



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2019



PS * PO

Il nuovo Piano Strutturale ed il primo Piano Operativo del Comune di Arezzo approvati con delibera del C.C. n. 134 del 30 settembre 2021

Adeguamento agli esiti della conferenza paritetica interistituzionale (DGR 370 del 6/04/2022) svoltasi in data 22/06/2022 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 65/2014.

Il Responsabile del procedimento
Ing. Paolo Frescucci

Relazione, estratti cartografici e normativi



INDICE

1. ITER DI FORMAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

2. ATTO DI INDIRIZZO E AVVIO DEL PROCEDIMENTO

3. PARTECIPAZIONE PUBBLICA

4. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E ADOZIONE

5. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

5.1 Esame delle osservazioni

5.2 Contenuti principali delle controdeduzioni

6. CONFERENZA PAESAGGISTICA

6.1 La Conferenza paesaggistica : aspetti normativi e procedurali

6.2 Caratteristiche del territorio oggetto di conformazione

6.3 Contenuti principali trattati dalla conferenza paesaggistica

7. APPROVAZIONE

7.1 Definitiva approvazione

7.2 Successivi adempimenti

Allegati : Elenco elaborati progettuali di PS e PO

1. ITER DI FORMAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

Il presente documento riassume l'iter di formazione del nuovo Piano Strutturale (PS) e del primo Piano Operativo (PO) ed è allegato alla proposta di delibera di approvazione ai sensi degli artt. 19 e 31 della L.R. 65/2014.

Si riportano di seguito le fasi del procedimento ad oggi espletate:

- **Fase preliminare di definizione obiettivi:** con **D.G.C. n. 357 del 28/06/2016** è stato avviato il percorso di revisione degli strumenti urbanistici comunali. Allo scopo di garantire la massima partecipazione da parte dei cittadini, degli ordini professionali e delle categorie economiche, l'Amministrazione ha attivato dal luglio 2016 diverse forme di partecipazione sollecitando la presentazione di contributi conoscitivi. Con la **Delibera n. 113 del 25 settembre 2017**, il Consiglio Comunale ha approvato le Linee Guida della variante al Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo per adeguare gli strumenti urbanistici comunali ai nuovi contenuti della legge regionale n. 65/2014 e conformare al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

- **Avvio del procedimento:** l'Amministrazione comunale di Arezzo, con **Delibera della Giunta Comunale n. 408 del 2 agosto 2018**, ha avviato il procedimento di redazione del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo secondo gli elaborati redatti dal raggruppamento temporaneo composto dal capogruppo mandatario Studio D:RH Dinale-Rigonat Hugues architetti e associati e dai mandanti società Criteria srl, arch. Matteo Scamporrino, arch. Luca di Figlia e avv. Agostino Zanelli Quarantini. Per la trattazione di questa fase si rinvia al successivo paragrafo 2 "Atto di indirizzo e avvio del procedimento".

- **Attività di partecipazione/informazione:** l'attività di informazione e partecipazione programmata in fase di avvio del procedimento ha previsto, all'interno del quadro normativo di riferimento, un processo partecipato di costruzione dello strumento urbanistico realizzato mediante una serie di azioni da attuare attraverso tre fasi: fase di informazione, fase di consultazione e ascolto attivo, fase di progettazione partecipata.

Già a partire dall'anno 2018 inoltre è stata data attuazione al programma di informazione e partecipazione anche attraverso la creazione di una sezione dedicata, all'interno del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Arezzo, intitolata "Verso la nuova pianificazione della città", costantemente aggiornata. Per la trattazione di questa fase si rinvia al successivo paragrafo 3 "Partecipazione pubblica".

- **Conferenza di copianificazione:** in data 14/06/2019 si è svolta la seduta della conferenza di copianificazione tra il Comune di Arezzo, Regione Toscana e Provincia di Arezzo, al fine di acquisire il parere vincolante sulle nuove previsioni di trasformazione comportanti impegno di nuovo suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, che non rientrano nelle eccezioni previste dallo stesso art. 25 comma 2. Per la trattazione di questa fase si rinvia al successivo paragrafo 4 "Conferenza di copianificazione e adozione".

- **Adozione:** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 26/06/2019 sono stati adottati il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo del Comune di Arezzo ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, con la relativa documentazione relativa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010 comprendente il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica e la documentazione relativa alla procedura

di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA). Per la trattazione di questa fase si rinvia al successivo paragrafo 4 "Conferenza di copianificazione e adozione".

- **Pubblicazione:** la Delibera del Consiglio Comunale n. 63/2019, unitamente a tutti gli allegati tecnici costituenti il progetto del nuovo P.S. e il progetto del primo P.O., è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Arezzo in data 19/07/2019 e l'avviso dell'adozione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) in data 4/09/2019 .

- **Osservazioni:** il termine stabilito per presentare le osservazioni agli strumenti urbanistici sopra detti è stato fissato dal 4 settembre 2019 al 4 novembre 2019. Sono pervenute n. 677 osservazioni (suddivise in n. 1.456 punti osservazione) e n. 8 osservazioni relative agli aspetti valutativi ambientali il cui esame è stato ricondotto quindi ad altra procedura.

- **Parere motivato relativo alla Valutazione Ambientale Strategica:** in data 17/01/2020 il Nucleo di Valutazione del Comune di Arezzo ha espresso parere motivato positivo con prescrizioni in merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

- **Esame osservazioni:** con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27/07/2020 sono state esaminate e controdedotte tutte le osservazioni presentate e sono stati assunti n. 26 emendamenti fatti propri dall'Assessore relatore. Per la trattazione di questa fase del procedimento e la descrizione delle determinazioni assunte si rinvia al successivo paragrafo 5 "Controdeduzione alle osservazioni".

- **Conferenza paesaggistica:** l'Amministrazione Comunale in data 22/12/2020 ha chiesto alla Regione Toscana l'attivazione, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, della procedura finalizzata alla convocazione della conferenza paesaggistica, prevista dall'art. 31 della L.R. n. 65/2014, ai fini della conformazione al PIT/PPR del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo.

Per la trattazione di questa fase del procedimento si rinvia al successivo paragrafo 6 "Conferenza Paesaggistica".

-**Dichiarazione di sintesi:** a seguito della conclusione della procedura di valutazione ambientale strategica, è stata redatta la dichiarazione di sintesi prevista dall'articolo 17 comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (codice dell'ambiente) e dall'articolo 27 comma 2 della legge regionale n. 10 del 12 febbraio 2010 (norme in materia di VAS), che, fra l'altro, illustra le modalità di recepimento nei nuovi piani urbanistici generali dei contributi ambientali, delle indicazioni contenute nel rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

2. ATTO DI INDIRIZZO E AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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 adeguare detti strumenti ai contenuti della legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e conformarli 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 ha consentito 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 al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, delineata con l'approvazione delle Linee guida, ha consentito 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 del nuovo Piano Strutturale, in virtù del rapporto di diretta consequenzialità e di reciproca integrazione esistente fra i due strumenti 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.

Con **deliberazione di Giunta comunale n. 408 del 02.08.2018** è stato avviato, ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n. 65/2014, il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale e del primo Piano Operativo, secondo gli elaborati redatti dal Raggruppamento Temporaneo (RT) composto dallo Studio D:RH Dinale-Rigonat Hugues architetti e associati (mandataria), Criteria srl, arch. Matteo Scamporrino, arch. Luca di Figlia e avv. Agostino Zanelli Quarantini.

3. PARTECIPAZIONE PUBBLICA

In fase di avvio del procedimento è stato redatto il programma delle attività di informazione e partecipazione organizzato secondo un crono programma che coordina e armonizza i tempi della formazione degli strumenti di pianificazione (nuovo PS e redazione del primo PO) con l'attività di informazione e partecipazione.

Il programma, tra l'altro, ha fornito un resoconto delle attività già intraprese preliminarmente al formale avvio del procedimento, già a partire dalla D.G.C. n. 357 del 28/06/2016. Tali attività si possono sintetizzare nella raccolta di contributi conoscitivi e propositivi; si segnala che già alla data del 30 giugno 2017, erano pervenuti complessivamente 875 contributi per la costruzione di una visione strategica di indirizzo per lo strumento urbanistico e la definizione di un quadro di conoscenza degli elementi significativi per il futuro della città di Arezzo (da cui estrapolare, in seguito, obiettivi e strategie di sviluppo).

Tra giugno e luglio 2018, sono state avviate delle interviste ad un gruppo ristretto cittadini di Arezzo, selezionati in relazione al loro ruolo ed esperienza in merito a specifiche conoscenze delle dinamiche territoriali in atto nel contesto aretino.

L'attività di informazione e partecipazione programmata in fase di avvio del procedimento ha previsto, all'interno del quadro normativo di riferimento, un processo partecipato di costruzione dello strumento urbanistico realizzato mediante una serie di azioni da attuare attraverso tre fasi.

Fase di informazione costituita dalle seguenti azioni e strumenti:

- Conferenze stampa;
- Creazione all'interno del sito internet del comune di Arezzo di una pagina web dedicata alla formazione dei nuovi strumenti ("Verso la nuova pianificazione della città") e aggiornamento della pagina del garante con avvisi emessi in coincidenza dei vari eventi legati al processo partecipativo e alle varie fasi del procedimento;
- Incontri e presentazioni pubbliche;
- Accesso ai documenti di sintesi e ai report delle attività svolte.

Fase di consultazione e ascolto attivo costituita dalle seguenti azioni e strumenti:

- Creazione sul sito del Comune di Arezzo di un blog geografico (Geoblog) che consente di comunicare sul web idee e opinioni associandole ad una specifica porzione della superficie territoriale.
- Realizzazione di interviste a "testimoni privilegiati"
- Questionari on line
- Incontri pubblici di ascolto (su temi e luoghi di interesse)

Fase di progettazione partecipata costituita dalle seguenti azioni e strumenti:

- Workshop di progetto tematici e territoriali.

E' stata data attuazione al programma di informazione e partecipazione attraverso le seguenti attività che seguono quelle preliminari già descritte:

- Svolgimento di conferenze stampa e incontri pubblici di illustrazione del processo partecipativo e del procedimento di formazione e approvazione dei nuovi strumenti.
- Creazione di una sezione dedicata, all'interno del Sistema informativo Territoriale del comune di Arezzo, intitolata "Verso la nuova pianificazione della città" che raccoglie tutta la documentazione relativa all'avvio del procedimento, al processo di partecipazione e al geo blog della partecipazione al procedimento di formazione dei nuovi strumenti.

- Continuo aggiornamento della pagina web del garante con la pubblicazione in ordine progressivo di avvisi emessi in coincidenza dei vari eventi legati al processo partecipativo e al processo di valutazione e approvazione dei nuovi strumenti.

4. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E ADOZIONE

La progettazione dei nuovi strumenti è stata improntata secondo gli obiettivi strategici già indicati dalle Linee guida approvate dal Consiglio Comunale con DCC 113/2017. Il piano adottato con DCC 63 del 26/06/2019 presentava le seguenti caratteristiche generali ed affrontava i seguenti temi di seguito riassunti:

- Con la prima azione progettuale, ossia con la **perimetrazione del territorio urbanizzato** si è circoscritto l'ambito di trasformazione al territorio già edificato, in un'ottica di contenimento del perimetro dell'urbanizzato, mantenendo, alla scala territoriale, la struttura radio centrica della città, mediante il completamento e rafforzamento della rete ecologica e la riorganizzazione della rete relazionale (viaria, ciclabile, pedonale e ferroviaria), evitando saldature ed ulteriori espansioni insediative. In tal senso sono state individuate le connessioni verdi ecologiche, le fasce verdi di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica e le direttrici strategiche di rigenerazione urbana.

- Per quanto riguarda il **patrimonio edilizio esistente** nelle tavole del Piano Operativo il territorio urbanizzato è stato classificato a seconda dell'ambito funzionale (non specializzato della mixité urbana o specializzato commerciale o produttivo), dei diversi livelli di trasformabilità (basso, medio, alto), disciplinando per ciascuno gli interventi ammessi, le misure di incentivazione previste e le destinazioni d'uso non ammesse. Ad esempio negli ambiti non specializzati della mixité urbana a media trasformabilità l'ampliamento di edifici esistenti fino al 20% è stato sempre assentito, mentre la nuova edificazione su lotti liberi è stata assentita solo con i volumi derivanti da compensazione urbanistica o demolizione di altri edifici. Negli ambiti a media trasformabilità specializzati la nuova costruzione non è soggetta a limitazioni.

- In generale tutte le **destinazioni d'uso** sono state liberamente assentite salvo il divieto negli ambiti della mixité urbana di alcune destinazioni commerciali (media e grande struttura di vendita ed ingrosso). Negli ambiti specializzati del commercio è stata esclusa unicamente la residenza e negli ambiti specializzati della produzione oltre alla residenza è stata esclusa anche la media e grande struttura di vendita.

- Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e nell'ottica di favorire i processi di rigenerazione urbana e riqualificazione degli assetti insediativi sono state individuate forme di trasferimento volumetrico. Nel merito su tutto il territorio a tutti gli **edifici privi di valore in stato di abbandono o di degrado** è stata riconosciuta una capacità edificatoria sotto forma di credito edilizio, da trasferire negli ambiti specializzati a destinazione produttiva o da utilizzare per l'ampliamento di edifici produttivi esistenti, ovvero da trasferire in zona residenziale in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti secondo una parametrizzazione della SUL.

- La procedura descritta necessita dell'approvazione del **Regolamento dei crediti edilizi e diritti edificatori** per l'attuazione della compensazione urbanistica e della successiva istituzione del relativo **Registro**, contestuale all'approvazione del piano operativo, con la finalità di ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale mediante l'eliminazione di elementi di contrasto e la demolizione di immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono.

- Il piano operativo ha previsto alcuni istituti per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale da parte dei privati delle aree su cui realizzare interventi pubblici, quali la **perequazione**, la **compensazione** e le **misure di incentivazione**.

- Negli ambiti di trasformazione, con la perequazione l'Amministrazione acquisisce a titolo gratuito le aree in quota parte della superficie territoriale da destinare a opere pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, trasferimento di diritti edificatori. Gli obiettivi dell'Amministrazione in termini di servizi sono illustrati nelle tavole del piano operativo della "**Città pubblica**", dove sono messi a sistema l'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico distinti in : servizi con consumo di suolo, servizi senza consumo di suolo, ambiti della rete ecologica e attrezzature della mobilità. In tal senso sono state individuate le aree che, pur a destinazione privata, non devono essere trasformate in quanto il loro carattere di spazi aperti inedificati è necessario alla continuità della rete ecologica. Parimenti sono state individuate le connessioni verdi ecologiche, le fasce verdi di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica e le direttrici strategiche di rigenerazione urbana.

- Un altro istituto per acquisire le aree a fini pubblici è rappresentato dalla **compensazione urbanistica**, attuabile in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato, che consiste nella concessione di diritti edificatori ai proprietari delle aree ed edifici destinate a servizi e/o a viabilità previa cessione gratuita delle aree interessate e annotazione dei crediti edilizi nel Registro dei Crediti appositamente istituito. Analogamente l'Amministrazione che dovesse espropriare tali aree acquisirà anche i relativi crediti.

- Con le **misure di incentivazione**, oltre ad incrementare i servizi di interesse pubblico, si offrono incentivi di SUL per il miglioramento della qualità urbana ed edilizia mediante procedure concorsuali, per il miglioramento dei contesti rurali mediante recupero del patrimonio edilizio esistente, per la riduzione del consumo di suolo e del rischio sismico o idrogeologico e per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento.

- Per quanto riguarda il **territorio rurale** la normativa proposta, in coerenza con quella regionale risulta molto stringente, con identificazione e disciplina dei differenti contesti rurali ed identificazione e disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia paesaggistica del patrimonio edilizio storico. Le scelte normative sono volte a scoraggiare la crescita diffusa della città e gli interventi di sostituzione edilizia che producono dispersione insediativa.

- Per quanto riguarda la parte strategica del Piano Operativo ossia le **aree ad alta trasformabilità**, il piano si attua attraverso interventi urbanistici (Piano Urbanistico Attuativo e Progetto Unitario Convenzionato) ed interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire convenzionato e Permesso di Costruire).

Nel primo piano operativo è prevista una sostanziale riduzione delle aree di espansione rispetto a quelle individuate dal precedente regolamento urbanistico (da n. 160 aree di trasformazione del RU a n. 54 nuove aree di trasformazione del PO di cui n. 7 soggette a Piano Urbanistico Attuativo, n. 17 soggette a Progetto Unitario Convenzionato, n. 30 soggette a Permesso di Costruire convenzionato).

- Le **NTA del Piano** disciplinano il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) lasciando ampi margini al confronto pubblico/privato per garantire una maggiore flessibilità alla pianificazione. Per ciascuna area soggetta a PUA sono individuati l'ambito di

intervento e gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni da seguire nella predisposizione dei progetti, i principali parametri dimensionali e le destinazioni d'uso non ammesse.

- Le aree che per rilevanza e complessità sono assoggettate a **piano urbanistico attuativo** sono :

1. **Piazza Fanfani** : intervento di riqualificazione urbana dell'area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

2. **Asse ferroviario** : gli interventi riguardano la fascia lungo la ferrovia, nella parte centrale della città lato nord, dalla Stazione centrale fino all'area Ex-Lebole ed hanno l'obiettivo di dare una configurazione unitaria del Viale come elemento identificativo urbano, caratterizzato da spazi collettivi e pubblici e funzioni commerciali e di servizio ai piani terra.

3. **Magazzini Comunali** : intervento di riqualificazione dell'area posta sul limite orientale del quartiere di Saione con l'obiettivo di realizzare uno spazio pubblico disposto lungo via Tagliamento, caratterizzato in parte come giardino urbano ed in parte come sequenza di piccole piazzette commerciali e per servizi.

4. **Via Carlo Pisacane** : completamento del margine edificato, e realizzazione di un piccolo giardino pubblico interno all'edificazione.

5. **Area Unoerre** : intervento di riqualificazione e bonifica dell'area occupata dall'ex Unoerre e dalla Valli Zabban. L'area da destinare all'edificazione deve essere progettata come parco al cui interno collocare l'edificazione prevista. Ciò al fine di aumentare la superficie a verde privilegiando la tipologia edilizia a torre in quanto caratterizzata da una minore occupazione del suolo.

6. **Area Catona 1** : intervento di definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano, valorizzazione delle aree a verde e per attrezzature, ricucitura della rete urbana verde e dei percorsi minori, realizzazione del tracciato viario con funzione di circonvallazione interna.

7. **Area Catona 2** : intervento di definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano garantendo la continuità percettiva del settore rurale a nord, realizzazione del tracciato viario con funzione di circonvallazione interna, realizzazione di un parco pubblico a cavallo della nuova viabilità di circonvallazione interna che si innesta verso il centro storico fino alla Via Tarlati avente funzione di spazio pubblico e di valorizzazione e stabilizzazione del rapporto tra città e campagna tra la piana agricola e la città di Arezzo (in particolare con le aree a verde attorno alle mura), rafforzamento dell'offerta di spazi per la sosta e il parcheggio in funzione dell'accesso al centro storico.

8. **Area Catona 3** : intervento di riqualificazione e bonifica dell'ambito produttivo dismesso Ex ICIenne in funzione della sua posizione e interferenza negativa rispetto al centro di Arezzo.

9. **Area Madonna di Mezzastrada** : riqualificazione ed ampliamento delle aree per servizi, collegamento ciclopedonale con il tessuto edilizio all'intorno e, in particolare, con la lottizzazione esistente a sud, realizzazione di un'area a parcheggio in prossimità del campo da calcio.

Si tratta di aree in cui l'azione prevalente è il recupero e la riqualificazione o la ricompattazione della forma della città attraverso la ridefinizione del margine urbano.

Obiettivi della pianificazione sono inoltre la riqualificazione della zona della **Carbonaia** con apertura anche al commerciale ed il completamento dell'area ex **Scalo Merci di Indicatore** con apertura alla destinazione logistica e produttiva.

- Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo esterno al perimetro edificato o introducono la grande distribuzione o l'aggregazione di media distribuzione sono soggetti alla **conferenza di copianificazione**. A seguito di formale richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale in data 14/06/2019 si è svolta la seduta della conferenza di

copianificazione tra il Comune di Arezzo, Regione Toscana e Provincia di Arezzo, al fine di acquisire il parere vincolante sulle nuove previsioni di trasformazione comportanti impegno di nuovo suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, che non rientrano nelle eccezioni previste dallo stesso art. 25 comma 2. Sono stati proposti pertanto i seguenti temi :

- **Area di Rondine:** si tratta di un'area, localizzata immediatamente a nord del nucleo di Rondine, da destinare al potenziamento della "Cittadella della Pace", struttura di formazione a livello internazionale;

- **Bretella nord-est in zona Catona:** si tratta dell'ambito interessato dal tracciato stradale a nord della città in zona Catona, proposto come alternativa alla viabilità più prossima alle mura della città. L'intervento è inoltre finalizzato alla riorganizzazione dell'accesso turistico da nord al centro storico (in virtù della presenza della risalita meccanica).

La conferenza di copianificazione ha stralciato la previsione relativa alla nuova viabilità a nord e ha ritenuto ammissibile l'ampliamento della Cittadella della Pace in loc. Rondine. Alla luce del parere espresso dalla Conferenza di copianificazione in data 14/06/2019 sono stati conseguentemente modificati gli elaborati ed eliminato dal piano operativo la previsione della Bretella nord-est, mantenendola con esclusiva valenza di indicazione strategica nel Piano Strutturale.

- Per quanto riguarda le **infrastrutture** obiettivo del piano da un lato è l'individuazione dei tracciati di completamento dei collegamenti infrastrutturali viari di rango territoriale (Raddoppio della SGC E78 Grosseto - Fano "Due mari" e la Strada di collegamento SR73-Raccordo A1 Arezzo - Battifolle e strada di collegamento E78-SR71), dall'altro il completamento/integrazione della rete infrastrutturale viaria urbana e le sue connessioni territoriali (previsione del raddoppio del raccordo Arezzo- Battifolle).

E' previsto inoltre l'ampliamento dell'aeroporto di MolinBianco con l'allungamento della pista esistente per l'incremento del traffico aereo.

- Per quanto riguarda l'**equilibrio idrogeomorfologico dei sistemi territoriali** il piano definisce una disciplina coerente con i livelli di pericolosità idrogeologica del territorio e verifica puntualmente la fattibilità delle previsioni del piano operativo al fine di evitare nuove situazioni di rischio o l'incremento del rischio esistente. I nuovi studi geologici idraulici identificano compiutamente le principali criticità idrogeologiche del territorio al fine di incrementarne la resilienza ossia utilizzando un approccio progettuale orientato a rafforzare la capacità di adattamento ai processi idrogeologici del territorio.

5. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

5.1 Esame delle osservazioni

Con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27/07/2020 sono state esaminate e controdedotte tutte le osservazioni presentate e sono stati assunti n. 26 emendamenti fatti propri dall'Assessore relatore. Sono state esaminate n. 677 osservazioni al Piano Operativo e Piano Strutturale, suddivise in n. 1.456 punti osservazione comprensivi di 8 punti riconducibili alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza (VINCA).

L'individuazione dei punti-osservazione ed il relativo esame in CAT, è avvenuta in base a n. 46 temi omogenei, suddivisi tra osservazioni presentate da privati e osservazioni presentate da Enti pubblici, riportati in n. 36 allegati alla proposta di delibera n.12351 del 20/12/2019:

Allegati nn.1, 2, 3, 4, 5, 8: Allegato n. 6:	Modifica al Perimetro del Territorio Urbanizzato; Edifici storici: modifica scheda o categoria intervento;
Allegato n. 7:	Osservazione Enti : Ordine degli Architetti unitamente a Ordine Ingegneri e Collegio dei Geometri
Allegato nn. 8, 9, 10, 14:	Cambio destinazione urbanistica interno al Perimetro del Territorio Urbanizzato
Allegato n.11, 15:	Cambio destinazione urbanistica esterna al Perimetro del Territorio Urbanizzato
Allegato n.12:	Osservazione Enti : Provincia di Arezzo
Allegato n.13:	Osservazione Enti : LEGAMBIENTE AREZZO
Allegato n.16:	Modifiche viabilità e Infrastrutture ferroviarie
Allegato n. 17:	Modifica del perimetro o delle norme relative agli ambiti di trasformazione
Allegato n.18:	Osservazione Enti : Regione Toscana
Allegato n.19:	Modifica normativa: ampliamento categorie intervento zone urbane
Allegato n. 20:	Modifica normativa: disciplina dei crediti edilizi
Allegato n. 21:	Modifica al quadro conoscitivo e allo statuto. Modifica ai vincoli e pericolosità idrogeologica
Allegato n. 22:	Modifiche normative: errore materiale o specificazione della normativa, incrementi indici di edificabilità, modifica procedura di attuazione, servizi e modifica della dotazione di standard
Allegato n. 23:	Modifica normativa: attività produttive e ricettive nel territorio rurale
Allegato n. 24:	Osservazioni non controdeducibili per genericità dell'osservazione o per carenza della documentazione
Allegato n. 25:	Osservazioni non pertinenti
Allegato n. 26:	Modifica normativa: destinazioni d'uso
Allegato n. 27:	Errore materiale di perimetrazione
Allegato n. 28:	Edifici storici: modifica scheda o categoria intervento Modifica normativa: patrimonio storico urbano ed extraurbano

Allegato n. 29:	Modifica normativa: ampliamento categorie intervento zone TRA (prima parte)
Allegato n. 30:	Modifica normativa: ampliamento categorie intervento zone TRA (seconda parte)
Allegato n. 31:	Modifica normativa: addizioni volumetriche degli edifici esistenti
Allegato n. 32:	Osservazione Enti : Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Si-GR-AR
Allegato n. 33:	Temi vari (Cambio destinazione urbanistica esterno al Perimetro del Territorio Urbanizzato; Cambio destinazione urbanistica interno al Perimetro del Territorio Urbanizzato; Edifici storici: modifica scheda o categoria intervento Errore materiale di perimetrazione; Modifica al Perimetro del Territorio Urbanizzato; Modifica del perimetro o delle norme relative agli ambiti di trasformazione; Modifica vincoli e pericolosità idrogeologica; Modifiche viabilità e o Infrastrutture ferroviarie)
Allegato n. 34:	Temi vari (Modifica normativa: ampliamento categorie intervento zone urbane; Modifica normativa: installazione di manufatti; Modifica normativa: interventi pertinenziali; Modifica normativa: norme transitorie; Modifica normativa: piscine; Modifica normativa: servizi)
Allegato n. 35:	Osservazione d'ufficio parte prima;
Allegato n. 36:	Modifica normativa: ampliamento categorie intervento zone TRA; osservazione d'ufficio parte seconda.

La controdeduzione delle singole osservazioni è stata condotta sulla base di indirizzi forniti preliminarmente da parte dell'Amministrazione comunale.

Tutte le osservazioni sono state singolarmente esaminate dalla Commissione consiliare Assetto del Territorio (CAT) nel corso di n. 43 sedute che si sono svolte a partire dal 20/12/2019 fino al 3/06/2020 relativamente alla Proposta di delibera n.12351/12/2019 sopra richiamata.

I punti osservazione sottoposti alla determinazione del Consiglio Comunale sono stati in totale 1.429, in quanto: 4 punti osservazione sono stati ritirati e 23 punti osservazione sono il duplicato di altrettanti presentati in forma identica dagli stessi soggetti pertanto valutati contestualmente agli altri.

In sede di Consiglio Comunale sono stati recepiti inoltre **n. 26 emendamenti** il cui contenuto è prevalente rispetto a quello desumibile da eventuali differenti pareri o esiti di voto su osservazioni aventi il medesimo oggetto, tenuto conto che gli stessi sono stati fatti propri dall'Assessore competente nella seduta del Consiglio Comunale.

5.2. Contenuti principali delle controdeduzioni

Si riportano di seguito in modo sintetico i contenuti principali e più significativi delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale e al Piano Operativo adottato in accoglimento ai temi generali emersi.

- E' stato modificato in estensione il **Perimetro del territorio urbanizzato** inserendo quello di Ca' de Ciò e ampliando quello della Loc. Vitiano in relazione ai relativi morfotipi, oltre che estendendo il perimetro su determinate situazioni puntuali.

- E' stato fortemente semplificato il **procedimento di formazione dei piani attuativi**.

- E' stato introdotto l'istituto del **diritto edificatorio**: ossia un istituto che si ottiene con la privazione di un bene durevole derivante dalla delocalizzazione di volumi esistenti oggetto di demolizione da differenziare dall'istituto del credito edilizio: ossia dell'istituto derivante da patti di compensazione di cui all'art. 101 della legge regionale 65/2014 e completamente regolamentato dalla stessa legge.

- Sugli **edifici di antica formazione, ville ed edifici rurali di pregio**, sono stati modificati gli interventi ammessi dalle schede in coerenza con le caratteristiche di pregio degli immobili.

- Sul **Patrimonio storico urbano ed extraurbano** sono stati proposti nuovi interventi ammissibili quali :

a) le addizioni volumetriche alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. E' stato proposto inoltre che tali addizioni possano raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di crediti edilizi;

b) gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare;

- Negli **ambiti non specializzati della mixité urbana** sono state ampliate le destinazioni d'uso ammettendo anche la destinazione commerciale all'ingrosso e depositi (Du_F);

- Negli **ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione**: centro storico del capoluogo sono stati ammessi nuovi interventi comportanti anche le modifiche prospettiche inerenti la riapertura di luci ;

- Negli **ambiti a media trasformabilità del territorio urbanizzato** sono stati ampliati gli interventi ammissibili alle addizioni volumetriche alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche e agli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare – ove non previsti;

- Nelle **aree agricole ad elevato grado di naturalità** sono stati ampliati gli interventi ammissibili alle Addizioni volumetriche alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di superficie edificabile (Se), comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un

intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;

- Nelle **aree agricole e forestali** sono stati ampliati gli interventi ammissibili alle addizioni volumetriche alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche e agli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti fino a 30 mq di superficie edificabile (Se) e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare;

- Nelle **aree agricole** in generale sono stati ampliati gli interventi ammissibili per le aziende agricole a tutti quelli necessari allo sviluppo delle aziende medesime, in coerenza con la normativa regionale e nei limiti dei vincoli/condizionamenti imposti da piani/programmi sovraordinati, in ragione della sensibilità paesaggistica delle diverse zone;

- Negli **ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici** è stato introdotto un livello di tutela intermedio (attenuata) al fine di consentire il potenziamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti e gli interventi di nuova edificazione per le aziende agricole;

- La disciplina per gli **Edifici e attività produttive e ricettive esistenti nel territorio rurale** è stata estesa anche alle attività commerciali e direzionali e di servizio;

- E' stato esplicitato che per le **aree e gli edifici con destinazione a servizi ed attrezzature**, la realizzazione dei quali è di competenza pubblica, anche mediante affidamento a terzi, sono ammessi, senza limitazioni relative ai parametri urbanistici, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività previste;

- E' stato esplicitato che l'attuazione delle aree **"S7 spazi pavimentati" e "S8 parchi e verde urbano"** può essere effettuata anche da parte dei privati previa convenzione con l'Amministrazione comunale;

- Gli **ambiti ad alta trasformabilità** sono stati modificati in base all'accoglimento delle osservazioni secondo le seguenti fattispecie:

- a) In taluni casi sono stati previsti nuovi ambiti in accoglimento dell'osservazione;
- b) In altri casi sono stati stralciati in base all'osservazione della Regione;
- c) In altri casi sono stati stralciati per criticità connesse all'elevata pericolosità idraulica.

- Relativamente ai n. 8 punti osservazione riconducibili alla procedura per la valutazione ambientale strategica (**VAS**) e per la valutazione di incidenza (**VINCA**), le Norme di Attuazione del Piano Operativo hanno recepito per ogni singolo ambito interessato quanto stabilito all'interno del parere motivato espresso in data 17/01/2020 dal Nucleo di Valutazione del Comune di Arezzo.

6. CONFERENZA PAESAGGISTICA

6.1 La Conferenza paesaggistica: aspetti normativi e procedurali

La Legge Regionale 65/2014 ed Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) stabiliscono che i nuovi strumenti urbanistici devono conformarsi alla disciplina del PIT/PPR.

L'Amministrazione Comunale di Arezzo, in data 22/12/2020 ha chiesto alla Regione Toscana l'attivazione, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 37 del 27.03.2015, della procedura finalizzata alla convocazione della Conferenza Paesaggistica, prevista dall'art. 31 della L.R. n. 65/2014, ai fini della conformazione al PIT/PPR del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo, in base all'accordo tra il MiBAC e la Regione Toscana sottoscritto in data 17/05/2018.

La conferenza paesaggistica composta dalla Regione e dagli organi ministeriali competenti Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo valuta la conformazione degli atti di governo del territorio al PIT/PPR.

In applicazione al comma 1 dell'art. 21 della medesima Disciplina di Piano, gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

La prima fase della conferenza paesaggistica si è svolta nelle seguenti date :

04/03/21 prima seduta

27/04/21 seconda seduta

11/06/21 terza seduta

Al termine dell'ultima seduta la Conferenza paesaggistica ha aggiornato i lavori ad una successiva data in cui saranno esaminati gli elaborati approvati e modificati secondo le richieste formulate dalla stessa conferenza e contenute nei verbali. Nella suddetta seduta la conferenza emetterà la valutazione finale sulla conformazione degli strumenti urbanistici comunali.

6.2 Caratteristiche del territorio oggetto di conformazione

Il territorio del Comune di Arezzo ricade nell'**ambito di paesaggio n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"** ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

- **vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004**, disciplinati nell'elaborato 3B sezione 4 del PIT-PPR e istituiti con:

- D.M. 17/02/1988 - G.U. N. 73 del 1988 – Denominazione: "Zona del bacino artificiale della Penna nel comune di Arezzo (e di Civitella in Val di Chiana)";
- D.M. 29/01/1969 G.U. N. 50 del 1969. Denominazione: "Zone godibili dall'Autostrada del Sole in Provincia di Arezzo";
- D.M. 25/03/1965 G.U. N. 101 del 1965. Denominazione: "Zona della collina di Pionta nel comune di Arezzo";
- D.M. 28/06/1956, non pubblicato in Gazzetta. Denominazione: "Giardino di proprietà... sito nel Comune di Arezzo";
- D.M. 20/10/1956 G.U. N. 276 del 1956. Denominazione: "Zona della Fortezza Medicea sita nell'ambito del Comune di Arezzo";
- D.M. 25/05/1962 G.U. N. 194 del 1962. Denominazione: "Colle di San Fabiano nel Comune di Arezzo";

- D.M. 20/04/1954 G.U. N. 1 del 1954. Denominazione: "Zona denominata Alpe di Poti sita nel Comune di Arezzo";
- D.M. 25/05/1962 G.U. N. 191 del 1962. Denominazione: "Colle di santa Maria Delle Grazie nel Comune di Arezzo";
- D.M. 25/05/1962 G.U. N. 198 del 1962. Denominazione: "Colle di Castel Secco e di San Cornelio nel Comune di Arezzo";
- D.M. 27/03/1970 G.U. N. 103 del 1970. Denominazione: "Fasce laterali della Superstrada dei Due Mari nel Comune di Arezzo";
- D.M. 07/12/1964, non pubblicato in Gazzetta. Denominazione: "Terreni boschivi in località Stoppe d'Arca siti nel Comune di Arezzo";
- D.M. 13/06/1959 G.U. N. 23 del 1959. Denominazione: "Zona dello Scopetone sita nell'ambito del Comune di Arezzo";

- **vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1** disciplinati nell'elaborato 8B del PIT-PPR :

- lett. b) "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi";
- lett. c) "I fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";
- lett. f) "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi";
- lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".
- lett. h) "Le zone gravate da usi civici";
- lett. m) "Le zone di interesse archeologico".

6.3 Contenuti principali trattati dalla conferenza paesaggistica

Per quanto riguarda gli esiti della Conferenza Paesaggistica e le modifiche e le integrazioni apportate al PS e al PO si fornisce di seguito un sintetico riepilogo dei principali temi trattati. L'Amministrazione comunale in generale ha confermato le scelte progettuali già assunte, che sono state adeguatamente motivate e supportate dalla dimostrazione di conformità al PIT/PPR e alla LR 65/2014. Ove necessario ai fini della conformazione, il Servizio Pianificazione Urbanistica di concerto con il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti ha proceduto all'integrazione del progetto di PS e PO in termini di implementazione o specificazione secondo quanto rilevato dalla conferenza stessa.

Perimetro del Territorio Urbanizzato

Sulla base di alcune segnalazioni da parte della Regione in merito alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato sono stati effettuati approfondimenti, al cui esito la perimetrazione adottata è stata riconfermata.

Infatti sulla base dell'**analisi dei morfotipi** si è riscontrato che, in tutti i casi segnalati, le aree individuate come perimetro del territorio urbanizzato sono riconducibili a morfotipi che possono essere definiti sia urbani che extraurbani. Nei casi limite sono stati individuati i criteri di seguito descritti per l'inserimento delle diverse aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:

- come enunciato in sede di avvio del procedimento, uno dei principi seguiti è quello della continuità con la pianificazione urbanistica previgente. Infatti, pur ricorrendo per la

definizione del perimetro alle indicazioni fornite dal PIT-PPR e dalla normativa regionale vigente, l'individuazione delle frazioni costituenti "territorio urbanizzato" è stata fatta anche tenendo conto della definizione del limite urbano operata nella stesura del Regolamento Urbanistico sulla base della L.R. 01/2005;

- altro criterio utilizzato per l'individuazione delle frazioni costituenti il territorio urbanizzato è stato quello di riconoscere la continuità funzionale e la valenza identitaria dei singoli aggregati, valori non direttamente riscontrabili dal semplice esame cartografico ma comunque apprezzabili al livello di conoscenza proprio della scala di pianificazione comunale;

- lo stesso criterio utilizzato per la classificazione delle frazioni segnalate è stato utilizzato nel resto del territorio comunale portando all'individuazione come territorio urbanizzato di altre frazioni che non presentano caratteristiche tali da consentire un'oggettiva distinzione rispetto a quelle indicate; si citano, a solo titolo esemplificativo, le frazioni di Campoluci, Bagnoro, Antria.

Dimensionamento e standard

Per quanto, riguarda le dimensioni massime ammissibili negli ambiti di trasformazione, in sede di Conferenza Paesaggistica si è concordato di articolare il dimensionamento del PO in relazione alle categorie funzionali di cui all'art. 6 del DPGR 32R/2017. L'articolazione delle funzioni insediabili assume nella normativa di Piano un carattere prescrittivo prevedendo tuttavia un margine di variabilità contenuto entro una soglia percentuale massima pari al 10% della superficie edificabile. La disciplina del PO stabilisce inoltre all'**art. 110 bis** il dimensionamento minimo delle aree a standard corredato da una tabella dove sono indicati per ogni area di trasformazione gli standard minimi corrispondenti per categoria funzionale. Tali quantità auto-assolvono al fabbisogno di standard connesso alle trasformazioni urbanistiche, migliorando la dotazione complessiva a livello di UTOE.

Consumo di nuovo suolo

Nell'ottica di limitare il consumo di nuovo suolo e la dispersione insediativa sono state effettuate le seguenti modifiche :

- **all'art. 14 comma 6** che disciplina la compensazione urbanistica è stato introdotto un ulteriore comma che recita: *"Non sono ammessi trasferimenti di volumetrie derivanti da diritti edificatori superiori a 100 mq di Superficie Edificabile quando la localizzazione proposta determini la necessità di realizzare nuova viabilità rurale o nuove opere di urbanizzazione con esclusione degli ambiti ad alta trasformabilità. L'inserimento delle volumetrie in ambito rurale dovrà documentare la conservazione della maglia poderale caratterizzata da ciglioni, scarpate, filari alberati, fossi, limiti di colture e, ove determini la realizzazione di più fabbricati, dovrà prevedere la localizzazione in continuità fisica e tipologica con i nuclei abitati esistenti nel rispetto di eventuali elementi e visuali di pregio"*.

- **all'art. 69** che disciplina gli Edifici e attività produttive, commerciali, direzionale e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale è stato eliminato ogni riferimento alla nuova edificazione. Il PO non prevede l'insediamento di nuove attività produttive in territorio rurale. L'art. 69 infatti consente la prosecuzione delle attività, tramite interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitando il cambio di destinazione d'uso non compatibile con il territorio rurale. Incrementi volumetrici superiori al 20% sono consentiti unicamente attraverso il trasferimento di superfici edificabili (crediti edilizi/diritti edificatori) e nel limite massimo del 50% della Superficie edificabile esistente. Gli interventi di addizione volumetrica derivanti dal trasferimento di diritti edificatori non devono incidere in modo rilevante sugli assetti

preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Salvaguardia delle visuali nelle Aree di Trasformazione e dei Nuclei Storici

Sono state fornite indicazioni metodologiche ed effettuate integrazioni normative per le schede delle Aree di Trasformazione (**Titolo II Disposizioni specifiche relative agli ambiti di trasformazione**) e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità negli ambiti di pertinenza dei centri dei nuclei storici.

Nello specifico in merito ai nuclei storici l'**art. 24** che disciplina il Patrimonio storico urbano ed extraurbano è stato integrato con un nuovo comma 10 che regola gli interventi di nuova edificazione, alterazione della sagoma o installazione di impianti per la produzione o auto produzione di energia, che sono subordinati alla valutazione degli impatti visuali degli stessi relativamente ai seguenti centri antichi e aggregati e nuclei: A013, A038, A041, A063, A064, A077, A078, A083, A088. Il piano stabilisce inoltre gli elaborati minimi da produrre ai fini della valutazione dell'impatto visivo.

Aree soggette a vincolo e Carta archeologica

Relativamente alle aree a vincolo la conferenza ha richiesto l'integrazione delle **schede norma** delle aree ad alta trasformabilità con gli estratti cartografici indicanti i vincoli paesaggistici che interessano direttamente gli ambiti di trasformazione.

Per quanto riguarda le aree sottoposte ai **vincoli ope legis** ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D. lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio, la conferenza paesaggistica ha concluso la validazione della corretta individuazione dei territori contermini ai **laghi** (Art. 142 c. 1 lettera b) del Codice) e della corretta individuazione dei **fiumi e corsi d'acqua** (Art. 142 c. 1 lettera c) del Codice) vincolati ai sensi dell'art. 4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

La conferenza ha richiesto inoltre la redazione di una **Carta del grado di tutela Archeologico** (tavola E3.3) con individuazione delle aree di rischio archeologico soggette a tutela ai sensi degli artt. 10, 11 e 142 comma 1 lettera m) del Codice. Tale cartografia è completata dall'**art. 19** delle NTA "Aree di potenziale interesse e tutela archeologica" all'interno del quale è stata effettuata l'individuazione di n. 5 gradi di rischio associati ciascuno ad una differente disciplina.

Le NTA del PO sono state integrate dall'**art. 18 bis** Particolari disposizioni per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e dall'**art. 18 ter** Particolari disposizioni per le aree tutelate per legge.

Individuazione lotti liberi

In esito alla richiesta di approfondimento da parte della Conferenza Paesaggistica è stato prodotto uno specifico elaborato grafico contenente i lotti liberi individuati sia per gli Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'art. 32 che per gli Ambiti a media trasformabilità della produzione di cui all'art. 33. Dall'esame dell'elaborato grafico prodotto si evince che trattasi di interventi di completamento, di dimensioni contenute, in ambiti già provvisti di opere di urbanizzazione e standard in quantità ampiamente superiore ai minimi di legge, riconducibili alle zone di completamento B e D di cui al DM 1444/68 ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2 comma 1 lettera b) : *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia*

inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;"

All'**art. 32 comma 5** sono state in ogni caso introdotte delle limitazioni riguardanti i permessi di costruire convenzionati che non potranno comportare in ogni caso la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nell'ottica di salvaguardare le aree soggette a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è stato stabilito inoltre che la localizzazione di interventi su tali aree è soggetta a piano attuativo qualora preveda la realizzazione di Superficie Edificabile superiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

All'**art. 33 comma 3 e all'art. 34 comma 3** è stato specificato che l'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del DPGR 32/R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

Aree ad alta trasformabilità

La normativa del PO e le relative schede degli ambiti ad alta trasformabilità che all'art. 9 è stato chiarito essere prescrittive, sono state integrate e rese omogenee nei contenuti mediante l'indicazione degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni inerenti:

- Contestualizzazione;
- Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT/PPR;
- Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
- Criteri per un corretto inserimento paesaggistico;
- Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità;
- Parametri dimensionali;
- Destinazioni non ammesse;
- Indicazioni per il convenzionamento.

All'**art. 35 comma 5 e 6** è stato stabilito che il ricorso alle misure di incentivazione non può determinare incrementi di Superficie Edificabile (Se) superiori ai limiti determinati in funzione dell'ampiezza degli ambiti di intervento. E' stato stabilito inoltre che le misure di incentivazione devono garantire il fabbisogno di standard causato dagli incrementi volumetrici, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle NTA stesse.

Relativamente alle singole schede delle aree di trasformazione si richiamano in quanto significative le modifiche apportate alle seguenti schede :

AT 2.01. Asse ferroviario

L'ambito di trasformazione AT.2.01 Asse ferroviario è stato eliminato dalla disciplina del Piano Operativo ma è stato confermato fra i progetti di rilevanza strategica del Piano Strutturale e sarà attuato mediante accordo di pianificazione con Regione Toscana e previo accordo con l'Ente proprietario delle aree ferroviarie, come previsto dalla disciplina di PIT/PPR.

AT 11.01 Catona 1
AT 11.02 Catona 2
PUC 11.6 Catona 3

Sono stati maggiormente dettagliati gli schemi delle indicazioni operative delle schede norma relative agli interventi **AT.11.01 Catona 1 e AT.11.02 Catona 2**, con l'individuazione delle aree di localizzazione delle volumetrie, i varchi inedificati da preservare, le visuali sullo spazio aperto da mantenere e valorizzare, la principale maglia dei percorsi ciclo pedonali, le fasce arboree e arbustive di mitigazione ambientale. È stata, inoltre, ridotta l'altezza massima dell'edificato da 4 a 3 piani.

La Conferenza, pur valutando positivamente i nuovi schemi grafico-normativi, ha ritenuto tuttavia che la previsione della nuova viabilità presentasse forti criticità in relazione all'obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.2 e 1.3 della Scheda d'Ambito n. 15, in quanto comportante l'ulteriore frammentazione del suolo agricolo in un'area già caratterizzata da intense urbanizzazioni ed elevata densità delle infrastrutture lineari.

Pertanto al fine della conformazione del P.O. il medesimo non contiene la previsione della nuova viabilità, che per contro viene confermata nelle previsioni strategiche di P.S..

La Conferenza ha chiesto che lo schema grafico proposto, che prevede nella parte centrale della AT 11.02 la realizzazione di un parco urbano pubblico, sia prescrittivo.

La Conferenza ha chiesto inoltre che, al fine di preservare i varchi inedificati e le visuali sullo spazio aperto indicati nello schema delle indicazioni operative, le eventuali edificazioni o ampliamenti previsti nelle aree più a nord (PUC 11.05 e S2 "Servizi con consumo di suolo edificati") siano localizzati in prossimità dell'edificato esistente.

In relazione all'area di trasformazione **PUC 11.6 Catona 3**, non risulta eliminato il riferimento al prolungamento del tracciato della circonvallazione, contenuto nella relativa scheda norma. Si richiama e si ribadisce quanto espresso dalla Conferenza di Copianificazione del 14/06/2019, che ha ritenuto la proposta n. 2 "Bretella Nord/Est" "non conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR in considerazione delle molte criticità emerse" e che "la previsione della nuova infrastruttura viaria rappresenta di per sé una criticità così come espressamente richiamata nella Scheda relativa al D.M. 25/05/1962 – G.U. 194 del 1962 ("La previsione di una futura chiusura dell'anello di circonvallazione di Arezzo a Nord mette seriamente in pericolo la zona dell'acquedotto e delle limitrofe Ville. Perdita del valore estetico percettivo delle visuali verso la zona dell'acquedotto e delle limitrofe Ville")".

Tutto ciò premesso gli elaborati grafici e testuali del PO che vengono proposti per l'approvazione in Consiglio Comunale non contengono più il tracciato della Bretella Nord Est, che per contro viene confermato nelle previsioni strategiche di P.S.

Progetto di paesaggio Leopoldine

In merito al Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine in Val di Chiana", l'A.C. ha confermato la scelta di recepire in variante i contenuti del Progetto di Paesaggio, in quanto la conformazione in questa fase avrebbe comportato una nuova adozione.

L'**art. 65 comma 2 bis** "Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente" esplicita in ogni caso per il territorio rurale le prescrizioni direttamente cogenti relativamente alla Superficie utile lorda (da intendersi Superficie edificabile) minima da rispettare a seguito di frazionamento (pari 100 mq per gli edifici principali e 80 mq per gli annessi).

7. CONCLUSIONI

7.1 Definitiva approvazione

Gli elaborati relativi al nuovo piano strutturale e al primo piano operativo, redatti dal raggruppamento temporaneo e dai progettisti incaricati, sono stati aggiornati alle richieste di chiarimenti, integrazioni e modifiche formulate dalla conferenza paesaggistica.

Per quanto riguarda la **certificazione delle indagini geologico-tecniche** depositata presso gli Uffici regionali con il n. 3750 del 14 giugno 2019, l'Ufficio del genio civile ha comunicato l'esito finale del controllo.

Per quanto riguarda la **procedura di valutazione ambientale strategica**, è stata redatta la dichiarazione di sintesi redatta secondo i contenuti dell'art. 27 della L.R. T. 10/10 che, fra l'altro, illustra le modalità di recepimento nei nuovi piani urbanistici generali delle considerazioni ambientali, delle indicazioni contenute nel rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni; il Nucleo di Valutazione, autorità comunale competente in materia ambientale, nella seduta del 25 agosto 2021 ha preso atto senza rilievi di tale dichiarazione di sintesi.

Tutta la documentazione descritta nell'elenco in allegato è sottoposta al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione ai sensi degli articoli 19 e 31 della legge regionale n. 65/2014.

7.2 Successivi adempimenti

Successivamente alla definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale la delibera completa della documentazione allegata sarà trasmessa :

- alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo, come previsto dall'articolo 19 comma 6 della legge regionale n. 65/2014, anche ai fini della convocazione della conferenza paesaggistica che dovrà valutare la conformazione al PIT del nuovo piano strutturale e del primo piano operativo, così come prevede l'articolo 6 comma 7 dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo (oggi Ministero della cultura) e la Regione Toscana.

- al Segretariato regionale del Ministero della cultura e alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, così come prevede l'articolo 6 comma 7 dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo (oggi Ministero della cultura) e la Regione Toscana.

Dopo l'emissione da parte della conferenza paesaggistica del provvedimento finale in ordine alla conformazione al PIT si procederà alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Il nuovo piano strutturale e il primo piano operativo saranno efficaci dopo 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso stesso, a norma dell'articolo 19 comma 7 della legge regionale n. 65/2014.

Il Direttore del Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci

Allegato : Elenco elaborati progettuali di PS e PO

QUADRO CONOSCITIVO

ELABORATI TESTUALI

1. B1 Relazione illustrativa

Indagini geologiche e idrauliche

2. B1.1 Relazione Geologica
3. B1.1.1 Allegato – Indagini geognostiche dei dati di base
4. B1.2 Relazione Idrologica-Idraulica
5. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
6. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
7. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
8. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
9. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
10. B1.2.1 Allegato - Fascicolo delle sezioni e profili idraulici
11. B1.2.2 Allegato - Rilievi sezioni d'alveo e opere di attraversamento
12. B1.2.3 Allegato – Rilievi profili topografici di controllo

ELABORATI CARTOGRAFICI

Struttura idrogeomorfologica/indagini geologiche e idrauliche

13. B2.1.1 Carta geologica
14. B2.1.1 Carta geologica
15. B2.1.1 Carta geologica
16. B2.1.1 Carta geologica
17. B2.1.2 Carta geolitotecnica
18. B2.1.2 Carta geolitotecnica
19. B2.1.2 Carta geolitotecnica
20. B2.1.2 Carta geolitotecnica
21. B2.1.3 Carta geomorfologica
22. B2.1.3 Carta geomorfologica
23. B2.1.3 Carta geomorfologica
24. B2.1.3 Carta geomorfologica
25. B2.1.4 Carta idrogeologica
26. B2.1.4 Carta idrogeologica
27. B2.1.4 Carta idrogeologica
28. B2.1.4 Carta idrogeologica
29. B2.1.5 Carta clivometrica
30. B2.1.5 Carta clivometrica
31. B2.1.5 Carta clivometrica
32. B2.1.5 Carta clivometrica

Struttura ecosistemica

33. B2.2.1 Carta dell'uso del suolo
34. B2.2.1 Carta dell'uso del suolo
35. B2.2.1 Carta dell'uso del suolo
36. B2.2.1 Carta dell'uso del suolo
37. B2.2.2 Carta della vegetazione

38. B2.2.2 Carta della vegetazione
39. B2.2.2 Carta della vegetazione
40. B2.2.2 Carta della vegetazione

Struttura insediativa

41. B2.3.1. Morfologia e sistema insediativo (30k)
42. B2.3.2. Periodizzazione/Stratigrafia degli insediamenti (15k)
43. B2.3.2. Periodizzazione/Stratigrafia degli insediamenti (15k)
44. B2.3.2. Periodizzazione/Stratigrafia degli insediamenti (15k)
45. B2.3.2. Periodizzazione/Stratigrafia degli insediamenti (15k)
46. B2.3.3. Assetto insediativo del territorio. Carta di sintesi (30k)
47. B2.3.4. Servizi e attrezzature (15k)
48. B2.3.4. Servizi e attrezzature (15k)
49. B2.3.4. Servizi e attrezzature (15k)
50. B2.3.4. Servizi e attrezzature (15k)
51. B2.3.5. Reti e infrastrutture (15k)
52. B2.3.5. Reti e infrastrutture (15k)
53. B2.3.5. Reti e infrastrutture (15k)
54. B2.3.5. Reti e infrastrutture (15k)
55. B2.3.6. Pianificazione e programmazione in corso (15k)
56. B2.3.6. Pianificazione e programmazione in corso (15k)
57. B2.3.6. Pianificazione e programmazione in corso (15k)
58. B2.3.6. Pianificazione e programmazione in corso (15k)
59. B2.3.7 Evidenze e segnalazioni archeologiche del territorio (15k)
60. B2.3.7 Evidenze e segnalazioni archeologiche del territorio (15k)
61. B2.3.7 Evidenze e segnalazioni archeologiche del territorio (15k)

Struttura agroforestale

62. B2.4.1 Carta dell'uso agricolo
63. B2.4.1 Carta dell'uso agricolo
64. B2.4.1 Carta dell'uso agricolo
65. B2.4.1 Carta dell'uso agricolo

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

66. B3.1 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
67. B3.1 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
68. B3.1 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
69. B3.1 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
70. B3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica
71. B3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica
72. B3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica
73. B3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica
74. B3.3.1 studio idrologico-idraulico: reticolo idrografico e bacini
75. B3.3.2 studio idrologico-idraulico: parametri morfologici e idrologici dei bacini
76. B3.3.3.1 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche corsi d'acqua quadrante nord
77. B3.3.3.2 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche T. Lota e T. Marancione
78. B3.3.3.3 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche corsi d'acqua zona sud parte 1
79. B3.3.3.4 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche corsi d'acqua zona sud parte 2
80. B3.3.3.5 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche T. Castro e T. Bicchieraia
81. B3.3.3.6 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche T. Maspino ed affluenti

82. B3.3.3.7 studio idrologico-idraulico: sezioni idrauliche T. Vingone e T. Fossatone
83. B3.4.1 studio idrologico-idraulico: manufatti di attraversamento del reticolo idrografico e tratti aperti dei corsi d'acqua
84. B3.4.2 studio idrologico-idraulico: manufatti di attraversamento del reticolo idrografico e tratti coperti dei corsi d'acqua

Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno

85. B3.5.1 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Vingone
86. B3.5.2 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Fossatone
87. B3.5.3 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Castro
88. B3.5.4 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Castro valle
89. B3.5.5 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Reticolo Sud 1
90. B3.5.6 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Reticolo Sud 2
91. B3.5.7 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Reticolo Sud 3
92. B3.5.8 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Reticolo Nord
93. B3.5.9 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Chiassa
94. B3.5.10 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Sangiuliano
95. B3.5.11 Studio idrologico-idraulico: condizioni al contorno - Fossi minori

Studio idrologico-idraulico: risultati

96. B3.6 Carta delle aree allagabili
97. B3.6 Carta delle aree allagabili
98. B3.6 Carta delle aree allagabili
99. B3.6 Carta delle aree allagabili
100. B3.7 Carta del battente idraulico
101. B3.7 Carta del battente idraulico
102. B3.7 Carta del battente idraulico
103. B3.7 Carta del battente idraulico
104. B3.8 Carta delle velocità idrauliche
105. B3.8 Carta delle velocità idrauliche
106. B3.8 Carta delle velocità idrauliche
107. B3.8 Carta delle velocità idrauliche
108. B3.9 Carta della magnitudo idraulica
109. B3.9 Carta della magnitudo idraulica
110. B3.9 Carta della magnitudo idraulica
111. B3.9 Carta della magnitudo idraulica
112. B3.10 Carta delle aree interessate da allagamenti su base storico inventariale e condizioni morfologiche
113. B3.10 Carta delle aree interessate da allagamenti su base storico inventariale e condizioni morfologiche
114. B3.10 Carta delle aree interessate da allagamenti su base storico inventariale e condizioni morfologiche
115. B3.10 Carta delle aree interessate da allagamenti su base storico inventariale e condizioni morfologiche
116. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica
117. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica
118. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica
119. B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica
120. B3.12 Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali e delle fasce di tutela dei corsi d'acqua

- 121. B3.12 Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali e delle fasce di tutela dei corsi d'acqua
- 122. B3.12 Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali e delle fasce di tutela dei corsi d'acqua
- 123. B3.12 Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali e delle fasce di tutela dei corsi d'acqua
- 124. B3.13 Carta delle opere idrauliche per la gestione del rischio alluvioni
- 125. B3.13 Carta delle opere idrauliche per la gestione del rischio alluvioni
- 126. B3.13 Carta delle opere idrauliche per la gestione del rischio alluvioni
- 127. B3.13 Carta delle opere idrauliche per la gestione del rischio alluvioni

Pericolosità sismica

- 128. B4. Carta delle aree a pericolosità sismica locale
- 129. B4. Carta delle aree a pericolosità sismica locale
- 130. B4. Carta delle aree a pericolosità sismica locale
- 131. B4. Carta delle aree a pericolosità sismica locale

Carta di ricognizione strumenti sovraordinati

- 132. B5.1 Carta di ricognizione dei contenuti del PIT-PPR
- 133. B5.2 Carta di ricognizione dei contenuti del PTCP

Carta del degrado

- 134. B6 Carta del degrado (30K)

MICROZONAZIONE SISMICA

- 135. Carta delle frequenze fondamentali dei depositi tav. 1
- 136. Carta delle frequenze fondamentali dei depositi tav. 2
- 137. Carta delle frequenze fondamentali dei depositi tav. 3
- 138. Carta delle indagini tav. 1
- 139. Carta delle indagini tav. 2
- 140. Carta delle indagini tav. 3
- 141. Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) tav. 1
- 142. Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) tav. 2
- 143. Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) tav. 3
- 144. Carta Geologico - Tecnica tav. 1
- 145. Carta Geologico - Tecnica tav. 2
- 146. Carta Geologico - Tecnica tav. 3
- 147. Relazione tecnica illustrativa
- 148. Sezioni geologico – tecniche
- 149. Indagini geofisiche_1
- 150. Indagini geofisiche_2
- 151. Indagini geofisiche_3
- 152. Indagini geofisiche_4

PIANO STRUTTURALE – STATUTO DEL TERRITORIO

- 153. C1 Relazione illustrativa

- 154. C2 Carta del patrimonio territoriale - 15K
- 155. C2 Carta del patrimonio territoriale - 15K

- 156. C2 Carta del patrimonio territoriale - 15K
- 157. C2 Carta del patrimonio territoriale – 15K

Invarianti strutturali

- 158. C3.1 Invariante I: Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici (15K)
- 159. C3.1 Invariante I: Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici (15K)
- 160. C3.1 Invariante I: Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici (15K)
- 161. C3.1 Invariante I: Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici (15K)
- 162. C3.2 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi (15K)
- 163. C3.2 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi (15K)
- 164. C3.2 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi (15K)
- 165. C3.2 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi (15K)
- 166. C3.3 Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali (15K)
- 167. C3.3 Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali (15K)
- 168. C3.3 Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali (15K)
- 169. C3.3 Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali (15K)
- 170. C3.4 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (15K)
- 171. C3.4 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (15K)
- 172. C3.4 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (15K)
- 173. C3.4 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (15K)

Perimetrazione del territorio urbanizzato

- 174. C4 Perimetrazione del territorio urbanizzato (30K)

Carta dei Vincoli

- 175. C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici, 15K
- 176. C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici, 15K
- 177. C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici, 15K
- 178. C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici, 15K
- 179. C5.2 Carta dei vincoli storico culturali, 15K
- 180. C5.2 Carta dei vincoli storico culturali, 15K
- 181. C5.2 Carta dei vincoli storico culturali, 15K
- 182. C5.2 Carta dei vincoli storico culturali, 15K
- 183. C5.3 Carta dei vincoli ambientali, 15K
- 184. C5.3 Carta dei vincoli ambientali, 15K
- 185. C5.3 Carta dei vincoli ambientali, 15K
- 186. C5.3 Carta dei vincoli ambientali, 15K
- 187. C5.4 Pericolosità idraulica - PGRA, 15k

- 188. C5.4 Pericolosità idraulica - PGRA, 15k
- 189. C5.4 Pericolosità idraulica - PGRA, 15k
- 190. C5.4 Pericolosità idraulica - PGRA, 15k
- 191. C5.5 Pericolosità geologica - PAI, 15k
- 192. C5.5 Pericolosità geologica - PAI, 15k
- 193. C5.5 Pericolosità geologica - PAI, 15k
- 194. C5.5 Pericolosità geologica - PAI, 15k

Disciplina strutturale

- 195. C6 Disciplina strutturale

Patrimonio storico-testimoniale urbano ed extraurbano

- 196. C7.1 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - Indice
- 197. C7.1a Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 001-017
- 198. C7.1b Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 018-047
- 199. C7.1c Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 048-075
- 200. C7.1d Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 076-103
- 201. C7.1e Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 104-120
- 202. C7.1f Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 121-149
- 203. C7.1g Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 150-186
- 204. C7.1h Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 187-216
- 205. C7.1i Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 217-252
- 206. C7.1j Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 253-291
- 207. C7.1k Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 292-323
- 208. C7.1l Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 324-359
- 209. C7.1m Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 360-401
- 210. C7.1n Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 402-431
- 211. C7.1o Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 432-465
- 212. C7.1p Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 466-493
- 213. C7.1q Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 494-527
- 214. C7.1r Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 528-555
- 215. C7.1s Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 556-583
- 216. C7.1t Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 584-615
- 217. C7.1u Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 616-644
- 218. C7.1v Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 645-674
- 219. C7.1w Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 675-705
- 220. C7.1x Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 706-735
- 221. C7.1y Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 736-761
- 222. C7.1.z Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede di rilievo - 762-786
- 223. C7.2 Centri antichi e gli aggregati - Schede di rilievo - Indice
- 224. C7.2a Centri antichi e gli aggregati - Schede di rilievo - 001-020
- 225. C7.2b Centri antichi e gli aggregati - Schede di rilievo - 021-041
- 226. C7.2c Centri antichi e gli aggregati - Schede di rilievo - 042-061
- 227. C7.2 d Centri antichi e gli aggregati - Schede di rilievo - 062-084
- 228. C7.3a Altri edifici di antica formazione - Ricognizione sugli edifici di antica formazione - Parte I
- 229. C7.3b Altri edifici di antica formazione - Ricognizione sugli edifici di antica formazione - Parte II
- 230. C7.3c Altri edifici di antica formazione - Ricognizione sugli edifici di antica formazione - Parte III

231. C7.3d Altri edifici di antica formazione - Ricognizione sugli edifici di antica formazione
- Parte IV

PIANO STRUTTURALE - STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

232. D1 Relazione illustrativa
233. D2 Strategia dello sviluppo - Schemi descrittivi (30k)
234. D3 Relazione di coerenza e conformità (Art. 92 comma 5 lett. a e Art. 18 comma 2
L.R. 65/2014)
235. D4 Strategia dello sviluppo - UTOE (30k)
236. D5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare (30k)
237. D6 Atlante dell'intervisibilità assoluta dei Centri antichi e aggregati, relative
pertinenze, e nuclei storici

PIANO OPERATIVO

238. E1. Norme tecniche di attuazione
239. E1.1.a Schede normative Centro storico del capoluogo
240. E1.2. Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Indice
241. E1.2.a Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - 001-197
242. E1.2.b Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - 198-393
243. E1.2.c Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - 394-590
244. E1.2.d Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - 591-786
245. E1.3. Schede normative - Centri antichi ed aggregati
246. E2.1.a. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Intero territorio (15 K)
247. E2.1.a. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Intero territorio (15 K)
248. E2.1.a. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Intero territorio (15 K)
249. E2.1.a. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Intero territorio (15 K)
250. E2.1.b. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Ambito centrale (5 K)
251. E2.1.c. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Frazioni (5 K album A3)
252. E2.1.d. Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di
trasformazione. Centro storico del capoluogo (2 K)
253. E2.2 a. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
Intero territorio (15 K)
254. E2.2 a. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
Intero territorio (15 K)
255. E2.2 a. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
Intero territorio (15 K)
256. E2.2 a. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
Intero territorio (15 K)
257. E2.2. b. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
Ambito centrale (5 K)
258. E2.2. c. Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive.
frazioni (5 K album A3)

Vincoli e tutele

- 259. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto (15K)
- 260. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto (15K)
- 261. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto (15K)
- 262. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto (15K)
- 263. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia (15K)
- 264. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia (15K)
- 265. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia (15K)
- 266. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia (15K)
- 267. E3.3.a Carta del grado di tutela archeologica (15k)
- 268. E3.3.a Carta del grado di tutela archeologica (15k)
- 269. E3.3.a Carta del grado di tutela archeologica (15k)
- 270. E3.3.a Carta del grado di tutela archeologica (15k)
- 271. E3.3.b Carta del grado di tutela archeologica (10k)

Zone territoriali omogenee - Decreto Interministeriale 1444/68

- 272. E4.a Zone territoriali omogenee - Decreto Interministeriale 1444/68 (30K)
- 273. E4.b Zone territoriali omogenee - Decreto Interministeriale 1444/68. Ambito centrale (15K)

Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi

- 274. E5.1 Relazione geologica della fattibilità degli interventi
- 275. E5.2 Schede di fattibilità
- 276. E5.3.1 Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi
- 277. E5.3.2 Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi
- 278. E5.3.3 Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi

- 279. E6. Relazione illustrativa di sintesi
- 280. E6. Allegato dimensionamento
- 281. E6. Relazione monitoraggio

QUADRO VALUTATIVO

Valutazione Ambientale Strategica

- 282. F1.a Documento preliminare (fase di scoping)
- 283. F1.b Rapporto Ambientale
- 284. F1.c Sintesi non tecnica
- 285. F1.d Dichiarazione di sintesi

Valutazione di Incidenza Ambientale

- 286. F2.a Studio di Incidenza Ambientale
- 287. F3 Report partecipazione

**PIANO STRUTTURALE
PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**
