

MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO AVVENUTO IN ATTUAZIONE DEL PRECEDENTE PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO

Premessa

In esito alla richiesta di approfondimento da parte della Conferenza Paesaggistica si produce uno specifico elaborato contenente il monitoraggio del consumo di suolo avvenuto a seguito dell'attuazione del precedente piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, nonché una sintesi riepilogativa del dimensionamento del nuovo PS e del nuovo PO e una correlazione tra le previsioni degli stessi strumenti urbanistici in funzione degli indici di crescita demografica ed economica del territorio, registrati su base statistica.

Al presente documento sono allegati le tabelle come di seguito descritte che riepilogano i dati numerici relativi al dimensionamento secondo le seguenti aggregazioni:

Tabella 1 _ MONITORAGGIO AREE DI TRASFORMAZIONE ATTUATE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Tabella 2 _ MONITORAGGIO AREE DI TRASFORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO NON ATTUATE E NON CONFERMATE NEL PIANO OPERATIVO

Tabella 3 _ MONITORAGGIO AREE DI TRASFORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CONFLUITE NEL PIANO OPERATIVO

Nonché le seguenti tabelle riepilogative :

Tabella 4 _ RAFFRONTO TRA DIMENSIONAMENTO RU E DIMENSIONAMENTO PO

La tabella si compone di due quadri riepilogativi.

Nel primo quadro a sinistra sono riportati i dati relativi alle superfici edificabili distinte in base alla destinazione (residenza, produttivo, commerciale/direzionale e turistico/ricettivo) del Regolamento Urbanistico vigente.

Nel secondo quadro a destra sono riportati i dati relativi al Piano Operativo adottato con un'analogha struttura.

Tabella 4 _ RAFFRONTO TRA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO OPERATIVO										
DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO							DIMENSIONAMENTO PIANO OPERATIVO			
DESTINAZIONI	SUPERFICIE NON EDIFICATA E NON CONFERMAT A DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMAT A DA PO (AREE DI TRASFORMAZION E)	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMAT A DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICATA	SUPERFICIE EDIFICABILE ATTUABILE TRAMITE PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE	DESTINAZIONI	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMAT A DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICABILE DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE
RESIDENZA	15.830	26.980	77.123	28.485	58.550	206.968	RESIDENZA	77.123	162.657	239.780
PRODUTTIVO	37.980	2.700	185.022	69.500	22.820	318.022	PRODUTTIVO	185.022	64.849	249.871
COMMERCIALE/ DIREZIONALE	5.800	20.080	32.118	9.600	18.500	86.098	COMMERCIALE/ DIREZIONALE	32.118	79.115	111.233
TURISTICO/ RICETTIVO	500	4.000	7.000	1.720	11.500	24.720	TURISTICO/ RICETTIVO	7.000	18.136	25.136

Tabella 5 _ DIMENSIONAMENTO PS VIGENTE E DIMENSIONAMENTO PS ADOTTATO

La tabella si compone di due quadri riepilogativi.

Nel primo quadro sono riportati i dati relativi alle superfici edificabili del Piano strutturale vigente distinto in due aggregazioni: residenziale e produttivo.

DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE : RESIDENZA					
			n. alloggi	volume	Slp
ASI	Nuovo impegno di suolo		1364	613870	204623
	completamenti	residuo Prg	376	169339	56446
		nuove PS	635	285961	95320
UTOE	Nuovo impegno di suolo	residuo Prg	914	411443	137148
		nuove PS	857	385750	128583
totale			4147	1866363	622121
DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE : PRODUTTIVO					
sistema produzione	nuove aree	sup coperta (20% st)	989472		

All'interno delle due aggregazioni era stato esplicitata l'edificazione all'interno delle Aree Strategiche di Intervento (ASI) e delle UTOE distinguendo tra nuovo impegno di suolo e completamenti. Mentre per il sistema della produzione erano state calcolate solo le nuove aree di espansione.

Nel secondo quadro sono riportati i dati relativi alle superfici edificabili del Piano strutturale adottato distinte in base alla destinazione (residenza, produttivo, commerciale/direzionale e turistico/ricettivo).

DIMENSIONAMENTO PIANO OPERATIVO/ PIANO STRUTTURALE ADOTTATO			
DESTINAZIONI	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMATA DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICABILE DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE
RESIDENZA	77.123	162.657	239.780
PRODUTTIVO	185.022	64.849	249.871
COMMERCIALE /DIREZIONALE	32.118	79.115	111.233
TURISTICO/ RICETTIVO	7.000	18.136	25.136

Conclusioni

1. Principio fondativo del piano :

Si confermano le previsioni di Piano Operativo identiche a quelle di Piano Strutturale perché il Piano di Arezzo risponde alle logiche della riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso interventi di "leva urbanistica" attribuendo una potenzialità edificatoria a fronte di interventi di interesse pubblico volti alla riqualificazione ed al potenziamento delle dotazioni urbane. Il dimensionamento del Piano Operativo non segue infatti la logica tradizionale di rispondere esclusivamente ad un fabbisogno derivante sia da dinamiche demografiche sia da dinamiche economiche che ormai si contraddistinguono

per fenomeni di stagnazione. Di conseguenza il Piano non è più chiamato a governare un'espansione urbana strettamente funzionale ai fabbisogni abitativi e produttivi. Non si ritiene opportuno pertanto vincolare/orientare il possibile intervento del privato su specifici nuovi assetti insediativi dal momento che lo scopo strategico delle trasformazioni è la riqualificazione del territorio. In tal senso tutte le aree di trasformazione hanno la stessa valenza sia dal punto di vista dell'obiettivo di riqualificazione che dell'iniziativa urbanistico/edilizia e prevedono ciascuna al proprio interno una quantità fissa ed inderogabile derivante dal trasferimento volumetrico pari al 10%.

2. Valutazioni in merito agli indici :

Residenza: pur essendo la crescita demografica ed economica in stasi, si rileva un significativo incremento del numero dei nuclei familiari. Nelle aree centrali della città si registra inoltre un utilizzo della residenza per attività extra alberghiere (B&B, appartamenti per affitti turistici, affitti a breve termine e altre strutture simili). La popolazione nel Comune è inoltre caratterizzata dalla presenza costante di popolazione straniera stabilizzata in città che richiede nuova residenza. Nelle Aree di Trasformazione è previsto il 10% proveniente da trasferimento (diritti e crediti).

Commerciale: si registra un incremento seppur modesto delle attività commerciali

Produttivo: in base ai dati della CCIAA sulla produzione aggiornati al 2020 si registra una sostanziale stagnazione del settore.

3. Dimensionamento del PO rispetto al PS adottato:

Dall'esame dei dati contenuti nella tabella n. 4 si evince che le quantità del PO adottato, elaborate sulla base degli indici di crescita di cui al punto 2, hanno un ordine di grandezza paragonabile alle quantità del RU, che a suo tempo sono state elaborate su indici di crescita demografica ed economica del quadro conoscitivo dell'epoca.

Il raffronto tra le due tabelle dimostra che le quantità del RU vigente e quelle del PS/PO adottati sono tra loro coerenti e rispondono pienamente alle dinamiche demografiche ed economiche registrate.

4. Dimensionamento del PS adottato rispetto al PS vigente

Dall'esame dei dati contenuti nella tabella n. 5 si evince un'indubbia e macroscopica contrazione del dimensionamento nel PS adottato sia in termini residenziali (239.780 mq contro 622.121 mq) che in termini produttivi (386.240 mq contro 989.472 mq).

E' evidente pertanto la consistente riduzione della previsione di nuovo impegno di suolo del Piano Strutturale rispetto al Piano strutturale vigente che non risponde più a logiche di crescita indicizzate ma alla riqualificazione del territorio che è rimandata direttamente allo strumento conformativo (PO) nel quale non sono preventivamente individuati ambiti prioritari di attuazione, senza vincolare/vincolare/orientare l'iniziativa urbanistico/edilizia.

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

DENOMINAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	TERRITORIO URBANIZZATO PO	SE REALIZZATA RESIDENZIALE	SE REALIZZATA RICETTIVO	SE REALIZZATA PRODUTTIVA	SE REALIZZATA COMMERCIALE/ DIREZIONALE
PAT GIOVI	11 Piano Agricola di Arezzo	/	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE VENERE	12_ Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno	TRA4 Pdc 58/2019 (P.E. 454/2019)	NO	180			
LOTTO RESIDENZIALE STROPPIELLO	11 Piano Agricola di Arezzo	TRA4 Pdc 131/2019 del 24/06/2019 733/2019	NO	250			
LOTTO RESIDENZIALE PATRIGNONE (VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI).	11 Piano Agricola di Arezzo	realizzata alla data di adozione del P.O. (PDC 103/2015, 150/2015 e 146/2015)	SI	500			
LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité già realizzata pdc 19/2014 (P.E. 4841/2012)	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité già realizzata pdc 66/2015	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité già realizzata con pdc 96/2016	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE (PARCHEGGIO PUBBLICO)	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité già realizzata con pdc 186/2018	SI	300			
LOTTO RESIDENZIALE PRATANTICO	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	mixité già realizzata (presente in foto aerea dal 1986)	SI	170			
LOTTO RESIDENZIALE PRATANTICO	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	mixité già realizzata pdc 15/2016	SI	250			
LOTTO TURISTICO RICETTIVO	09 Cappuccini	mixité lotto minore di 1.000,0 metri edificato con Pdc 20/2013 (P.E. 4803/2011)	SI		300		
PDL CAMPO MARZIO	09 Cappuccini	Piani attuativi vigenti e programmi in corso Pdc 168/2006 e 89/2011	SI	3.000			
PDR VIA TOMMASO PERELLI	09 Cappuccini	mixité (Intervento già realizzato PDR D.C.C. 141/2007) Pdc 107/2008 (P.E. 4441/12007)	SI	9.780			
PUA GARBASSO	09 Cappuccini	Piani attuativi vigenti e programmi in corso (realizzata)	SI				4.000
LOTTO RESIDENZIALE VIA PACIOLI (MARCIAPIEDE)	09 Cappuccini	Piani attuativi vigenti e programmi in corso (realizzata)	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE VIA DEL PANTANO	09 Cappuccini	Piani attuativi vigenti e programmi in corso Pdc rilasciato n. 156/2017	SI	1.000			
LOTTO RESIDENZIALE VIA FULVIO CROCE	09 Cappuccini	Pdc rilasciato n. 126/2016	SI				100
LOTTO RESIDENZIALE VIA SGRICCI (CESSIONE VIABILITA')	09 Cappuccini	Piani attuativi vigenti e programmi in corso (Pdc rilasciato 104/2016)	SI	500			
LOTTO RESIDENZIALE LOC. LA PACE	10_Staggiano	Piani attuativi vigenti e programmi in corso Pdc 10.02 (in realtà permesso già rilasciato Carboni Ngaha Pdc 65/2019 del 20/05/2019)	SI	200			

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

DENOMINAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	TERRITORIO URBANIZZATO PO	SE REALIZZATA RESIDENZIALE	SE REALIZZATA RICETTIVO	SE REALIZZATA PRODUTTIVA	SE REALIZZATA COMMERCIALE/ DIREZIONALE
LOTTO COMMERCIALE (ROTATORIA, VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Piani attuativi vigenti e programmi in corso P.E. 3326/2017	SI				1.500
LOTTO RESIDENZIALE VALLE DEL VINGONE	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	mixité già edificata (PDC 32/2014)	SI	135			
LOTTI PRODUTTIVI CARBONAIA	05_Calamandrei	Piano attuativi vigenti e programmi in corso	SI			69.500	
PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO VIA CONCINI	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	Piani attuativi vigenti e programmi in corso	SI	1.700			
CASE POPOLARI VIA MONTI	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esiti di processi unitari a carattere identitario	SI	1.000			
LOTTO RESIDENZIALE LARGO II GIUGNO (PEEP)	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	mixité già edificata (AREZZO CASA) con Pdc 3/2014 (P.E. 3075/2013)	SI	1.000			
LOTTO RESIDENZIALE VIA FRATELLI ROSSELLI	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	Piani attuativi vigenti e programmi in corso - PDC 48/2017 del 19/04/2017 (inizio lavori del 18/04/2018)	SI	5.500	500		500
LOTTO DIREZIONALE COMMERCIALE VIA FRATELLI ROSSELLI	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	Piani attuativi vigenti e programmi in corso - Pdc 121/2019 del 14/06/2019 (P.E. 494/2019) OOUU PDC 115/2019 del 12/06/2019	SI				500
LOTTO RESIDENZIALE VIA TORTELLI	02_corridoio ferroviario e dei servizi urbani	mixité già edificata Pdc 85/2008 (P.E. 4961/2006)	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE VIA DELL'ACROPOLI	08_Stadio	Piano attuativo approvato con DCC 50/2009 e PDC 35 del 01/04/2019 (P.E. 1744/2018)	SI	1.050			
LOTTO RESIDENZIALE VIGNALE	06_Agazzi	mixité già edificata con Pdc 106/2010 (P.E. 2299/2010)	SI	200			
LOTTO COMMERCIALE SAN LAZZARO (ROTATORIA, VIABILITA', CAS SAN MARCO)	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	Piani attuativi vigenti e programmi in corso PDC 96 del 07/06/2019					3.000
LOTTO RESIDENZIALE VIA DONATELLO	08_Stadio	Piani attuativi vigenti e programmi in corso PDC 130/2016 del 13/12/2016 (P.E.2442/2016)	SI	600			
LOTTO RESIDENZIALE LOC. IL MOLINO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leo poldina	TRA8 permesso rilasciato PDC 82/2019 del 06/06/2019 (P.E. 841/2019)	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE LOC. MADONNA DI MEZZASTRADA	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leo poldina	mixité lotto edificato con pdc 41/2016 del 31/05/2016 (P.E. 1602/2015)	SI	200			
LOTTO RESIDENZIALE POLICIANO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leo poldina	mixité lotto catastalmente individuato superiore a 1000 mq (1990 mq) Pdc 53/2019 (P.E. 2909/2018)	SI	200			

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

DENOMINAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	TERRITORIO URBANIZZATO PO	SE REALIZZATA RESIDENZIALE	SE REALIZZATA RICETTIVO	SE REALIZZATA PRODUTTIVA	SE REALIZZATA COMMERCIALE/ DIREZIONALE
LOTTO TURISTICO RICETTIVO RIGUTINO (AMPLIAMENTO)	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leo poldina	Ambiti a media trasformabilità della produzione	SI		920		
				28485	1720	69500	9600

MONITORAGGIO_AREE TRASFORMAZIONE_RU

AT	DENOMINAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU NON REALIZZATO	COMMERCIALE RU NON REALIZZATO	TURISTICO RICETTIVO RU NON REALIZZATO	PRODUTTIVO RU NON REALIZZATO
AT0102	LOTTO RESIDENZIALE GIOVI	11 Piano Agricola di Arezzo	LOTTO INFERIORE A 1000 mq	300 RES	SI	300			
PAT0306	PAT VENERE	12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno	verde non trasformabile	210 + 310 trasferimento RES	SI	210			
AT0404	LOTTO RESIDENZIALE PATRIGNONE	11 Piano Agricola di Arezzo	TRA4	250 RES	NO	250			
AT0411	LOTTO RESIDENZIALE PATRIGNONE	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité lotto maggiore di 1.000,000 metri	200 RES	SI	200			
AT0412	LOTTO RESIDENZIALE CECILIANO	11 Piano Agricola di Arezzo	verde non trasformabile	150 RES	SI	150			
ATS0501	LUOGO CENTRALE TREGOZZANO	11 Piano Agricola di Arezzo	non realizzata, parte mixité lotto maggiore di 1.000,00 mq e parte media trasformabilità della produzione	600 RES + 200 COMM	SI	600	200		
AT0502	LOTTO RESIDENZIALE TREGOZZANO	11 Piano Agricola di Arezzo	TRA4	200 RES	NO	200			
AT0505	LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE. (PARCHEGGIO PUBBLICO)	16 – Pendici collinari dell'alpe di Poti – Dogana	parte TRN2 e parte verde non trasformabile	400 RES	PARTE	400			
AT0508	LOTTO RESIDENZIALE CHIASSA SUPERIORE	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité lotto maggiore di 1.000,0 metri	200 RES	SI	200			
AT0703	LOTTO RESIDENZIALE MONTE SOPRA RONDINE (PARCHEGGIO PUBBLICO)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	verde non trasformabile	250 RES	SI	250			
AT0704	LOTTO RESIDENZIALE PRATANTICO (VIABILITA' VICINALE)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	TRA4	400 RES	NO	400			
AT0705	LOTTO RESIDENZIALE PRATANTICO (VIABILITA' VICINALE)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	TRA4	400 RES	NO	400			
PAT0709	LOTTO RESIDENZIALE PRATANTICO (PARCHEGGIO PUBBLICO)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Mixité lotti inferiori a 1.000 mq	290 + 440 trasferimento RES	SI	290			
PAT0710	LOTTO RESIDENZIALE INDICATORE	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	TRA4	600 + 900 trasferimento RES	NO	600			
AT0711	LOTTO RESIDENZIALE INDICATORE	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	TRA4	200 RES	NO	200			

MONITORAGGIO_AREE TRASFORMAZIONE_RU

AT	DENOMINAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU NON REALIZZATO	COMMERCIALE RU NON REALIZZATO	TURISTICO RICETTIVO RU NON REALIZZATO	PRODUTTIVO RU NON REALIZZATO
AT1001	LOTTO RESIDENZIALE VIA MALPIGHI	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité	200 RES	SI	200			
AT1002	LOTTO RESIDENZIALE VIA MALPIGHI	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité lotti catastalmente individuati minori di 1.000 mq	200 RES	SI	200			
AT1004	LOTTO RESIDENZIALE VIA FIORENTINA	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité lotti catastalmente individuati minori di 1.000 mq	200 RES	SI	200			
AT1005	LOTTO RESIDENZIALE VIA GOLGI	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité lotti catastalmente individuati minori di 1.000 mq	200 RES	SI	200			
AT1106	LOTTO RESIDENZIALE VIA MARCO PERENNIO (CESSIONE AREA IN PROSSIMITA' DI INCROCIO)	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité lotto minore di 1.000,0 metri	200 RES	SI	200			
AT1108	LOTTO RESIDENZIALE VIA GOLGI	04_Direttrice insediativa via Fiorentina	mixité lotto minore di 1.000,0 metri	200 RES	SI	200			
AT1301	LOTTO RESIDENZIALE VIA MONTEFELTRO	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité (lotto minore di 1.000 metri)	100 RES + Esistente	SI	100			
AT1302	LOTTO RESIDENZIALE VIA MONTEFELTRO	11 Piano Agricola di Arezzo	mixité (lotto minore di 1.000 metri)	200 RES	SI	200			
AT1403	LOTTO RESIDENZIALE LOC. PANTANO	09 Cappuccini	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione soggetti a ristrutturazione	192 +258 mq. RES.	SI	450			
AT1404	LOTTO RESIDENZIALE LOC. PANTANO	09 Cappuccini	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione soggetti a ristrutturazione	450 RES	SI	450			
AT1405	LOTTO RESIDENZIALE VIA POLIDORI	09 Cappuccini	mixité lotto minore di 1.000,0 metri	250 RES	SI	250			
AT1410	LOTTO RESIDENZIALE VIA POLIDORI	09 Cappuccini	mixité lotto minore di 1.000,0 metri (920 metri)	200 RES	SI	200			
AT1502	LOTTO RESIDENZIALE VIA SEVERI (PARCHEGGIO)	10_Staggiano	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica	300 RES	SI	300			

MONITORAGGIO_AREE TRASFORMAZIONE_RU

AT	DENOMINAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU NON REALIZZATO	COMMERCIALE RU NON REALIZZATO	TURISTICO RICETTIVO RU NON REALIZZATO	PRODUTTIVO RU NON REALIZZATO
AT1503	LOTTO RESIDENZIALE VIA ANCONETANA	10_Staggiano	Mixité lotto minore di 1.000,0 metri (550 metri)	150 RES	SI	150			
AT1703	LOTTO RESIDENZIALE POGGIOLA (PIAZZA, PARCHEGGIO)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Parte mixité già edificata e parte TRA7	450 RES	SI/NO	450			
AT1704	LOTTO RESIDENZIALE BATTIFOLLE (PARCHEGGIO PUBBLICO, PERCORSO PEDONALE)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione	300 RES	SI	300			
AT1706	LOTTO RESIDENZIALE POGGIOLA	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Mixité lotto non individuata catastalmente minore di 500 mq	200 RES	SI	200			
PAT1707	LOTTO RESIDENZIALE CHIANI	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica	210+320 trasferimento RES	NO	210			
PAT1708	LOTTO RESIDENZIALE CHIANI	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Parte mixité già edificata e parte Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica	240+360 trasferimento RES	SI/NO	240			
AT1713	DEPOSITO CAMION CAMPER LOC. MOLINACCIO	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	TRA5	500 TURISTICO	NO			500	
AT1716	LOTTO RESIDENZIALE SAN GIULIANO	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Mixité – lotto minore di 1.000 mq (910)	180 RES	SI	180			
PAT2003	LOTTO RESIDENZIALE VIA A. DAL BORRO	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	Mixité – lotto superiore a 1000 mq (circa 1095 mq)	160+240 trasferimento RES	SI	150			
AT2203	LOTTO RESIDENZIALE VIA ADIGRAT (NUOVA VIABILITA')	03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pescaiola	parte mixité lotto libero da 1650 mq costituito da più particelle catastali	950 RES	SI	950			
AT2307	LOTTO RESIDENZIALE VIA TORTELLI	02_corridoio ferroviario e dei servizi urbani	mixité lotto maggiore di 1000 mq (circa 2300) richiesta P.E. 1874/2019 sospesa per contrasto	280 + 120 trasferimento RES	SI	280			
AT2401	LOTTO PRODUTTIVO SAN ZENO (VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E SCUOLA MATERNA)	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	TRA5 e parte ambito a media trasformabilità della produzione già edificato al 2010	32300 PROD 1200 (SC) ATTREZZATURE SPORTIVE 150 ATTREZZATURE SCOLASTICHE	NO				32300
AT2402	LOTTO PRODUTTIVO SAN ZENO (VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI E SCUOLA MATERNA)	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	TRA5	5680 (SC) PRODUTTIVO	NO				5680

MONITORAGGIO_AREE TRASFORMAZIONE_RU

AT	DENOMINAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU NON REALIZZATO	COMMERCIALE RU NON REALIZZATO	TURISTICO RICETTIVO RU NON REALIZZATO	PRODUTTIVO RU NON REALIZZATO
AT2404	AREA DIREZIONALE SAN ZENO (SECURPOL)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA4	LOTTO 1: 1750 COMM/PROD+ 1050 ACCESSORI + LOTTO 2: 1750 COMM/DIR/PROD/ART. + 1050 ACCESSORI	NO		5.600		
AT2603	LOTTO RESIDENZIALE SANTA MARIA	08_Stadio	mixité lotto maggiore di 1.000,0 metri (circa 1530) con annessi	200 RES	SI	200			
AT2702	LOTTO RESIDENZIALE FRASSINETO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	mixité lotto libero catastale pari a circa 550 mq	450 RES	SI	450			
AT2704	LOTTO RESIDENZIALE FRASSINETO (CESSIONE AREA PER VIABILITA' PUBBLICA)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	mixité lotto libero catastale pari a circa 1100 mq insieme ex AT2704 e ex AT 2705	180 RES	SI	180			
AT2705	LOTTO RESIDENZIALE FRASSINETO (CESSIONE AREA PER VIABILITA' PUBBLICA)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	vedi sopra	180 RES	SI	180			
AT2802	LOTTO RESIDENZIALE IL MATTO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	mixité lotto non catastalmente individuato	200 RES	SI	200			
AT2803	LOTTO RESIDENZIALE IL MATTO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	mixité lotto catastalmente individuato inferiore a 1000 mq (850 mq)	200 RES	SI	200			
AT2807	LOTTO RESIDENZIALE LOC. IL MATTO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	mixité lotto catastalmente individuato superiore a 1000 mq (1015 mq)	200 RES	SI	200			
PAT2904	LOTTO RESIDENZIALE POLICIANO (VERDE E PARCHEGGI)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA5 e piccola parte mixité già edificata	340 + 510 trasferimento RES	SI	340			
AT2905	LOTTO RESIDENZIALE POLICIANO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA5	200 RES	NO	200			
AT3002	LOTTO RESIDENZIALE VITIANO (VERDE PUBBLICO)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA5	925 RES	NO	920			
AT3003	LOTTO RESIDENZIALE VITIANO (VERDE PUBBLICO)	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA5	750 RES	NO	750			
AT3005	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO	15_Val_di_Chiana_sistem a_bonifica_Leopoldina	TRA5	250 RES	NO	250			

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

AT	DENOMINAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU NON REALIZZATO	COMMERCIALE RU NON REALIZZATO	TURISTICO RICETTIVO RU NON REALIZZATO	PRODUTTIVO RU NON REALIZZATO
AT3011	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	mixité (lotto non catastalmente delimitatao suoriore a 1000 mq): 2.300	200 RES	SI	200			
AT3013	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	mixité: lotto edificato con PDC	200 RES	SI	200			
AT3302	LOTTO RESIDENZIALE PALAZZO DEL PERO	17_alpe di Poti_Dogana	mixité (lotto superiore a 1.000 metri) mq 1070	250 RES	SI	250			
AT3306	LOTTO RESIDENZIALE PALAZZO DEL PERO	17_alpe di Poti_Dogana	mixité (lotto inferiore 1.000 metri) mq 550	200 RES	SI	200			
						15830	5800	500	37980

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

AT	RIF	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU	COMMERCIALE/ DIREZIONALE RU	TURISTICO RICETTIVO RU	PRODUTTIVO RU
ATS0101	LUOGO CENTRALE E PASSAGGIO A LIVELLO GIOVI	11 Piano Agricola di Arezzo	PUC 11.02	1600 RES + 3000 SERV + 1000 COMM	SI	1.600	1.000		
PAT0104	PAT GIOVI	11 Piano Agricola di Arezzo	confluita nel PUC 11.02	80 + 120 trasferimento RES	SI	80			
ATS0301	LUOGO CENTRALE CAMPOLUCI	11 Piano Agricola di Arezzo	Pdc 11.01	350 RES + 200 COMM= 550	SI	350	200		
AT0303	LOTTO RESIDENZIALE QUARATA (VERDE PUBBLICO)	11 Piano Agricola di Arezzo	P1 parcheggi	900 RES	SI	900			
AT0401	LOTTO RESIDENZIALE CECILIANO (PARCHEGGIO PUBBLICO)	11 Piano Agricola di Arezzo	Pdc 11.06	250 RES	SI	250			
PAT0408	PAT PATRIGNONE (ADEGUAMENTO VIABILITA')	11 Piano Agricola di Arezzo	Pdc 11.04	300 + 450 trasferimento RES	SI	300			
ATS0702	LUOGO CENTRALE INDICATORE	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	PUC 14.01	2000 COMMERCIALE E DIREZIONALE	SI		2.000		
AT1102	LOTTO RESIDENZIALE VIA DELLA CHIMERA	11 Piano Agricola di Arezzo	PUC 11.04	1300 RES	SI	1.300			
AT1107	LOTTO DIREZIONALE VIA DEI CARABINIERI (GISEI)	03 corridoio ferroviario e servizi urbani	parte mixité per 15264 mq e parte PUC 2.01 per 18445 mq	8500 DIR/ TURISTICO	SI		4.500	4.000	
AT1109	LOTTO RESIDENZIALE VILLA RADA	11 Piano Agricola di Arezzo	PDC 11.11	200 RES	SI	200			
PAT1305	LOTTO RESIDENZIALE VIA CERTOMONDO (PARCHEGGIO PUBBLICO)	11 Piano Agricola di Arezzo	PUC 11.07	1400 RES	SI	1.400			
ATS1501	LUOGO CENTRALE STAGGIANO	10_Staggiano	Parte mixité lotto maggiore di 1.000,0 metri (1070 metri) e parte PUC 10.01 e parte TRA4	750 RES + 200 COM	SI/NO	750	200		

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

AT	RIF	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU	COMMERCIALE/ DIREZIONALE RU	TURISTICO RICETTIVO RU	PRODUTTIVO RU
ATS1702	LUOGO CENTRALE SAN GIULIANO (ROTATORIA, PIAZZA, VIABILITA', PARCHEGGIO, PALESTRA, OPERE DI COMPENSAZIONE)	14_Piana agricola urbanizzata occidentale	Parte mixité, parte TRA5, parte ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione, parte PDC 14.02 e PDC 14.03	4200 RES + 630 COM	SI/NO	4.200	630		
AT2201	AREA MANUTENZIONE.	02_corridoio ferroviario e dei servizi urbani	AT 2.02 ambiti ad alta trasformabilità	7200 RES + 800 COM + 2500 SERV	SI	7.200	800		
ATS2501	LUOGO CENTRALE AGAZZI	06_Agazzi	PDC 6_01, 6_02, 6_03	RES 1200 + COMM 450	SI	1.200	450		
AT2503	CENTRO SPORTIVO SAN LAZZARO	parte 03_settore urbano meridionale di Saione San Donato e Pesciola E parte 06_Agazzi	Parte PDC 3.01 Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato e parte TRA4	6900 SPORT/BAR/ RISTORAZIONE	SI/NO		6.900		
AT2504	LOTTO RESIDENZIALE AGAZZI	06_Agazzi	Pdc conv 6,04	200 RES	SI	200			
ATS2601	LUOGO CENTRALE SANTA FIRMINA	07_Santa Firmina	parte S9 E parte PDC 7.01	1500 COMM/DIR	SI		1.500		
ATS2701	LUOGO CENTRALE FRASSINETO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	PDC 15.05 e 15.06	RES 1000 + COMM/DIR 500	SI	1.000	400		
ATS2801	LUOGO CENTRALE OLMO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	parte AT 15.01 parte ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali	5000 RES + 1500 COMM/DIR	SI	5.000	1.500		
AT3001	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	Pdc 15.01	400 RES	SI	400			
AT3004	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	Pdc 15.04	250 RES	SI	250			

MONITORAGGIO_AREE_TRASFORMAZIONE_RU

AT	RIF	UTOE PO	DENOMINAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE PO	SUL AT RU	TERRITORIO URBANIZZATO PO	RESIDENZIALE RU	COMMERCIALE/ DIREZIONALE RU	TURISTICO RICETTIVO RU	PRODUTTIVO RU
PAT3009	LOTTO PRODUTTIVO RIGUTINO	16_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	parte ambiti ad alta trasformabilità della produzione PDC 15.03 e parte ambiti a media trasformabilità della produzione	2700 + 1200 trasferimento PRODUTTIVO	SI				2.700
AT3012	LOTTO RESIDENZIALE RIGUTINO (PARCHEGGIO PUBBLICO)	15_Val_di_Chiana_sistema_bonifica_Leopoldina	Pdc 15.02	400 RES	SI	400			
						26980	20080	4000	2700

Tabella 4_RAFFRONTO TRA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO E PIANO OPERATIVO

DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO							DIMENSIONAMENTO PIANO OPERATIVO			
DESTINAZIONI	SUPERFICIE NON EDIFICATA E NON CONFERMAT A DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMATA DA PO (AREE DI TRASFORMAZION E)	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMATA DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICATA	SUPERFICIE EDIFICABILE ATTUABILE TRAMITE PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE	DESTINAZIONI	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMATA DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICABILE DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE
RESIDENZA	15.830	26.980	77.123	28.485	58.550	206.968	RESIDENZA	77.123	162.657	239.780
PRODUTTIVO	37.980	2.700	185.022	69.500	22.820	318.022	PRODUTTIVO	185.022	64.849	249.871
COMMERCIALE/ DIREZIONALE	5.800	20.080	32.118	9.600	18.500	86.098	COMMERCIALE/ DIREZIONALE	32.118	79.115	111.233
TURISTICO/ RICETTIVO	500	4.000	7.000	1.720	11.500	24.720	TURISTICO/ RICETTIVO	7.000	18.136	25.136

TABELLA 5_DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE E DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE ADOTTATO

DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE : RESIDENZA					
			n. alloggi	volume	Slp
ASI	Nuovo impegno di suolo		1364	613870	204623
	completamenti	residuo Prg	376	169339	56446
		nuove PS	635	285961	95320
UTOE	Nuovo impegno di suolo	residuo Prg	914	411443	137148
		nuove PS	857	385750	128583
totale			4147	1866363	622121
DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VIGENTE : PRODUTTIVO					
sistema produzione	nuove aree	sup coperta (20% st)	989472		

DIMENSIONAMENTO PIANO OPERATIVO/ PIANO STRUTTURALE ADOTTATO			
DESTINAZIONI	SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA DA RU E CONFERMATA DA PO (PIANI E PROGRAMMI IN CORSO)	SUPERFICIE EDIFICABILE DA PO	SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE
RESIDENZA	77.123	162.657	239.780
PRODUTTIVO	185.022	64.849	249.871
COMMERCIALE/ DIREZIONALE	32.118	79.115	111.233
TURISTICO/ RICETTIVO	7.000	18.136	25.136