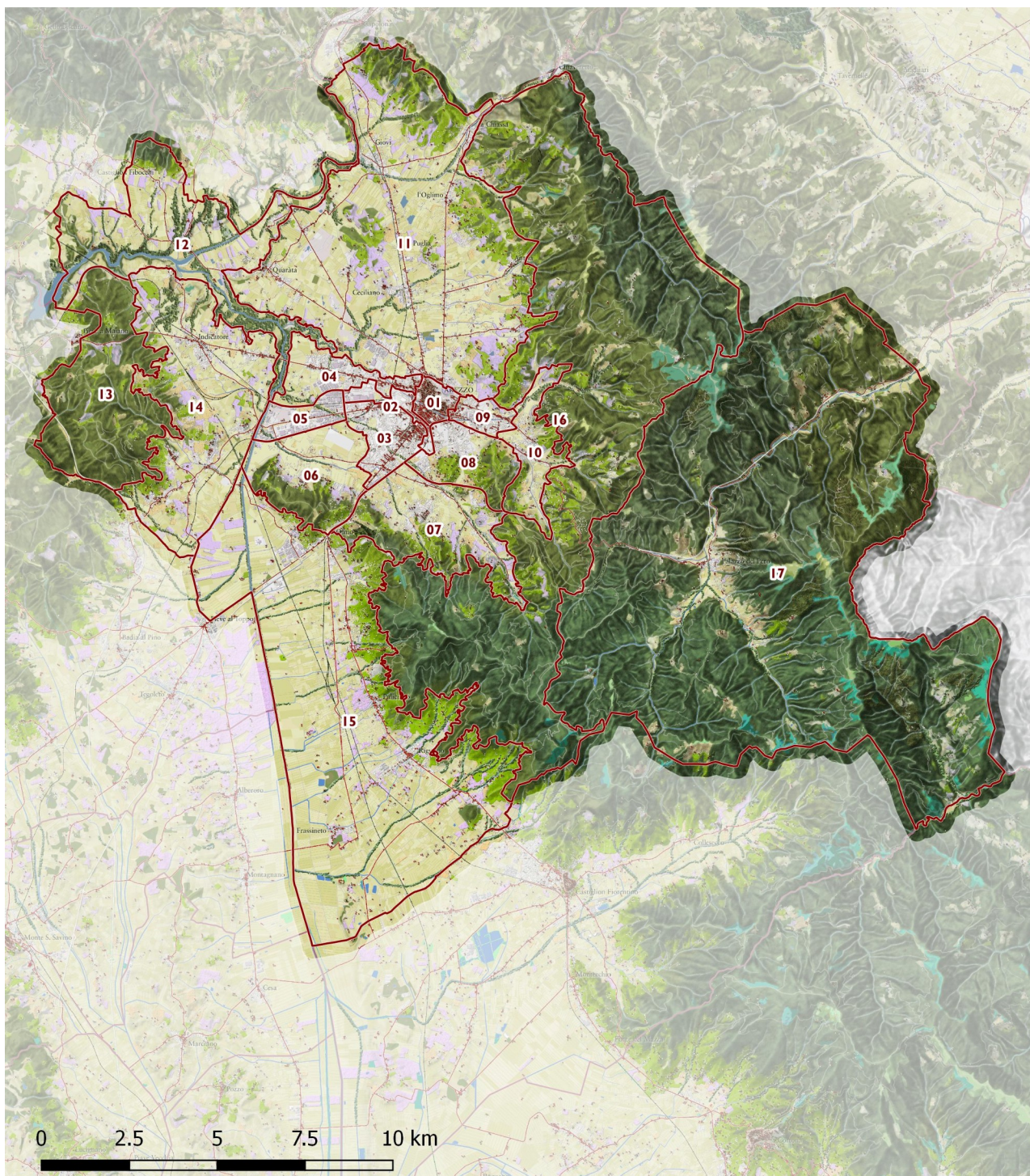


Figura 1 –UTOE e quadro di sintesi dei caratteri del paesaggio

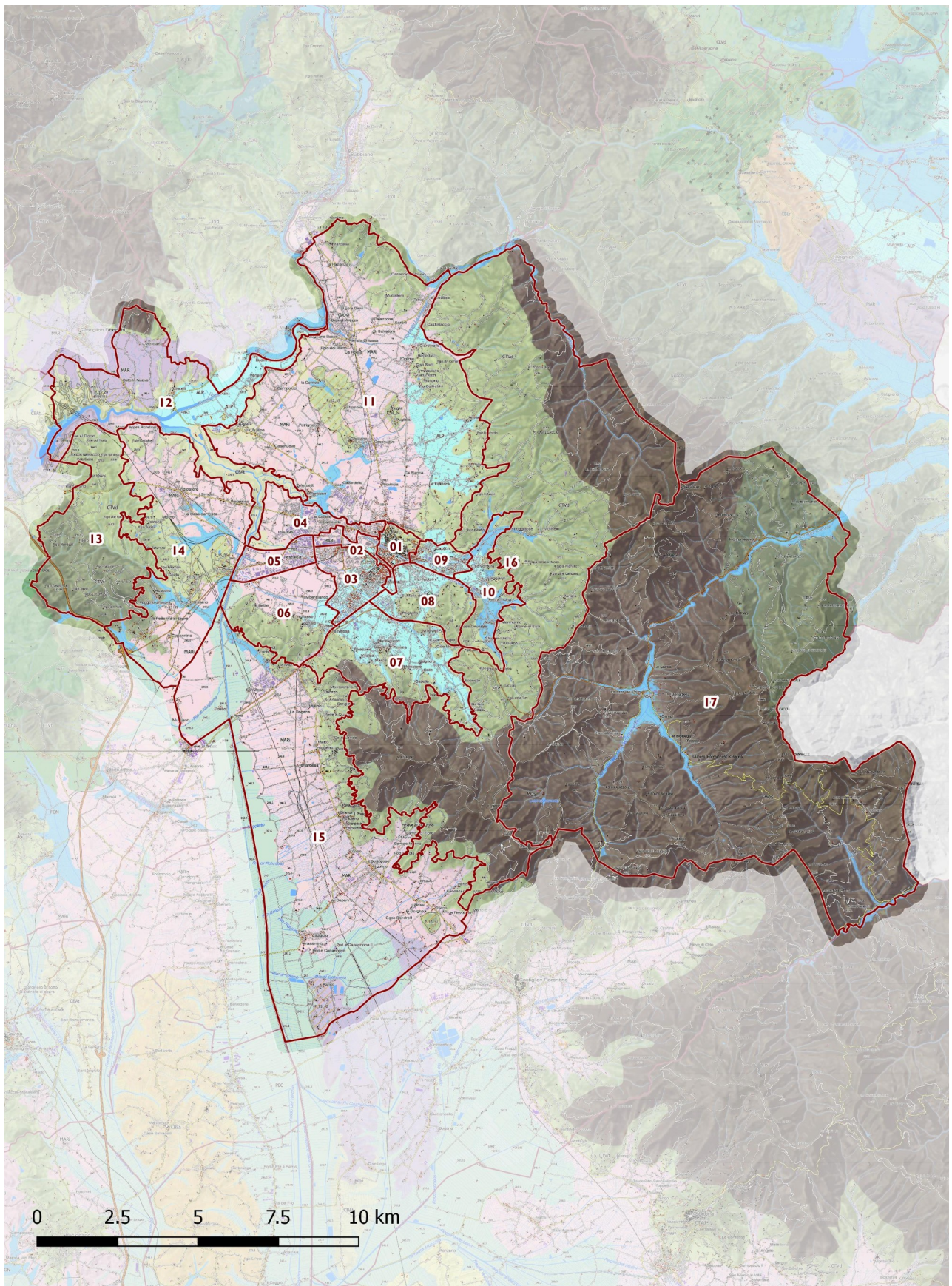


Figura 2 – UTOE e sistemi morfogenetici del territorio

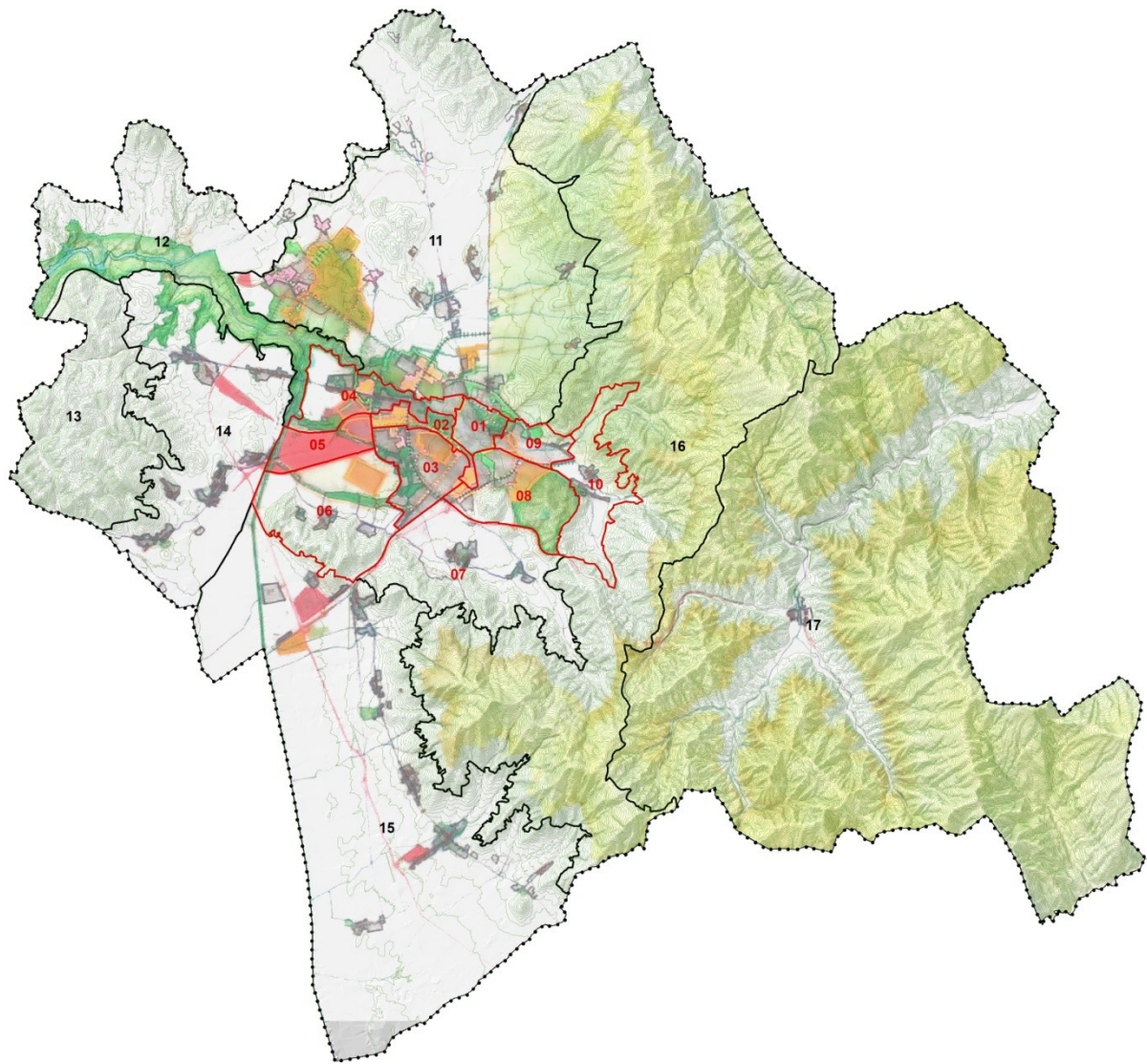


Figura 3: Perimetri UTOE e sovrapposizione primo schema interpretativo progettuale

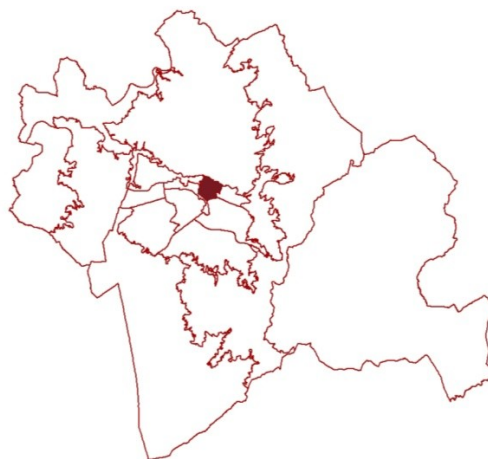
UTOE	Popolazione residente	Famiglie residenti	Numero Alloggi	Numero Alloggi occupati	Numero Alloggi non occupati	Area urbana (Mq)	Servizi (Mq)
01 - Sistema urbano della Città murata	7.244	3.752	4523	3751	772	1.208.420	615.661
02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani	1.573	809	946	809	137	1.171.871	428.957
03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola	24.320	11.339	11.231	11333	-102	3.188.827	1.180.727
04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina	9.536	4.358	4.470	4358	112	2.020.841	532.184
05 - Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia	446	189	1.947.476	189	4	2.020.841	532.184
06 - Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco	1.742	707	792	706	86	231.606	567.113
07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro	3.481	1.416	1.596	1416	180	416.765	108.124
08 - Quartieri e attrezzature ambito "Stadio" e parco collinare	7.707	3.673	3.976	3673	303	1.534.205	859.809
09 - Settore urbano orientale dei Cappuccini	6.665	3.102	3.336	3102	234	1.195.164	325.310
10 - Margine agricolo orientale di Staggiano	2.507	1.051	1.200	1051	149	317.480	55.599
11 - Piana agricola di Arezzo	14.803	6.376	7.208	6376	832	3.640.964	738.252
12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno	1.020	440	602	440	162	136.719	139.747
13 - Sistema ambientale collinare di La Loggia e Punta Poggio	107	43	73	43	30	0	1.780
14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)	7.671	3.112	3.405	3112	293	1.711.213	365.172
15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina	9.118	3.873	4.476	3873	603	2.155.484	1.048.138
16 - Pendici collinari dell'Alpe di Poti-Dogana (Bacino dell'Arno)	570	248	448	248	200	268	4.270
17 - Alpe di Poti-Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero	1.210	542	1.046	542	504	198.039	82.021
Totale complessivo	99.720	3045.0	49521	45022	4499	1568.609	5356.183

Elaborazioni su dati dell'Anagrafe comunale (2018)

5.2. Caratteri e obiettivi delle UTOE

01 - Sistema urbano della Città murata

UTOE	1,23 kmq
Area urbana	1.208.420 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	7.244 ab
Area urbana / UTOE	98 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	5.903 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità comprende il sistema urbano di impianto storico e il sistema di spazi aperti di relazione che qualificano l'elemento dominante della cinta muraria medievale. Al suo interno possono essere individuate due sub-unità: quella del tessuto insediativo medievale (1a) e quella del tessuto ottocentesco intramuros (1b). Emergono numerosi esempi di architetture di notevole valore storico-culturale (tra tutti, il Duomo e il suo campanile, la Fortezza Medicea, la Piazza Grande con le logge vasariane, Santa Maria della Pieve) che, inseriti all'interno di un tessuto e un sistema di spazi pubblici più minuto, costituiscono importanti punti di riferimento nella percezione della città murata dagli altri quartieri urbani e dal territorio circostante. L'unità comprende le porzioni di aree verdi e agro-ecosistemi che fanno storicamente da cornice alla cinta muraria: si riscontrano localizzate porzioni di agro-ecosistemi periurbani con frutteti e oliveti prevalenti, inframezzati da settori a ricolonizzazione spontanea arbustiva e arborea.

Obiettivi specifici

- Contrastare il fenomeno di spopolamento del centro storico;
- Conservare e valorizzare il patrimonio storico artistico e culturale (città storica);
- Promuovere uno sviluppo economico sostenibile e di qualità, legato alle tradizioni storico culturali (in una prospettiva di sostenibilità);
- Riqualificare il sistema dei viali e degli spazi aperti attorno alla cinta muraria, di relazione con il sistema urbano e paesaggistico circostante;
- Preservare e valorizzare il sistema di spazi aperti e aree verdi interni alla città murata;

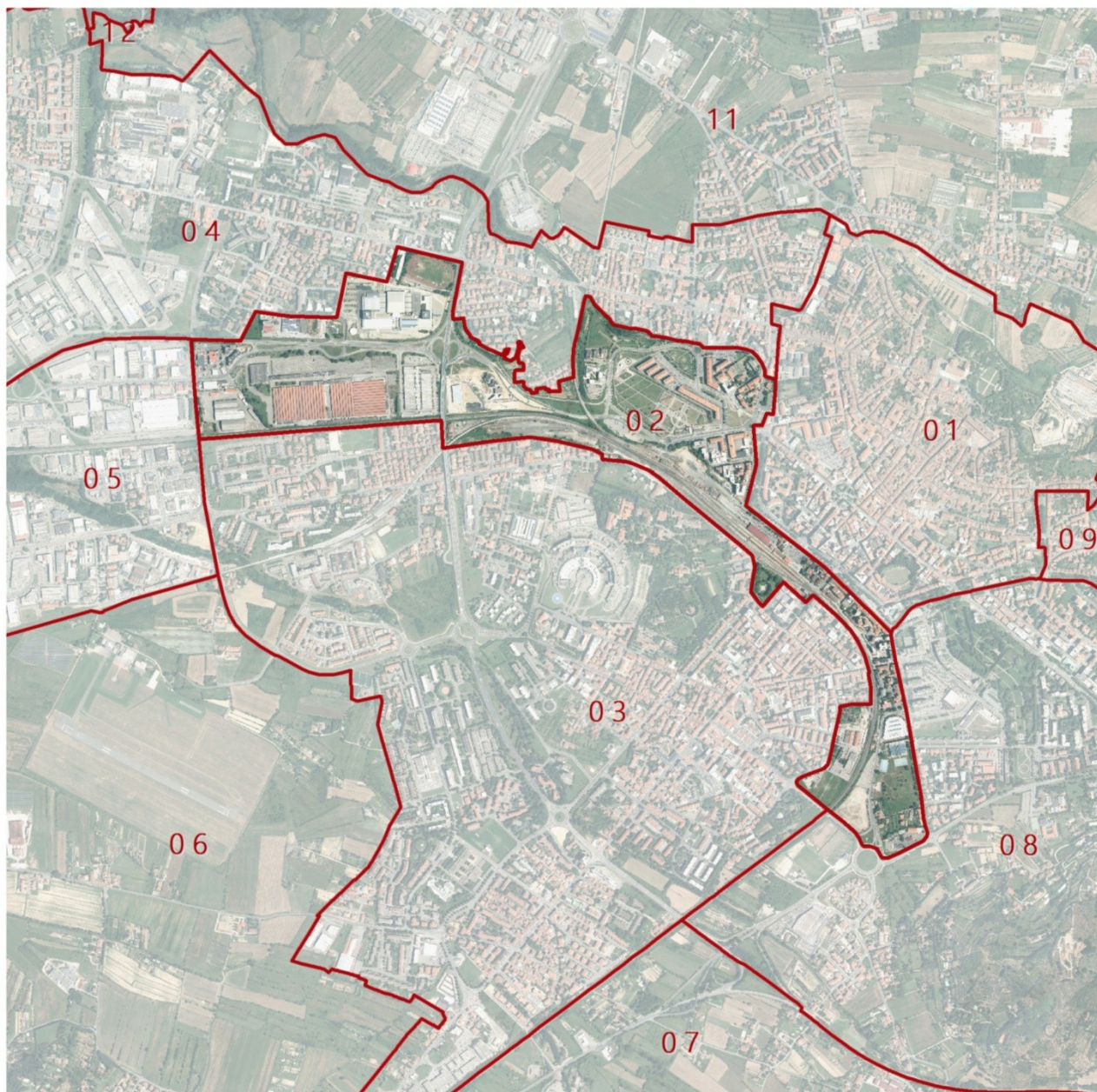
Territorio urbanizzato(mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato(%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
1.208.420 mq	615.661 mq	51%	85 mq/ab	38.723 mq	5 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
4.523	3.751	83%	772	21%	64 mq



02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

UTOE	1,17 kmq
Area urbana	1.171.871 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	1.573 ab
Area urbana / UTOE	100 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	1.342 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica il tratto urbano del corridoio ferroviario costituito da una sequenza di tessuti insediativi (eterogenei per dimensione, morfologia e funzioni), infrastrutture e aree per servizi urbani, che si sviluppa dall'area ex Lebole fino al parcheggio Mecenate e all'area degli spettacoli viaggianti (via Leonardo da Vinci). Il corridoio ferroviario, con le relative aree e infrastrutture di servizio, ha da sempre costituito un elemento di forte cesura fra parti significative del tessuto urbano di Arezzo, in particolare fra la città storica e lo sviluppo insediativo di Saione, San Donato e Pesciola. I processi di ridefinizione e riorganizzazione delle funzioni e del ruolo urbano delle aree coinvolte, costituiscono una opportunità per una riqualificazione/rigenerazione coordinata, anche in funzione della posizione strategica di "cerniera" all'interno del tessuto urbano e di connessione con il sistema paesaggistico e ambientale di contesto

Obiettivi specifici

- Favorire la ricucitura del tessuto insediativo e delle diverse parti urbane coinvolte/limitrofe
- Riqualificare i margini di relazione con il tessuto insediativo limitrofo
- Potenziare il sistema di percorsi ciclopedonali all'interno dell'area
- Valorizzare il ruolo del corridoio ecologico dal torrente Castro fino al Poggio di S. Maria
- Facilitare l'attraversamento ciclopedonale della circonvallazione (via Don Minzoni)
- Trasformare le aree produttive dismesse e degradate in maniera coordinata e rispondente alle specifiche esigenze dei cittadini e delle imprese locali.

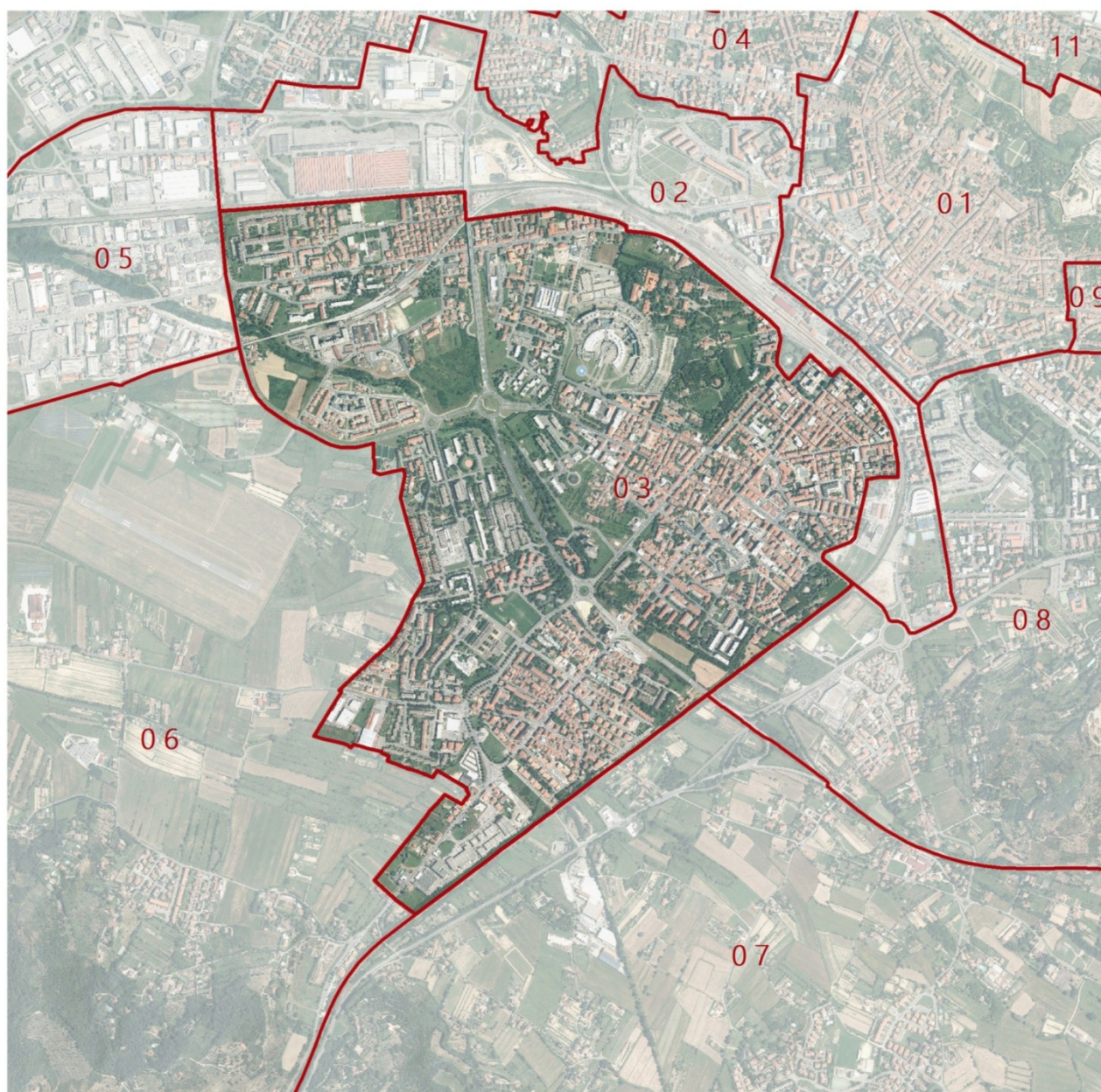
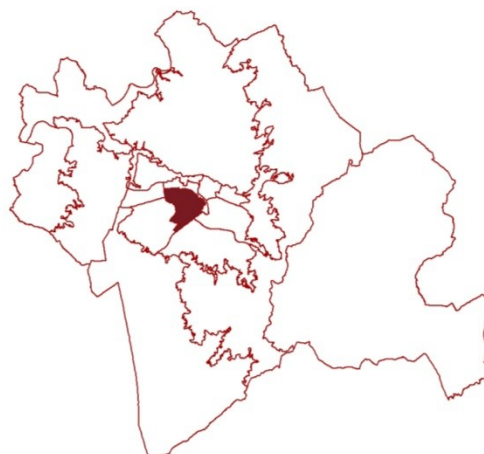
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
1.171.871 mq	428.957 mq	37%	273 mq/ab	113.618 mq	72 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi Occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
946	809	86 %	137	17%	52 mq



03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola

UTOE	3,32 kmq
Area urbana	3.188.827 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	24.320 ab
Area urbana / UTOE	96 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	7.318 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica il settore urbano che si è sviluppato a sud della linea ferroviaria, strutturato lungo le direttrici insediative storiche di via Vittorio Veneto e via Benedetto Croce/via Alessandro Borro. A partire dalle matrici viarie storiche si sono sviluppati rispettivamente i centri di Saione e Dante (3a) e Pesciola (3c). Il settore compreso tra le due direttrici (3b) ospita il complesso di fine Ottocento originariamente destinato a Ospedale neuropsichiatrico (ora in parte sede della Facoltà di Lettere e filosofia di Siena) ed è caratterizzato dalla presenza della Villa Chianini di età leopoldina, del Parco del Pionta con l'area archeologica delle rovine dell'antico Duomo, e dell'Ospedale di San Donato, costruito alla fine degli anni '70 così come il quartiere di Tortaia, più a sud.

Obiettivi specifici

- Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico, archeologico e paesaggistico di Colle del Pionta (area già sottoposta a DNIP) - Villa Chianini;
- Favorire la più ampia riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture dell'ex Ospedale neuropsichiatrico
- Favorire la riqualificazione delle aree dismesse nel quartiere Pesciola (zona ex Mercato Civico)
- Qualificare il corridoio ecologico del torrente Vingone come infrastruttura verde di ricucitura dei margini urbani
- Migliorare la qualità e l'attrattività urbana
- Riqualificare le urbanizzazioni contemporanee (PIT/PPR)
- Favorire la ricucitura del tessuto urbano (e periurbano)
- Migliorare le condizioni di fruibilità ciclopedonale lungo e attraverso la circonvallazione

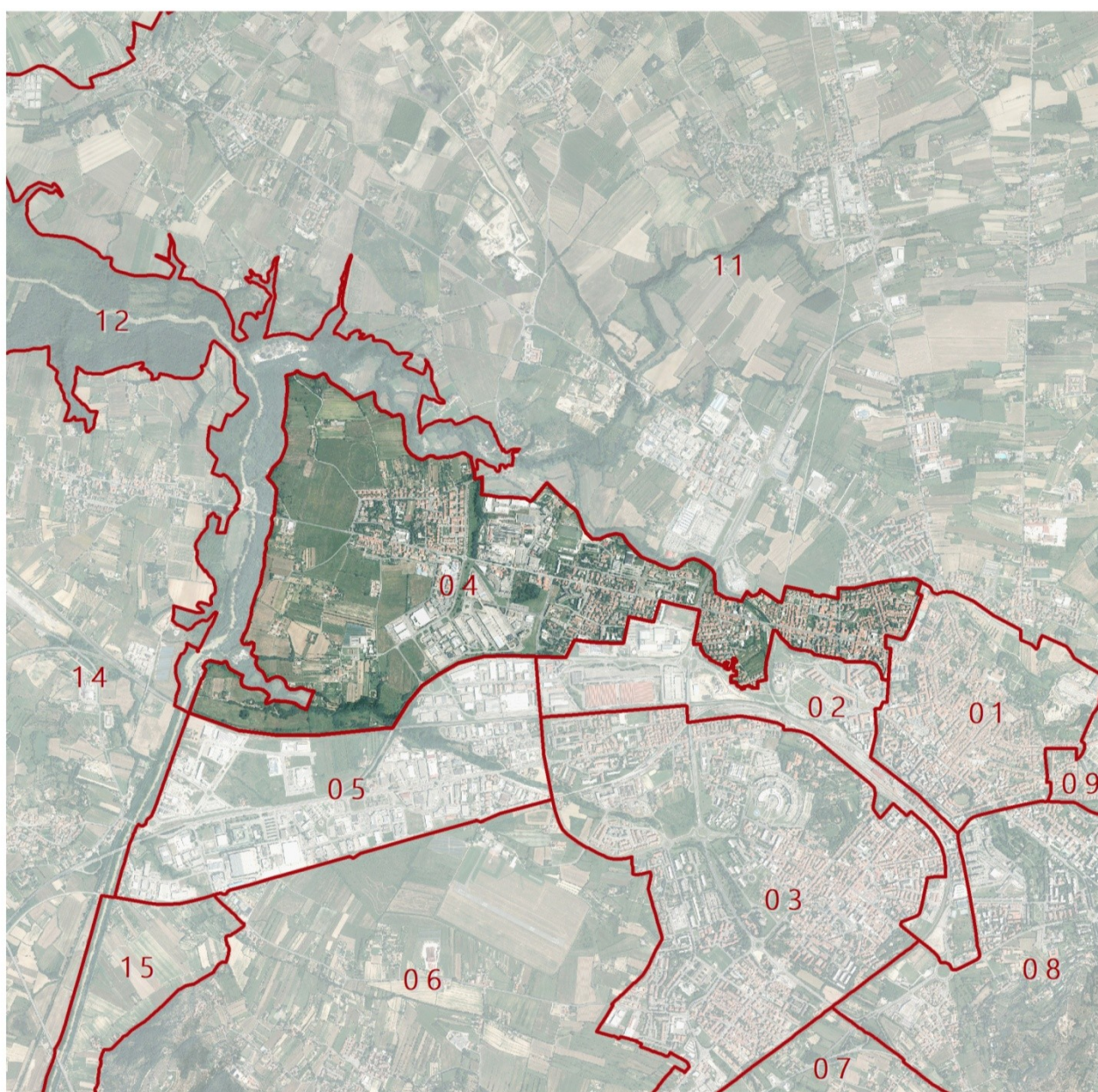
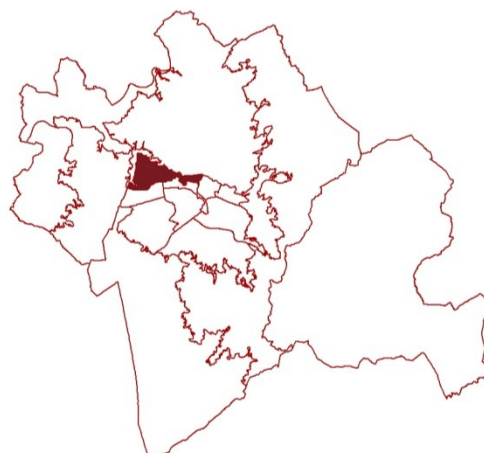
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
3.188.827 mq	1.180.727 mq	37%	49 mq/ab	371.838 mq	15 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
11.231	11.333	101%	-102	-1%	48 mq



04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina

UTOE	3,64 kmq
Area urbana	2.020.841 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	9.536 ab
Area urbana / UTOE	56 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	2.622 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica l'asse viario storico della via Fiorentina, caratterizzata da una sequenza eterogenea di tessuti residenziali e produttivi (realizzati in diverse fasi storiche), aree verdi e agro-ecosistemi. L'area, che si sviluppa dalla città murata fino alla incisione valliva del Canale Maestro della Chiana, è delimitata a nord dall'alveo del Torrente castro e a sud dalla via Salvemini e dalla linea ferroviaria. L'unità comprende agro-ecosistemi di pianura e agro-ecosistemi inclusi nella matrice urbana con presenza di superfici destinate a seminativo e a colture specializzate (vigneti, frutteti). Sono presenti nuclei forestali di latifoglie e locali corridoi fluviali e ripariali a struttura vegetazionale arbustiva o arborea.

Obiettivi specifici

- Riorganizzare e Qualificare le connessioni tra le diverse componenti dell'insediamento (attualmente la via Fiorentina rappresenta l'unico collegamento continuo);
- Riqualificare le urbanizzazioni contemporanee (PIT/PPR);
- Favorire la ricucitura del tessuto urbano (e periurbano);
- Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR);
- Tutelare il paesaggio agricolo a margine delle aree insediate;
- Qualificare le relazioni con il sistema ambientale della valle dell'Arno;
- Preservare gli habitat, gli spartiacque ed il sistema degli spazi verdi e dei terreni agricoli.

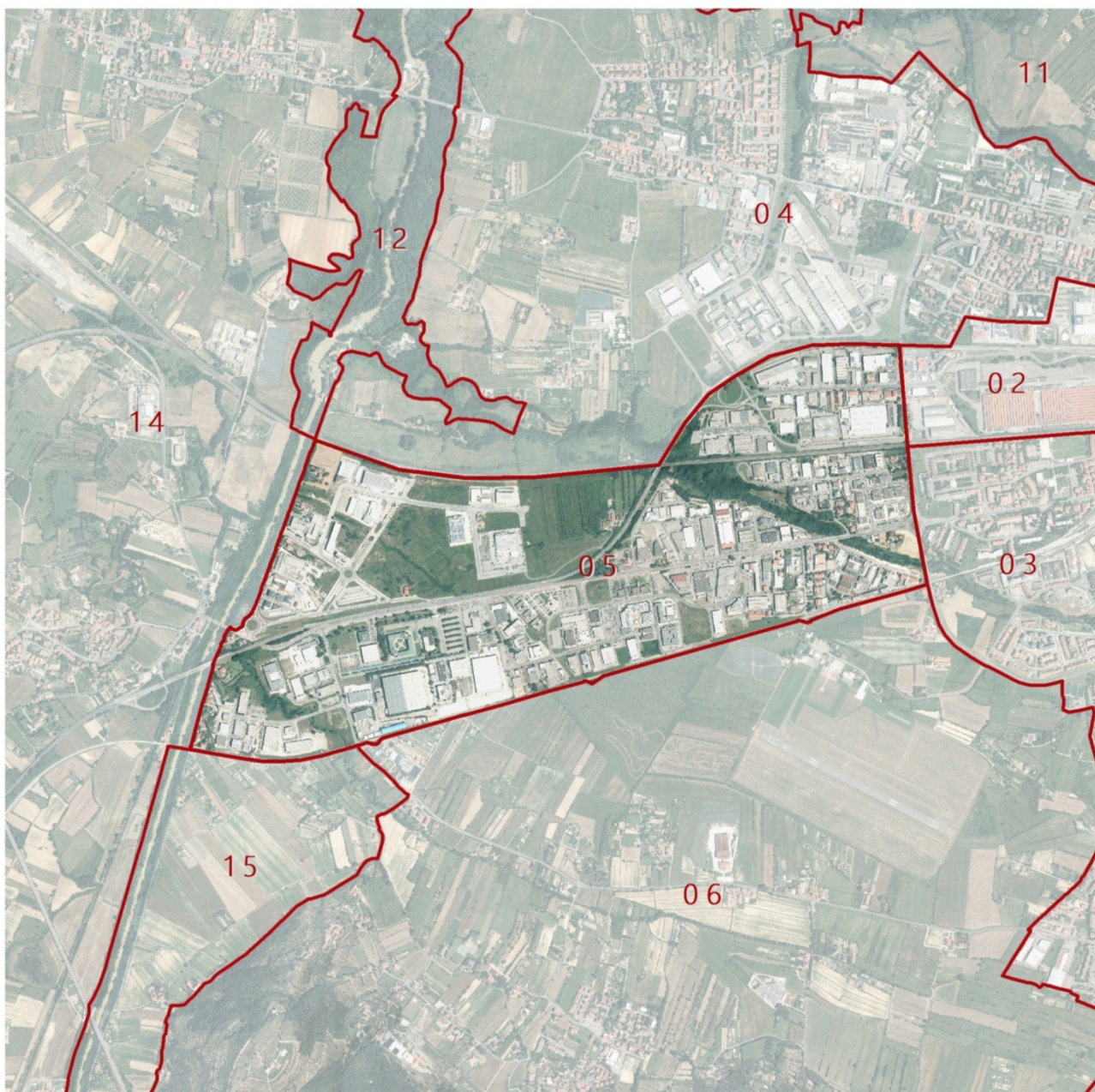
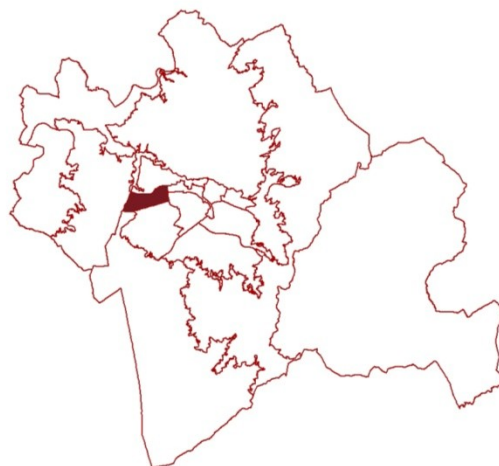
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
2.020.841 mq	532.184 mq	26 %	56 mq/ab	306.194 mq	32 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
4.470	4.358	97%	112	3%	49 mq



05 - Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia

UTOE	2,03 kmq
Area urbana	1.947.476 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	446 ab
Area urbana / UTOE	96 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	220 ab/kmq



Caratteri principali

Identifica il tessuto produttivo che si è sviluppato lungo la via Calamadrei, costituito da un primo nucleo sorto negli anni Settanta, in corrispondenza del Torrente Vingone, e una seconda espansione, in località Ponte a Chiani, risalente agli anni '90 e ulteriormente consolidata in tempi recenti. L'unità, attraversata dal raccordo autostradale Arezzo-Battifolle e dal torrente Vingone, risulta definita a Sud dal tracciato ferroviario della Val di Chiana (Arezzo – Sinalunga) e ad Ovest dal Canale Maestro della Chiana. L'unità costituisce, non solo per la presenza delle infrastrutture ma anche per la tipologia di tessuto e di attività insediate, un elemento di cesura e frammentazione rispetto alla corona agricola che circonda le frange più esterne del centro abitato (dal canale maestro al colle di Agazzi). Sono presenti tracce di agro-ecosistemi inclusi nella matrice urbana e corridoi fluviali e ripariali a struttura vegetazionale arbustiva o arborea.

Obiettivi specifici

- Favorire l'insediamento e la riconversione produttiva (nelle aree già urbanizzate)
- Riqualificare edifici e spazi pubblici
- Riqualificare l'asse stradale di via Calamadrei
- Favorire l'implementazione di impianti e servizi ambientali collettivi nelle aree industriali (Regolamento APEA)
- Qualificare gli affacci verso i corridoi fluviali del Vingone, del Fossatone e del Canale Maestro
- Favorire la continuità ecologica tra i settori agricoli a nord e a sud dell'unità

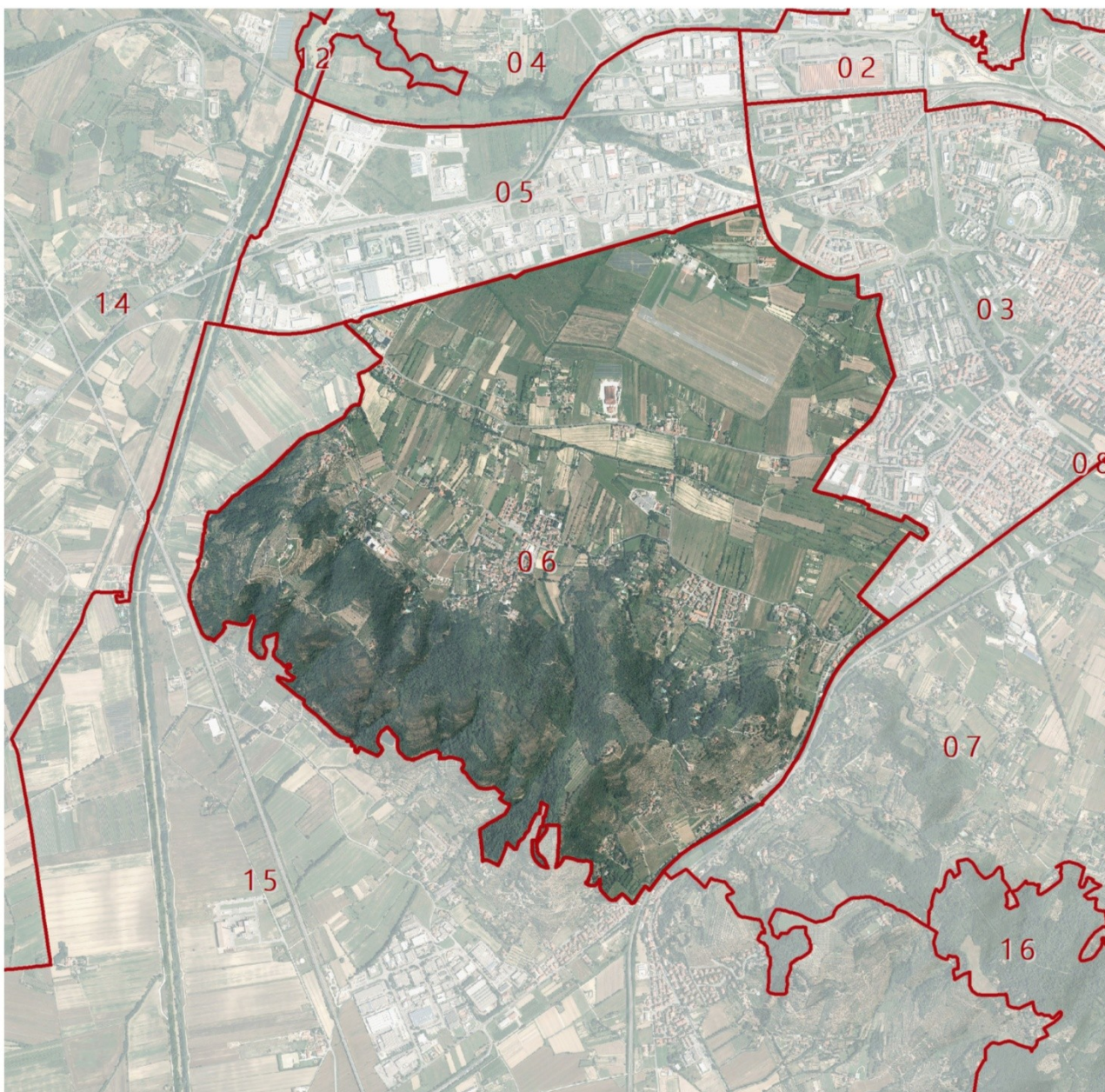
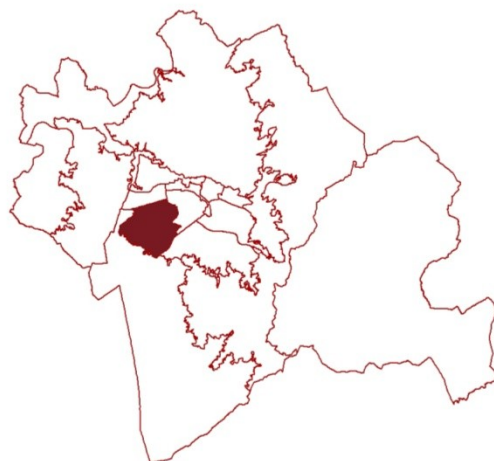
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
2.020.841 mq	532.184 mq	26%	56 mq/ab	306.194 mq	32 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
1.947.476	65.985	3%	148	3%	57 mq



06 - Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco

UTOE	7,06 kmq
Area urbana	231.606 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	1.742 ab
Area urbana / UTOE	3 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	247 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica il settore prevalentemente agricolo della piana di Molin Bianco che definisce il margine sud-occidentale del centro urbano di Arezzo. Dominata dalla presenza del colle di Agazzi, l'unità è caratterizzata dalla presenza del sistema di piccoli centri abitati situati alle pendici collinari (Il Poggiolo, Agazzi, il Vignale, Nespoli, Bagnaia, Santa Flora) e dell'Aeroporto Molin Bianco, inseriti all'interno di una matrice agricola che comprende agro-ecosistemi, localmente frammentati e/o in abbandono, a seminativo e a colture specializzate (oliveti). È presente una matrice di connessione forestale con latifoglie miste e querceti di roverella e locali corridoi fluviali e ripariali a struttura vegetazionale arbustiva o arborea.

Obiettivi specifici

- Favorire il potenziamento e la messa in sicurezza dell'aeroporto di Molin Bianco e la sua connessione con il sistema urbano
- Tutelare e valorizzare il Colle e le specificità storiche (ville, chiese, cimitero)
- Tutelare e valorizzare il corridoio fluviale del Fossatone
- Riqualificare l'asse viario storico (strada comunale della Sella e via Giuseppe Chiarini)
- Salvaguardare la corona agricola extraurbana e contrastare la frammentazione
- Tutelare e valorizzare le fasce laterali della Superstrada dei due Mari.

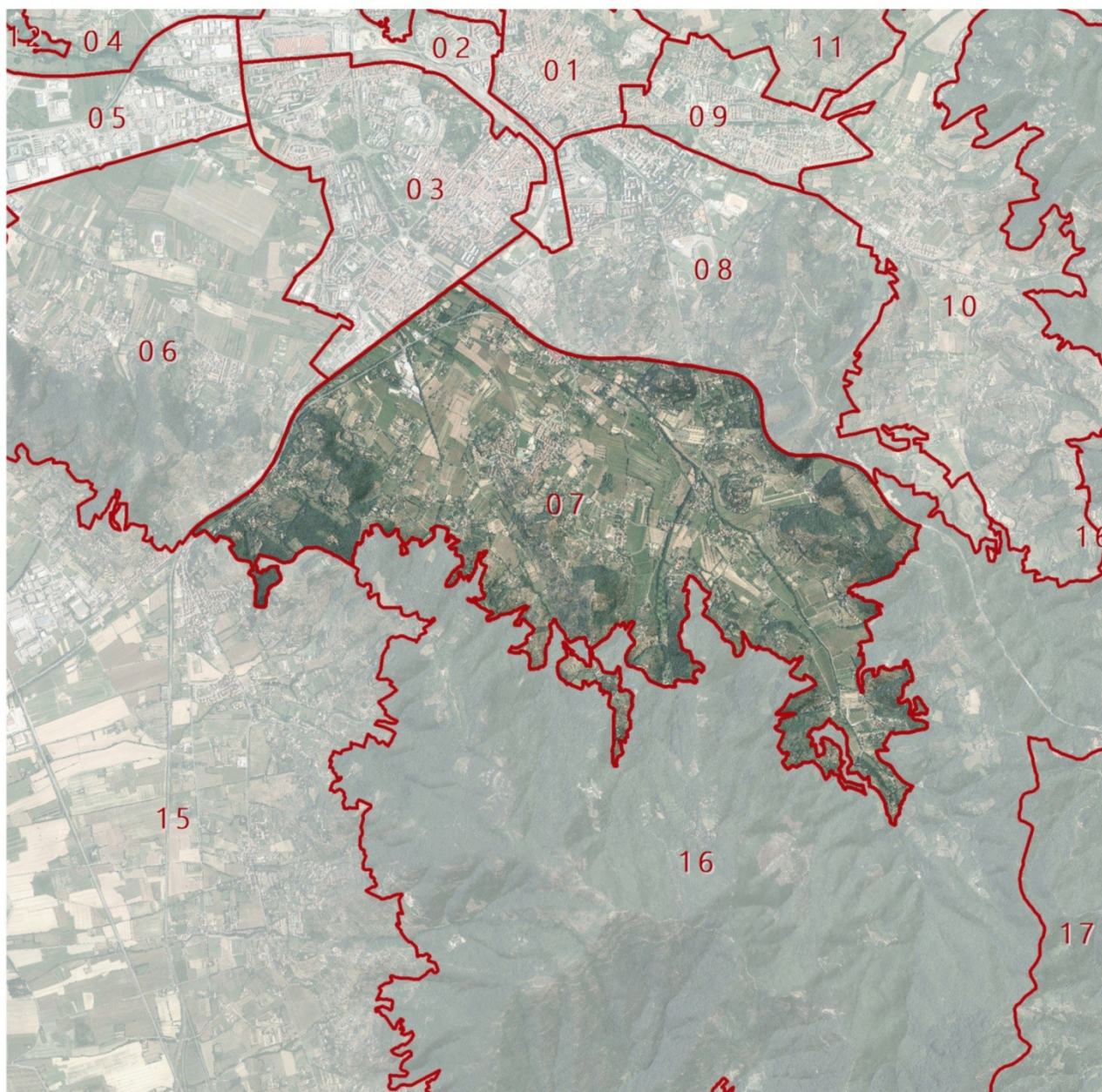
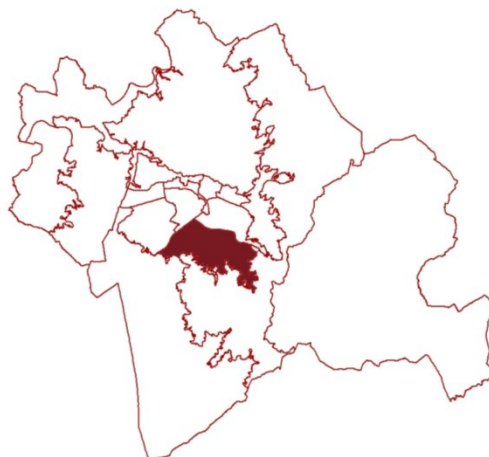
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
231.606 mq	567.113 mq	245%	326 mq/ab	13.947 mq	8 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
792	706	89%	86	12%	63 mq



07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro

UTOE	10,16 kmq
Area urbana	416.765 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	3.481 ab
Area urbana / UTOE	4 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	343 ab/kmq
ANPIL del Bosco di Sargiano	85848 mq
ZPS del Bosco di Sargiano	65301 mq



Caratteri principali

L'unità identifica la Piana agricola che delimita il margine meridionale del sistema insediativo di Arezzo, caratterizzata da importanti fenomeni di urbanizzazione diffusa all'interno dei quali si riconoscono i centri abitati di Santa Firmina e Bagnoro. Racchiusa tra la "Strada dei due Mari" e le pendici dell'Alpe di Poti Dogana (Monte Lignano), l'unità è attraversata dai corridoi fluviali del Torrente Vingone/Borro dell'Abetina, del Fosso Sellina e dai relativi affluenti. Comprende agro ecosistemi del mosaico colturale complesso a maglia fitta e dell'olivicoltura terrazzata e matrici di connessione forestale ed ecologica a querce e conifere.

Obiettivi specifici

- Tutelare e valorizzare i corridoi fluviali del Torrente Vingone e del Fosso Sellina
- Tutelare e valorizzare le foreste e i terrazzamenti delle pendici collinari dell'Alpe di Poti
- Tutelare e valorizzare la Pieve di Sant'Eugenia e l'area archeologica comprendente il complesso culturale e termale di età etrusca e romana del Bagnoro
- Tutelare e valorizzare le fasce laterali della Superstrada dei due Mari.
- Favorire il completamento della Superstrada dei due Mari (Nodo di Olmo)

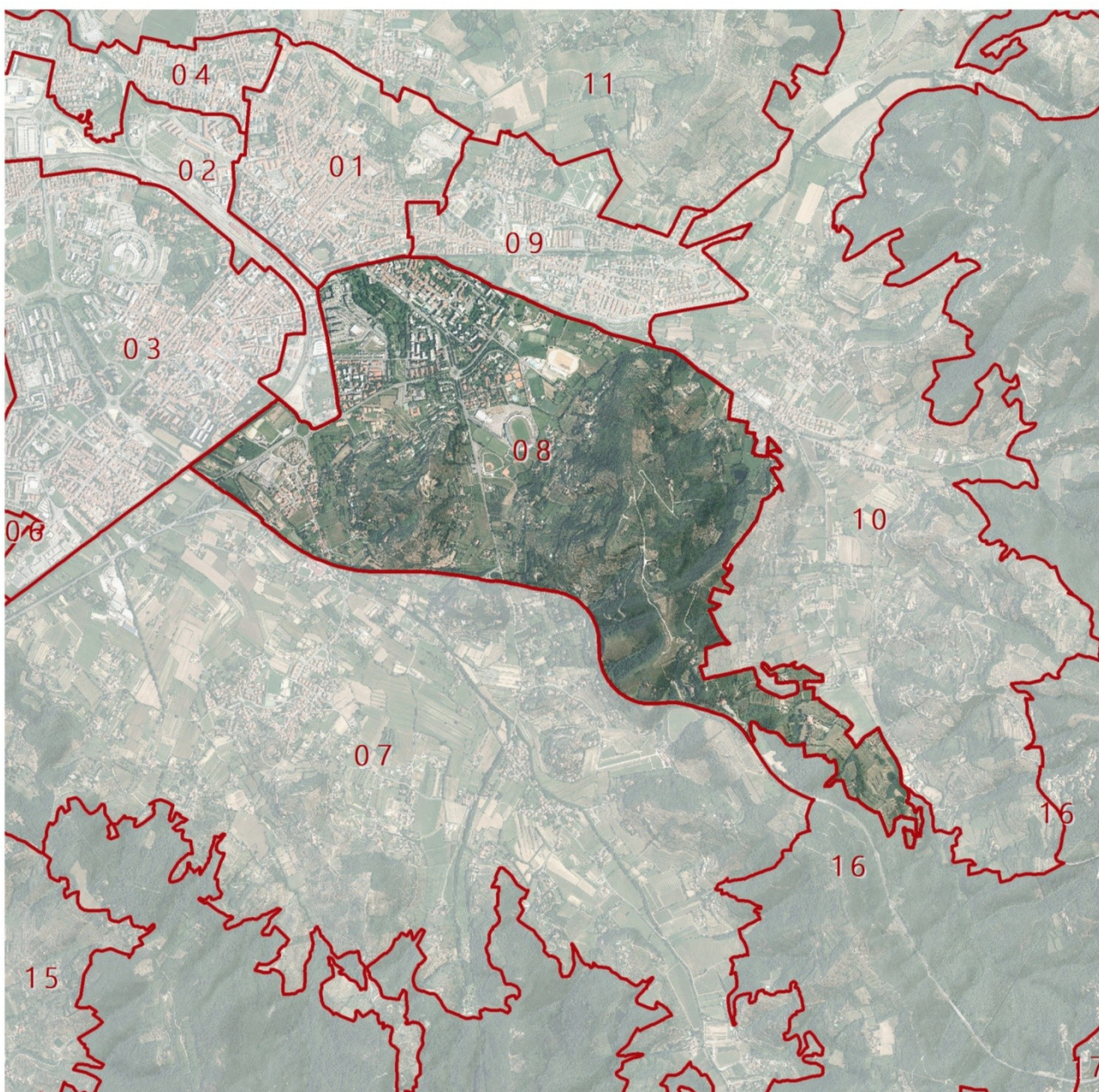
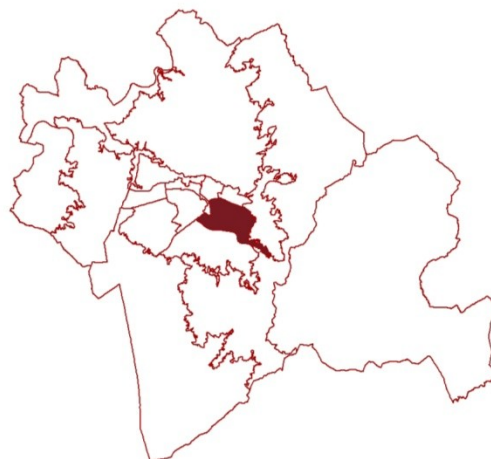
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
416.765 mq	108.124 mq	26 %	31 mq/ab	70.207 mq	20 mq/ab.

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
1.596	1.416	89%	180	13 %	67 mq



08 - Quartieri e attrezzature ambito "Stadio" e parco collinare

UTOE	5,05 kmq
Area urbana	1.534.205 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	7.707 ab
Area urbana / UTOE	30 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	1.525 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica il settore orientale urbano di formazione recente, organizzato lungo il viale Giotto, la via Simone Martini ed il tratto terminale del semi-anello della tangenziale. Il tessuto insediativo comprende isolati aperti e blocchi di edilizia residenziale pianificata, sorti per la maggior parte negli anni Settanta, "insule" specializzate per servizi scolastici e le importanti attrezzature sportive di interesse urbano (cittadella dello sport). Il margine meridionale dell'unità è definito dai rilievi del colle di Santa Maria delle Grazie e del Colle di Castel Secco e San Cornelio, che ne caratterizzano scenograficamente il paesaggio.

Obiettivi specifici

- Favorire l'integrazione funzionale e spaziale fra le diverse componenti urbane
- Potenziare e qualificare i collegamenti ciclopedonali verso il polo sportivo
- Salvaguardare e valorizzare il paesaggio degli agro-ecosistemi collinari
- Tutelare e valorizzare le risorse paesaggistiche e storiche dei rilievi collinari
- Tutelare e valorizzare il santuario di Santa Maria delle Grazie e le fasce laterali della strada dei due mari

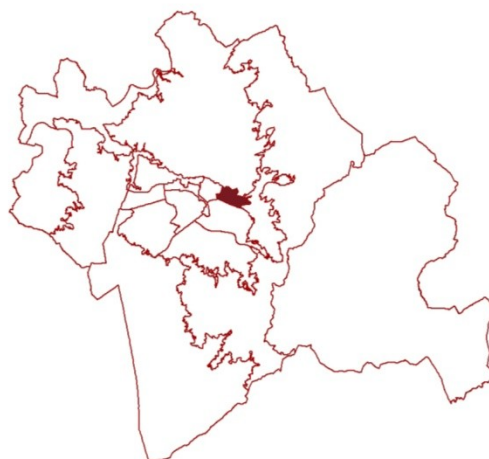
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
1.534.205 mq	859.809 mq	56%	112mq/ab	97.421 mq	13 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
3.976	3.673	92%	303	8%	61 mq



09 - Settore urbano orientale dei Cappuccini

UTOE	1,23 kmq
Area urbana	1.195.164 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	6.665 ab
Area urbana / UTOE	97 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	5.401 ab/kmq



Caratteri principali

Identifica il settore urbano orientale strutturato dalle direttrici viarie storiche (via Francesco Redi e via Anconetana) e dai corridoi fluviali del Torrente Castro e del Torrente della Bicchieraia che, affiancati da una sequenza di aree verdi, garantiscono la continuità ecologica dal centro storico verso le pendici dell'Alpe di Poti, attraverso il cuneo agricolo della valle di Staggiano. L'unità è caratterizzata dalla presenza della chiesa di Santo Stefano, del Convento dei Cappuccini e dell'ex-Ospedale Sanatoriale Antonio Garbasso (convertito in Palazzo di Giustizia) di recente interessato dalla realizzazione del nuovo tribunale, servizio urbano ad elevata specializzazione. L'unità comprende agro-ecosistemi di pianura urbanizzata e agro-ecosistemi inclusi nella matrice urbana.

Obiettivi specifici

- Valorizzare le direttrici insediative storiche
- Riqualificare i margini Nord città-campagna (PIT/PPR)
- Riqualificare le urbanizzazioni contemporanee (PIT/PPR)
- Tutelare e valorizzare i corridoi fluviali del Torrente Castro e del Torrente della Bicchieraia, come infrastrutture verdi di connessione fra parti urbane

Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
1.195.164 mq	325.310 mq	27%	49 mq/ab	160.652 mq	24 mq/ab

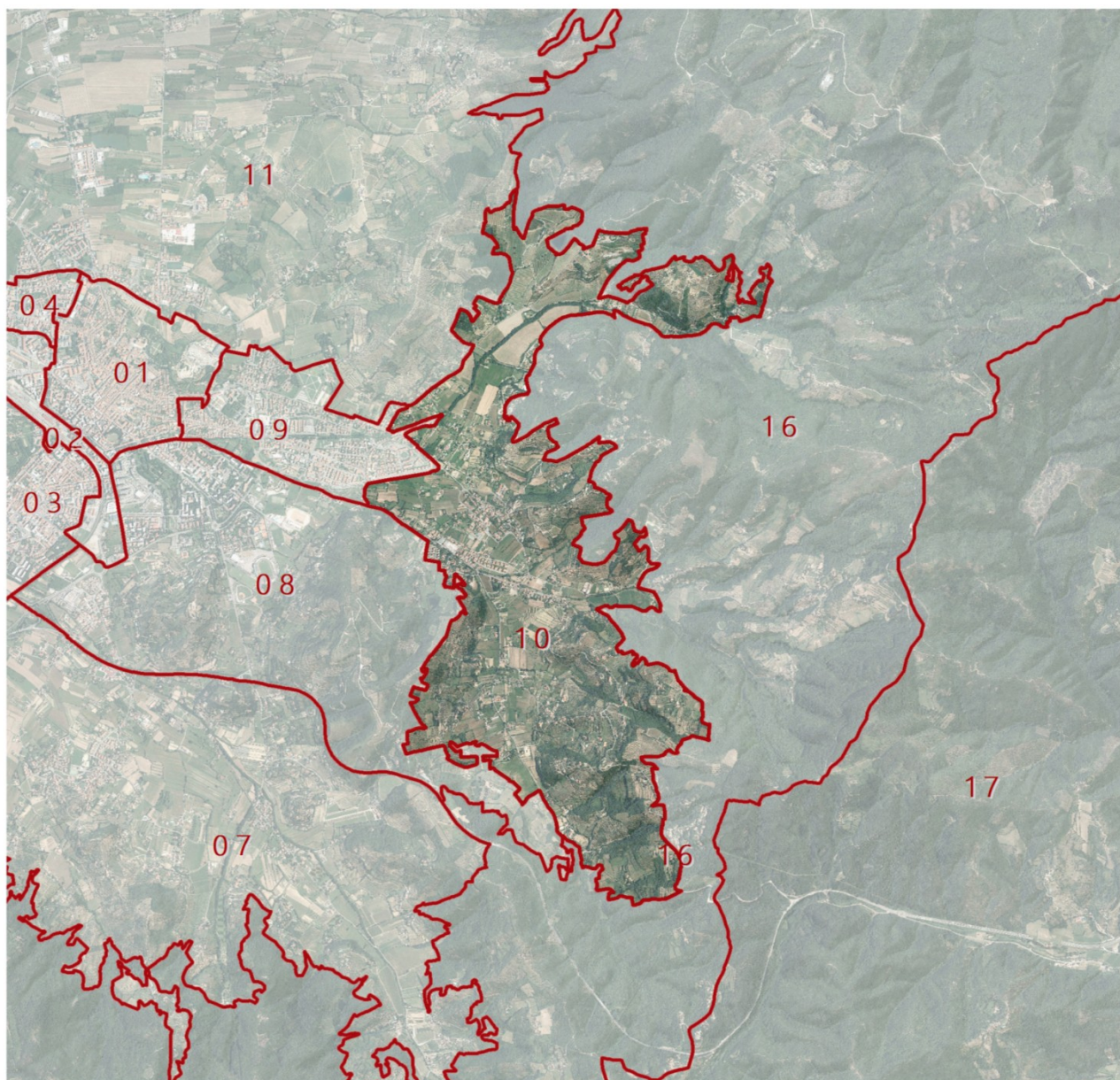
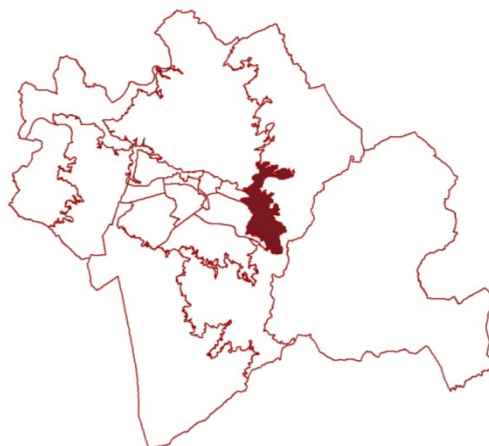
Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Alloggi tot)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
3.336	3.102	93%	234	7%	49 mq



10 - Margine agricolo orientale di Staggiano

10 - Staggiano

UTOE	6,61 kmq
Area urbana	317.480 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	2.507 ab
Area urbana / UTOE	5 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	379 ab/kmq



Caratteri principali

Identifica il margine agricolo orientale del sistema insediativo di Arezzo, che occupa le incisioni vallive ai piedi delle pendici dell'Alpe di Poti Dogana. L'unità è caratterizzata dalla presenza dei nuclei rurali di Staggiano, La Pace e Matignano, che si sono costituiti a partire dagli assi viari storici di connessione con la città murata (le attuali via Severi e via Anconetana) e delle ramificazioni degli affluenti del Torrente Castro e della Bicchieraia.

L'unità rappresenta un elemento di transizione tra l'ambito urbano e quello naturalistico-ambientale dell'Alpe di Poti, per posizione, orografia e tipologia di colture (seminativi e vigneti, in una matrice ecosistemica di tipo agropastorale).

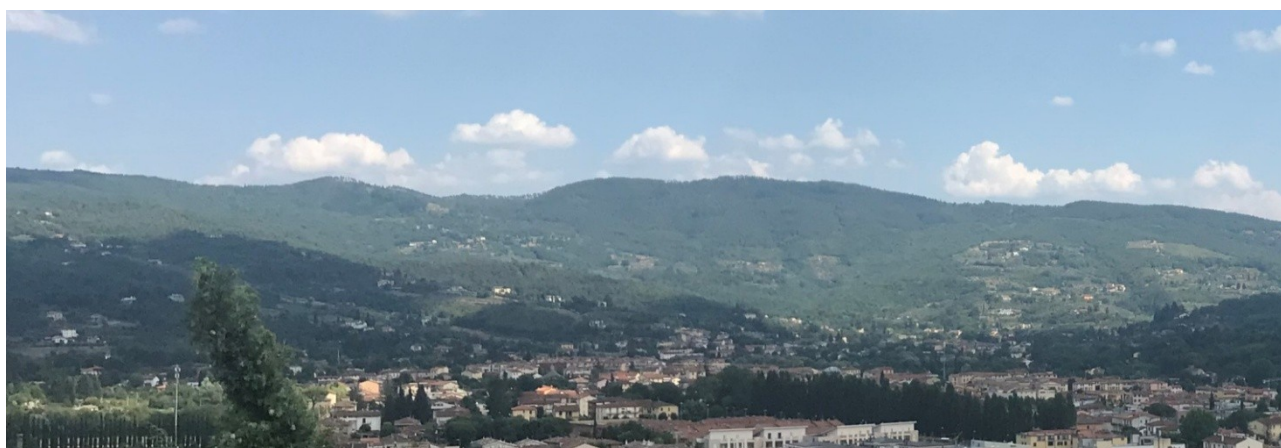
L'unità comprende importanti nodi degli agro-ecosistemi, matrici di connessione forestale e corridoi fluviali e ripariali.

Obiettivi specifici

- Salvaguardare e valorizzare la presenza delle connessioni ecologiche costituite dai corsi d'acqua
- Valorizzare i centri rurali
- Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR)

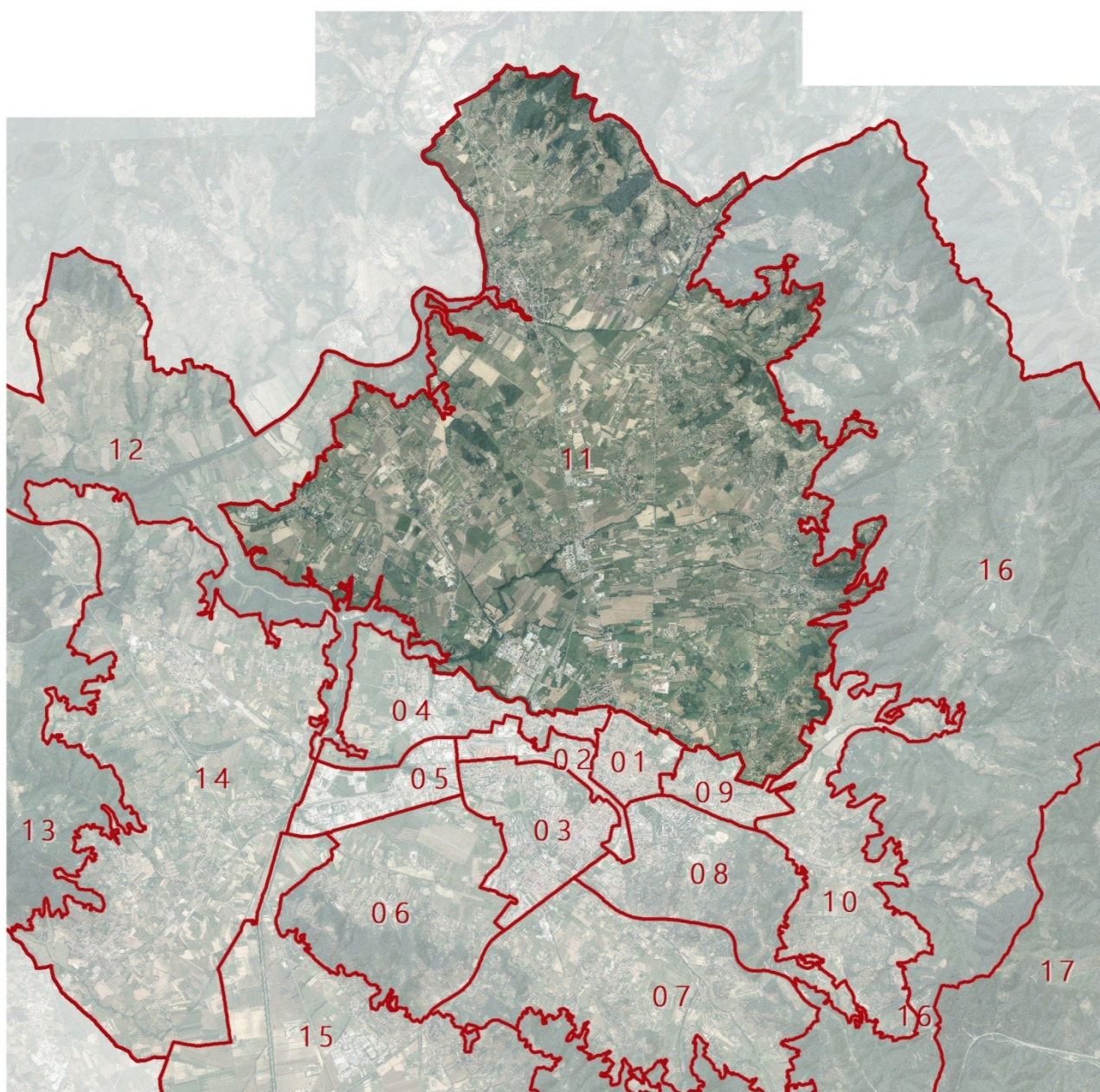
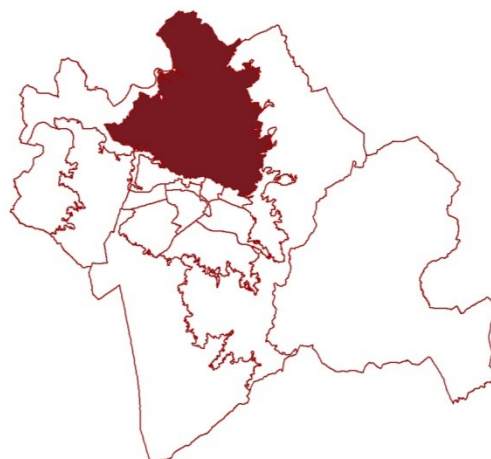
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
317.480 mq	55.599 mq	18%	22 mq/ab	19.074 mq	8 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
1.200	1.051	87%	149	13%	65 mq



11 - Piana agricola di Arezzo

UTOE	51,82 kmq
Area urbana	3.640.964 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	14.803 ab
Area urbana / UTOE	7 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	286 ab/kmq



Caratteri principali

Identifica la vasta piana agricola a nord della città di Arezzo, compresa tra la valle dell'Arno, le pendici collinari dell'Alpe di Poti ed il margine urbano. Il settore è caratterizzato da una fitta maglia agricola a prevalenza di seminativi semplici, impostata sulle tre principali direttrici insediative che convergono sulla città di Arezzo: la Sette Ponti, parallela al tratto terminale del Canale maestro, la Casentina e la Catona. Gli insediamenti si sono sviluppati in corrispondenza del tridente viario di origine romana (centri di Quarata, Patrignone, Ceciliano, Ponte alla Chiassa, Puglia, Tregozzano) e lungo il margine di transizione tra pianura e i primi versanti montani dell'Alpe di Poti (Busone, Antria, San Polo).

Obiettivi specifici

- Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR);
- Preservare e valorizzare le qualità paesaggistiche e percettive degli assi viari storici della via Casentina e della Catona, in cui risulta limitato l'addensamento insediativo attorno ai nuclei originari che caratterizza invece le altri radiali storiche;
- Tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico (in particolare ville e chiese) e paesaggistico (Colle di San Fabiano) diffuso nel territorio;
- Tutelare e valorizzare la presenza dei corridoi fluviali, in particolare nella loro relazione con i centri abitati, e del Monte Petrognano;
- Razionalizzare e contenere le attività estrattive in essere;
- Favorire la riconversione e riqualificazione/ambientale e funzionale delle cave dismesse;

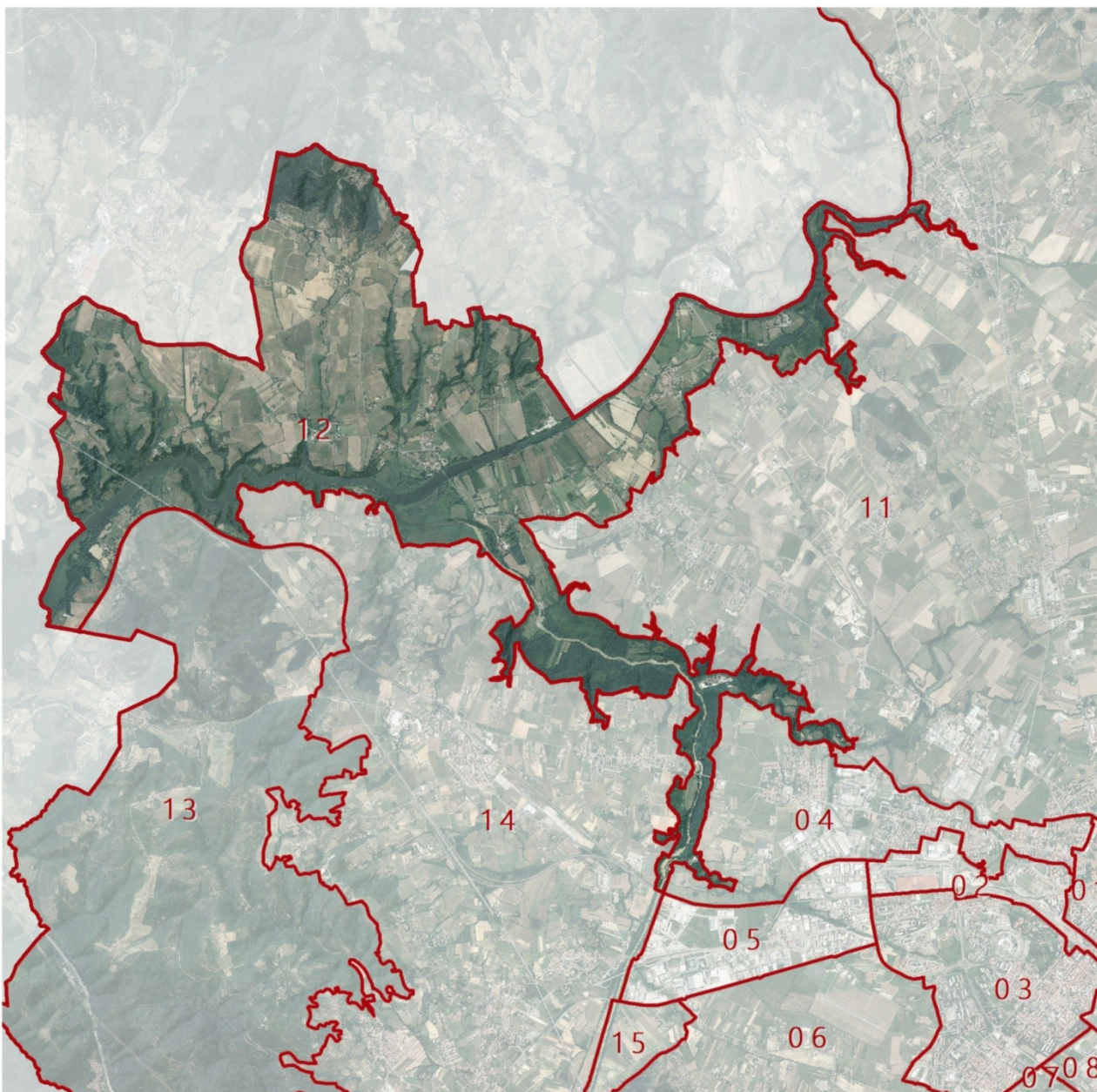
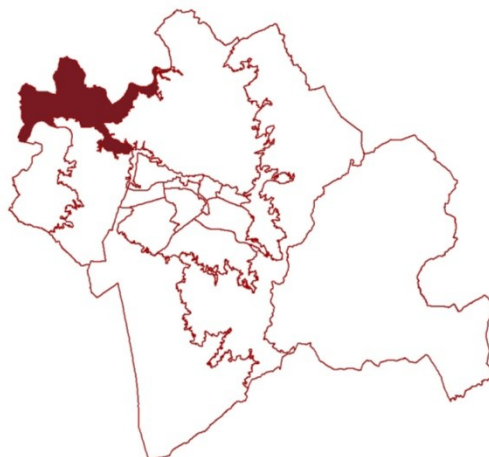
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
3.640.964 mq	738.252 mq	20%	50 mq/ab	283.610 mq	19 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
7.208	6.376	88%	832	12%	60 mq



12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno

UTOE	17,9 kmq
Area urbana	136.719 mq
Nuclei rurali	108752,76 mq
Abitanti (2018)	1.020 ab
Area urbana / UTOE	1 %
Nuclei rurali / UTOE	0,61 %
Densità abitativa	57 ab/kmq
RNP Ponte a Buriano e Penna	4.779.720 mq
ZSC Ponte a Buriano e Penna	12.856 mq



Caratteri principali

Identifica l'incisione valliva dell'Arno e comprende il tratto terminale del Canale Maestro della Chiana e le pendici collinari del sistema montuoso del Pratomagno. L'unità coincide in parte con la Riserva Naturale "Ponte a Buriano e Penna" (Invaso della Penna). L'unità è caratterizzata dalla presenza di un patrimonio di elevato valore paesaggistico, come la zona del bacino artificiale della Penna e la zona di interesse archeologico in località Ponte a Buriano, comprendente insediamenti produttivi di età romana. Ai margini della valle dell'Arno sorgono i centri rurali di Ponte a Buriano e Rondine e, nel settore collinare, il nucleo di Meliciano.

Obiettivi specifici

- Tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, in particolare l'ecosistema di elevato interesse conservazionistico di Ponte a Buriano e Penna
- Tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico di interesse archeologico comprendente insediamenti produttivi di età romana in località Ponte a Buriano.
- Preservare gli habitat, gli spartiacque ed il sistema degli spazi verdi e dei terreni agricoli
- Riqualificare le principali direttrici di connettività ecologica
- Migliorare il grado di continuità ecologica e la gestione della vegetazione ripariale
- Favorire la fruizione lenta del paesaggio (realizzazione del tratto aretino della ciclopista dell'Arno)
- Promuovere forme di fruizione delle vie d'acqua.
- Favorire la riqualificazione degli insediamenti di Ponte a Buriano, Meliciano e Rondine

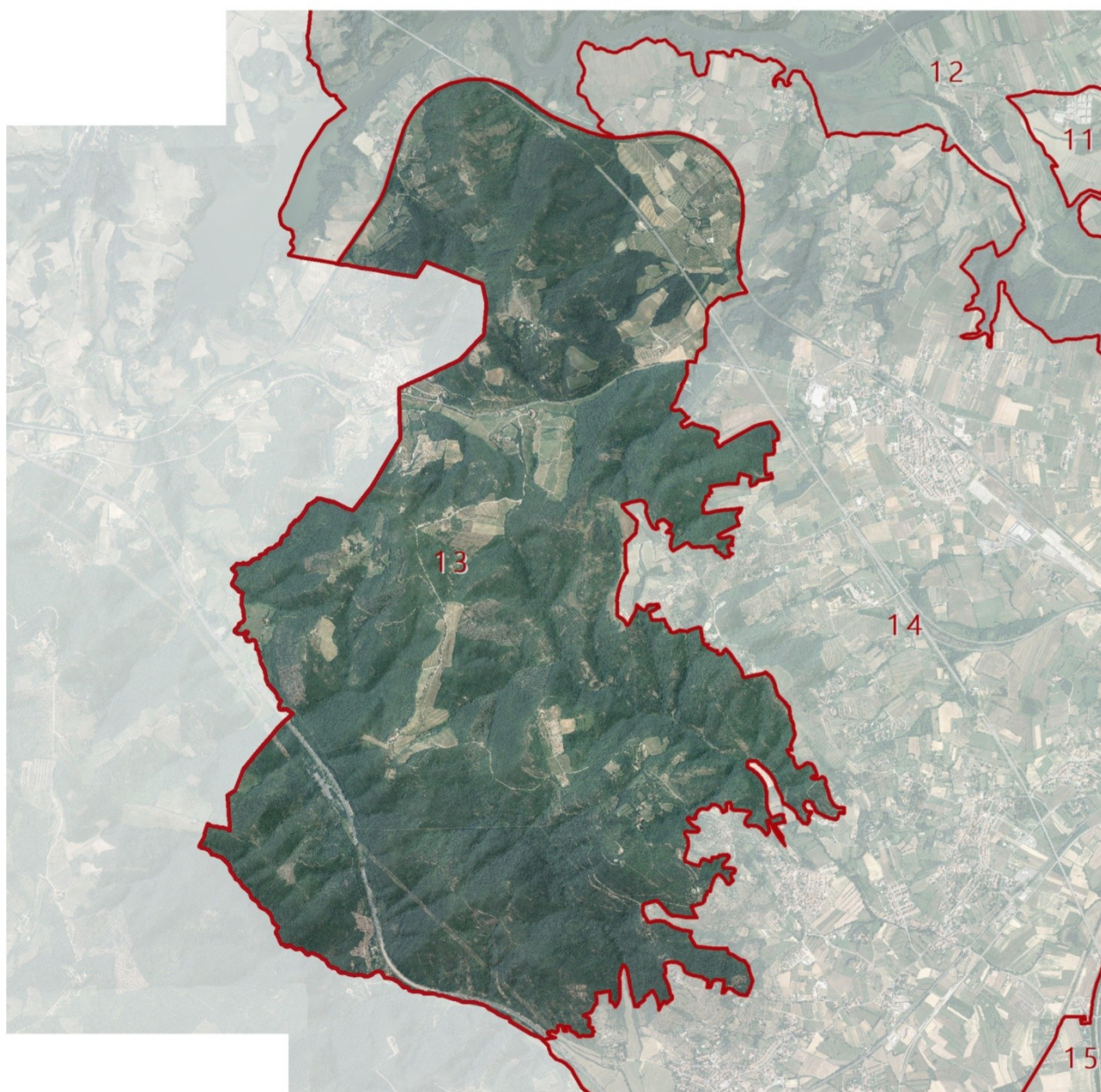
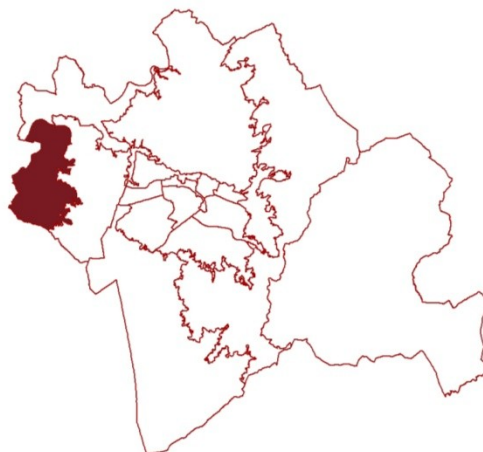
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
136.719 mq	139.747 mq	102%	137 mq/ab	9.190 mq	9 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati(n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
602	440	73%	162	37%	60 mq



13 - Sistema ambientale collinare di La Loggia e Punta Poggio

UTOE	15,25 kmq
Area urbana	0 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	107 ab
Area urbana / UTOE	0 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	7 ab/kmq



Caratteri principali

Identifica le colline boscate di La Loggia e Punta Poggio, ultime propaggini orientali dei Monti del Chianti, caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti. L'area comprende parte della zona tutelata del bacino artificiale della Penna. L'unità presenta aspetti tipici di paesaggio collinare e risulta caratterizzata, oltre che dalla presenza del bosco e del sistema fluviale, da una diffusa utilizzazione agricola con colture anche pregiate come girasoli e vigneti DOC.

Obiettivi specifici

- Tutelare e valorizzare gli ambiti di notevole valenza paesaggistica: la zona ai margini meridionali del bacino artificiale della Penna e le zone godibili dall'Autostrada del Sole
- Tutelare e valorizzare il patrimonio forestale, le matrici di connessione forestale ed i corridoi fluviali e ripariali
- Salvaguardare i sistemi agricoli intensivi e le matrici agro-ecosistemiche presenti
- Riqualificare le principali direttrici di connettività ecologica

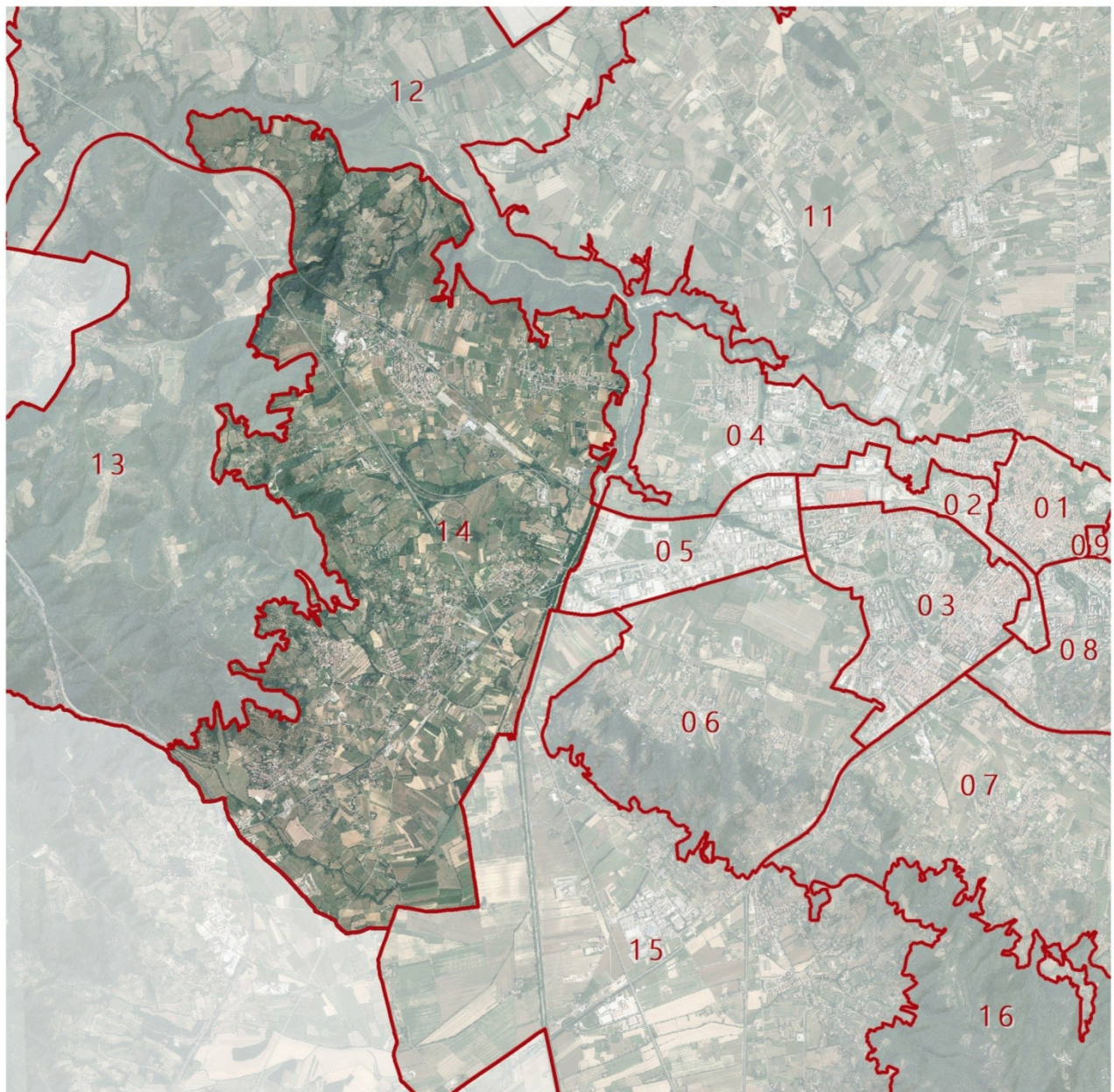
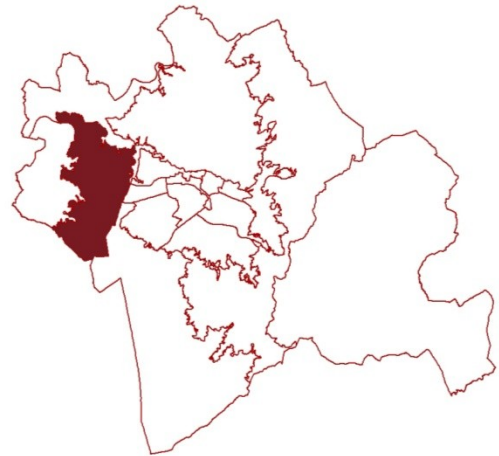
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
0 mq	1.780 mq	0%	17 mq/ab	0 mq	0 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
73	43	59%	30	70%	77 mq



14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)

UTOE	21,74 kmq
Area urbana	1.711.213 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	7.671 ab
Area urbana / UTOE	8 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	353 ab/kmq
ZSC Ponte a Buriano e Penna	1.161.779 mq



Caratteri principali

La piana, compresa tra l'incisione valliva dell'Arno, il Canale Maestro e i rilievi collinari di La Loggia e Punta Poggio, è riconducibile ad una matrice agro sistemica urbanizzata, caratterizzata da un mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari. Le numerose aree urbanizzate sono organizzate lungo le due radiali occidentali del sistema insediativo di Arezzo: la Strada Provinciale di Pesciola (affiancata dal raccordo autostradale Arezzo-Battifolle) e la via Fiorentina (Pratantico - Indicatore), connesse dalla Strada Provinciale 21. L'unità è attraversata dalle principali direttrici ferroviarie di interesse nazionale, regionale e locale (alta velocità, linea lenta e Ferrovia della Val di Chiana).

Obiettivi specifici

- Ricostituire la direttrice di connettività ecologica con la piana di Arezzo lungo i corridoi fluviali del Torrente Lota e del Canale Maestro (obiettivo invariante).
- Tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane
- Riqualificare i margini città-campagna (PIT/PPR)
- Ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.
- Mitigare gli effetti sul paesaggio e sulla connettività ecologica delle infrastrutture viarie e ferroviarie presenti
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio insediativo e storico culturale (Castel Pugliese)

Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
1.711.213 mq	365.172 mq	21%	48 mq/ab	156.152 mq	20 mq/ab

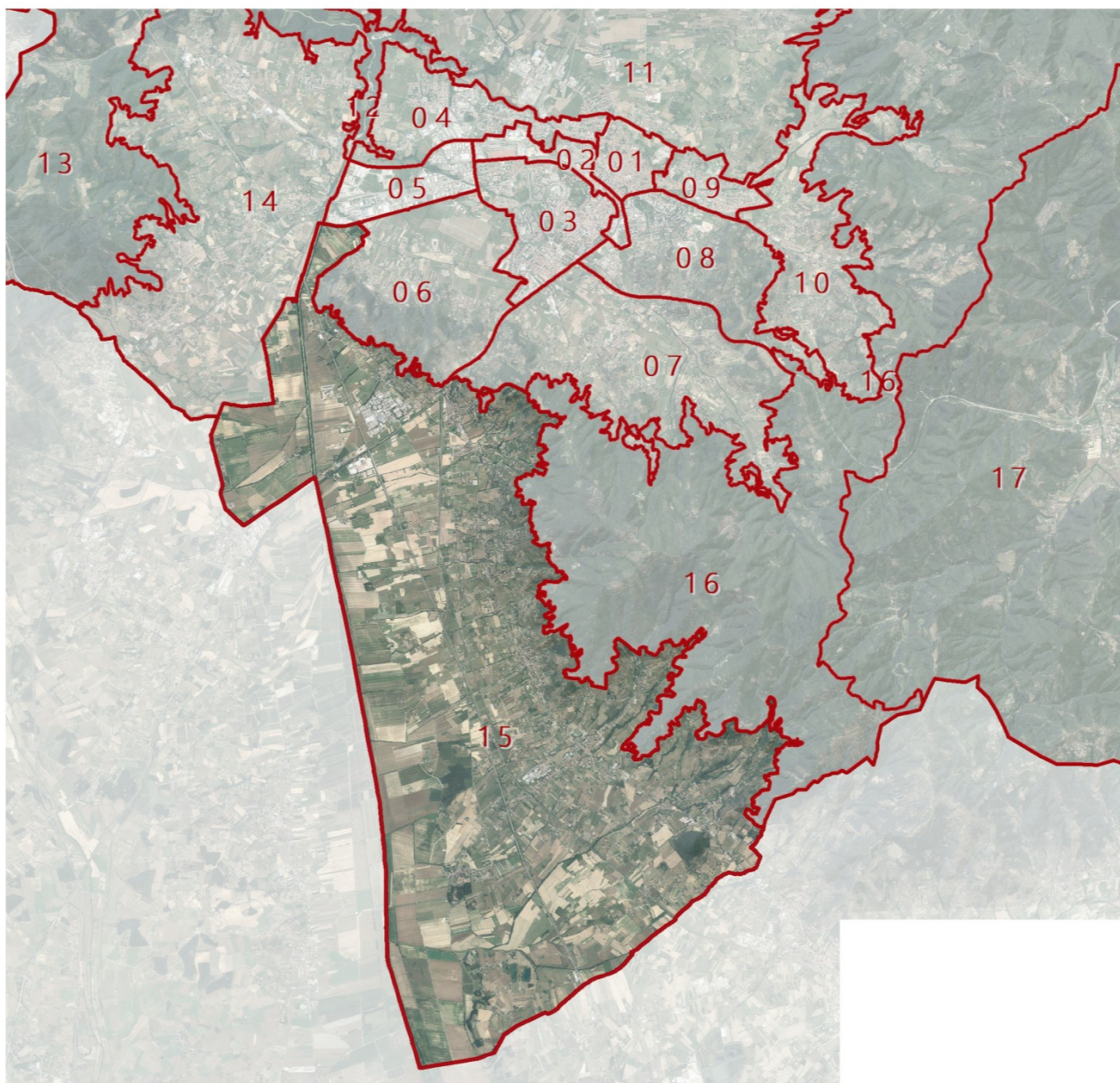
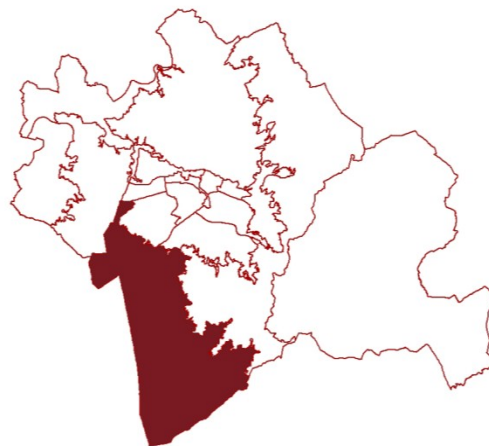
Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
3.405	3.112	91%	293	9%	55 mq



15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina

15 - VAL DI CHIANA E SISTEMA DELLA BONIFICA LEOPOLDINA

UTOE	55,54 kmq
Area urbana	2.155.484 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	9.118 ab
Area urbana / UTOE	4 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	164 ab/kmq



Caratteri principali

L'unità identifica la porzione settentrionale aretina della Val di Chiana, vasto sistema di pianura alluvionale a sviluppo nord-sud, risultato degli importanti interventi di bonifica alla fine del XVIII secolo (Bonifica leopoldina) e comprende le pendici del Monte Lignano. Lungo la pianura, si innesta il sistema insediativo "a pettine" organizzato perpendicolarmente a due principali direttrici: una pedecollinare e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro. Il sistema dei principali centri urbani (Olmo, Madonna di Mezza Strada, Fontiano, Pulciano, Rigutino, Fondaccio) si snoda, in posizione sopraelevata, a dominio della Piana, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie. L'area è segnata dalla presenza di importanti direttrici infrastrutturali, orientate in direzione Nord-Sud, che strutturano il sistema insediativo della Val di Chiana: il Canale Maestro della Chiana, principale opera di deflusso idrico della valle, la viabilità stradale pedecollinare, le linee ferroviarie (regionale e ad alta velocità). Sono presenti sistemi agricoli intensivi, matrici agro-ecosistemiche di collina e di pianura urbanizzata con presenza prevalente di superfici destinate a seminativo.

Obiettivi specifici

- Salvaguardare la pianura della Val di Chiana, qualificata dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica
- Tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane
- Tutelare e valorizzare il sistema insediativo "a pettine"
- Ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti
- Tutelare e valorizzare il presidio rurale delle "leopoldine" e la Fattoria Granduca di Frassineto
- Favorire l'integrazione delle reti ferroviarie di attraversamento (linea ad alta velocità e linea regionale)
- Favorire il completamento della superstrada dei due mari (nodo di Olmo)
- Tutelare e valorizzare la zona archeologica di altura in località Monticello

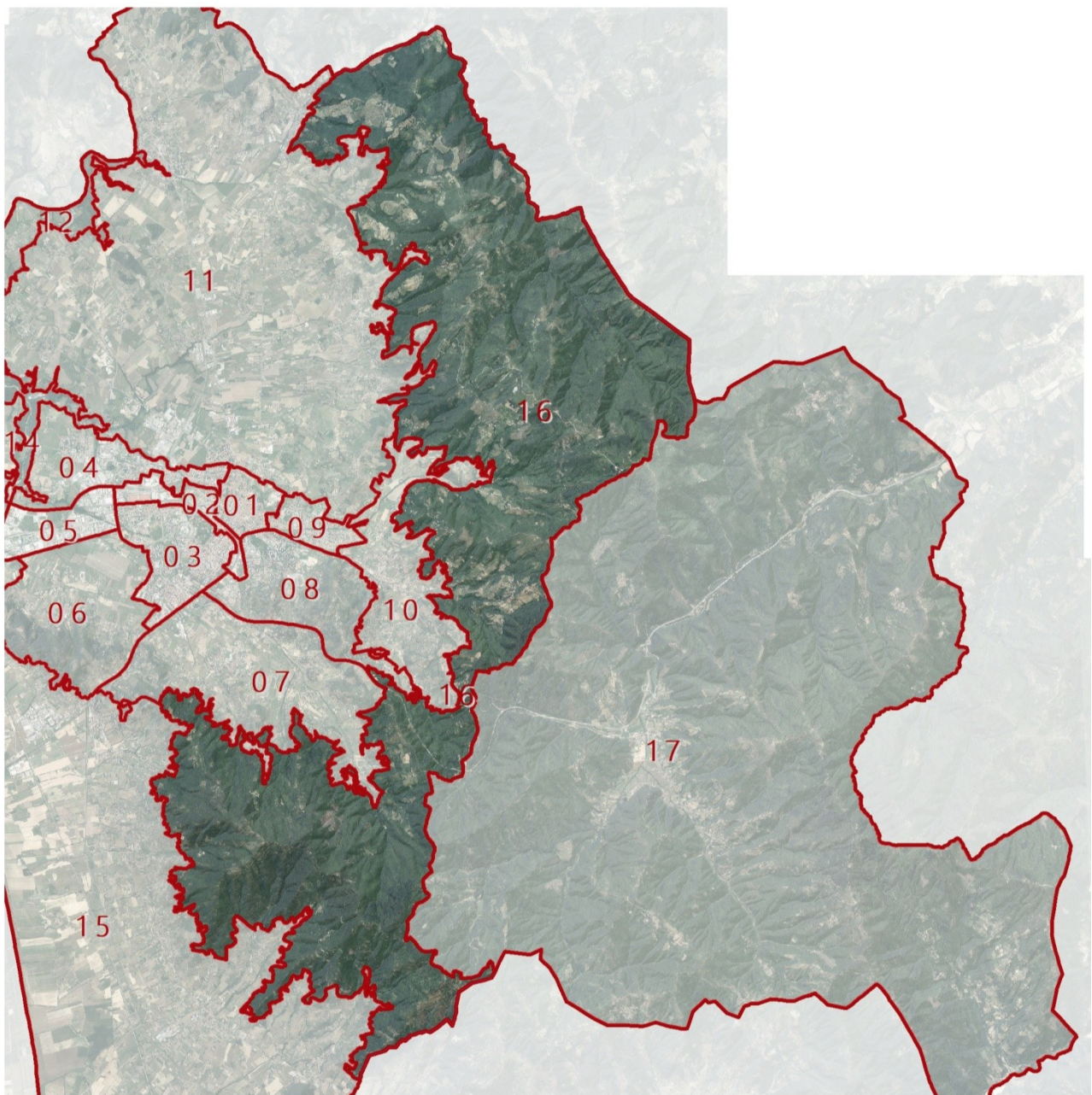
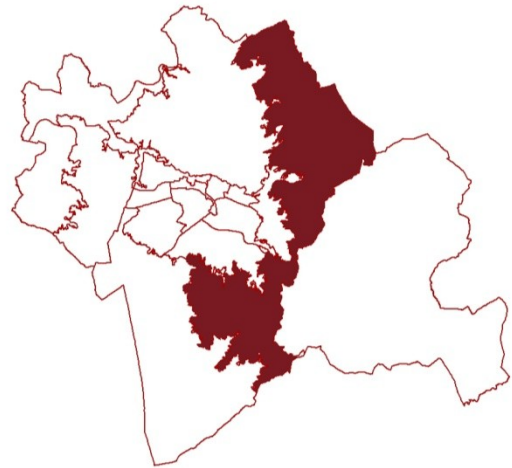
Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
2.155.484 mq	1.048.138 mq	49%	115 mq/ab	438.701 mq	48 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi Occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non Occupati (n)	Indice dei vuoti Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
4.476	3.873	87%	603	16%	62 mq



16 - Pendici collinari dell'Alpe di Poti-Dogana (Bacino dell'Arno)

UTOE	70,53 kmq
Area urbana	268 mq
Nuclei rurali	0 mq
Abitanti (2018)	570 ab
Area urbana / UTOE	0 %
Nuclei rurali / UTOE	0 %
Densità abitativa	8 ab/kmq
ZSC/ZPS Brughiere dell'Alpe di Poti	4.970.844 mq



Caratteri principali

L'unità è caratterizzata dal sistema geomorfologico prevalentemente collinare (del tipo collina a versanti dolci sulle Unità Toscane) che afferisce al bacino dell'Arno. Costituisce il limite naturale orientale della piana agricola settentrionale - con il sistema insediativo radiocentrico di pianura che si sviluppa in riferimento alla città di Arezzo - e della Val di Chiana. L'area è caratterizzata dall'alternanza di aree boscate con aree agropastorali di tipo collinare (olivicoltura, seminativi e oliveti, oliveto e vigneto). L'unità comprende importanti nodi forestali primari e secondari, nuclei di connessione fra elementi forestali in assetto isolato e matrici forestali di connettività.

Obiettivi specifici

- Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano
- Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali
- Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano
- Riqualificare e contenere il sistema insediativo diffuso rivolto verso la piana di Arezzo (settore settentrionale dell'unità)
- Tutelare e valorizzare l'area archeologica comprendente insediamenti rurali di età etrusca e romana in località Monte Lignano
- Tutelare e valorizzare le aree decretate di notevole interesse pubblico: le fasce laterali della Superstrada dei due Mari, la zona dello Scopetone e quella denominata Alpe di Poti (nei pressi del Villaggio Sacro Cuore)

Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
268 mq	4.270 mq	1596 %	7 mb/ab	0	0

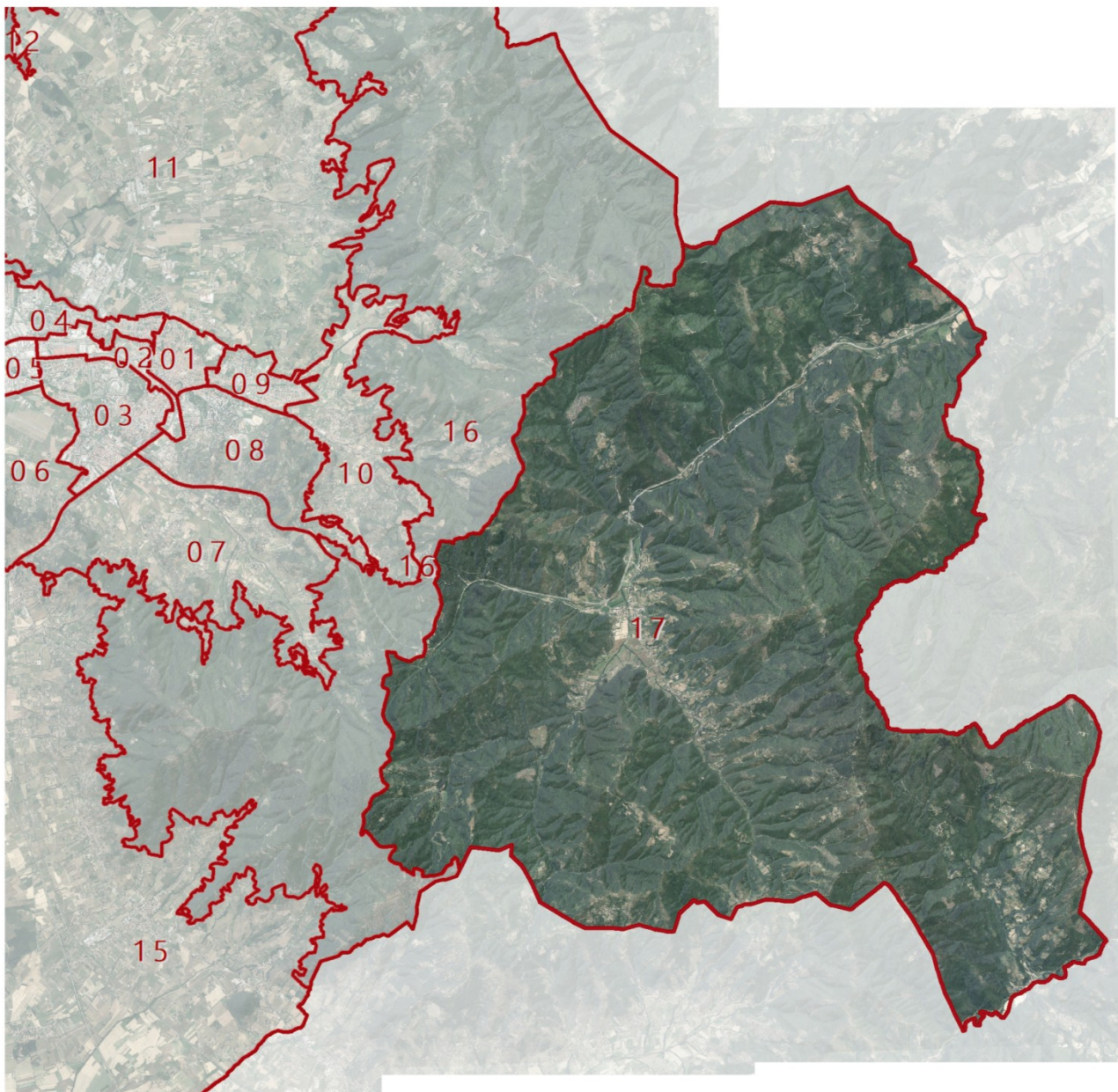
Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
448	248	55%	200	81%	81 mq



17 - Alpe di Poti-Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero

17 - Alpe di Poti-Dogana

UTOE	110,43 kmq
Area urbana	198.039 mq
Nuclei rurali	4627,13 mq
Abitanti (2018)	1.210 ab
Area urbana / UTOE	0 %
Nuclei rurali / UTOE	0,004 %
Densità abitativa	11 ab/kmq
ZSC/ZPS Brughiere dell'Alpe di Poti	4.012.779 mq
ZSC/ZPS Monte Dogana	11.952.315 mq



Caratteri principali

L'unità è caratterizzata dal sistema idro-geomorfologico che afferisce al bacino del Tevere, riconducibile principalmente al tipo della montagna silicoclastica e, nel settore est, a quello della collina a versanti ripidi sulle unità toscane. L'Unità è caratterizzata dalla presenza della frazione di Palazzo del Pero e della valle del Torrente Cerfone, che scorre parallelo alla Strada Statale 73 (Arezzo - San Sepolcro / Città di Castello). L'unità comprende importanti nodi forestali primari e secondari, nuclei di connessione fra elementi forestali in assetto isolato e matrici forestali di connettività.

Obiettivi specifici

- Valorizzare il centro insediativo Palazzo del Pero e il sistema agricolo di valle che lo circonda
- Favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali
- Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano
- Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali
- Tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio
- Tutelare e valorizzare le aree decretate di notevole interesse pubblico: le fasce laterali della Superstrada dei due Mari e la zona dello "Scopetone"

Territorio urbanizzato (mq)	Servizi (mq)	Servizi/Territorio urbanizzato (%)	Servizi/abitanti (mq/ab)	Servizi senza consumo di suolo (mq)	Servizi senza consumo di suolo/abitanti
198.039 mq	82.021 mq	41%	68 mq/ab	29.758 mq	25 mq/ab

Alloggi totali (n)	Alloggi occupati (n)	Indice di occupazione (Alloggi occupati/ Numero Alloggi)	Alloggi non occupati (n)	Indice dei vuoti (Alloggi non occupati/ Alloggi occupati)	Superficie alloggi per abitante (mq)
1.046	542	52%	504	93%	62 mq



5.3. Dimensionamento per UTOE

5.3.1. Dimensionamento degli ambiti di espansione e trasformazione

Il dimensionamento delle aree di espansione o di trasformazione con nuove quote edificatorie articolato per singole UTOE è riportato nella tabella a seguire.

UTOE 01 - Sistema urbano della Città murata

Strumento	Superficie territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale - Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale e di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	5.223	6.020	2.712	0	1.952	452	904	0
Piani e programmi in corso		1.309	1.309	0	0	0	0	0
Totale	5.223	7.329	4.021	0	1.952	452	904	0

UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

Strumento	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
Piano Operativo	211.040	98.670	38.000	16.101	21.601	8.500	5.867	8.601
Piani e programmi in corso		84.194	34.000	0	20.918	0	3.900	0
Totale	211.040	182.864	72.000	16.101	42.519	8.500	9.767	8.601

UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola

Strumento	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
Piano Operativo	29.744	17.162	4.790	9.480	480	0	2.412	0
Piani e programmi in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	29.744	17.162	4.790	9.480	480	0	2.412	0

UTOE 04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina

Strumento	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
Piano Operativo	114.440	58.260	24.310	10.500	16.050	1.850	5.550	0
Piani e programmi in corso		17.200	1.500	15.700	0	0	0	0
Totale	114.440	75.460	25.810	26.200	16.050	1.850	5.550	0

UTOE 05 - Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia

Strumento	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
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale		146.500	0	146.500	0	0	0	0

UTOE 06 - Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco

Strumento	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
Piano Operativo	8.580	3.050	2.620	105	325	0	0	0
Piani e programmi in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	8.580	3.050	2.620	105	325	0	0	0

UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro

Strumento	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
Piano Operativo	3.767	1.800	1.620	0	180	0	0	0
Piani e programmi in corso		1.575	1.325	0	0	0	0	0
Totale	3.767	3.375	2.945	0	180	0	0	0

UTOE 08 - Quartieri e attrezzature ambito Stadio e parco collinare

Strumento	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
Piano Operativo	554	320	0	0	320	0	0	0
Piani e programmi in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	554	320	0	0	320	0	0	0

UTOE 09 - Settore urbano orientale dei Cappuccini

Strumento	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
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		8.300	8.300	0	0	0	0	0
Totale	0	8.300	8.300	0	0	0	0	0

UTOE 10 - Margine agricolo orientale di Staggiano

Strumento	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
Piano Operativo	10.467	3.500	3.000	126	374	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	10.467	3.500	3.000	126	374	0	0	0

UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo

Strumento	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
Piano Operativo	360.065	101.395	68.580	504	19.405	6.300	606	6.000
Piani e programmi in corso		9.312	7.572	1.460	0	0	0	0
Totale	360.065	110.707	76.152	1.964	19.405	6.300	606	6.000

UTOE 12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno

Strumento	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
Piano Operativo	51.890	1880	0	0	0	1.034	846	0
Piani e programmi in corso		2.427	2.427	0	0	0	0	0
Totale	51.890	4.307	2.427	0	0	1.034	846	0

UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)

Strumento	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
Piano Operativo	23.203	8.000	6.570	497	933	0	0	0
Piani e programmi in corso		28.100	8.300	19.500	150	0	150	0
Totale	23.203	36.100	14.870	19.997	1.083	0	150	0

UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina

Strumento	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
Piano Operativo	107.681	24.700	10.455	12.610	855	0	455	325
Piani e programmi in corso		9.195	6.590	1.862	0	0	0	0
Totale	107.681	33.895	17.045	14.472	855	0	455	325

UTOE 16 - Pendici collinari dell'Alpe di Poti-Dogana (Bacino dell'Arno)

Strumento	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
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		250	0	0	0	0	0	0
Totale	0	250	0	0	0	0	0	0

UTOE 17 - Alpe di Poti-Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero

Strumento	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
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		5.800	5.800	0	0	0	0	0
Totale	0	5.800	5.800	0	0	0	0	0

TOTALE UTOE

Strumento	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
Piano Operativo	926.654	324.757	162.657	49.923	62.475	18.136	16.640	14.926
Piani e programmi in corso	0	314.162	77.123	185.022	21.068	0	4.050	0
Totale	926.654	638.919	239.780	234.945	83.543	18.136	20.690	14.926

5.3.2. Dimensionamento delle aree per servizi

Il dimensionamento delle aree destinate a servizi articolato per singole UTOE è riportato nella tabella a seguire. 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.

UTOE	abitanti 2019	area totale Standard (mq)	dotazione mq/ab	abitanti insediabili PO	Totale abitanti	Incremento standard PO	dotazione mq/ab PO
UTOE 1	7.244	574.217	79	81	7.325	4.111	79
UTOE 2	1.573	352.692	224	1140	2.713	59.175	152
UTOE 3	24.300	1.093.460	45	144	24.444	8.692	45
UTOE 4	9.536	539.229	57	729	10.265	36.087	56
UTOE 5	446	72.330	162	0	446	0	162
UTOE 6	1.742	566.054	325	79	1.821	1.717	312
UTOE 7	3.481	109.254	31	49	3.530	1.019	31
UTOE 8	7.707	841.729	109	0	7.707	256	109
UTOE 9	6.665	320.576	48	0	6.665	0	48
UTOE 10	2.507	55.594	22	90	2.597	1.970	22
UTOE 11	14.803	753.142	51	2057	16.860	60.684	48
UTOE 12	1.020	144.652	142	0	1.020	1.504	143
UTOE 13	107	1.780	17	0	107	0	17
UTOE 14	7.671	368.294	48	197	7.868	4.493	47
UTOE 15	9.118	1.036.625	114	314	9.432	11.868	111
UTOE 16	570	4.119	7	0	570	0	7
UTOE 17	1.210	78.937	65	0	1.210	0	65
TOTALE	99.700	6.912.684	69	4.880	104.580	191.575	68

Le UTOE 13 e 16 sono caratterizzate da sistemi rurali collinari

6. INDIVIDUAZIONE VISUALI/DIRETTRICI VISUALI DA SALVAGUARDARE

La tavola D5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare (1:30.000) individua le linee e le direttrici visuali da salvaguardare nelle trasformazioni previste dal Piano a livello comunale, sulla base della lettura dei Decreti ministeriali (Disciplina PIT/PPR art.136 D.Lgs n. 42/2004) relativi agli Immobili ed Aree con Vincolo Paesaggistico. Le salvaguardie considerate sono sia la visione "di" (elementi) che la visione "da" (panorami, coni visivi, belvedere) come previsto dai Decreti Ministeriali stessi. Gli elementi salvaguardati sono integralmente desunti dalla lettura testuale dei decreti ministeriali specifici del luogo e in esso insistenti.

Emergenze da salvaguardare desunte dai Decreti Ministeriali di Vincolo

- Marcatori di paesaggio ed emergenze paesaggistiche (Landmark) desunti attraverso una lettura semantica del testo del vincolo stesso.

Direttrici e coni visuali da salvaguardare desunte dai Decreti Ministeriali di Vincolo:

- Linee o coni di intervisibilità, con effetto areale e generalizzato nel territorio che possono influenzare sedile, sagoma e altezza dei manufatti
- Tracciati ad alta visibilità degli elementi e dei beni, con effetto lungo gli assi viari che possono influenzare allineamenti, sagoma e altezza dei manufatti.

Direttrici da salvaguardare di interesse paesaggistico individuate nel PTCP:

- Strade di eccezionale interesse paesaggistico, in cui dei devono salvaguardare punti panoramici di sosta e di transito evitando cesure o schermature anche se verdi.
- Strade di alto interesse paesaggistico, in cui dei devono salvaguardare punti panoramici di sosta evitando cesure o schermature anche se verdi.
- Strade di Medio interesse paesaggistico, in cui dei devono salvaguardare punti panoramici di sosta evitando cesure o schermature con manufatti antropici anche leggeri e rimovibili.

La carta vuole fornire un supporto decisionale in sede di progettazione dove la previsione di aree di trasformazione o di politiche trasformatori del territorio diffuse devono tener conto degli elementi riportati in cartografia.

6.1. Metodo

Per l'individuazione delle visuali e delle direttrici visuali da salvaguardare si è partiti da due fonti principali: il PTCP della Provincia di Arezzo e il PIT/PPR della Regione Toscana. Da entrambi i piani si sono estrapolati e riconosciuti gli elementi fisici la cui percezione visiva, quindi paesaggistica, va salvaguardata e i tracciati o i luoghi con valore paesaggistico da cui è possibile percepire a livello visivo elementi o aree paesaggisticamente rilevanti.

- Il PTCP della Provincia di Arezzo individua le strade di interesse paesaggistico dalle quali è possibile percepire visivamente gli elementi e le aree più rappresentative e identitarie. Queste sono divise in tre categorie di interesse: eccezionale, alto e medio. Nella carta "D5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" queste sono rappresentate tratteggiate con diversi colori a seconda della categoria.

- Il PIT/PPR è stato utile invece per riconoscere gli elementi con positivo impatto paesaggistico (Emergenze o Landmark), le intervisibilità tra elementi/luoghi che rappresentano una relazione identitaria del paesaggio e i luoghi di osservazione privilegiata. Elementi, intervisibilità e luoghi di osservazione sono stati desunti attraverso l'analisi dei Decreti Ministeriali di Vincolo Paesaggistico contenuti nel PIT/PPR riconosciuti come "Immobili ed Aree con vincolo Paesaggistico" ai sensi dell'Art. 136 D.lgs. n. 42/2004.

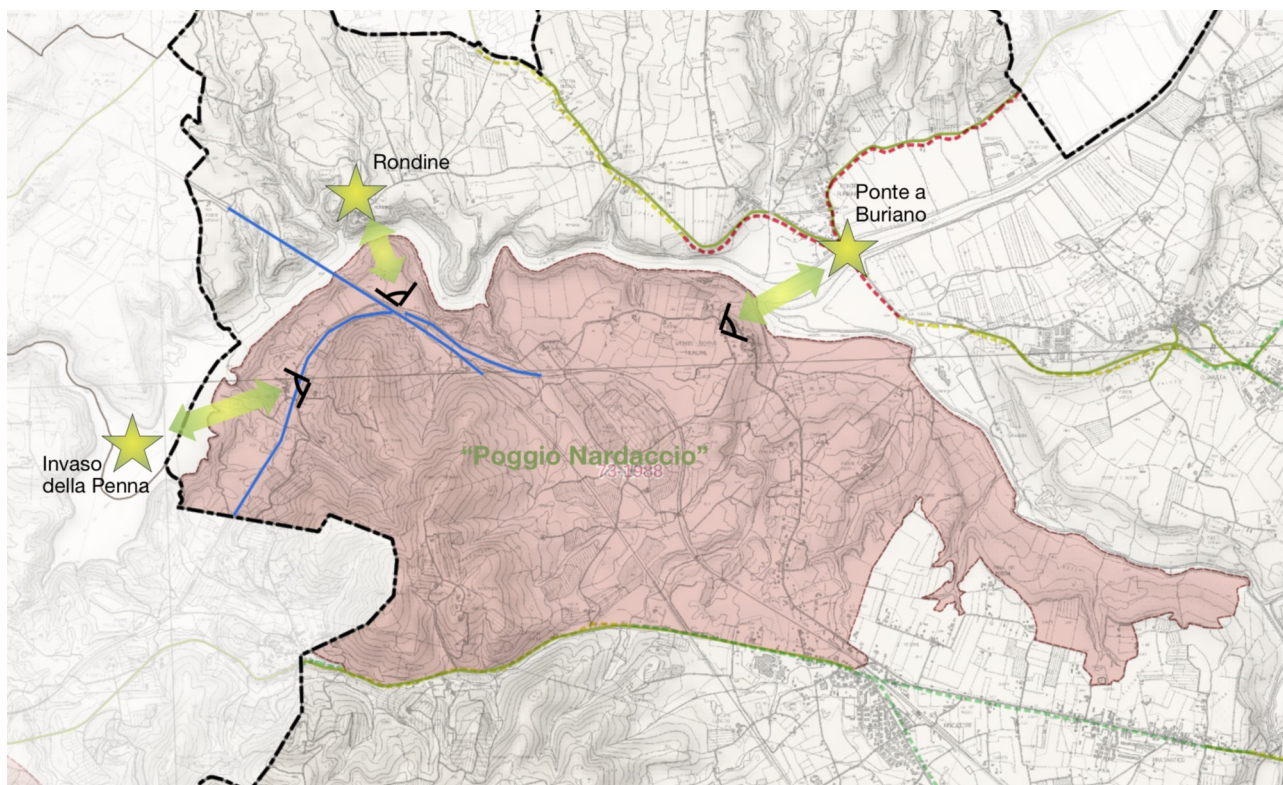
La combinazione di questi tracciati, elementi, intervisibilità e luoghi di osservazione fornisce un quadro ricco di informazioni sulle direttrici visuali da salvaguardare con le quali le previsioni di trasformazione devono essere temperate.

L'obiettivo della carta è quello di fornire un supporto alla pianificazione delle aree di trasformazione utile sia per le norme che per le indicazioni progettuali. Tale supporto è particolarmente utile nel caso in cui le trasformazioni riguardano un'area vincolata fornendo strumenti e metodi per il calcolo dell'impatto visuale, perciò paesaggistico. Si sono compiuti poi degli approfondimenti specifici, attraverso anche simulazioni GIS 3D, per le aree di trasformazione che ricadevano nel vincolo. Il riferimento è alla Bretella Tarlati Nord che è contenuta per più di due km lineari all'interno di un'area vincolata. È stato anche possibile riconoscere gli assi viari di accesso alla città da cui è percepibile la cattedrale, e in particolare il campanile, in cui si prevede una disciplina di tutela speciale per conservare la relazione percettivo-identitaria.

6.2. Lettura di dettaglio dei Decreti Ministeriali di Vincolo Paesaggistico

La lettura dei vincoli avviene sulla base della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse contenuta nel PIT/PPR. Per ciascun Vincolo è stata compiuta una analisi delle strutture del Paesaggio e relative componenti della Struttura percettiva circa gli obiettivi per la tutela e la valorizzazione - disciplina d'uso (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1). Si riporta una sintesi ponderata di Obiettivi di Valore, Direttive e Prescrizioni in tale ambito relative a ciascun vincolo. Il riconoscimento della struttura è stato poi reso graficamente attraverso la graficizzazione delle Linee di intervisibilità, dei tracciati ad alta visibilità degli elementi e dei beni, oltre che dei marcatori di paesaggio ed emergenze paesaggistiche. La rappresentazione è volutamente sintetica così da facilitare il secondo livello di approfondimento rappresentato dall'analisi di dettaglio della sensibilità visiva del territorio attraverso il metodo viewshed in ambiente GIS.

D.M. 73-1998



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono sull'Arno verso il Castello di Rondine, verso Ponte Buriano e verso l'invaso della Penna da Case al Cincio.

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare e riconoscere i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico sull'Arno verso il Castello di Rondine, verso Ponte Buriano e verso l'invaso della Penna da Case al Cincio;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;

- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso l'Arno il Castello di Rondine, Ponte Buriano e verso l'invaso della Penna da Case al Cincio.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

D.M. 101-1965



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Conservare l'ampia percezione visiva goduta verso la città di Arezzo dai punti di sosta accessibili al pubblico presenti sulla collina.

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che dalla collina si aprono verso il centro storico di Arezzo.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti

e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;

- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del centro storico di Arezzo;
- Regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche.

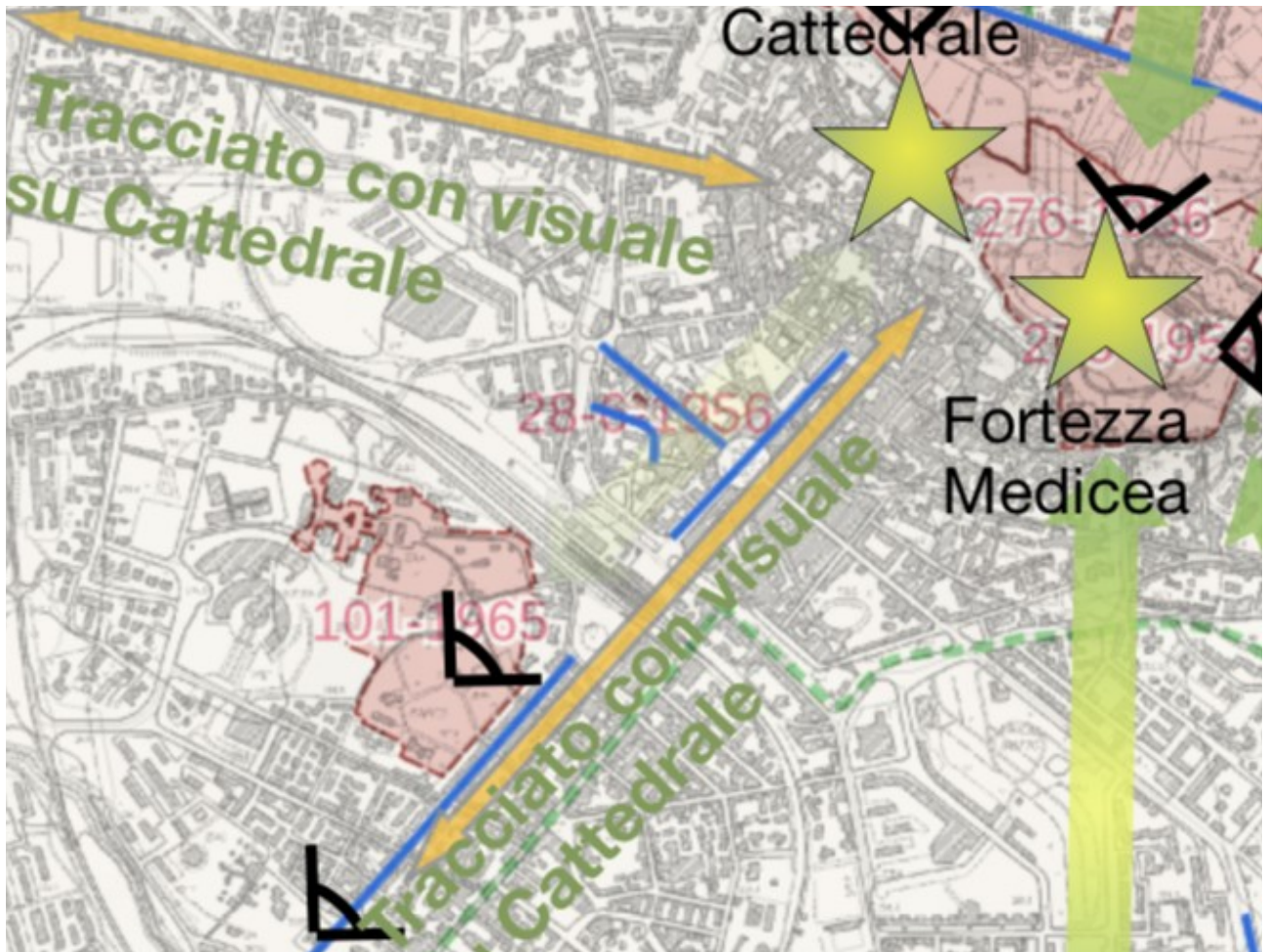
c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

D.M. 28-6-1956



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso il giardino dalla viabilità pubblica con particolare riferimento a via Petrarca e via Testa.

b - direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere i tratti della viabilità e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che si aprono verso il giardino storico.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva dei beni quali emergenze storiche di alto valore iconografico,
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

D.M. 276-1956



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla Fortezza medicea verso la città di Arezzo e la campagna circostante.

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Riconoscere: i tracciati stradali, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo, che si aprono dalla Fortezza medicea verso la città di Arezzo e la campagna circostante.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare l'integrità percettiva della Fortezza medicea nonché degli scenari da essa percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale bene.
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio- televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti

e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;

- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree rurali al fine di non compromettere la naturale percezione della Fortezza e del suo contesto paesaggistico;
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso la Fortezza e la città di Arezzo.

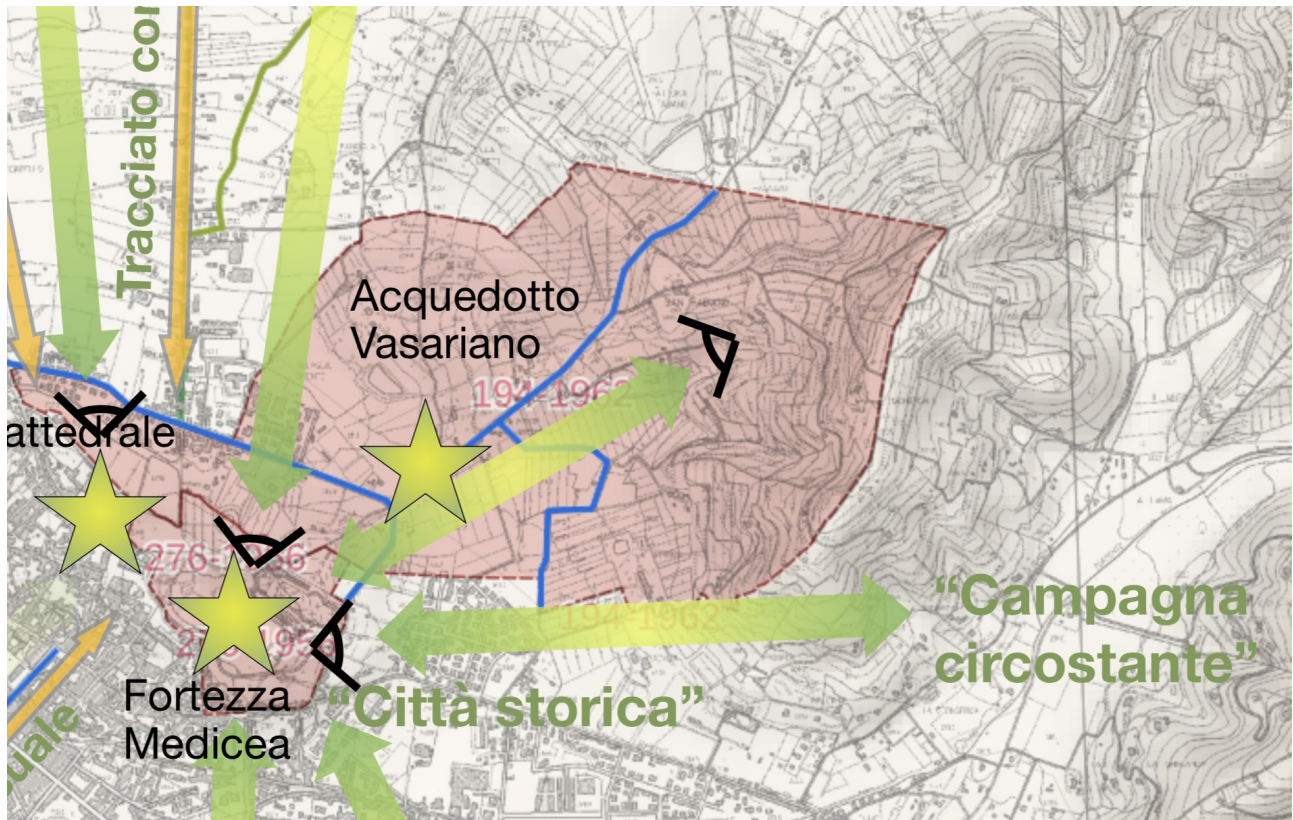
c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

D.M. 194-1962



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Conservare l'ampia percezione visiva goduta "da" e "verso" la città di Arezzo, i tracciati stradali, nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.

4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico (es. l'Acquedotto Vasariano cinquecentesco e le limitrofe Ville) l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tali emergenze.

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare :

- tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno degli insediamenti.

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche, ...).
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

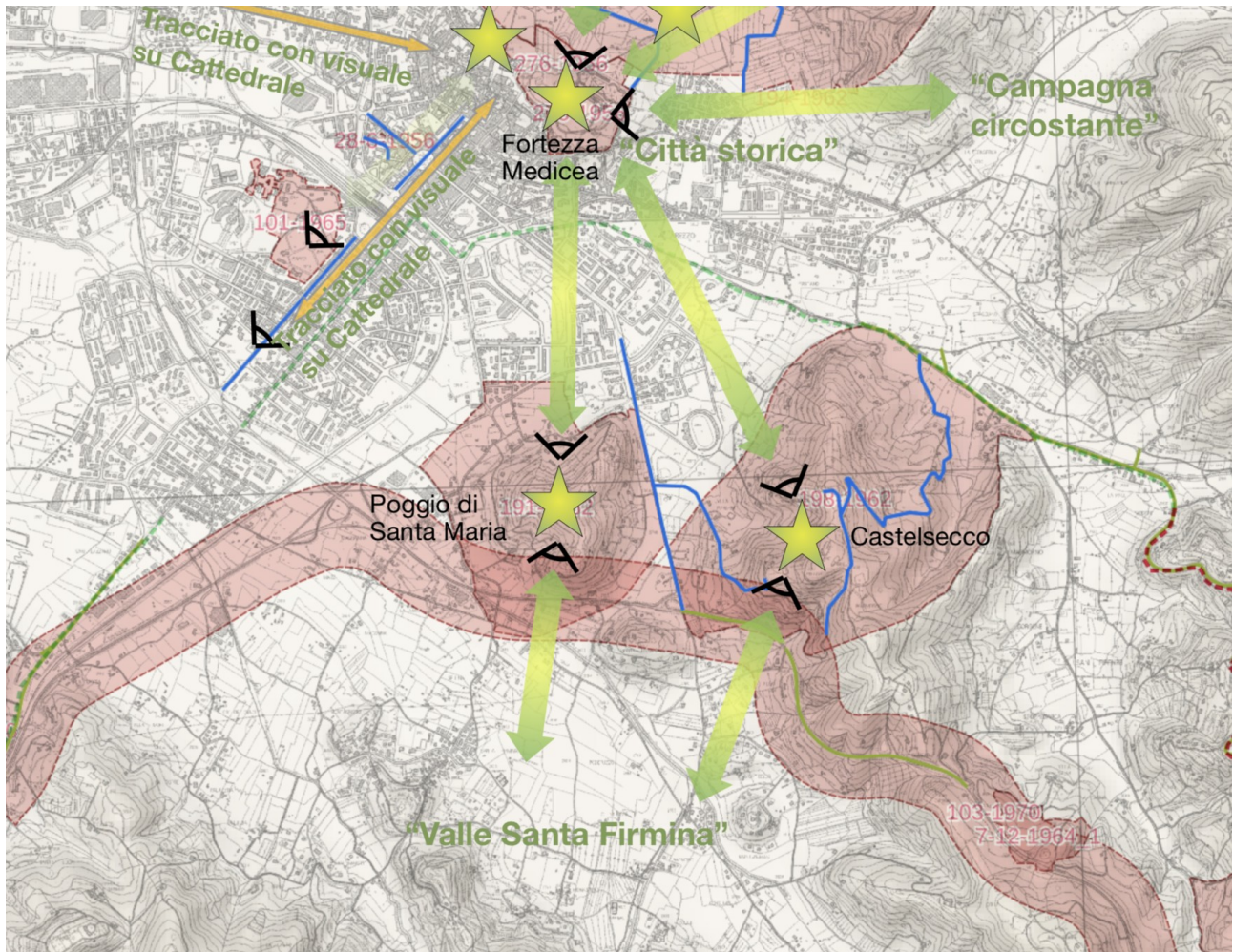
c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

D.M. 198-1962



a - obiettivi con valore di indirizzo

4.a.1. Conservare l'ampia percezione visiva goduta "da" e "verso" la città di Arezzo, i tracciati stradali, nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.

b - direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1. Individuare:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico- percettivo;
 - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario e all'interno degli insediamenti.
- 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;

- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- -Regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche, ...).
- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado.

c - prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.