



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Relazione tecnica illustrativa

PRG

ID: VAR_U_2012_17

REL_RU

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 46 del 6/3/2013

D.C.C. n. 107 del 23/7/2013

Il Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

L'Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
arch. Roberto Calussi

arch. Omero Angeli
geom. Valentina Mazzoni
Franco Mollicchi
dott. Vincenzo Oliva
arch. Laura Pagliai
arch. Antonio Persechino
arch. Laura Rogialli
Fiorenza Verdelli

Garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

Sistema Informativo
Luca Gentili
arch. Stefania Rizzotti

VAR_U_2012_17

Relazione tecnica illustrativa

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VARIANTE AL RU

1. CONSIDERAZIONI GENERALI : INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'INTERVENTO PROPOSTO RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI COMUNALI ED EXTRACOMUNALI

2. OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE : FINALITÀ DELL'INTERVENTO PROPOSTO

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

4. VALUTAZIONE DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA (ART. 11 COMMA 2 LETT.A) DELLA L.R. 1/05)

4.1 VERIFICA DELLA VARIANTE RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (PS, RU, PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA, PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DEGLI EFFETTI ELETTROMAGNETICI ETC.) OSSIA VERIFICA DI COERENZA INTERNA

4.2 VERIFICA DELLA VARIANTE RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI EXTRACOMUNALI (PIT, PTC, PIANI DI BACINO, ETC) OSSIA VERIFICA DI COERENZA ESTERNA.

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI (ART. 11 COMMA 2 LETT.B) DELLA L.R. 1/05)

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA VARIANTE AL RU A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E PER LA SALUTE UMANA.

ALLEGATO 1 ELENCO ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO 2 APPROFONDIMENTI SUL DIMENSIONAMENTO

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

La presente variante interessa le NTA del Regolamento Urbanistico (RU) entrato in vigore il 13/07/2011.

Gli atti comunali che hanno preceduto la variante sono:

- la DCC 136 del 12/07/2007 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Piano strutturale (PS);
- la DCC 181 del 06/11/2009 e la DCC 43 del 23/03/2011 con le quali è stato rispettivamente adottato e approvato il RU;
- la DGC 342 del 25/07/2012 con la quale la Giunta ha votato un atto di indirizzo in cui ha dato mandato alla Direzione Sviluppo Economico ed al Servizio Pianificazione Urbanistica di procedere ad una revisione del RU e del PS.

La variante riguarda i principali temi sui quali impostare una revisione del RU rivolta all'ottimizzazione degli aspetti problematici manifestatisi dalla sua entrata in vigore avvenuta il 13/07/2011. Oltre ad una generale riformulazione letterale del corpus normativo finalizzata a ridurre al minimo l'attività interpretativa, è emersa l'esigenza di ricalibrare le prescrizioni del RU in ragione dell'attuale congiuntura economica sfavorevole, conferendo una generale maggiore flessibilità pur garantendo la sostenibilità ambientale degli interventi.

La variante non comporta alcuna modifica, né diretta né indiretta, del PS approvato di cui si conferma l'impostazione iniziale. Di conseguenza vengono mantenuti fermi i principali elementi caratterizzanti quali le invarianti strutturali, il dimensionamento e il consumo di nuovo suolo. Con il presente atto inoltre non vengono modificati i piani complessi fin qui approvati.

La variante non comporta una variazione nelle condizioni di pericolosità e fattibilità dal punto di vista delle indagini geologiche già condotte ai sensi del Regolamento Regionale n. 26/R del 2007.

L'efficacia della variante coincide con quella del RU entrato in vigore il 13/07/2011 e pertanto il termine finale è fissato al 13/07/2016.

In sintesi la variante :

- si forma nel pieno rispetto del Piano Strutturale come meglio esplicitato nella successiva valutazione di coerenza;
- non ha un carattere generale, in quanto:
 1. non agisce su tutti i singoli elementi costitutivi del regolamento urbanistico (quadro conoscitivo; adeguamento al regolamento regionale 26/R; adeguamento al PAERP; progetto), ma ha a oggetto soltanto le NTA e, nell'ambito di queste, è riferita agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alle aree di completamento (ex zone B del PRG previgente) e alle Potenziali Aree di Trasformazione;
 2. non sostituisce il regolamento urbanistico;
 3. non modifica il regolamento urbanistico nel suo complesso, dato che le variazioni introdotte (concernenti solo le NTA, limitatamente agli aspetti citati al n. 1) non determinano un diverso risultato globale;
- non riguarda le Aree Strategiche e le Aree di Trasformazione (fatta eccezione per le PAT);
- non cambia gli elementi essenziali della cartografia del RU, limitandosi agli adeguamenti derivanti dalla semplificazione operata sulle NTA (eliminazione, accorpamento e riduzione delle sigle; eliminazione di alcune Potenziali Aree di Trasformazione);
- non comporta la modifica del termine finale di efficacia del RU che rimane confermato al 13/07/2016.

2. OBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

I principali obiettivi della variante sono essere così sintetizzati:

- **SNELLIMENTO DEL CORPUS NORMATIVO** : È STATA OPERATA UNA GENERALE RIFORMULAZIONE LETTERALE DEL CORPUS NORMATIVO FINALIZZATA A RIDURRE AL MINIMO L'ATTIVITÀ INTERPRETATIVA, ANCHE MEDIANTE IL TRASFERIMENTO DELLE PERTINENTI DISPOSIZIONI NELL'AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.
- **INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**: LA MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE È STATA ORIENTATA PER INCENTIVARE IL RIUTILIZZO, LA QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SCORAGGIARE IL CONSUMO DI NUOVO SUOLO.
- **MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEL COSTRUITO**: LA VARIANTE INCENTIVA E FAVORISCE LA PROGETTAZIONE DI TIPOLOGIE EDILIZIE COERENTI CON IL CONTESTO E LA RICERCA DI UNA MAGGIORE QUALITÀ ARCHITETTONICA.
- **SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE** : LA VARIANTE PROPONE UNA SEMPLIFICAZIONE DELLA PROCEDURA DI ATTUAZIONE DELLE AREE STRATEGICHE, PREVEDENDO LO STRUMENTO DEL PIANO ATTUATIVO IN AGGIUNTA AL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO. INOLTRE PER QUANTO RIGUARDA LE POTENZIALI AREE DI TRASFORMAZIONE (PAT) È STATA PREFERITA, RISPETTO ALLA PROCEDURA SELETTIVA PREVISTA ORIGINARIAMENTE, CHE COMPORTAVA UN ARTICOLATO ITER AMMINISTRATIVO, L'ATTRIBUZIONE DIRETTA DELLE FACOLTÀ EDIFICATORIE DA PARTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO.

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il contenuto sostanziale della variante riguarda la disciplina dei seguenti aspetti:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente posto in ambito urbano ed extraurbano, comprensivo del territorio rurale;
- potenziali aree di trasformazione (PAT);
- centro storico.

Gli argomenti sono raggruppati in base alla tendenziale riconducibilità ad uno degli obiettivi indicati al punto 2, tuttavia è da considerare che i temi possono avere effetti, oltre che sullo specifico obiettivo nel quale sono inquadrati, anche sugli altri secondo relazioni di interdipendenza che vanno oltre la classificazione seguita.

3. 1. **LO SNELLIMENTO DEL CORPUS NORMATIVO** è stato perseguito attraverso le seguenti azioni:

Semplificazione del testo

Sono state eliminate le parti che non hanno contenuto normativo ma descrittivo e quelle riproduttive di prescrizioni già contenute nei testi di legge. La semplificazione è intervenuta sulle espressioni letterali delle NTA, cercando di migliorare la leggibilità del testo, contribuendo così alla chiarezza del significato attribuibile alle disposizioni normative. Le correzioni apportate all'articolato al fine di migliorarne la comprensione e l'applicabilità, consentiranno una migliore gestione del RU e delle pratiche edilizie aumentando il livello di efficacia e di efficienza dell'azione amministrativa.

Regolamento Edilizio (RE)

In attuazione dell'art. 153 delle NTA che prevede l'adeguamento del Regolamento Edilizio successivamente all'entrata in vigore del RU, sono state eliminate alcune parti (Titoli VI e VII) che più propriamente sono riferibili al RE in corso di redazione, nel quale trovano l'opportuna collocazione.

Aree di trasformazione (AT)

Sono stati eliminati gli artt. da 110 a 138 (aree di trasformazione) ed il loro contenuto è stato riprodotto nelle schede allegate al RU contenenti prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione. Il numero delle aree di trasformazione non viene elevato, non viene aumentata la Sul prevista nelle stesse, né vengono modificati le prescrizioni ed i parametri.

Riduzione delle sigle (Titolo III artt. 17, 18, 19, 20)

Con un'operazione diffusa sono state ridotte le sigle che identificavano gli spazi scoperti laddove è stato riscontrato trattarsi di episodi isolati o comunque rari.

Le seguenti sigle relative ai servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 17) sono state accorpate e/o trasformate:

Sh (servizi per l'assistenza sociosanitaria) è stata eliminata e le funzioni ricomprese nella sigla So (servizi sanitari).

Sb (servizi per l'istruzione di base), Si (servizi per l'istruzione superiore) e Su (università) sono state accorpate nell'unica sigla Si (servizi per l'istruzione);

Sm (servizi cimiteriali) e St (servizi tecnici) sono stati eliminati;

Le seguenti sigle relative a spazi scoperti di uso pubblico (art. 18) sono state accorpate e/o trasformate:

Vp (parchi) e Vg (giardini) sono state accorpate in Vpg (parchi e giardini);

Pz (piazze) è stata eliminata e inserita nel sistema insediativo corrispondente o nella viabilità;

Pg (campi prova giostra del Saracino) sono stati eliminati in quanto già ricondotti alle attività di maneggio.

Pp (parcheggi a raso) sono stati accorpati alla viabilità.

Le seguenti sigle inerenti spazi scoperti di uso privato ricadenti nel territorio urbano (art. 19) sono state eliminate, in quanto non c'era una differenziazione concreta nella disciplina applicativa:

Mpr (parcheggi privati)

Vo (orti urbani)

Vb (boschi)

Vvt (vigneti terrazzati)

Vot (oliveti terrazzati)

Le seguenti sigle relative a infrastrutture ed attrezzature della mobilità (art. 20) sono state accorpate o eliminate:

Mc (impianti di distribuzione carburanti) è stata eliminata ed assimilata alla viabilità collocata a margine.

Ms (parcheggi scoperti) e Mp (parcheggi coperti) sono state accorpate in Mp (parcheggi).

Le seguenti sigle inerenti le tutele del territorio urbano (art. 79) sono state eliminate in quanto su tali aree erano già presenti tutele trattate con specifica disciplina in altra parte delle NTA:

ve.b (area inedificabile per la presenza di bosco)

ve.t (area inedificabile per la presenza di terrazzamenti).

Opere di urbanizzazione primaria

E' stata introdotta una norma (art. 3 comma 2) che ammette la presenza di più categorie di opere di urbanizzazione primaria in aree contraddistinte già da una sigla di opera di urbanizzazione, evitando il ricorso pervasivo a varianti puntuali per l'esecuzione di opere pubbliche. Ad es. in un'area dove è già individuata la viabilità con verde adiacente, possono essere realizzati anche parcheggi pubblici senza necessità di variante per l'introduzione della specifica sigla corrispondente.

Inoltre è stata introdotta un'ulteriore disposizione (art. 26 comma 8) in base alla quale nelle fasce di rispetto sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie. Tale disposizione ammette in via generale e preventiva ogni lavoro pubblico inerente le viabilità (marciapiedi, piste ciclabili, piazzole di sosta etc).

3.2 . L'INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE è stato perseguito attraverso la messa in atto di diverse modifiche all'interno della norma che possono essere così sintetizzate e descritte:

Centro storico (Allegato E)

Per favorire il processo di rifunzionalizzazione del centro storico la variante ha disposto la liberalizzazione di tutte le destinazioni d'uso per gli edifici del centro storico (art. 21) con alcune limitazioni : esclusione di attività industriali ed artigianali di disturbo alla residenza, grandi strutture di vendita commerciali, commercio all'ingrosso, sale giochi; non è ammesso il cambio di destinazione da garage ad altra destinazione negli edifici ubicati su strade diverse da quelle a vocazione commerciale.

Per evitare significative alterazioni al contesto nel quale sono inseriti i fabbricati oggetto di intervento è stato introdotto l'obbligo del mantenimento dei caratteri unitari degli edifici anche per gli immobili di nullo valore (Allegato alle norme del centro storico) negli interventi di manutenzione straordinaria.

Parcheggi privati (art. 5) :

Il RU approvato prevede un'eccessiva articolazione della norma sui parcheggi privati in relazione ai vari esercizi quali bar, ristoranti, sale convegni, impianti sportivi, prevedendo quantità diverse per ciascun tipo di esercizio. Questa situazione ha creato delle rigidità specialmente in relazione al cambio d'uso nel patrimonio edilizio esistente, non permettendo in alcuni casi di insediare attività affini pur rientrando nei parametri della legge statale. Valutate le oggettive difficoltà di applicazione della norma, si è ritenuto di dover provvedere ad una semplificazione ed omogeneizzazione delle disposizioni riguardanti i posti auto privati eliminando la

differenziazione tra le varie destinazioni d'uso (commerciale di vicinato, direzionale e residenziale), puntando ad una concreta individuazione dei posti auto proporzionata agli effetti sul costruito, fermo restando il mantenimento della dotazione minima superiore a quanto prescritto dalla legge statale.

Distribuzione e localizzazione delle funzioni (Titolo III artt. 12, 15 e 16)

Il RU approvato ha suddiviso ciascuna categoria di destinazione d'uso prevista dalla legge regionale 1/05 in più sottocategorie. Ad esempio la destinazione turistico ricettiva è articolata in sei sotto specie e così anche per le altre destinazioni (residenziali, produttiva, direzionale etc). Questa eccessiva frammentazione ha generato difficoltà di applicazione e numerosi dubbi interpretativi. Nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la necessaria flessibilità nel riuso, la presente proposta di revisione prevede:

le varie sigle I attinenti agli impianti produttivi e artigianali (art. 12) sono state accorpate;

la sigla Tc4 (attività commerciali e all'ingrosso e depositi art. 14) è eliminata in quanto inutile;

sono eliminate tutte le sottoarticolazioni della sigla Tr (attività turistico ricettive art. 15) e della sigla Tu (attività direzionali art. 16), riconducendo le categorie a quelle previste dalla legge regionale.

Edifici esistenti non allineati con le previsioni di piano (art. 33)

Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti in contrasto con le previsioni di piano si è prevista l'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia al fine di favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e di consentire il mantenimento negli attuali immobili delle attività già insediate.

Ristrutturazione edilizia (art. 36)

Le addizioni funzionali sono state rimodulate nelle quantità ammissibili per favorire, con incentivi in termini di Sul, l'adeguamento sismico ed energetico degli edifici.

Trasferimenti volumetrici (nuovo articolo: 32)

Il RU approvato prevede varie ipotesi di trasferimento volumetrico finalizzato allo spostamento di volumi posti in zona produttiva, o lungo corsi d'acqua, lungo strade, o in isolati eccessivamente edificati o in zona agricola, nel caso di demolizione di manufatti con destinazione d'uso non agricola oppure di uso agricolo condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole.

La presente proposta consiste nell'accorpamento in un unico articolo di tutte le disposizioni inerenti il trasferimento ai fini di una maggiore funzionalità della norma stessa. Nel contempo si è provveduto ad innalzare le percentuali di premialità previste in termini di Sul, in modo da incentivare l'utilizzo di queste fattispecie. In tal senso si intende rafforzare l'impostazione iniziale, valorizzando maggiormente il ruolo strategico dei privati, nell'ottica della sussidiarietà, nel raggiungimento degli obiettivi di interesse generale riconosciuti dalla normativa. Tutte queste operazioni sono volte a riqualificare gli ambiti insediativi interessati contribuendo ad un miglioramento degli assetti territoriali e ad una generale riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Destinazioni d'uso nel territorio urbanizzato (artt. 61, 62, 63)

Il RU approvato prevede per i sistemi R, P, L un'organizzazione delle funzioni insediabili che pone alcuni limiti operativi alle destinazioni d'uso ammissibili, differenziando i vari sottosistemi R1, R2, R3, R4, P1, P2, P3, P4, L1, L2.

Questa organizzazione ha determinato un sostanziale monotematismo funzionale delle destinazioni nelle singole articolazioni dei sottosistemi, poco coerente con una gestione flessibile dell'assetto territoriale.

La presente proposta pertanto, all'interno dei sistemi R, P, L al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, liberalizza, anche se non completamente, le funzioni insediabili (mantenendo dei limiti per le attività insalubri di prima classe e le attività produttive di grandi dimensioni in ambito residenziale).

La seguente tabella riepiloga le varie destinazioni ammissibili all'interno dei sottosistemi a seguito alla presente variante.

SISTEMA	residenziale	Industriale/ artigianale	commerciale	commerciale all'ingrosso	turistico ricettiva	direzionale	servizi ed attrezzatur e di uso pubblico
R1	SI	SI senza disturbo alla residenza. Attività insalubri con SUL fino a 250 mq	SI solo Tc1	SI fino a 250 mq	SI	SI	SI
R2	SI	SI senza disturbo alla residenza. Attività insalubri con SUL fino a 500 mq	SI solo Tc1 e Tc2 quando prevista nelle tavole o nelle AT	SI fino a 500 mq	SI	SI	SI
R3	SI	SI senza disturbo alla residenza. Attività insalubri con SUL fino a 500 mq	SI solo Tc1 e Tc2 quando prevista nelle tavole o nelle AT	SI	SI	SI	SI
R4	SI negli edifici esistenti o quale quota parte di edifici di nuova costruzione fino al 50% della Sul e limitata all'edilizia residenziale con finalità sociali	SI negli edifici esistenti o quale quota parte di edifici di nuova costruzione fino al 30% della Sul, senza disturbo alla residenza. Attività insalubri con Sul fino a 500 mq.	SI negli edifici esistenti o quale quota parte di edifici di nuova costruzione solo Tc1 e Tc2 quando prevista nelle tavole o nelle AT	SI fino a 500 mq	SI	SI	SI
L1	SI negli edifici esistenti o quale quota parte di edifici di nuova costruzione fino al 50% della Sul e	SI con SUL fino a 500 mq	SI Tc1, Tc2, Tc3 quando previste nelle tavole o nelle AT	SI	SI	SI	SI

	limitata all'edilizia residenziale con finalità sociali						
L2	SI negli edifici esistenti o quale quota parte di edifici di nuova costruzione fino al 50% della Sul e limitata all'edilizia residenziale con finalità sociali	SI con SUL fino a 500 mq	SI Tc1 e Tc2 quando prevista nelle tavole o nelle AT	SI fino a 500 mq	SI	SI	SI
P1	NO tranne alloggio con funzioni di custodia con Sul fino a 150 mq e asilo aziendale. Negli edifici esistenti contraddistinti dalla lettera R è ammessa la residenza nei piani superiori al piano terra.	SI	SI limitatamente e ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	SI	NO	NO	SI solo negli edifici esistenti escluso Sa, Si, So e Sr.
P2	NO tranne alloggio con funzioni di custodia con Sul fino a 150 mq e asilo aziendale. Negli edifici esistenti contraddistinti dalla lettera R è ammessa la residenza nei piani superiori al piano terra.	SI	SI limitatamente e a Tc1. Negli edifici esistenti sono ammessi esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande senza incremento di SUL. E' ammesso Tc2 non alimentare solo con piano attuativo	SI	SI solo con sostituzione edilizia o ristrutturazione e urbanistica	SI negli edifici esistenti senza incremento Sul	SI solo negli edifici esistenti escluso Si, So e Sr.
P3	NO tranne alloggio con funzioni di custodia con Sul fino a 150 mq e asilo aziendale. In caso di p.a. è ammessa la residenza. Negli edifici esistenti contraddistinti dalla lettera R è ammessa la residenza nei piani superiori	SI	SI negli edifici esistenti limitatamente e a Tc1. E' ammesso Tc2 non alimentare solo con piano attuativo	SI	SI solo con sostituzione edilizia o ristrutturazione e urbanistica	SI negli edifici esistenti senza incremento Sul	SI negli edifici esistenti escluso Si, So.

	al piano terra.						
P4	NO. Negli edifici esistenti contraddistinti dalla lettera R è ammessa la residenza nei piani superiori al piano terra.	SI	SI solo esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	NO	NO	NO	SI escluso Si, Sd, So, Sr, Ss, Ps.

Interventi su tessuti residenziali (art. 65-76 e nuovo articolo 64)

La variante al RU ha confermato la suddivisione degli insediamenti esistenti in tessuti pianificati, tessuti non pianificati, insediamenti che non costituiscono tessuto ed altri insediamenti.

I tessuti presi in considerazione sono i seguenti:

- Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2)

Sono tessuti che risultano omogenei dal punto di vista tipologico; generalmente caratterizzati dalla presenza di tipi edilizi in linea, a schiera o del tipo casa isolata su lotto (villette unifamiliari). In questa classe sono comunque compresi anche quei tessuti caratterizzati dalla compresenza di più tipi edilizi organizzati all'interno di uno stesso progetto unitario. Sono insediamenti sempre dotati di spazi pubblici collettivi quali aree verdi e parcheggi.

- Tessuti pianificati privi di aree a standard (b)

Sono tessuti caratterizzati da tipologie edilizie generalmente in linea ed organizzati secondo impianti non unitari, spesso non omogenei e non adeguatamente dotati di aree a standard. Vi sono inoltre compresi alcuni tessuti caratterizzati dalla presenza di residenza unita ad attività produttiva dove gli spazi destinati alla residenza sono integrati nei volumi riservati all'attività produttiva oppure adiacenti ad essa, all'interno di un impianto non unitario, spesso sottodimensionato in termini di verde pubblico e parcheggi.

- Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c)

Sono insediamenti localizzati lungo percorsi viari di collegamento principale. Formano un tessuto prevalentemente denso e compatto, la strada diventa luogo di aggregazione dove si affacciano oltre alla residenza i principali servizi collettivi e le attività commerciali. Risultano tessuti tipologicamente e morfologicamente omogenei. Tra questi si distinguono gli aggregati che risultano diversi dai nuclei in quanto considerevolmente ridotti nelle dimensioni e formati da edifici prevalentemente residenziali.

- Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d)

Sono insediamenti formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada, localizzati lungo le principali direttrici viarie, caratterizzati da edifici a schiera o in linea, solitamente con presenza di attività commerciali a piano terra; sono edifici generalmente caratterizzati da altezze variabili entro un massimo di tre piani fuori terra; gli spazi aperti retrostanti sono per lo più utilizzati come orti o giardini. Presentano una certa omogeneità nei materiali, anche se in parte risultano alterati in quanto sono stati oggetto di successivi e ripetuti interventi edilizi. Fanno parte di questa classe tipologica anche edifici non propriamente a contatto diretto con la strada, ma leggermente arretrati, che comunque creano una continuità percepibile.

- Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso (e)

Sono insediamenti formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada formanti uno spazio interno più o meno ampio a costituire un isolato urbano. Sono caratterizzati prevalentemente da edifici in linea che presentano solitamente attività commerciali al piano terra; sono edifici generalmente caratterizzati da altezze variabili da tre a sette piani.

- Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare (f)

Sono insediamenti caratterizzati dalla ripetizione ordinata di lotti singoli seriali ed edifici allineati lungo strada. Sono tessuti caratterizzati da bassa densità edilizia per la presenza di verde privato all'interno dei singoli lotti. Presentano tipi edilizi principalmente uni o bi-familiari di massimo tre piani; tali tessuti, pur non risultando attuati in base ad uno specifico progetto unitario, data la loro sostanziale omogeneità morfologica e tipologica, determinano un tessuto urbanistico ordinato.

- Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare (g)

Si tratta di insediamenti caratterizzati dalla presenza di lotti singoli raggruppati tra loro ma non ordinati, con edifici che non possiedono alcuna regola insediativa riconoscibile, quale allineamenti, materiali e forme architettoniche omogenee.

- Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo" (h)

È una tipologia insediativa presente in alcune frazioni; si caratterizza per la particolare relazione spaziale esistente tra gli edifici che la costituiscono: questi sono aggregati attorno ad una strada-corte interna, a fondo chiuso. Tale tessuto è presente anche in alcune parti del centro città, pur risultando assente il ruolo degli spazi aperti collettivi e la potenzialità aggregante e sociale del contesto.

- Insediamenti che non costituiscono tessuto : frammenti (i)

E' una forma insediativa che non dà luogo ad un tessuto perché costituita da insediamenti episodici di singoli edifici su lotto, privi di rapporti con la viabilità e disposti in maniera disordinata rispetto al tessuto circostante. I frammenti sono un insieme di edifici dispersi e non relazionati al contesto nel quale sono inseriti; sono insediamenti casuali, senza regola morfologica e spesso anche tipologica.

- Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie derivanti da interventi di saturazione (l)

Le anomalie sono elementi che, per motivi formali, per dimensione o posizione, si inseriscono in maniera forzata nel tessuto consolidato e pertanto in contrasto evidente con il contesto al quale appartengono. Nel caso delle anomalie derivanti da interventi di saturazione si tratta di insediamenti che hanno contraddetto il principio insediativo consolidato con un'occupazione impropria di spazi originariamente non costruiti; in alcuni casi ciò determina che la viabilità d'accesso penetri all'interno del tessuto saturandolo in maniera forzata; a volte l'edificio assume la forma del lotto che va ad occupare.

- Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità (m)

Le anomalie sono elementi che, per motivi formali, per dimensione o posizione, si inseriscono in maniera forzata nel tessuto consolidato e pertanto in contrasto evidente con il contesto al quale appartengono. Nel caso delle anomalie per difformità si tratta di insediamenti costituiti da edifici fortemente eterogenei rispetto al contesto per modalità insediativa, scala, giacitura e dimensioni, esito di trasformazione successiva.

- Edifici specialistici (q)

Sono considerati edifici specialistici gli immobili ed i complessi che ospitano una o più funzioni generalmente riferite ad attrezzature e servizi di uso pubblico ma anche ad attività mono o plurifunzionali diverse dalla residenza quali centri commerciali, direzionali, ricettivi, ecc.

- Tessuti produttivi (r)

Sono tessuti appartenenti al sistema della produzione.

Il RU approvato ha introdotto l'ampliamento degli edifici esistenti come unica possibilità edificatoria nei vari tessuti residenziali e non ha previsto l'indice di fabbricabilità all'interno del sistema della residenza (ex zone B del previgente PRG). In sostanza, per il patrimonio edilizio esistente, è stata inserita solo l'addizione volumetrica proporzionale alla Sul esistente. Tale

norma comporta da un lato il potenziale incremento di Sul in lotti già ampiamente saturi, in quanto occupati da edifici di grandi dimensioni e quindi con grandi possibilità di addizione volumetrica, dall'altro comporta che i lotti di grandi dimensioni, occupati da edifici di piccole dimensioni o addirittura liberi, non abbiano la possibilità di essere saturati/densificati.

Per ottimizzare l'uniforme distribuzione della densità edilizia la variante reintroduce all'interno della zona omogenea B, per i sottosistemi R1, R2 ed R3 e per i tessuti insediativi d, f, g, h, l'indice di fabbricabilità, contestualmente al rapporto di copertura, consentendo un'equilibrata densificazione/saturazione di tali tessuti. L'indice fondiario proposto corrisponde a quello del previgente PRG, ponendosi in perfetta continuità con le potenzialità edificatorie non espresse in precedenza, senza quindi introdurre ulteriori volumetrie, ma intendendo per lo più completare la potenzialità del previgente PRG non ancora utilizzata. Tale modalità non comporta pertanto la necessità di nuove quantità di Sul in aggiunta a quelle stabilite nel dimensionamento del Piano Strutturale in quanto già calcolate come residue del PRG all'art. 137 delle NTA "Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali" che recita:

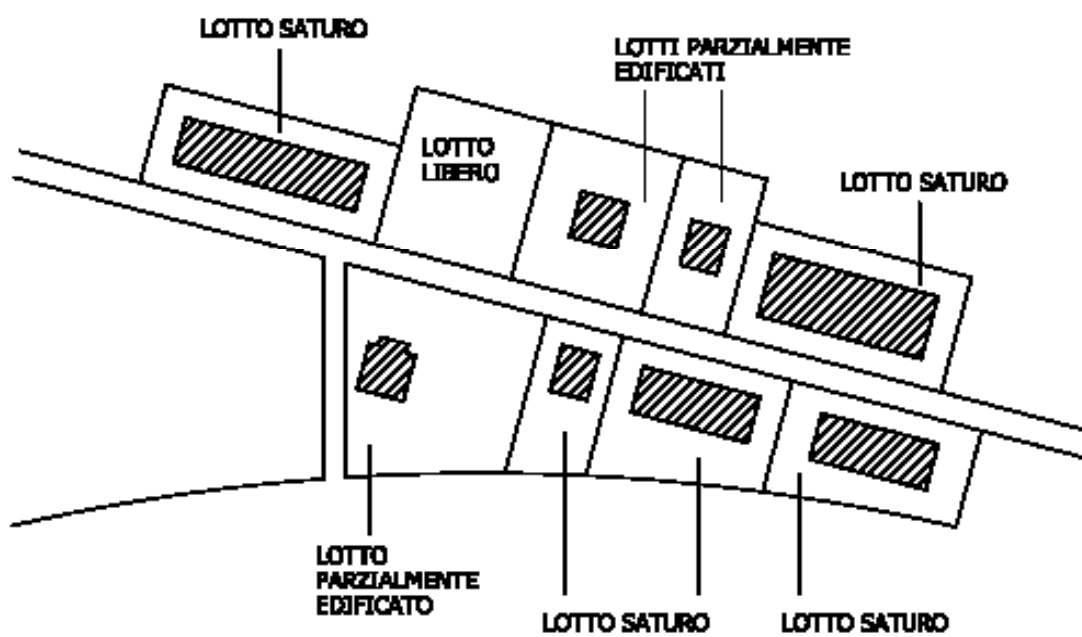
L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 4.278 nuovi alloggi potenziali; tale offerta è composta dalla capacità residua data dal PRG vigente, da una quota di recupero del patrimonio edilizio esistente disabitato, da una quota di edilizia di completamento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo.

La proposta di reintroduzione dell'indice fondiario non riguarda i tessuti pianificati che hanno già raggiunto un disegno urbano compiuto, quelli di matrice storica, quelli ad impianto lineare chiuso, gli insediamenti non definibili come tessuto e gli edifici specialistici. Nei tessuti pianificati con aree a standard e negli altri tessuti dove è stato introdotto l'indice fondiario, sono state eliminate le previsioni di addizione volumetrica del vigente RU, definite in percentuale rispetto all'esistente, operando di fatto una redistribuzione delle capacità edificatorie già attribuite senza un incremento del dimensionamento assegnato.

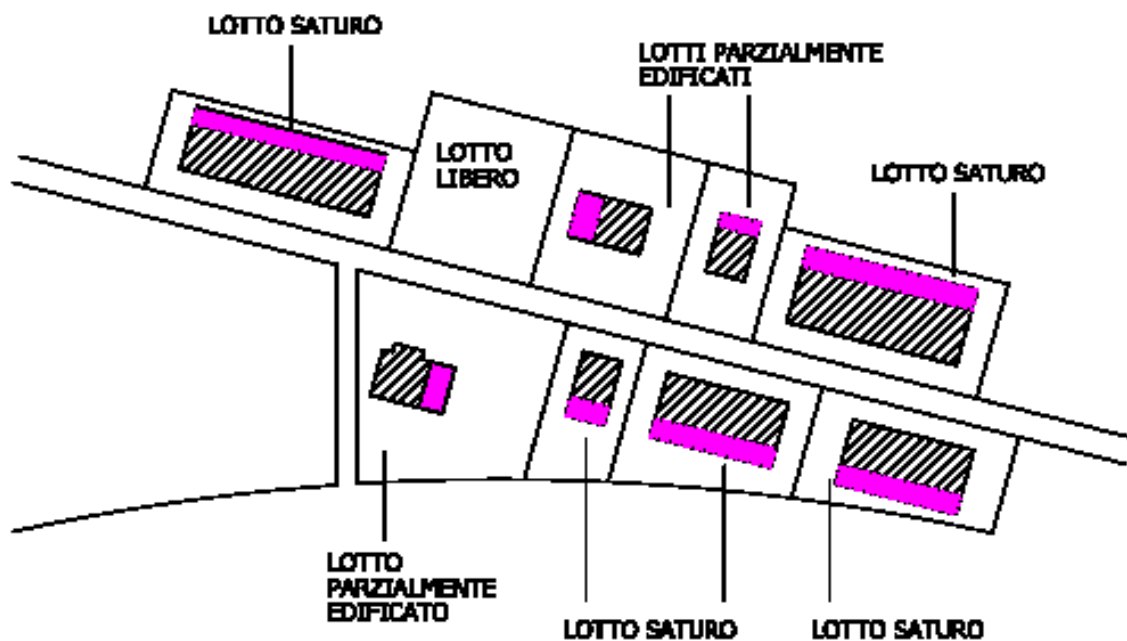
La nuova proposta è illustrata nei seguenti schemi grafici allegati che rappresentano una situazione di partenza con lotti liberi, parzialmente edificati e lotti saturi, gli interventi ammissibili con il RU approvato (ampliamenti e nuova edificazione) e gli interventi ammissibili con la presente variante (ampliamenti e nuova edificazione).

Per gli approfondimenti legati al dimensionamento è stato redatto apposito elaborato (allegato 2).

STATO ATTUALE TERRITORIO URBANO



RU VIGENTE TERRITORIO URBANO

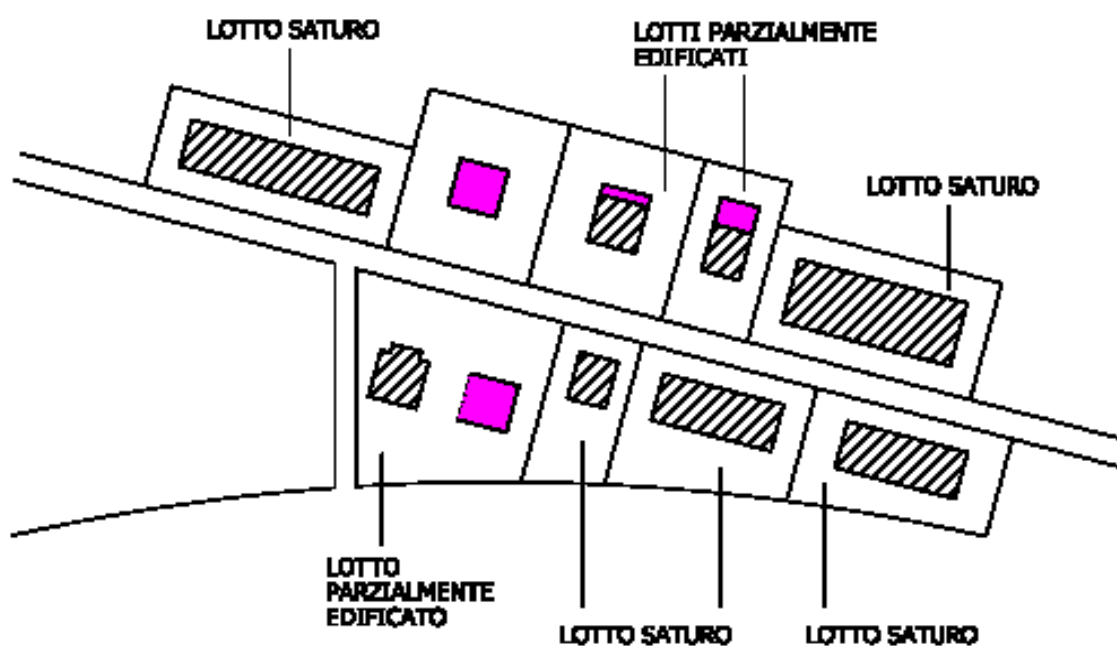


- IL LOTTO LIBERO RIMANE INEDIFICATO
- GLI EDIFICI SONO AMPIATI PROPORZIONALMENTE
maggiore è la consistenza attuale maggiore risulta
l'incremento



- eccessiva densificazione dei lotti saturi
- insufficiente saturazione dei lotti parzialmente edificati
- non utilizzazione dei lotti liberi

RU VARIATO TERRITORIO URBANO



- IN ALCUNI TESSUTI E' STATA ELIMINATA L'ADDIZIONE VOLUMETRICA
- IN ALTRI TESSUTI E' CONSENTITA LA NUOVA EDIFICAZIONE E L'ADDIZIONE VOLUMETRICA NEI LIMITI DELLE POTENZIALITA' ATTRIBUITE



- I lotti saturi non vengono ulteriormente intasati
- I lotti parzialmente edificati vengono saturati in maniera proporzionale rispetto al lotto
- I lotti liberi vengono impegnati completando il disegno urbano e riducendo il bisogno di nuovo impegno di suolo

Non si riscontrano apprezzabili scostamenti in termini di Sul complessiva tra la possibilità di nuova edificazione offerta dalla variante normativa proposta e il RU vigente in quanto nella maggior parte dei casi gli edifici esistenti hanno saturato le potenzialità del PRG, conseguentemente ricorrono saltuariamente i casi di lotti ineditati o edificati parzialmente. E comunque quanto proposto è compreso nei calcoli del dimensionamento forniti dal Piano Strutturale per il patrimonio edilizio esistente.

E' da segnalare inoltre che la modifica interviene sul territorio già urbanizzato e già dotato di tutte le necessarie infrastrutture, pertanto l'eventuale densificazione degli insediamenti esistenti in aree già urbanizzate ridurrà la richiesta di nuovo consumo di suolo per nuovi insediamenti e, quindi ridurrà la necessità in futuro di introdurre nuove aree di trasformazione fuori dal tessuto urbanizzato.

Inoltre, recependo la modifica della L.R. 1/05 ad opera della L.R. 40 del 5/08/2011, in alcuni tessuti dove era ammesso l'intervento di sostituzione edilizia e precisamente nei tessuti a, a1, a2, b, d, f, g, h, i, al fine di stimolare il rinnovo del patrimonio edilizio esistente non storicizzato e l'adeguamento alla disciplina antisismica ed energetica, è stato riconosciuto un incremento alle quantità ricostruibili nel caso di intervento di sostituzione edilizia pari al 20% o 30% della Sul demolita.

Si rinvia alle Tabelle n. 1 e n. 2 allegate per una visione comparata di quanto sopra illustrato con riferimento allo stato attuale e allo stato modificato.

Interventi sui tessuti produttivi (art. 77)

Il RU approvato, ammette gli ampliamenti degli edifici esistenti in zona produttiva, a condizione che venga rispettato il rapporto di copertura pari al 40%. In base a tale disposizione, nei lotti produttivi dove tale rapporto è maggiore, per effetto di titoli edilizi ottenuti in conformità a strumenti urbanistici previgenti, ove il rapporto di copertura era il 60%, gli ampliamenti di Sul, anche se all'interno dell'involucro esistente, dovrebbero necessariamente svolgersi con contestuale obbligatoria riduzione fisica della superficie coperta dei capannoni, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 40%.

Tale circostanza determina dei vincoli eccessivamente stringenti, in quanto le aziende risultano limitate nella possibilità di adeguare i locali in funzione di sopravvenute esigenze tecniche o produttive.

La norma è stata rimodulata, aumentando il rapporto di copertura massimo al 50% limitatamente ai sottosistemi P1, P2 e P3.

In tale modo la norma consente gli incrementi di Sul anche nei lotti che hanno un rapporto di copertura eccedente i nuovi parametri, a condizione che non venga incrementata la preesistente superficie coperta. La modifica interviene in un territorio già urbanizzato e già dotato di tutte le necessarie infrastrutture e favorisce la riduzione delle richieste di nuova edificazione.

Si rinvia alle Tabelle n. 1 e n. 2 allegate per una visione comparata di quanto sopra illustrato con riferimento allo stato attuale e allo stato modificato.

TABELLA 1 RIEPILOGATIVA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI SUI TESSUTI INSEDIATIVI STATO ATTUALE E STATO MODIFICATO														
TESSUTI INSEDIATIVI	RESTAURO		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		ADDIZIONE VOLUMETRICA		SOSTITUZIONE EDILIZIA		RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA		NUOVA EDIFICAZIONE		TRASFERIMENTO VOLUMETRICO	
	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.	ATT.	MOD.
a, a1, a2	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
b	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
c	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
d	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO
d1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
e	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
f	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO
g	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO
h	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO
i	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
l	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI
m	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI
q	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
r	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO

N.B : In giallo le novità introdotte dalla variante.

TABELLA 2 RIEPILOGATIVA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI SUI TESSUTI INSEDIATIVI STATO MODIFICATO

TESSUTI INSEDIATIVI	RESTAURO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	ADDIZIONE VOLUMETRICA	SOSTITUZIONE EDILIZIA	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	NUOVA EDIFICAZIONE	TRASFERIMENTO VOLUMETRICO
a, a1, a2	Ammesso nei casi specificatamente individuati	Ammessa nel rispetto dei caratteri unitari (facciate, infissi etc)	Non ammessa	Incremento della Sul fino al 30% dell'esistente. Allineamenti da rispettare	Ammessa	Non ammessa	Non ammesso
b	Ammesso nei casi specificatamente individuati	Ammessa	Non ammessa	Incremento della Sul fino al 20% dell'esistente. Allineamenti da rispettare	Ammessa	Non ammessa	Negli edifici con destinazione produttiva e attività commerciali all'ingrosso
c	Ammesso nei casi specificatamente individuati	RIL senza aumento numero dei piani. per edifici fino al 1942; RI per edifici dopo 1942 senza aumento numero dei piani. Gli interventi sono attuati nel rispetto dei caratteri unitari (facciate, infissi etc). Ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari anche con cambio di destinazione d'uso	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa
d	Ammesso nei casi specificatamente individuati	Ammessa	Ammessa. Allineamenti da rispettare	Incremento della Sul fino al 30% dell'esistente.	Non ammessa	Ammessa. Allineamenti da rispettare	Non ammessa
d1	Ammesso nei casi specificatamente individuati	RIL per edifici fino al 1942; RI per edifici dopo 1942. Gli interventi sono attuati nel rispetto dei caratteri unitari (facciate, infissi etc).	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa	Non ammessa
e	Ammesso nei casi specificatamente individuati	Ammessa	Non ammessa	Ammessa. Se si demolisce il volume della corte interna all'isolato, la Sul viene incrementata del 20%. Allineamenti da rispettare	Ammessa	Non ammessa	Ammesso

Territorio rurale (artt. 81-103)

La variante propone una rielaborazione della disciplina del territorio rurale incentrata su un'organizzazione che privilegia l'individuazione diretta degli interventi ammissibili rispetto all'attuale individuazione ottenuta indirettamente dall'incrocio di sottosistemi, tipi e varianti di paesaggio e tutele. Oltre ad una semplificazione e riduzione del testo normativo è stata variata anche la struttura di questo titolo in modo che l'utente possa capire direttamente la fattibilità di un intervento senza dover procedere a continui rimandi all'interno delle norme. In definitiva ogni singolo articolo affronta compiutamente un tema specifico (destinazioni d'uso ammesse, interventi di miglioramento agricolo ambientale per le aziende agricole, prescrizioni per gli interventi sugli edifici, casi di fattibilità degli edifici rurali delle aziende agricole o per l'agricoltura amatoriale).

Sul patrimonio edilizio esistente sono stati rivisti gli interventi ammissibili, anche a seguito dell'eliminazione della categoria dei manufatti incongrui, che aveva ingenerato una serie di dubbi interpretativi ed una conseguente stasi dell'attività edilizia e mancata azione di "ripulitura" del territorio rurale. Fermo restando che le tettoie e le serre non sono suscettibili di cambio di destinazione d'uso, per gli altri manufatti è prevista tale possibilità ancorché modulata in funzione della consistenza e dell'ubicazione degli stessi. Ad esempio gli edifici con superficie inferiore a 100 mq possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso solo se collocati nel resede di pertinenza di unità immobiliari.

Per quelli sopra i 100 mq e fino a 500 mq il cambio d'uso è ammesso se sono collocati in un contesto di riferimento. In questi interventi è previsto il recupero integrale della superficie esistente e sono state attribuite premialità per i trasferimenti volumetrici verso le aree di trasformazione (PAT) al fine di promuovere la "ripulitura" del territorio agricolo.

In definitiva l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso è ora relazionata allo stato di fatto dei luoghi (per cui risulta indispensabile la presenza di infrastrutture) e non al semplice parametro dimensionale dell'oggetto su cui si interviene.

Per gli interventi di sostituzione edilizia degli immobili principali (di fatto le abitazioni esistenti), considerato che in quanto tali determinano l'adeguamento alla disciplina sismica ed energetica, è stato riconosciuto, in coerenza agli incentivi dell'addizione funzionale, una premialità di Sul nelle ricostruzioni.

Nell'ambito del territorio rurale le azioni previste riguardano la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, perseguita attraverso una razionalizzazione delle possibilità offerte agli operatori, nel rispetto degli obiettivi e dei parametri individuati dalla normativa regionale. La modifica conferma l'impostazione iniziale degli strumenti urbanistici comunali generali, mantenendo pertanto i sistemi e i sottosistemi nei quali è articolata la classificazione del Sistema ambientale, derivata dal Piano Strutturale.

3.3 IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ' DEL COSTRUITO è stato operato con la seguente azione, ossia la modifica dei parametri di cui al Titolo IV della Normativa e più in dettaglio:

Parametri urbanistici (Titolo IV)

SUL (art. 24) : è stato ridotto il numero di casi di esclusione dal calcolo della Sul, con l'obiettivo di semplificare il calcolo di tale parametro e ridurre i dubbi interpretativi. Sono stati modificati alcuni contenuti (per quanto riguarda portici, logge, terrazze) in modo da avere le verifiche di conformità dirette, evitando che siano estese all'intero edificio, quando si interviene su una porzione di fabbricato.

Le caratteristiche geometriche e prestazionali degli elementi accessori sono state stralciate e definite nell'ambito del Regolamento edilizio in corso di redazione.

ALTEZZA MASSIMA - NUMERO DEI PIANI (art. 27) : Sono stati eliminate le tre diverse modalità di calcolo dell'imposta del piano rialzato, riconducendolo solo al valore medio geometrico.

Negli interventi di sostituzione edilizia che riducono la superficie coperta è stata ammessa la realizzazione di un piano in più rispetto all'altezza massima consentita, favorendo in questo modo l'incremento della permeabilità dei suoli.

DISTANZE (art. 30): verificato che l'attuale impianto ha generato talvolta incongruenze tra l'obiettivo della norma e la ricaduta concreta, sono state eliminate tutte le numerose casistiche delle distanze delle costruzioni dai confini urbanistici, riferendole esclusivamente ai confini di proprietà. Contestualmente è stato garantito il rispetto dei diritti privati e la salvaguardia degli interessi pubblici nelle aree pubbliche.

3.4 La **SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE** è stata perseguita principalmente con l'introduzione di una nuova disciplina relativa alle potenziali aree di trasformazione e della possibilità di attivare piani attuativi nell'ambito delle ASI:

Attuazione aree strategiche (art. 108)

Per incentivare le trasformazioni urbanistiche nelle aree strategiche di intervento, ferma restando la previsione del piano complesso d'intervento, è stata introdotta la possibilità di procedere agli interventi urbanistico-edilizi mediante la formazione di piani attuativi.

Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) (art. 109)

Nel Regolamento Urbanistico approvato le Potenzialità Aree di Trasformazione (PAT) avevano l'obiettivo, esplicitamente dichiarato al comma 17 dell'art. 109, di innalzare la qualità delle trasformazioni territoriali mediante le seguenti azioni:

- a. dotazione di ulteriori opere pubbliche;
- b. riqualificazione dei suoli mediante il trasferimento volumetrico;
- c. utilizzo di forme sperimentali di autocostruzione;
- d. attivazione di interventi residenziali off-grid e di co-housing.

Il comma 15 dell'art. 109 assegnava alle 27 PAT, di cui 24 con destinazione residenziale e 3 con destinazione produttiva, una quantità edificabile complessiva così espressa :

18.250 mq di Sul per la residenza

22.000 mq di Superficie coperta per la produzione.

Per individuare le proposte maggiormente rispondenti agli obiettivi sopra citati, il Regolamento Urbanistico prevedeva una procedura selettiva pubblica che, mettendo in concorrenza le varie proposte di sistemazione urbanistica, garantiva la maggiore partecipazione possibile degli interessati ed una più ampia scelta per l'A.C..

La selezione aveva anche l'obiettivo di assegnare concretamente a ciascuna PAT una quota della Sul complessivamente disponibile.

Durante la preparazione del bando di selezione pubblica è emersa l'estrema complessità della procedura individuata dal RU con particolare riferimento ai tempi di risposta necessari alla sua conclusione. Infatti per consentire la partecipazione attraverso le osservazioni, il bando doveva essere accompagnato da variante al RU e ciò avrebbe comportato necessariamente un allungamento dei tempi.

Esperienze analoghe su aree soggette a bando, condotte da altre amministrazioni comunali toscane non hanno prodotto i risultati sperati sollevando ricorsi giurisdizionali con conseguenti ritardi nell'attuazione delle procedure.

E' da registrare infine una diversa situazione economico sociale rispetto a quella esistente al momento in cui è stata elaborata l'ipotesi di selezione pubblica, successivamente formalizzata nelle vigenti NTA.

Per i motivi sopra esposti si è deciso pertanto di non procedere al bando pubblico per l'attuazione delle varie PAT, preferendo invece l'assegnazione diretta di SUL alle PAT individuate dal RU. Si confermano e si potenziano gli obiettivi iniziali con particolare riguardo al perseguimento dell'interesse pubblico mediante il ricorso sistematico (attualmente facoltativo) al trasferimento volumetrico per la riqualificazione di sistemi insediativi, ambientali e paesaggistici.

Ulteriori elementi premianti sono riconosciuti nei casi di inserimento di edilizia residenziale sociale (ERS), co-housing, off-grid e autocostruzione.

In conclusione si intende incentivare il trasferimento volumetrico come strumento di valorizzazione del territorio, che diventa parte integrante obbligatoria dell'attuazione delle PAT, a differenza dell'iniziale facoltatività.

La presente proposta prevede una selezione delle PAT individuate dal RU, limitandone il numero a quelle con le caratteristiche necessarie all'accoglimento delle superfici di trasferimento e che non comportano la realizzazione di ingenti opere di urbanizzazione.

E' stata stabilita una soglia massima di Sul assegnata pari a 1.500 mq. Le PAT che non rientrano nella presente proposta (PAT 0305 Quarata, PAT 0407 Ceciliano, PAT 0708 Indicatore, PAT 1305 Centro, PAT 1709 Battifolle, PAT 1710 Battifolle, PAT 1711 Battifolle, PAT 2105 San Lazzaro, PAT 2805 Il Matto, PAT 3008 Rigutino, PAT 3305 Palazzo del Pero) sono riportate al sistema di riferimento secondo le disposizioni del PS.

L'abbandono dell'avviso pubblico ha generato la necessità di individuare dei criteri oggettivi ed uniformi nell'attribuzione della SUL alle singole PAT.

E' stato individuato un adeguato indice territoriale differenziato tra città e frazioni valutato in 0,4 mq.sul/mq.st per la città e 0,20 mq.sul/mq.st per le frazioni.

Tali indici, che hanno determinato la SUL massima per ogni PAT con destinazione residenziale, sono conformi alla prassi costantemente osservata nella redazione degli strumenti urbanistici comunali e rispondono all'esigenza di una densità edilizia moderata.

La Sul massima assegnata a ciascuna PAT è costituita da una quota di Sul di nuova edificazione (40% della Sul massima) e da una quota di Sul derivante dal trasferimento volumetrico (60% della Sul massima).

La Sul derivante dal trasferimento volumetrico fa riferimento all'art. 32 delle NTA variate e riguarda i seguenti casi:

- immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904;
- immobili ricadenti in aree con fattibilità idraulica 4 e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico;
- edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto stradale;
- edifici a destinazione commerciale all'ingrosso ubicati nei tessuti pianificati privi di aree a standard (b);
- edifici ubicati nei tessuti non pianificati a impianto lineare chiuso (e);
- edifici ubicati negli insediamenti che non costituiscono tessuto (l);
- immobili nel territorio rurale di cui all'art. 70 commi 3 (immobili aventi Sul inferiore a mq 100), 4 (immobili aventi Sul compresa tra 100 e 500 mq) e 5 (serre e per le tettoie, ossia gli

edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne);

- riutilizzo di grandi manufatti ossia immobili aventi Sul superiore a 500 mq di cui all'articolo 71;
- immobili di cui all'art. 74, ossia schede e centri antichi, non soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o restauro e risanamento conservativo (re e rc) e superfetazioni.

L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti.

Al fine di stimolare ulteriormente il trasferimento volumetrico sono previsti incentivi, con incrementi del 20% della Sul massima, qualora l'attuazione della PAT avvenga interamente utilizzando superfici da trasferimento volumetrico. Nella quota di Sul da trasferimento volumetrico è compresa anche la Sul degli edifici esistenti.

Con l'intento di promuovere inoltre il risparmio energetico e lo sviluppo sostenibile, sono incentivati con l'incremento del 20% della Sul massima l'utilizzo di formule sperimentali di autocostruzione e cohousing e la realizzazione di interventi off-grid.

La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è incentivata dall'incremento in ciascuna PAT della Sul massima fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune le aree fondiarie per la realizzazione di tali interventi.

Complessivamente le quantità edificatorie per interventi di nuova costruzione residenziale previsti dal vigente RU (18.250 mq) sono state ridotte a 3.090 mq, oltre a 4.640 mq derivanti da trasferimento volumetrico.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva, il RU vigente (art. 109 comma 15 delle NTA) assegna alle PAT una Superficie coperta pari a 22.000 mq. La superficie coperta complessiva è formata per il 70% da Sul di nuova edificazione e per il 30% da Sul ottenuta mediante trasferimento volumetrico. La proposta conferma soltanto la PAT 3009 Rigutino attribuendo 2.700 mq di Superficie coperta di nuova edificazione riducendo quindi di mq 19.300 la superficie prevista dal vigente RU. La PAT 0409 Ceciliano è stata stralciata identificando il tessuto produttivo "r" limitatamente all'ambito già urbanizzato a margine dell'insediamento produttivo esistente. La PAT 3010 Rigutino è stata stralciata in relazione alla rilevante consistenza dell'ambito interessato.

Complessivamente le quantità edificatorie per interventi di nuova costruzione a destinazione produttiva previsti dal vigente RU (22.000 mq) sono state ridotte a 2.700 mq, oltre a 1.200 mq derivanti da trasferimento volumetrico.

Le quantità edificabili di ciascuna PAT sono commisurate alla disponibilità complessiva dell'UTOE di riferimento. Per la PAT 1304 ricadente nell'UTOE 13 Centro con dimensionamento nullo è previsto l'utilizzo della Sul esistente sul lotto e di quella da trasferimento, pertanto senza alcun aggravio per il dimensionamento dell'UTOE.

Per le quantità edificabili introdotte con le PAT è stata adeguata la tabella del dimensionamento.

In tutte le PAT è ammesso l'inserimento di ERS senza che questo incida nel calcolo del dimensionamento.

La variante prevede le seguenti Potenziali aree di trasformazione, le cui norme tecniche di attuazione sono contenute nell'Allegato F:

PAT0104 GIOVI

PAT0105 GIOVI

PAT0306 VENERE

PAT 0408 PATRIGNONE

PAT 0709 PRATANTICO

PAT 0710 INDICATORE

PAT 1105 ORCIOLAIA

PAT 1304 CENTRO

PAT 1707 CHIANI

PAT 1708 CHIANI

PAT 2003 PESCAIOLA

PAT 2103 TEODOSIO

PAT 2904 POLICIANO

PAT 3009 RIGUTINO

Per i dettagli relativi alle prescrizioni e parametri urbanistici delle PAT si rinvia alla tabella n. 3. ELENCO PAT VARIANTE.

Per quanto l'elenco completo delle PAT (confermate o annullate) con l'inserimento nei sistemi e tessuti di riferimento si rinvia alla TABELLA 4 : ELENCO COMPLETO PAT E MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TABELLA 3 : ELENCO PAT VARIANTE

	DATI RU VIGENTE	DATI VARIANTE	DIM. UTOE	INDICE TERR.	SUP. TERR.	SUL NUOVA EDIF. RES.	SUL MAX RES.	SUL NUOVA EDIF. PROD.	SUL MAX PROD.	NOTE
PAT0104 GIOVI	1) Superficie territoriale: 2.650 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R2 (925 mq); - Residenza R4 (1.725); 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine; - realizzazione di area a verde attrezzato.	PAT0104 GIOVI L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 200 di cui mq 80 di nuova edificazione e mq 120 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.	2.933	0,20	925	80	200			40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.
PAT0105 GIOVI	1) Superficie territoriale: 2.465 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R1 (1.565 mq); - Mobilità M3.1 (900); 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine; - completamento collegamento viario di servizio; - tipologia ad impianto puntiforme regolare.	PAT0105 GIOVI L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine e il completamento del collegamento viario di servizio. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 500 di cui mq 200 di nuova edificazione e mq 300 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di collegamento viario di servizio sottosistema M3.1.	2.933	0,20	2.465	200	500			40% di sul assegnata 60% da trasferimento.
PAT0306 VENERE	1) Superficie territoriale: 5.600 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.600 mq) - Residenza R4 (3.000) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia; - creazione nuovo luogo centrale.	PAT0306 VENERE L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 520 di cui mq 210 di nuova edificazione e mq 310 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 2 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.	14.730	0,20	2.600	210	520			40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento
PAT 0408 PATRIGNONE	1) Superficie territoriale: 4840 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (3470 mq) - Residenza R4 (1370 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1; tipologia lineare aperto; realizzazione nuovo luogo centrale.	PAT 0408 PATRIGNONE L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1, nonché l'adeguamento e la ricucitura della viabilità. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq.750 di cui mq 300 di nuova edificazione e mq 450 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 2 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq. La convenzione dovrà disciplinare anche l'adeguamento e la ricucitura della viabilità.	46.017	0,20	3.760	300	750			40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento. MODIFICHE CARTOGRAFICHE: MODIFICARE PERIMETRO PAT, ELIMINARE R4, INSERIRE M3.1
PAT 0709 PRATANTICO	1) Superficie territoriale: 3.650 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R2 (3.650 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia; - insediamento ad impianto puntiforme regolare.	PAT 0709 PRATANTICO L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 730 di cui mq 290 di nuova edificazione e mq 440 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq.	1.771	0,20	3.650	290	730			40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.
PAT 0710 INDICATORE	1) Superficie territoriale: 7.700 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (7.700 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - estensione del tessuto residenziale esistente; - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia; - insediamento ad impianto puntiforme regolare; - realizzazione verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.	PAT 0710 INDICATORE L'intervento prevede l'estensione del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 1.500 di cui mq 600 di nuova edificazione e mq 900 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 2 piani; 3) modalità di attuazione: piano attuativo; 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.	1.771	0,20	7.700	600	1.500			40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.

PAT 1105 ORCIOLAIA	1) Superficie territoriale: 2.850 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.850 mq); 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale esistente.	PAT 1105 ORCIOLAIA L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 1.150 di cui mq 460 di nuova edificazione e mq 690 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.	1.110	0,40	2.850	460	1.150	40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.
PAT 1304 CENTRO	1) Superficie territoriale: 10.191 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R1 (8.350 mq); - Ambientale V3.1 (2.100 mq); 3) Prescrizioni per l'intervento: - delocalizzazione attività produttive; - riconversione funzionale dell'area; - realizzazione trama percorsi pedonali tra la scuola e le aree sportive. 4) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.	PAT 1304 CENTRO L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della Sul esistente, oltre ad una quota di trasferimento pari a mq 500 di Sul, per destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive. I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale : SUL esistente + 500 mq da trasferimento ; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: piano attuativo. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive. Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.	0	0,40	10.191	0	0	RECUPERO SUL ESISTENTE + 500 mq+ impegni.
PAT 1707 CHIANI	1) Superficie territoriale: 2.650 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.650 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente con tipologia a bassa densità edilizia.	PAT 1707 CHIANI L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 530 di cui mq 210 di nuova edificazione e mq 320 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.	3.019	0,20	2.650	210	530	40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.
PAT 1708 CHIANI	1) Superficie territoriale: 7.820 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.970 mq) - Residenza R4 (4.850 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1; - area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.	PAT 1708 CHIANI L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 600 di cui mq 240 di nuova edificazione e mq 360 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.	3.019	0,20	2.970	240	600	40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento. MOD. CART. : ELIMINARE PERIMETRO PAT R4 E INSERIRE Vpr
PAT 2003 PESCAIOLA	1) Superficie territoriale: 1.000 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R2 (1.000 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto esistente.	PAT 2003 PESCAIOLA L'intervento prevede il completamento del tessuto esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 400 di cui mq 160 di nuova edificazione e mq 240 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 4 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.	935	0,40	1.000	160	400	40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.
PAT 2103 TEODOSIO	1) Superficie territoriale: 1.750 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R2 (1.750 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - delocalizzazione attività produttive; - riconversione funzionale dell'area.	PAT 2103 TEODOSIO L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della sul esistente oltre ad una quota da trasferimento di mq 500 per destinazione residenziale. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale : SUL esistente e mq 500 da trasferimento; 2) altezza max 4 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA. Adeguamento connessione viaria tra via Romana e via padre Teodosio. Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.	0	0,40	1.750	0	0	recupero sul esistente e sul da trasferimento.
PAT 2904 POLICIANO	1) Superficie territoriale: 6.600 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (6.000 mq) errore nel RU: R1 (4222), R4 (2416) 3) Prescrizioni per l'intervento: - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1. - I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento	PAT 2904 POLICIANO L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 850 di cui 340 di nuova edificazione e mq 510 da trasferimento; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.	0	0,20	4.222	340	850	40% di Sul di nuova edificazione e 60% di Sul da trasferimento.

PAT 3009 RIGUTINO	<p>1) Superficie territoriale: 11.300 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Produttivo P2 (11.300 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e riqualificazione della zona produttiva; - completamento viabilità di servizio; - realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.</p>	<p>PAT 3009 RIGUTINO L'intervento prevede il completamento e la riqualificazione dell'area produttiva esistente. I nuovi edifici dovranno essere allineati secondo le tavole del RU. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento : 1) SC max produttiva mq. 3.900 di cui mq 2.700 di nuova edificazione e mq 1.200 da trasferimento volumetrico; 2) Rapporto di copertura max : 50%; 3) Modalità di attuazione : permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.</p>	16.509	PRODUT. SUP. FOND. 11.300	3.090	7.730	2.700	3.900	<p>PRODUTTIVO 70% di SC di nuova edificazione e 30% di SC da trasferimento.</p>
TOTALE									

TABELLA 4 : ELENCO COMPLETO PAT E MODIFICHE CARTOGRAFICHE

	DATI RU VIGENTE	RU VARIATO	MODIFICHE CARTOGRAFICHE
PAT0104 GIOVI	<p>1) Superficie territoriale: 2.650 mq;</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R2 (925 mq); - Residenza R4 (1.725);</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine; - realizzazione di area a verde attrezzato.</p>	<p>PAT0104 GIOVI L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 200 di cui mq 80 di nuova edificazione e mq 120 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.</p>	<p>E' MODIFICATO IL PERIMETRO DELLA PAT; ELIMINATA LA PORZIONE R4 ED INSERITA LA SIGLA Vpr</p>
PAT0105 GIOVI	<p>1) Superficie territoriale: 2.465 mq;</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (1.565 mq); - Mobilità M3.1 (900);</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine; - completamento collegamento viario di servizio; - tipologia ad impianto puntiforme regolare.</p>	<p>PAT0105 GIOVI L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine e il completamento del collegamento viario di servizio.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 500 di cui mq 200 di nuova edificazione e mq 300 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di collegamento viario di servizio sottosistema M3.1.</p>	<p>NESSUNA</p>
PAT0305 QUARATA	<p>1) Superficie territoriale: 20.400 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (9.800 mq) - Residenza R4 (10.600)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia; - realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato; - i nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuate dalla Tav. C.04a del PS.</p>	<p>ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA</p>	<p>E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr NELLE PORZIONI INDIVIDUATE NEI SISTEMI R1 E R4</p>
PAT0306 VENERE	<p>1) Superficie territoriale: 5.600 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.600 mq) - Residenza R4 (3.000)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia; - creazione nuovo luogo centrale.</p>	<p>PAT0306 VENERE L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 520 di cui mq 210 di nuova edificazione e mq 310 da trasferimento volumetrico ; 2) altezza max 2 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.</p>	<p>E' MODIFICATO IL PERIMETRO DELLA PAT; ELIMINATA LA PORZIONE R4 ED INSERITA LA SIGLA Vpr</p>

PAT 0407 CECILIANO	<p>1) Superficie territoriale: 19.300 mq.</p> <p>2) Sottosistema:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza R1 (11.900 mq) - Mobilità M3.1 (7.400) <p>3) Prescrizioni per l'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1; - realizzazione collegamento viario di servizio; - collegamenti pedonali e ciclabili area ferroviaria. 	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; L'AREA E' MODIFICATA PARTE : R1 Vpr, PARTE : R1 i , PARTE M3.1
--------------------	--	--	---

<p>PAT 0408 PATRIGNONE</p>	<p>1) Superficie territoriale: 5.600 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.600 mq) - Residenza R4 (3.000) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia; - creazione nuovo luogo centrale.</p>	<p>PAT 0408 PATRIGNONE L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1, nonchè l'adeguamento e la ricucitura della viabilità. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq.750 di cui mq 300 di nuova edificazione e mq 450 da trasferimento volumetrico ; 2) altezza max 2 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq. La convenzione dovrà disciplinare anche l'adeguamento e la ricucitura della viabilità.</p>	<p>E' MODIFICATO IL PERIMETRO DELLA PAT; E' ELIMINATA IN PARTE LA PORZIONE IN R4, ED E' INSERITA LA SIGLA M3.1</p>
<p>PAT 0409 CECILIANO</p>	<p>1) Superficie territoriale: 29.050 mq. 2) Sottosistema: - Produttivo P3 (11.250 mq) MANCANTE NEL RU: P2 2800 mq - Ambientale V4 (17.800) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del comparto produttivo; - realizzazione fascia di verde al margine dell'area produttiva.</p>	<p>ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA</p>	<p>E' ELIMINATA LA PAT; NELLA PORZIONE V4 E' INSERITA LA SIGLA Vpr; LA VIABILITA' E' INSERITA NEL SISTEMA M3; NELLA PORZIONE LUNGO LA CASENTINESE NEL SISTEMA P E' INSERITA LA SIGLA Vpr; NELLA PORZIONE P3 E' INSERITO IL TESSUTO r.</p>
<p>PAT 0708 INDICATORE</p>	<p>1) Superficie territoriale: 11.647 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R2 (11.647 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente; - collegamenti pedonali e ciclabili con l'area della Stazione ferroviaria; - realizzazione e riassetto aree a verde pubblico.</p>	<p>ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA</p>	<p>E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr; E' ELIMINATO IL PERCORSO PEDONALE.</p>
<p>PAT 0709 PRATANTICO</p>	<p>1) Superficie territoriale: 3.650 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R2 (3.650 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia; - insediamento ad impianto puntiforme regolare.</p>	<p>PAT 0709 PRATANTICO L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 730 di cui mq 290 di nuova edificazione e mq 440 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: parcheggi pubblici/uso pubblico min. 125 mq.</p>	<p>NESSUNA</p>
<p>PAT 0710 INDICATORE</p>	<p>1) Superficie territoriale: 7.700 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (7.700 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - estensione del tessuto residenziale esistente; - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia; - insediamento ad impianto puntiforme regolare; - realizzazione verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.</p>	<p>PAT 0710 INDICATORE L'intervento prevede l'estensione del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 1.500 di cui mq 600 di nuova edificazione e mq 900 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: piano attuativo; 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.</p>	<p>NESSUNA</p>

PAT 1105 ORCIOLAIA	<p>1) Superficie territoriale: 2.850 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.850 mq); 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale esistente.</p>	<p>PAT 1105 ORCIOLAIA L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 1.150 di cui mq 460 di nuova edificazione e mq 690 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.</p>	NESSUNA
PAT 1304 CENTRO	<p>1) Superficie territoriale: 10.191 mq; 2) Sottosistema: - Residenza R1 (8.350 mq); - Ambientale V3.1 (2.100 mq); 3) Prescrizioni per l'intervento: - delocalizzazione attività produttive; - riconversione funzionale dell'area; - realizzazione trama percorsi pedonali tra la scuola e le aree sportive. 4) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.</p>	<p>PAT 1304 CENTRO L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della Sul esistente, oltre ad una quota di trasferimento pari a mq 500 di Sul, per destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive. I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale : SUL esistente + 500 mq da trasferimento ; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: piano attuativo. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA. La convenzione dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita di percorsi ciclo pedonali tra la scuola e le aree sportive. Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.</p>	NESSUNA
PAT 1305 CENTRO	<p>1) Superficie territoriale: 5.800 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (5.800 mq); 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto residenziale esistente; - area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr
PAT 1707 CHIANI	<p>1) Superficie territoriale: 2.650 mq. 2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.650 mq) 3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente con tipologia a bassa densità edilizia.</p>	<p>PAT 1707 CHIANI L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 530 di cui mq 210 di nuova edificazione e mq 320 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.</p>	NESSUNA

PAT 1708 CHIANI	<p>1) Superficie territoriale: 7.820 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (2.970 mq) - Residenza R4 (4.850 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1; - area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli degli standard.</p>	<p>PAT 1708 CHIANI L'intervento prevede il completamento e la ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 600 di cui mq 240 di nuova edificazione e mq 360 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.</p>	E' MODIFICATO IL PERIMETRO DELLA PAT; ELIMINATA LA PORZIONE R4 ED INSERITA LA SIGLA Vpr
PAT 1709 BATTIFOLLE	<p>1) Superficie territoriale: 7.100 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (5.400 mq) - Mobilità M3.1 (1.700 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ridefinizione del margine costruito sul lato della Provinciale di Pesciola; - contributo alla realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della frazione e relativo innesto con rotatoria sulla</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr
PAT 1710 BATTIFOLLE	<p>1) Superficie territoriale: 13.800 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (11.500 mq.) - Residenza R4 (2.300 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ridefinizione del margine costruito sul lato della Provinciale di Pesciola; - contributo alla realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della frazione; - realizzazione are a verde pubblico in dotazioni superiori a quelli degli standard.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; L'AREA E' MODIFICATA PARTE : R1 Vpr E PARTE : R1 i
PAT 1711 BATTIFOLLE	<p>1) Superficie territoriale: - 7.550 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (6.250 mq) - Mobilità M3.1 (1.300 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - delocalizzazione attività artigianali produttive; - riconversione funzionale dell'area; - riqualificazione luogo centrale ed area pedonale intorno alla Chiesa.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; L'AREA E' MODIFICATA PARTE : R1 Vpr E PARTE : R1 i; E' INSERITO IL NUMERO DEI PIANI PARI A 3 IN QUANTO MANCANTE
PAT 2003 PESCAIOLA	<p>1) Superficie territoriale: 1.000 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R2 (1.000 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento del tessuto esistente.</p>	<p>PAT 2003 PESCAIOLA L'intervento prevede il completamento del tessuto esistente.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 400 di cui mq 160 di nuova edificazione e mq 240 da trasferimento volumetrico; 2) altezza max 4 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire.</p>	NESSUNA

PAT 2103 TEODOSIO	<p>1) Superficie territoriale: 1.750 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R2 (1.750 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - delocalizzazione attività produttive; - riconversione funzionale dell'area.</p>	<p>PAT 2103 TEODOSIO L'intervento prevede la riconversione funzionale dell'area ed il recupero della sul esistente oltre ad una quota da trasferimento di mq 500 per destinazione residenziale. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale : SUL esistente e mq 500 da trasferimento; 2) altezza max 4 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA. Adeguamento connessione viaria tra via Romana e via padre Teodosio. Non sono ammesse le quantità aggiuntive di Sul di cui all'art. 79 commi 16 e 17.</p>	NESSUNA
PAT 2105 SAN LAZZARO	<p>1) Superficie territoriale: 23.226 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (8.400 mq) - Ambientale V4 (7.000 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - espansione tessuto edilizio esistente; - realizzazione area a verde pubblico e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli degli standard.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr NEL SISTEMA V4 ED IL TESSUTO q NEL SISTEMA R1. E' ELIMINATO L'ALLINEAMENTO.
PAT 2805 IL MATTO	<p>1) Superficie territoriale: - 8.500 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (6.800 mq) - Mobilità M3.1 (1.700 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1; - realizzazione viabilità di servizio.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr NELLA PORZIONE DEL SISTEMA R1; E' ELIMINATA LA PORZIONE M3.1 E TRASFORMATA IN : PARTE V3 Vpr, PARTE R1 i, PARTE R1 Vpr.
PAT 2904 POLICIANO	<p>1) Superficie territoriale: 6.600 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (6.000 mq) errore nel RU: R1 (4222), R4 (2416)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1. - I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento</p>	<p>PAT 2904 POLICIANO L'intervento prevede la ricucitura e la ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1. Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento: 1) SUL max residenziale mq. 850 di cui 340 di nuova edificazione e mq 510 da trasferimento; 2) altezza max 3 piani; 3) modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato; 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.</p>	E' MODIFICATO IL PERIMETRO DELLA PAT; ELIMINATA LA PORZIONE R4 ED INSERITA LA SIGLA Vpr
PAT 3008 RIGUTINO	<p>1) Superficie territoriale: - 26.850 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (15.150 mq) - Residenza R4 (11.700 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1; - realizzazione viabilità di servizio.- realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli di standard.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr

PAT 3009 RIGUTINO	<p>1) Superficie territoriale: 11.300 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Produttivo P2 (11.300 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e riqualificazione della zona produttiva; - completamento viabilità di servizio; - realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli di standard.</p>	<p>PAT 3009 RIGUTINO L'intervento prevede il completamento e la riqualificazione dell'area produttiva esistente. I nuovi edifici dovranno essere allineati secondo le tavole del RU.</p> <p>Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento : 1) SC max produttiva mq. 3.900 di cui mq 2.700 di nuova edificazione e mq 1.200 da trasferimento volumetrico; 2) Rapporto di copertura max : 50%; 3) Modalità di attuazione : permesso di costruire convenzionato. 4) Prescrizioni: standard art. 3 NTA.</p>	E' ELIMINATO IL SECONDO ALLINEAMENTO
PAT 3010 RIGUTINO	<p>1) Superficie territoriale: - 31.300 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (4.450 mq) - Produzione P3 (26.850 mq) errore nel RU: R3</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - completamento e riassetto dell'area produttiva esistente; - ridefinizione ed espansione del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1; - realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli di standard.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' INSERITA LA SIGLA Vpr
PAT 3305 PALAZZO PERO	<p>1) Superficie territoriale: - 9.300 mq.</p> <p>2) Sottosistema: - Residenza R1 (9.300 mq)</p> <p>3) Prescrizioni per l'intervento: - ridefinizione del margine urbano residenziale esistente con tipologie a bassa densità; - realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelli di standard.</p>	ELIMINAZIONE PAT E MODIFICA CARTOGRAFICA	E' ELIMINATA LA PAT; E' TRASFORMATA IN PARTE R1 Vpr, PARTE R1 i.

4. VALUTAZIONE DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA (ART. 11 COMMA 2 LETT. A) DELLA L. R. 1/05)

4.1 Verifica della variante rispetto agli strumenti urbanistici comunali (PS, RU, Piano comunale di classificazione acustica, Piano territoriale per la minimizzazione degli effetti elettromagnetici etc.) ossia verifica di coerenza interna.

La verifica di coerenza interna con gli strumenti urbanistici comunali è da effettuare limitatamente agli aspetti legati al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla definizione di alcune delle potenziali aree di trasformazione, in quanto lo snellimento del corpus normativo ed il miglioramento della qualità del costruito non appaiono come rilevanti rispetto a tale verifica.

La coerenza viene effettuata tenendo in considerazione i seguenti piani:

- Piano strutturale approvato con DCC 136 del 12/07/2007;
- Piano comunale di classificazione acustica approvato con DCC 195 del 22/10/2004;
- Piano territoriale per la minimizzazione degli effetti elettromagnetici adottato con DCC 33 del 28/02/2011.

La seguente tabella esprime comparativamente la verifica di coerenza rispetto ai suddetti piani.

ARGOMENTO/ ARTICOLO REGOLAMENTO URBANISTICO STATO ATTUALE	OBIETTIVO	PIANO STRUTTURALE	PIANO COMUNALE CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	PIANO TERRITORIALE MINIMIZZAZIONE DEGLI EFFETTI ELETTROMAGNETICI
CENTRO STORICO (ALLEGATO E)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
PARCHEGGI PRIVATI (ART. 5)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI MOBILITA' E INFRASTRUTTURE (Artt. 29, 30, 31)	Non influente	Non influente
DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (TITOLO III ARTT. 12, 15 E 16)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
EDIFICI ESISTENTI NON ALLINEATI CON LE PREVISIONI DI PIANO (ART. 33)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 36)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente

TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (NUOVO ARTICOLO: 32)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO URBANIZZATO (ARTT. 61, 62, 63)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
INTERVENTI SUI TESSUTI : - RESIDENZIALI (ART. 65-76 E NUOVO ARTICOLO 64) - PRODUTTIVI (ART. 77)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
TERRITORIO RURALE (ARTT. 93, 95 BIS, 99, 100)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	COERENTE CON OBIETTIVI DEL TERRITORIO RURALE (Artt. 27-28)	Non influente	Non influente
ATTUAZIONE AREE STRATEGICHE (ART. 108)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente
POTENZIALI AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 109)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	COERENTE CON OBIETTIVI DI CITTA' ED INSEDIAMENTI URBANI (Artt. 22-26)	Non influente	Non influente

In conclusione si attesta la coerenza interna della variante con gli strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale, Piano comunale di classificazione acustica, Piano territoriale per la minimizzazione degli effetti elettromagnetici) sopra esaminati.

4.2 Verifica della variante rispetto agli strumenti urbanistici sovraordinati extracomunali (PIT e PTC) ossia verifica di coerenza esterna.

La verifica di coerenza esterna con gli strumenti urbanistici extracomunali è da effettuare limitatamente agli aspetti legati al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla definizione di alcune delle potenziali aree di trasformazione, in quanto lo snellimento del corpus normativo ed il miglioramento della qualità del costruito non appaiono come rilevanti rispetto a tale verifica.

Verranno presi in considerazione a questo fine il PIT e il PTC.

4.2.1 Piano di Indirizzo Territoriale

approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32.

La coerenza della presente variante rispetto al PIT viene verificata nei seguenti termini:

a - Direttive e prescrizioni del PIT di cui alla Disciplina generale del Piano con particolare riguardo ai seguenti metaobiettivi : la "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto; Il patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto; la presenza "industriale" in Toscana.

b - Disciplina dei Beni paesaggistici ossia gli obiettivi di qualità e la definizione delle azioni orientate al loro perseguimento contenuti nella sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" : Ambito n. 20 Area Aretina, relativi ai valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi degli elementi costitutivi (naturali, antropici, insediamenti ed infrastrutture) di ciascun ambito di paesaggio.

Detti obiettivi di qualità e dette azioni costituiscono, con riferimento ai beni paesaggistici, prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, per gli strumenti della pianificazione dei Comuni e per gli atti di governo del territorio.

La presente variante persegue gli obiettivi per la tutela dei valori paesaggistici riconosciuti di dette aree e per la loro permanenza in quanto non modifica in alcun modo quanto già contenuto a tale proposito nel Regolamento Urbanistico approvato.

Si evidenziano comunque le seguenti corrispondenze con riferimento alle Direttive e alle prescrizioni del PIT:

ARGOMENTO/ ARTICOLO REGOLAMENTO URBANISTICO STATO ATTUALE	OBIETTIVO	DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DEL PIT Piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32.
CENTRO STORICO (ALLEGATO E)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
PARCHEGGI PRIVATI (ART. 5)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (TITOLO III ARTT. 12, 15 E 16)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
EDIFICI ESISTENTI NON ALLINEATI CON LE PREVISIONI DI PIANO (ART. 33)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 36)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.

TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (NUOVO ARTICOLO: 32)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO URBANIZZATO (ARTT. 61, 62, 63)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
INTERVENTI SUI TESSUTI : - RESIDENZIALI (ART. 65-76 E NUOVO ARTICOLO 64) - PRODUTTIVI (ART. 77)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto. Coerente con l'articolo 18 - La presenza "industriale" in Toscana
TERRITORIO RURALE (ARTT. 93, 95 BIS, 99, 100)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con l'Articolo 20 - Il patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto
ATTUAZIONE AREE STRATEGICHE (art. 108)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.
POTENZIALI AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 109)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	Coerente con l'articolo 4 - La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto.

La tabella evidenzia la coerenza esterna della variante con i metaobiettivi del PIT.

Si evidenziano le seguenti corrispondenze con riferimento alle SCHEDE DEI PAESAGGI E INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ : AMBITO N. 20 AREA ARETINA del PIT:

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO		SCHEDE DEI PAESAGGI E INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ" : AMBITO N. 20 AREA ARETINA Piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32.			
ARGOMENTO/ ARTICOLO REGOLAMENTO URBANISTICO STATO ATTUALE	OBIETTIVO	TUTELA DELLE EMERGENZE NATURALI	MANTENIMENTO DELLA MAGLIA AGRARIA FITTA	REGOLE EDILIZIE; COERENZA CON LE REGOLE INSEDIATIVE TRADIZIONALI	TUTELA DEI CENTRI ANTICHI, VILLE ED AGGREGATI STORICI
CENTRO STORICO (ALLEGATO E)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE

	EDILIZIO ESISTENTE					
PARCHEGGI PRIVATI (ART. 5)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (TITOLO III ARTT. 12, 15 E 16)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
EDIFICI ESISTENTI NON ALLINEATI CON LE PREVISIONI DI PIANO (ART. 33)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 36)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	INFLUENTE POSITIVAMENTE PER RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA/PAESAGG.	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (NUOVO ARTICOLO: 32)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO INCENTIVA L'ELIMINAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO INCENTIVA L'ELIMINAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI	INFLUENTE POSITIVAMENTE PER RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA/PAESAGG.	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO INCENTIVA L'ELIMINAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO INCENTIVA L'ELIMINAZIONE DI MANUFATTI EDILIZI
DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO URBANIZZATO (ARTT. 61, 62, 63)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
INTERVENTI SUI TESSUTI : - RESIDENZIALI (ART. 65-76 E NUOVO ARTICOLO 64) - PRODUTTIVI (ART. 77)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
TERRITORIO RURALE (ARTT. 93, 95 BIS, 99, 100)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	NON INFLUENTE	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO ALLE SISTEMAZIONI EDILIZIE SONO ASSOCIATE LE SISTEMAZIONI AMBIENTALI	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO ALLE SISTEMAZIONI EDILIZIE SONO ASSOCIATE LE SISTEMAZIONI AMBIENTALI	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO ALLE SISTEMAZIONI EDILIZIE SONO ASSOCIATE LE SISTEMAZIONI AMBIENTALI	INFLUENTE POSITIVAMENTE IN QUANTO ALLE SISTEMAZIONI EDILIZIE SONO ASSOCIATE LE SISTEMAZIONI AMBIENTALI
ATTUAZIONE AREE STRATEGICHE (art. 108)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE

POTENZIALI AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 109)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE	NON INFLUENTE
--	---------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

La tabella evidenzia la coerenza esterna della variante con gli obiettivi di qualità previsti dalla sezione 3 della "scheda dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" : Ambito n. 20 Area Aretina del PIT.

In conclusione è possibile accertare la coerenza esterna della variante rispetto al PIT.

4.2.2 Piano Territoriale Coordinamento

La coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

La coerenza della presente variante viene verificata con riferimento ai seguenti elementi:

- a) Obiettivi generali espressi all'art. 1 delle NT del PTCP con particolare riguardo alla tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- b) Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani" espressi all'art. 9 comma 4 relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali e comma 5 relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente produttivi;
- c) Indirizzi di cui all'art. 13 "Centri antichi (strutture urbane) ed aggregati";
- d) Obiettivi per i sistemi territoriali di programma : TIPO DI PAESAGGIO: 3. PIANURE variante d. Piana di Arezzo; variante e. Valdichiana aretina espressi all'art. 8;
- e) Obiettivi per la risorsa "Territorio aperto" espressi all'art. 10.
- f) Indirizzi di cui all' Art. 14 "Insediamenti urbani prevalentemente residenziali".
- g) Indirizzi di cui all' Art 15 "Insediamenti urbani prevalentemente produttivi".

Di seguito si evidenziano comunque le seguenti corrispondenze:

ARGOMENTO/ ARTICOLO REGOLAMENTO URBANISTICO STATO ATTUALE	OBIETTIVO	Piano territoriale di coordinamento (PTC) approvato dalla Provincia con la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000, ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 16 gennaio 1995 n. 5.
CENTRO STORICO (ALLEGATO E)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Coerente con gli obiettivi generali del P.T.C. di cui all'art. 1: a) la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali; Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani". comma 3. Relativamente ai centri antichi si indicano i seguenti obiettivi: a) adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione; b) riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;

		<p>c) integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.</p> <p>Coerente con l'art. 13 "Centri antichi (strutture urbane) ed aggregati" comma 1</p> <p>1. I Comuni, nella redazione dei Piani Strutturali, ai fini della tutela dei centri antichi e degli aggregati, dovranno tenere conto dei seguenti indirizzi:</p> <p>a) perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;</p> <p>b) valorizzare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale, strettamente integrata alla configurazione dei centri antichi;</p> <p>c) valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;</p> <p>d) limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e, nel contempo, favorire la permanenza, laddove si siano conservati, dei tipi edilizi monofamiliari di antica formazione;</p> <p>e) assicurare, per i centri antichi caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi;</p> <p>f) collocare "attrezzature idonee" a superare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.</p>
PARCHEGGI PRIVATI (ART. 5)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani". comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>
DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (TITOLO III ARTT. 12, 15 E 16)	INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Coerente con gli obiettivi generali del P.T.C. di cui all'art. 1 : c) la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;</p> <p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani". comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p> <p>Coerente con art. 14 comma 1 lettera b) il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi.</p>
EDIFICI ESISTENTI NON	INCENTIVO AL	Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani".

<p>ALLINEATI CON LE PREVISIONI DI PIANO (ART. 33)</p>	<p>RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>
<p>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 36)</p>	<p>INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani".</p> <p>comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>
<p>TRASFERIMENTI VOLUMETRICI (NUOVO ARTICOLO: 32)</p>	<p>INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani".</p> <p>comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>
<p>DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO URBANIZZATO (ARTT. 61, 62, 63)</p>	<p>INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani".</p> <p>comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>
<p>INTERVENTI SUI TESSUTI: - RESIDENZIALI (ART. 65-76 E NUOVO ARTICOLO 64)</p>	<p>INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani".</p> <p>comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p>

<p>- PRODUTTIVI (ART. 77)</p>		<p>Coerente con l'art. 14 comma 1 lettera d) evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi rispetto al contesto urbano e alle sue frange periferiche, così come le localizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa" (lotti isolati, formazioni a nastro lungo le strade, addizioni previste in rapporto a micro-aggregati del territorio aperto privi di ogni dotazione di servizi e attrezzature);</p> <p>Coerente con l'art. 9 comma 5. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente produttivi si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;</p> <p>b) favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;</p> <p>c) individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;</p> <p>d) favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;</p> <p>e) incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.</p>
<p>TERRITORIO RURALE (ARTT. 93, 95 BIS, 99, 100)</p>	<p>INCENTIVO AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Coerente con gli obiettivi generali del P.T.C. di cui all'art. 1: a) la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;</p> <p>Coerente con l'art. 8. Obiettivi per i sistemi territoriali di programma.</p> <p>d. Piana di Arezzo (CI0701, 02);</p> <p>e. Valdichiana aretina (CI0801, 02, 03 ,04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11) :</p> <p>a) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;</p> <p>b) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;</p> <p>c) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;</p> <p>d) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;</p> <p>e) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;</p> <p>f) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;</p> <p>g) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;</p> <p>h) l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;</p> <p>i) la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;</p> <p>j) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;</p> <p>k) l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.</p> <p>Coerente con l'art. 10. Obiettivi per la risorsa "Territorio aperto".</p> <p>1. Il Territorio aperto comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali; esso è, inoltre, considerato quale luogo di qualificazione dello sviluppo e di ricerca dell'equilibrio tra le attività economiche e le risorse naturali.</p> <p>2. Obiettivo generale è lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse</p>

		<p>connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela della identità storica e morfologica del territorio che viene articolato per Tipi e Varianti del paesaggio agrario.</p> <p>3. In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi:</p> <p>a) sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;</p> <p>b) valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;</p> <p>c) recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;</p> <p>d) consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;</p> <p>e) difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;</p> <p>f) prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;</p> <p>g) tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.</p>
ATTUAZIONE AREE STRATEGICHE (art. 108)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	Ininfluyente in quanto riferito ad aspetti procedurali (piano complesso e piano attuativo)
POTENZIALI AREE DI TRASFORMAZIONE (ART. 109)	SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	<p>Coerente con l'art. 9. Obiettivi per la risorsa "Città ed insediamenti urbani". comma 4. Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali si indicano i seguenti obiettivi:</p> <p>a) ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</p> <p>b) non incrementare le necessità di mobilità;</p> <p>c) individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</p> <p>Coerente con l'art. 14 comma 1 lettera d) evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi rispetto al contesto urbano e alle sue frange periferiche, così come le localizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa" (lotti isolati, formazioni a nastro lungo le strade, addizioni previste in rapporto a micro-aggregati del territorio aperto privi di ogni dotazione di servizi e attrezzature);</p> <p>Coerente con l'Art. 15. Insediamenti urbani prevalentemente produttivi. Comma 1 lettera g) localizzare le nuove aree tendenzialmente in prossimità di quelle esistenti;</p>

Da quanto emerso in tabella è possibile accertare la coerenza esterna della variante rispetto ai vari obiettivi del PTCP.

In conclusione si attesta la coerenza esterna della variante con gli strumenti urbanistici extracomunali esaminati in precedenza.

5. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI (ART. 11 COMMA 2 LETT.B) DELLA L.R. 1/05)

Valutazione degli effetti della variante al RU a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

La presente variante produce effetti positivi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale mentre non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

Non si procede al confronto diretto delle azioni di attuazione degli obiettivi specifici della presente variante al RU con gli effetti attesi a scala generale in quanto le azioni di trasformazione previste non sono significative.

La presente variante non determina effetti apprezzabili sull'ambiente trattandosi di variante normativa che conferma l'impostazione del piano strutturale. In particolare non vengono modificati i suoi elementi caratterizzanti quali il dimensionamento ed il consumo di nuovo suolo, ai quali il RU ha dato attuazione. Nella presente proposta infatti non vengono individuate aree di trasformazione diverse e ulteriori rispetto a quelle già previste dal RU approvato e vigente.

La variante inoltre non comporta nuove previsioni urbanistiche incidenti sull'uso delle risorse essenziali del territorio e non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale.

ALLEGATO 1: ELENCO ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo è costituito dai seguenti documenti:

1. Quadro conoscitivo:

- Edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio: schede di rilievo.
- Centri antichi ed aggregati: schede di rilievo degli edifici e dei nuclei storici.
- Ricognizione degli edifici di antica formazione.
- Siti cimiteriali: schede di valutazione dei cimiteri di zona, ricognizione vincoli e riferimenti dimensionali anagrafici.
- Censimento delle barriere architettoniche nelle Aree Urbane e nel Centro Antico: relazione e schede.

2. Adeguamento al Regolamento Regionale 26/R:

- relazione geologica;
- carta geomorfologia;
- carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale;
- carta della pericolosità sismica locale;
- carta delle aree a pericolosità geomorfologia;
- carta delle aree a pericolosità idraulica.

3. Atto di adeguamento dello strumento urbanistico al PAERP:

- carta della pericolosità sismica;
- carta della pericolosità geomorfologia;
- carta della pericolosità idraulica.

4. Progetto:

- Relazione generale del Regolamento Urbanistico e relazione generale della variante organica approvata con DCC ...
- allegato 1: quadro previsionale strategico;
- allegato 2: studio sulla applicazione della perequazione, compensazione e crediti;
- Norme tecniche di attuazione
- allegato A: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio: schede normative;
- allegato B: centri antichi ed aggregati: schede normative;
- allegato C: siti cimiteriali: previsioni di ampliamento e fasce di rispetto;
- allegato D: tabella del dimensionamento;
- allegato E: disciplina del Centro Storico del Capoluogo;
- allegato F : schede aree di trasformazione.

- Valutazione integrata
 - allegato 1: valutazione ambientale strategica: sintesi non tecnica, rapporto ambientale;
 - allegato 2: rapporto consuntivo del garante della comunicazione;
 - allegato 3: pratiche urbanistiche in itinere istanze e contributi al RU, osservazioni al PS (gruppo j);
 - allegato 4: variante al prg92 adozione DCC n.142 del 15/12/2006: osservazioni.
-
- Tavole di progetto:
 - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano (scala 1:10.000);
 - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato (scala 1:2.000).
-
- Indagini geotecniche:
 - carta delle fattibilità;
 - relazione di fattibilità;
 - schede di fattibilità.
-
- Atto di adeguamento dello strumento urbanistico al PAERP:
 - carta della fattibilità sismica;
 - carta della fattibilità geomorfologica;
 - carta della fattibilità idraulica;
 - schede di fattibilità.

ALLEGATO 2 - APPROFONDIMENTI SUL DIMENSIONAMENTO

La variante al regolamento urbanistico introduce all'interno della zona omogenea B, per i sottosistemi R1, R2 ed R3 e per i tessuti insediativi d, f, g, h, l'indice di fabbricabilità, contestualmente al rapporto di copertura, al fine di ottimizzare l'uniforme distribuzione della densità edilizia consentendo un'equilibrata densificazione di tali tessuti. Si tratta di aree di "completamento", cioè quelle che non impegnano suolo aggiuntivo ma si pongono all'interno della città consolidata attuale già dotata di opere di urbanizzazione.

La proposta di reintroduzione dell'indice di fabbricabilità non riguarda i tessuti pianificati che hanno già raggiunto un disegno urbano compiuto (a, a1, a2, b), quelli di matrice storica (c), quelli ad impianto lineare chiuso (e), gli insediamenti non definibili come tessuto (i, l, m) e gli edifici specialistici (q).

Nei tessuti pianificati con aree a standard (a, a1, a2, b) e negli altri tessuti dove è stato introdotto l'indice fondiario (d, f, g, h), sono state eliminate le previsioni di addizione volumetrica del vigente RU, definite in percentuale rispetto all'esistente. L'introduzione dell'indice fondiario ha operato di fatto una redistribuzione delle capacità edificatorie ammesse dal regolamento urbanistico senza un incremento del dimensionamento assegnato. L'indice fondiario proposto corrisponde a quello del PRG 92 previgente, intendendone completare la potenzialità non ancora utilizzata, senza quindi introdurre ulteriori volumetrie.

I tessuti interessati dall'applicazione dell'indice fondiario sono compresi all'interno delle zone B del PRG 92.

L'ambito territoriale dell'indice fondiario, essendo limitato a 4 tipi insediativi, risulta ridotto rispetto al complesso delle zone B del PRG 92.

Infatti la superficie di territorio comunale soggetta all'applicazione dell'indice fondiario nel PRG 92 aveva una estensione territoriale di circa mq. 5.700.000, mentre la presente variante prevede l'applicazione dell'indice fondiario a circa mq. 1.600.000 di superficie fondiaria.

Pertanto, la disciplina introdotta con il nuovo art. 44 rappresenta una logica attuazione e una conseguente specificazione di quanto previsto dal piano strutturale. Infatti con l'introduzione della nuova norma, si intende dettagliare la previsione, necessariamente generica, dello strumento urbanistico sovraordinato. In definitiva, la nuova disposizione non determina sul dimensionamento effetti diversi da quelli già previsti dal piano strutturale e si configura perciò come una coerente attuazione dell'art. 137.

Tale modalità non comporta pertanto la necessità di nuove quantità di Sul in aggiunta a quelle stabilite nel dimensionamento del Piano Strutturale in quanto già calcolate come residue del PRG 92 all'art. 137 delle NTA "Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali" che recita:

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 4.278 nuovi alloggi potenziali; tale offerta è composta dalla capacità residua data dal Prg vigente, da una quota di recupero del patrimonio edilizio esistente disabitato, da una quota di edilizia di completamento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo.

L'art. 137 del PS approvato prevede esplicitamente tra i nuovi alloggi potenziali quelli derivanti dall'edilizia di completamento attuabile mediante realizzazione diretta, distinguendoli espressamente dagli alloggi che comportano impegno di nuovo suolo.

Quanto affermato è dimostrato dall'analisi dei dati riguardanti il PRG 92, il RU vigente e la proposta di variante al RU.

Dai dati del Piano Strutturale risulta che il PRG 92 è stato attuato per il 71,5% come si evince dalla relazione sul dimensionamento del piano strutturale.

E' stata elaborata una stima analitica della sul potenziale prodotta dai piani urbanistici sopradetti mediante l'applicazione dell'indice fondiario per il PRG 92 e la variante al RU e la percentuale di ampliamento sulla sul esistente per il RU vigente. Sono state calcolate puntualmente tutte le superfici fondiarie a cui è stato attribuito l'indice (identico a quello del PRG 92), è stata calcolata analiticamente la sul degli edifici esistenti (moltiplicando la superficie coperta dei fabbricati per il numero dei piani).

Ovviamente non è stato possibile determinare lotto per lotto le eventuali potenzialità residue, I calcoli analitici di fatto quantificano una superficie fondiaria complessiva e una sul esistente complessiva, come se il territorio comunale, per quanto riguarda le zone B, fosse un lotto unico.

E' evidente che tale dato non quantifica le effettive quantità di sul potenzialmente realizzabili in quanto i lotti già edificati con quantità maggiori di quelle attribuite dall'indice determinano una detrazione per i lotti liberi o parzialmente edificati.

L'elaborazione evidenzia però un dato certo, infatti a parità di condizioni (s.f. e sul esistente) risulta che il PRG 92 ha una sul esistente maggiore del 26% rispetto a quella potenziale, mentre la variante al RU ha una sul esistente maggiore del 35% rispetto a quella potenziale.

Ciò significa che la potenzialità residua del PRG 92 è maggiore della potenziale sul che la variante al RU produce. In coerenza con il differenziale della sup. fondiaria interessata dalla proposta di variante.

Oltre al sopracitato studio analitico è stata effettuata una verifica cartografica dalla quale sono emersi i seguenti dati:

- I tessuti insediativi nei quali viene introdotto l'indice fondiario sono all'interno dei perimetri delle zone B di PRG 92, pertanto risultano nella maggior parte dei casi saturati. Si riscontrano pochissimi lotti non edificati all'interno di zone B. Nei casi di lotti liberi dove il tessuto residenziale non si configura come zona di completamento nel PRG 92, non è stato attribuito l'indice.
- Sono presenti tessuti parzialmente edificati, che per effetto della presente variante potranno nuovamente esprimere la capacità edificatoria, mediante l'addizione volumetrica a saturazione dell'indice, originariamente assegnata dal PRG 92.

Quanto sopra è rappresentato negli elaborati grafici allegati al presente documento che indicano le zone urbane del territorio comunale. Sono evidenziati i tessuti insediativi nei quali viene introdotto l'indice fondiario, gli altri tessuti residenziali del RU e i perimetri del PRG 92.

Sono evidenziati inoltre, all'interno dei sottosistemi R1, R2 ed R3 i tessuti insediativi d, f, g, h, con colori diversi a seconda dell'indice fondiario assegnato. Ai tessuti suddetti sono sovrapposti i perimetri delle zone B del PRG 92 indicati con colore diverso a seconda dell'indice di fabbricabilità attribuito.

PIANO REGOLATORE GENERALE 1992

Verifiche dimensionamento per zona omogenea

AREE URBANE DEL TERRITORIO COMUNALE

ZONA OMOGENEA	SUP. FONDIARIA DELLE ZONE OMOGENE	TOTALE /mq
B1	1.610.884	
B2	1.561.351	
B3	1.608.524	
B4	925.664	
		5.706.423

ZONA OMOGENEA	SUL. ESISTENTE DELLE ZONE OMOGENE	TOTALE /mq
B1	623.376	
B2	947.968	
B3	1.718.743	
B4	1.778.132	
		5.068.219

ZONA OMOGENEA	SUL. POTENZIALE DELLE ZONE OMOGENE	TOTALE /mq
B1	536.961	
B2	1.040.901	
B3	1.501.289	
B4	925.664	
		4.004.815

RAPPORTO TRA S.U.L. ESISTENTE E S.U.L. POTENZIALE **26%**

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Verifiche dimensionamento: per tipologia edilizia

AREE URBANE DEL TERRITORIO COMUNALE

TIPI_INS	SUP. FONDIARIA LOTTI RU	TOTALE /mc
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	412.309	
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	617.938	
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	583.526	
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	44.644	
a Tessuti pianificati con aree a standard	1.743.492	
		3.401.909

TIPI_INS	SUL ESISTENTE	TOTALE /mc
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	650.217	
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	297.495	
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	409.367	
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	20.618	
a Tessuti pianificati con aree a standard	1.645.217	
		3.022.914

TIPI_INS	SUL. POTENZIALE DEI TESSUTI INCREMENTATI CON GLI AMPLIAMENTI		TOTALE /mc
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	30 %	195.065	845.283
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	35 %	104.123	401.618
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	35 %	143.279	552.646
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	30 %	6.185	26.803
a Tessuti pianificati con aree a standard	30 %	493.565	2.138.782
			3.965.132

S.U.L. REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE CON AMPLIAMENTI

942.217

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Verifiche dimensionamento: per tipologia insediativa

AREE URBANE DEL TERRITORIO COMUNALE

TIPI_INS	SUP. FONDIARIA LOTTI RU	TOTALE /mq
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	412.309	
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	617.938	
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	583.526	
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	44.644	
		1.658.417

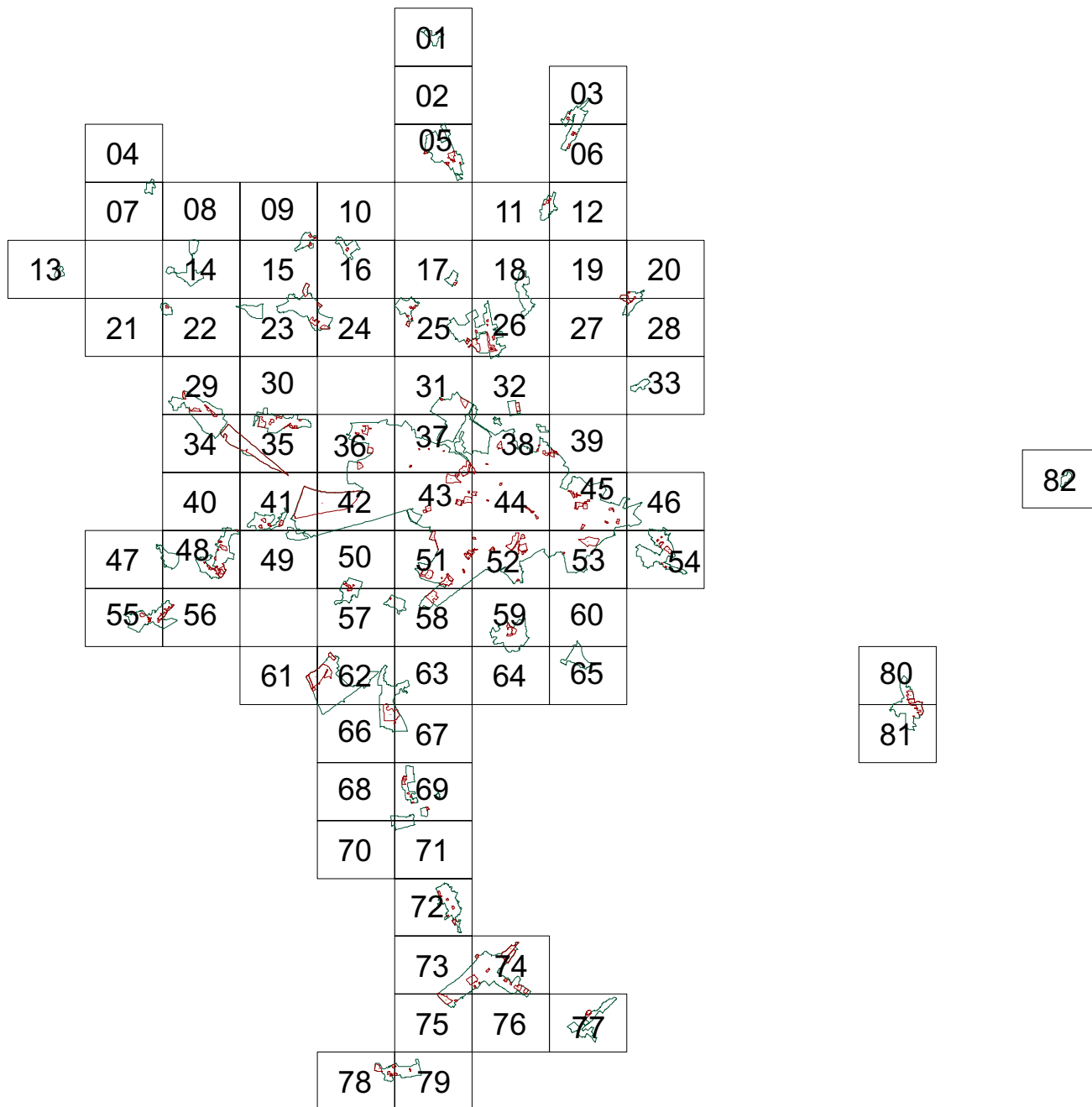
TIPI_INS	SUL ESISTENTE	TOTALE /mq
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	650.217	
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	297.495	
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	409.367	
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	20.618	
		1.377.697

TIPI_INS	SUL POTENZIALE DEI TESSUTI A INDICE	TOTALE /mq
d Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto	338.107	
g Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare	301.696	
f Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare	357.784	
h Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"	20.820	
		1.018.407

SUL POTENZIALE DA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO **-359.290**

RAPPORTO TRA S.U.L. ESISTENTE E S.U.L. POTENZIALE **35%**

QUADRO D'UNIONE DELLE TAVOLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SCALA 1:2000








PIANO REGOLATORE GENERALE 1992: ZONE B

	B1
	B2
	B3
	B4

REGOLAMENTO URBANISTICO

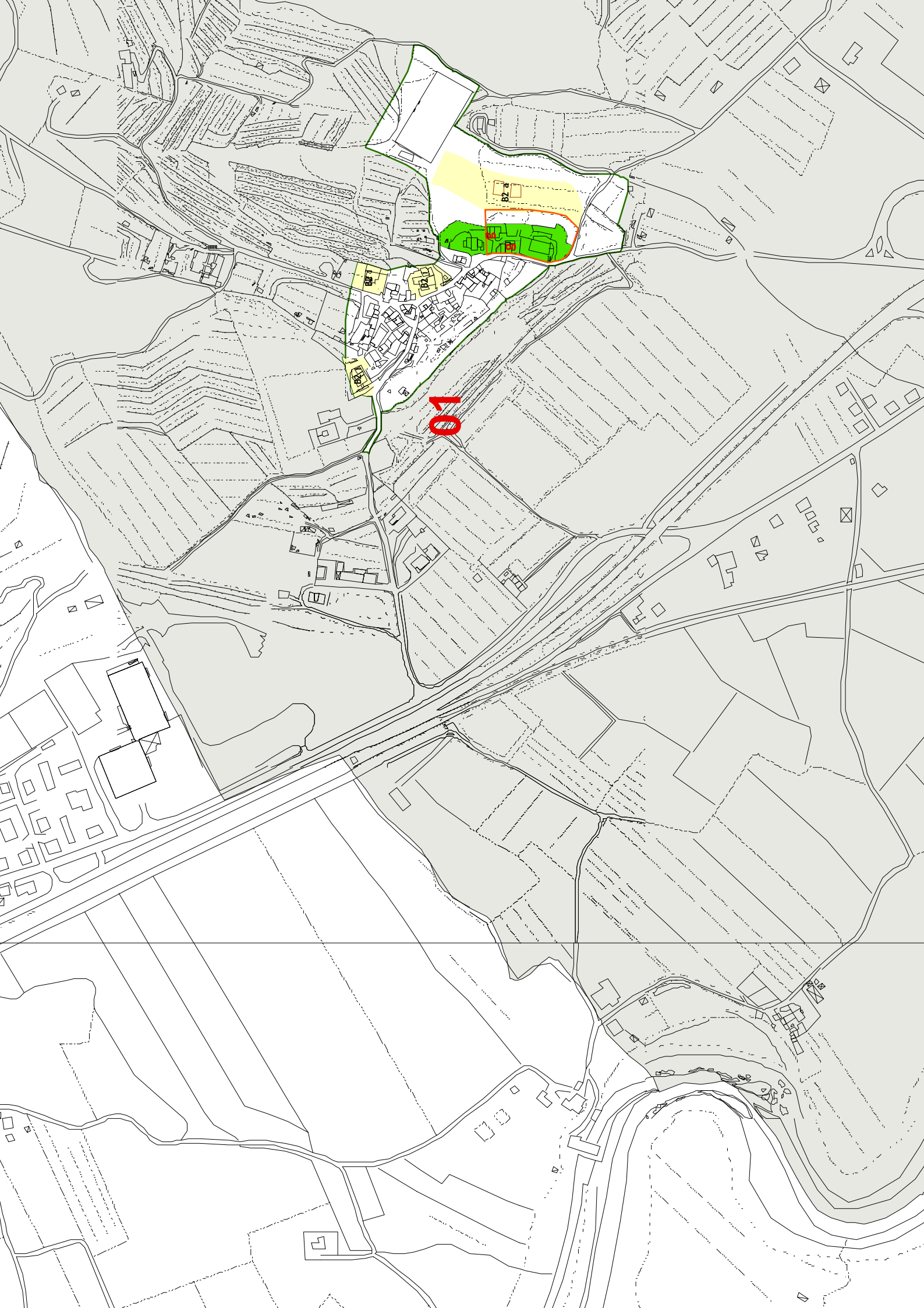
Zone Omogenee (Bn) con Tipi insediativi (d,f,g,h,)

	B
	B2
	B3
	B4
	B5

Zone Omogenee (Bn) con Tipi insediativi (a, b, c, e, i, l, m, q)



	RU_TRASF
	FATT_I4



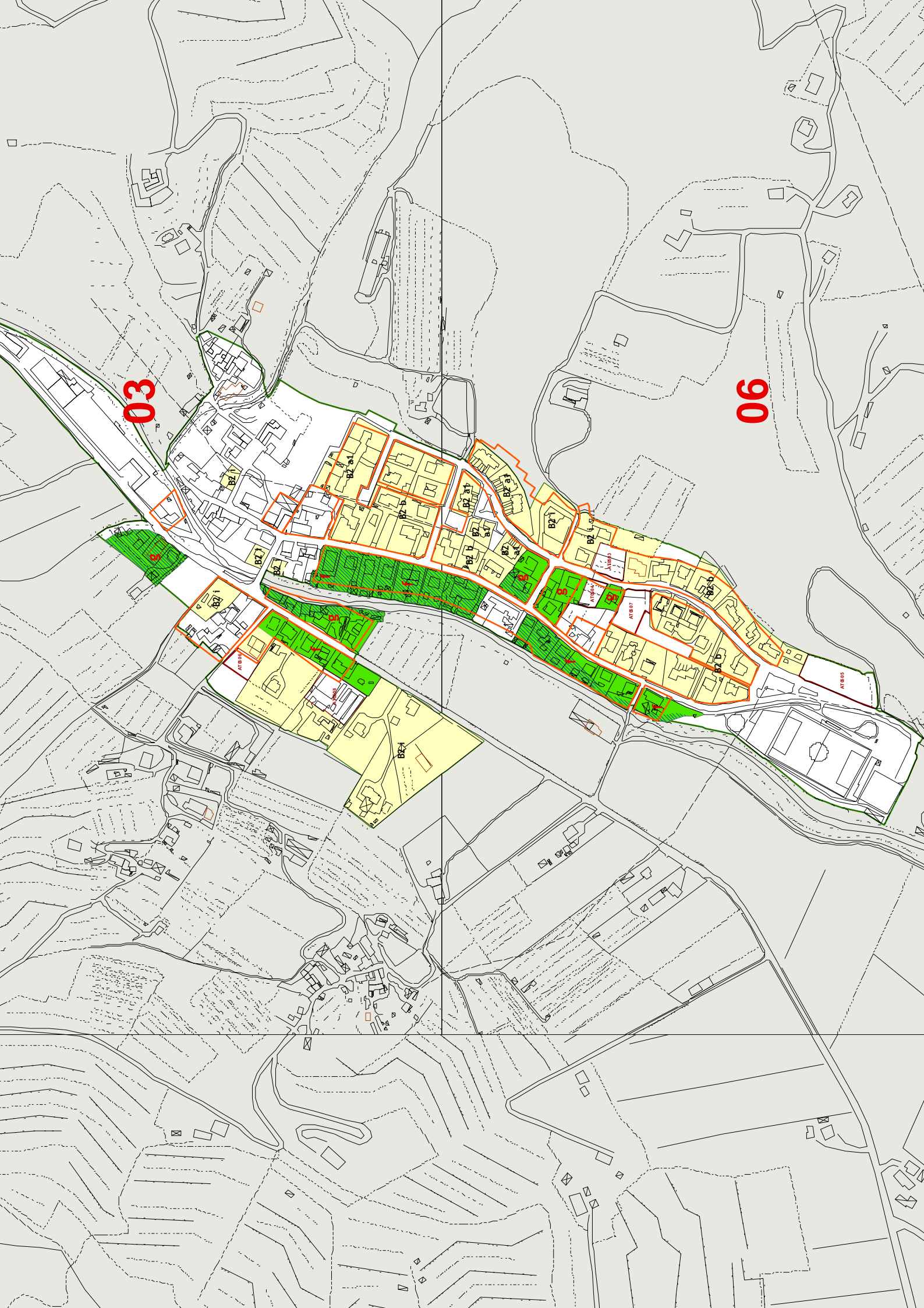
10

B2-3

B2-4

B2-5

B2-6



03

06

B2-1

B2-2

B2-3

B2-4

B2-5

B2-6

B2-7

B2-8

B2-9

B2-10

B2-11

B2-12

B2-13

B2-14

B2-15

B2-16

B2-17

B2-18

B2-19

B2-20

B2-21

B2-22

B2-23

B2-24

B2-25

B2-26

B2-27

B2-28

B2-29

B2-30

B2-31

B2-32

B2-33

B2-34

B2-35

B2-36

B2-37

B2-38

B2-39

B2-40

B2-41

B2-42

B2-43

B2-44

B2-45

B2-46

B2-47

B2-48

B2-49

B2-50

B2-51

B2-52

B2-53

B2-54

B2-55

B2-56

B2-57

B2-58

B2-59

B2-60

B2-61

B2-62

B2-63

B2-64

B2-65

B2-66

B2-67

B2-68

B2-69

B2-70

B2-71

B2-72

B2-73

B2-74

B2-75

B2-76

B2-77

B2-78

B2-79

B2-80

B2-81

B2-82

B2-83

B2-84

B2-85

B2-86

B2-87

B2-88

B2-89

B2-90

B2-91

B2-92

B2-93

B2-94

B2-95

B2-96

B2-97

B2-98

B2-99

B2-100

ATB006

ATB007

ATB008

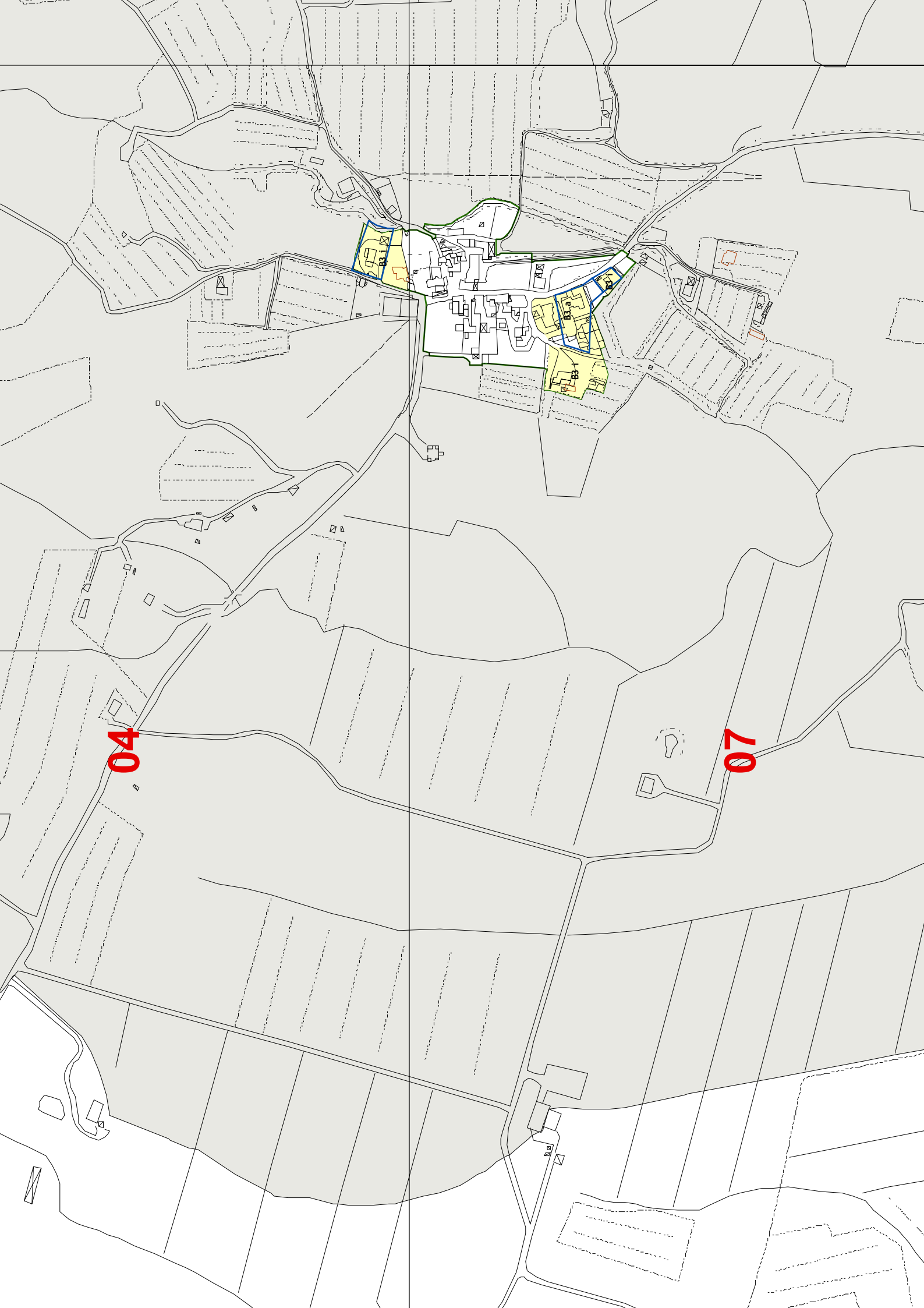
ATB009

ATB010

ATB011

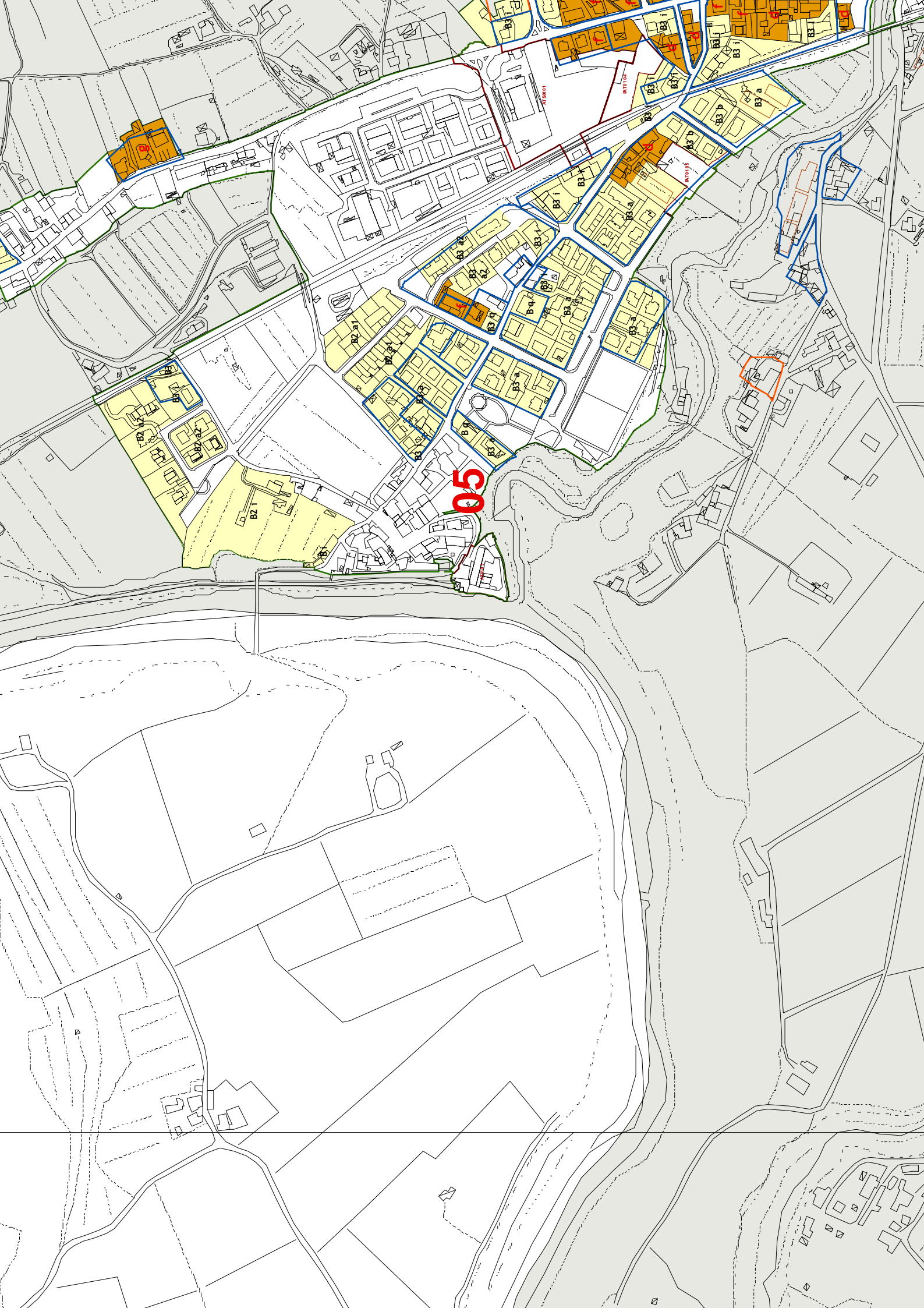
ATB012

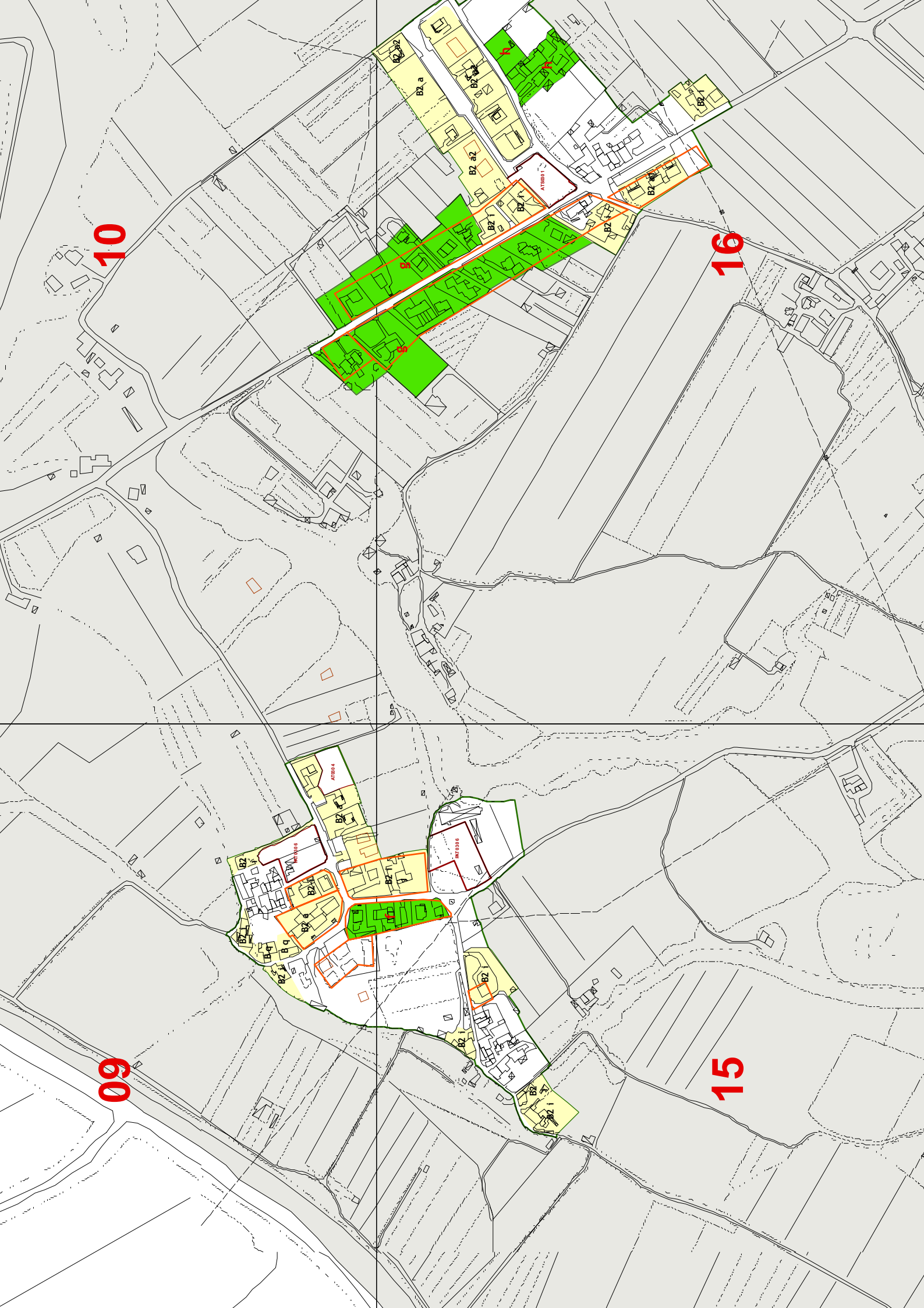
ATB013



04

07



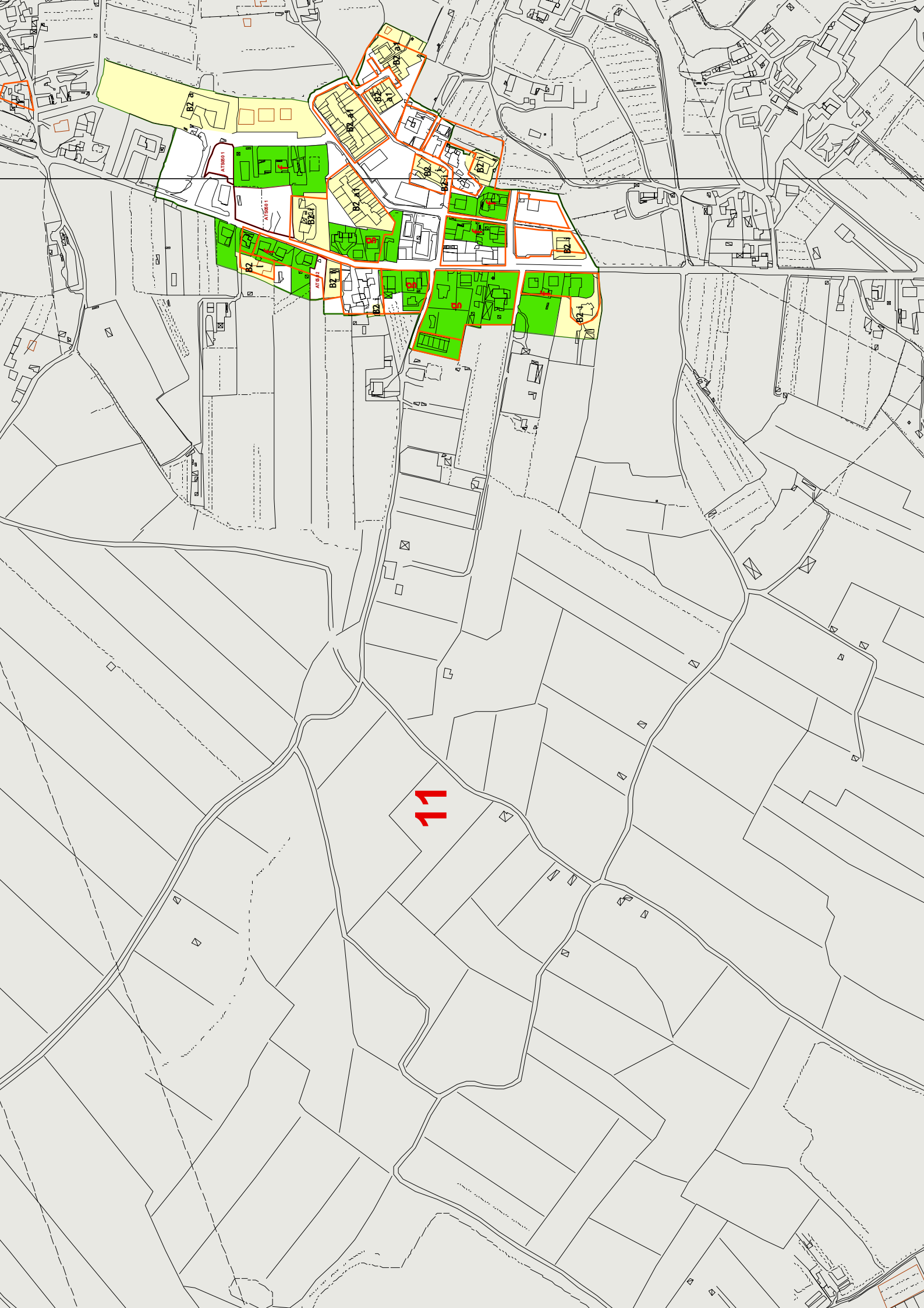


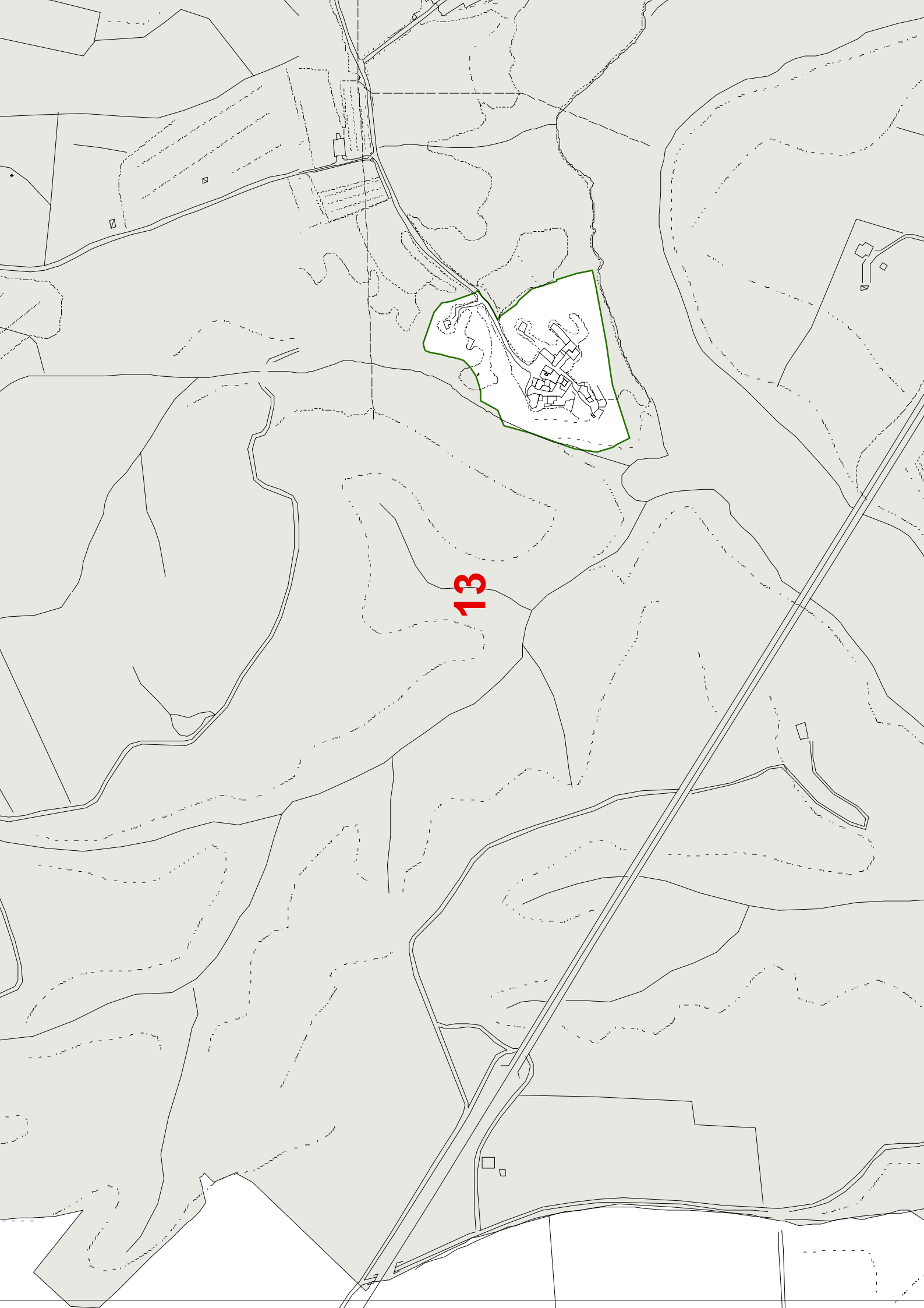
10

16

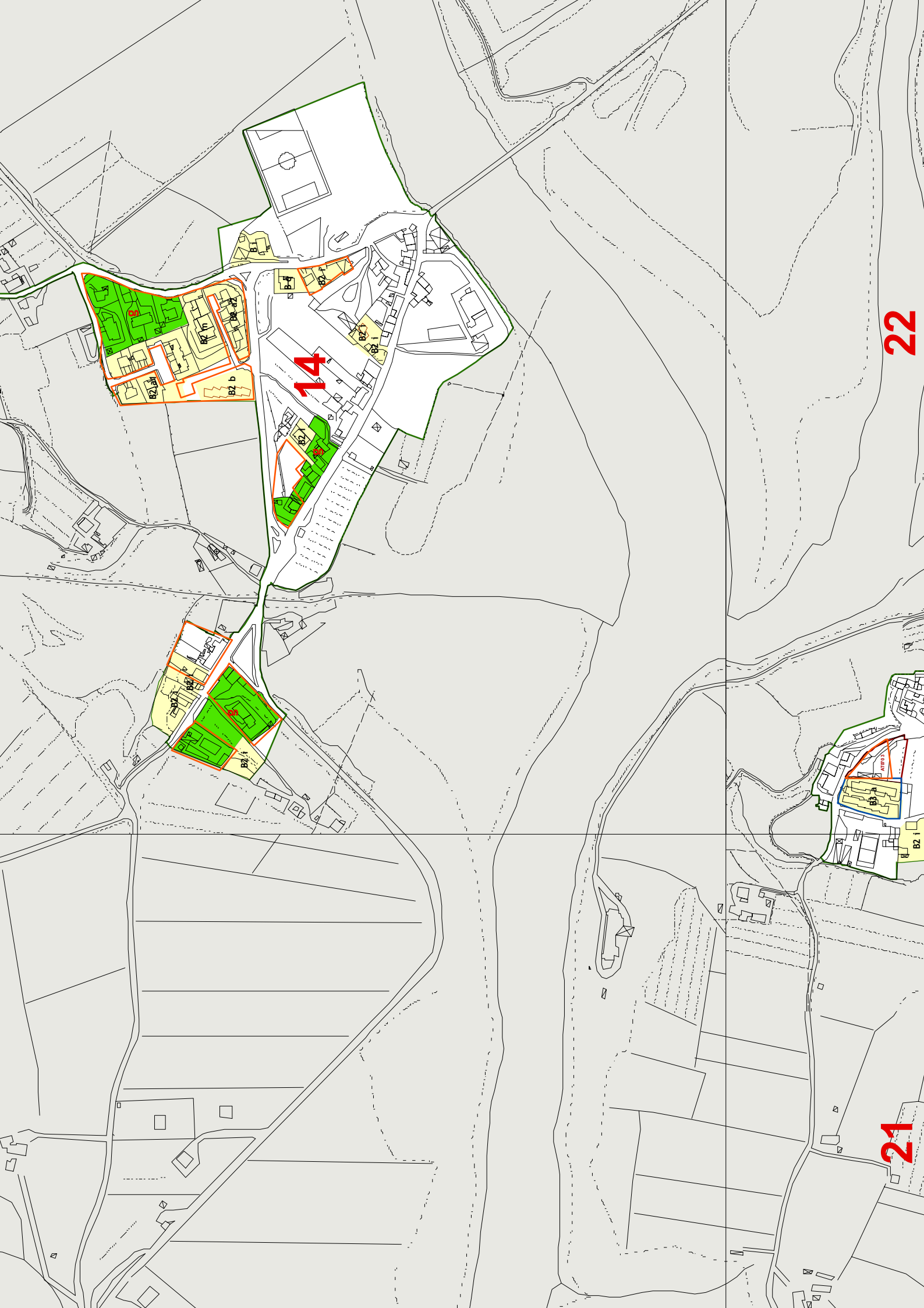
09

15





13



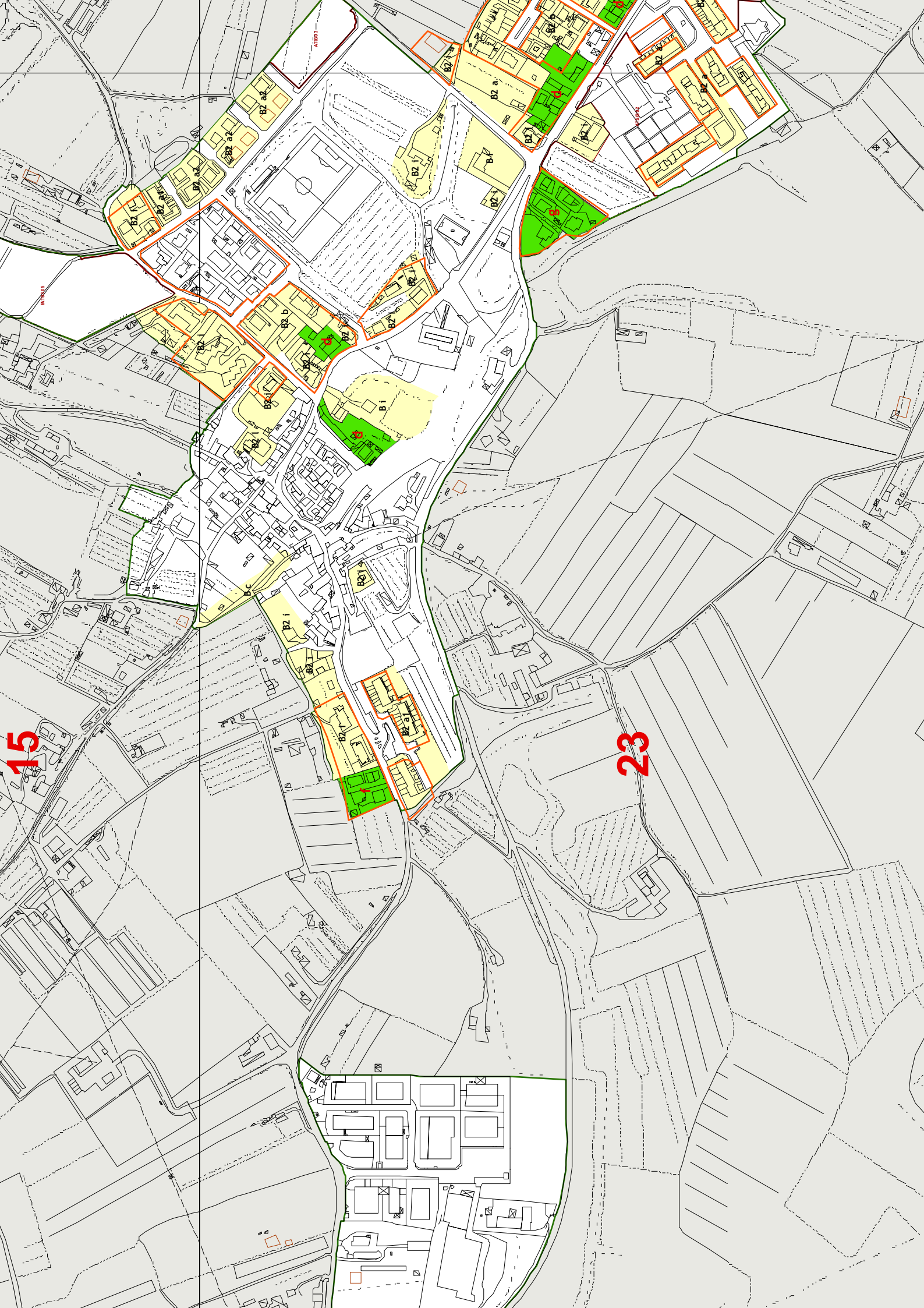
14

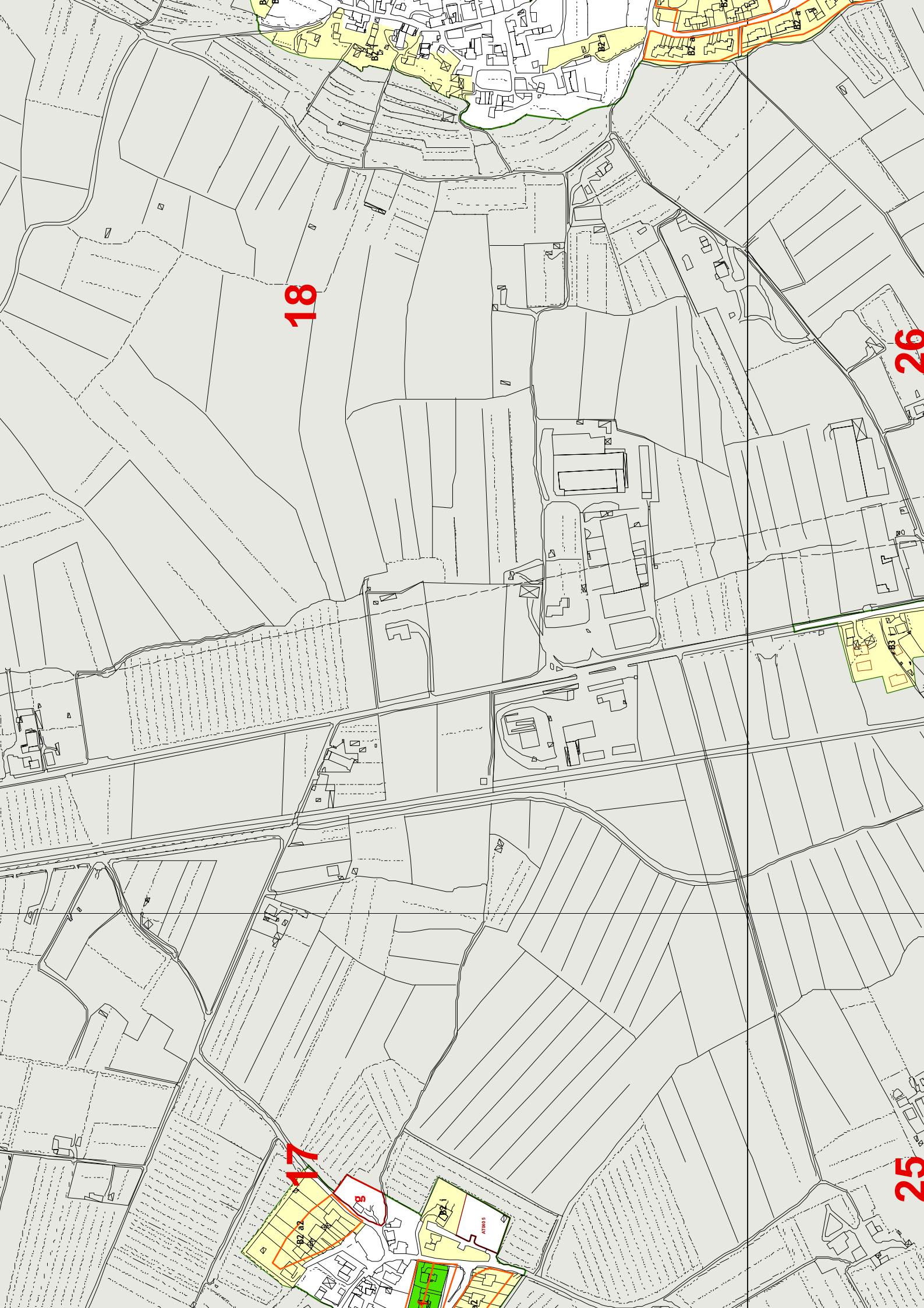
22

21

15

23





18

26

17

25

Map section 17 containing highlighted parcels:

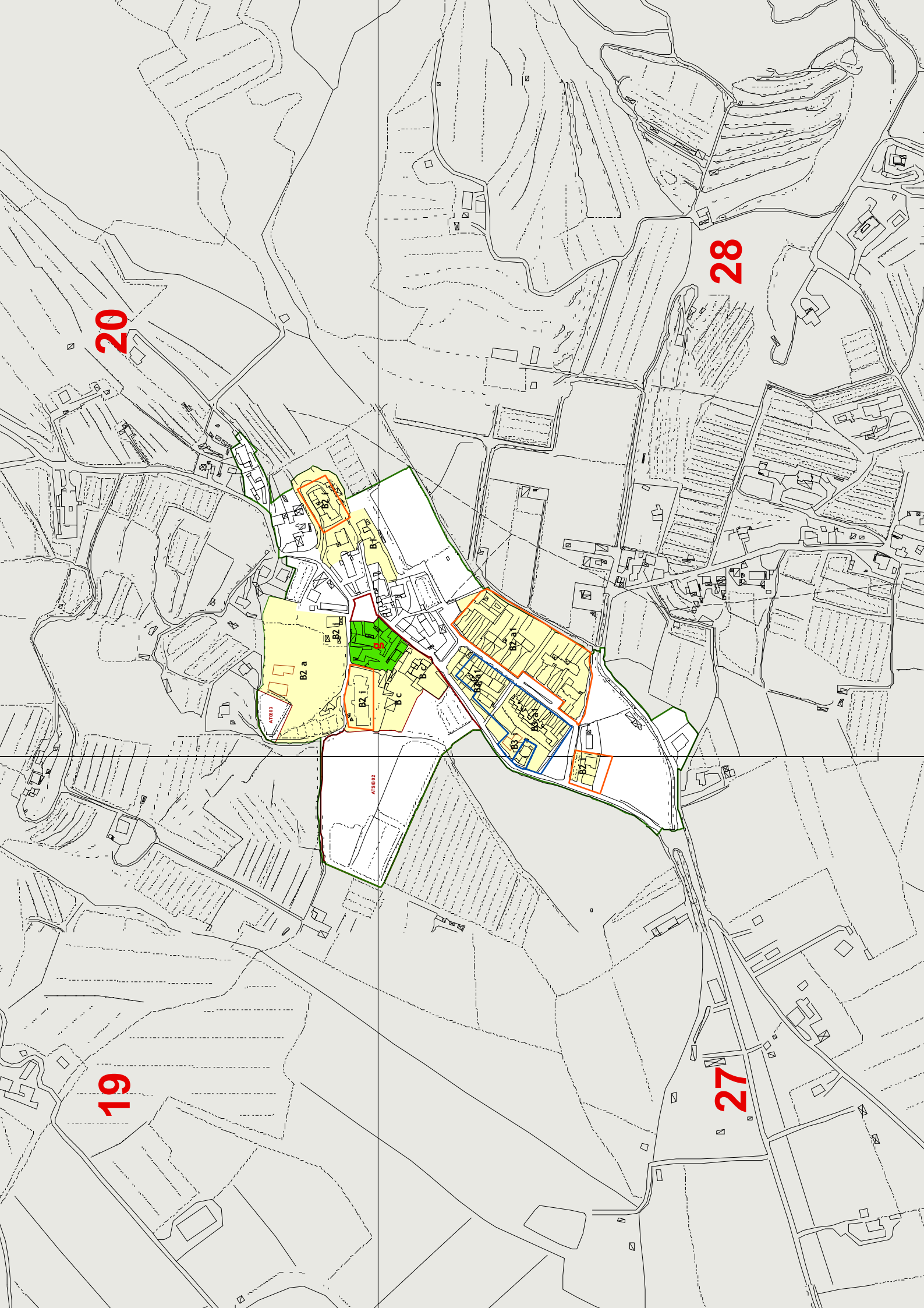
- Parcel 87 a2 (yellow)
- Parcel 87 a1 (yellow)
- Parcel 87 a3 (yellow)
- Parcel 87 a4 (yellow)
- Parcel 87 a5 (yellow)
- Parcel 87 a6 (yellow)
- Parcel 87 a7 (yellow)
- Parcel 87 a8 (yellow)
- Parcel 87 a9 (yellow)
- Parcel 87 a10 (yellow)
- Parcel 87 a11 (yellow)
- Parcel 87 a12 (yellow)
- Parcel 87 a13 (yellow)
- Parcel 87 a14 (yellow)
- Parcel 87 a15 (yellow)
- Parcel 87 a16 (yellow)
- Parcel 87 a17 (yellow)
- Parcel 87 a18 (yellow)
- Parcel 87 a19 (yellow)
- Parcel 87 a20 (yellow)
- Parcel 87 a21 (yellow)
- Parcel 87 a22 (yellow)
- Parcel 87 a23 (yellow)
- Parcel 87 a24 (yellow)
- Parcel 87 a25 (yellow)
- Parcel 87 a26 (yellow)
- Parcel 87 a27 (yellow)
- Parcel 87 a28 (yellow)
- Parcel 87 a29 (yellow)
- Parcel 87 a30 (yellow)
- Parcel 87 a31 (yellow)
- Parcel 87 a32 (yellow)
- Parcel 87 a33 (yellow)
- Parcel 87 a34 (yellow)
- Parcel 87 a35 (yellow)
- Parcel 87 a36 (yellow)
- Parcel 87 a37 (yellow)
- Parcel 87 a38 (yellow)
- Parcel 87 a39 (yellow)
- Parcel 87 a40 (yellow)
- Parcel 87 a41 (yellow)
- Parcel 87 a42 (yellow)
- Parcel 87 a43 (yellow)
- Parcel 87 a44 (yellow)
- Parcel 87 a45 (yellow)
- Parcel 87 a46 (yellow)
- Parcel 87 a47 (yellow)
- Parcel 87 a48 (yellow)
- Parcel 87 a49 (yellow)
- Parcel 87 a50 (yellow)
- Parcel 87 a51 (yellow)
- Parcel 87 a52 (yellow)
- Parcel 87 a53 (yellow)
- Parcel 87 a54 (yellow)
- Parcel 87 a55 (yellow)
- Parcel 87 a56 (yellow)
- Parcel 87 a57 (yellow)
- Parcel 87 a58 (yellow)
- Parcel 87 a59 (yellow)
- Parcel 87 a60 (yellow)
- Parcel 87 a61 (yellow)
- Parcel 87 a62 (yellow)
- Parcel 87 a63 (yellow)
- Parcel 87 a64 (yellow)
- Parcel 87 a65 (yellow)
- Parcel 87 a66 (yellow)
- Parcel 87 a67 (yellow)
- Parcel 87 a68 (yellow)
- Parcel 87 a69 (yellow)
- Parcel 87 a70 (yellow)
- Parcel 87 a71 (yellow)
- Parcel 87 a72 (yellow)
- Parcel 87 a73 (yellow)
- Parcel 87 a74 (yellow)
- Parcel 87 a75 (yellow)
- Parcel 87 a76 (yellow)
- Parcel 87 a77 (yellow)
- Parcel 87 a78 (yellow)
- Parcel 87 a79 (yellow)
- Parcel 87 a80 (yellow)
- Parcel 87 a81 (yellow)
- Parcel 87 a82 (yellow)
- Parcel 87 a83 (yellow)
- Parcel 87 a84 (yellow)
- Parcel 87 a85 (yellow)
- Parcel 87 a86 (yellow)
- Parcel 87 a87 (yellow)
- Parcel 87 a88 (yellow)
- Parcel 87 a89 (yellow)
- Parcel 87 a90 (yellow)
- Parcel 87 a91 (yellow)
- Parcel 87 a92 (yellow)
- Parcel 87 a93 (yellow)
- Parcel 87 a94 (yellow)
- Parcel 87 a95 (yellow)
- Parcel 87 a96 (yellow)
- Parcel 87 a97 (yellow)
- Parcel 87 a98 (yellow)
- Parcel 87 a99 (yellow)
- Parcel 87 a100 (yellow)

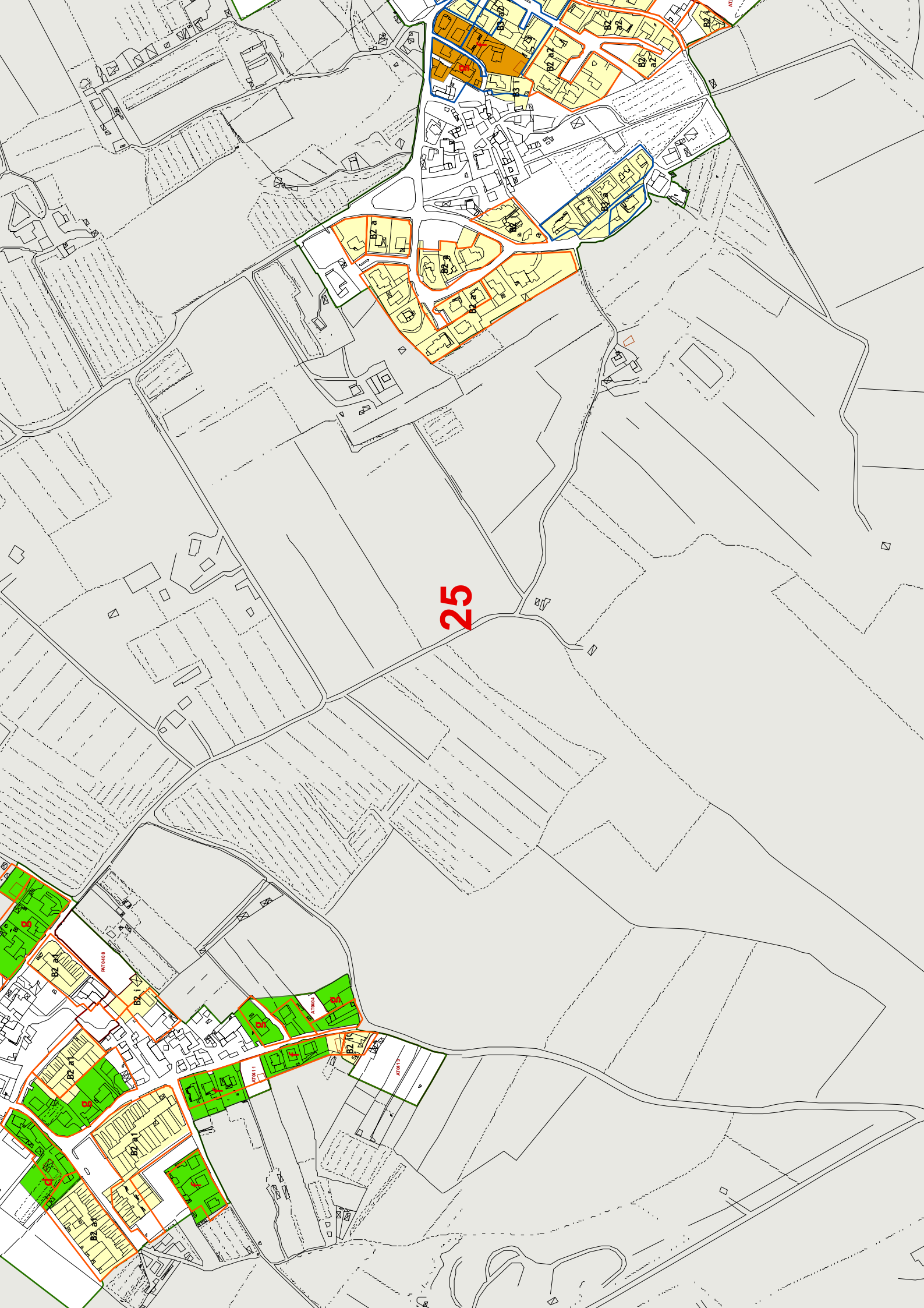
20

28

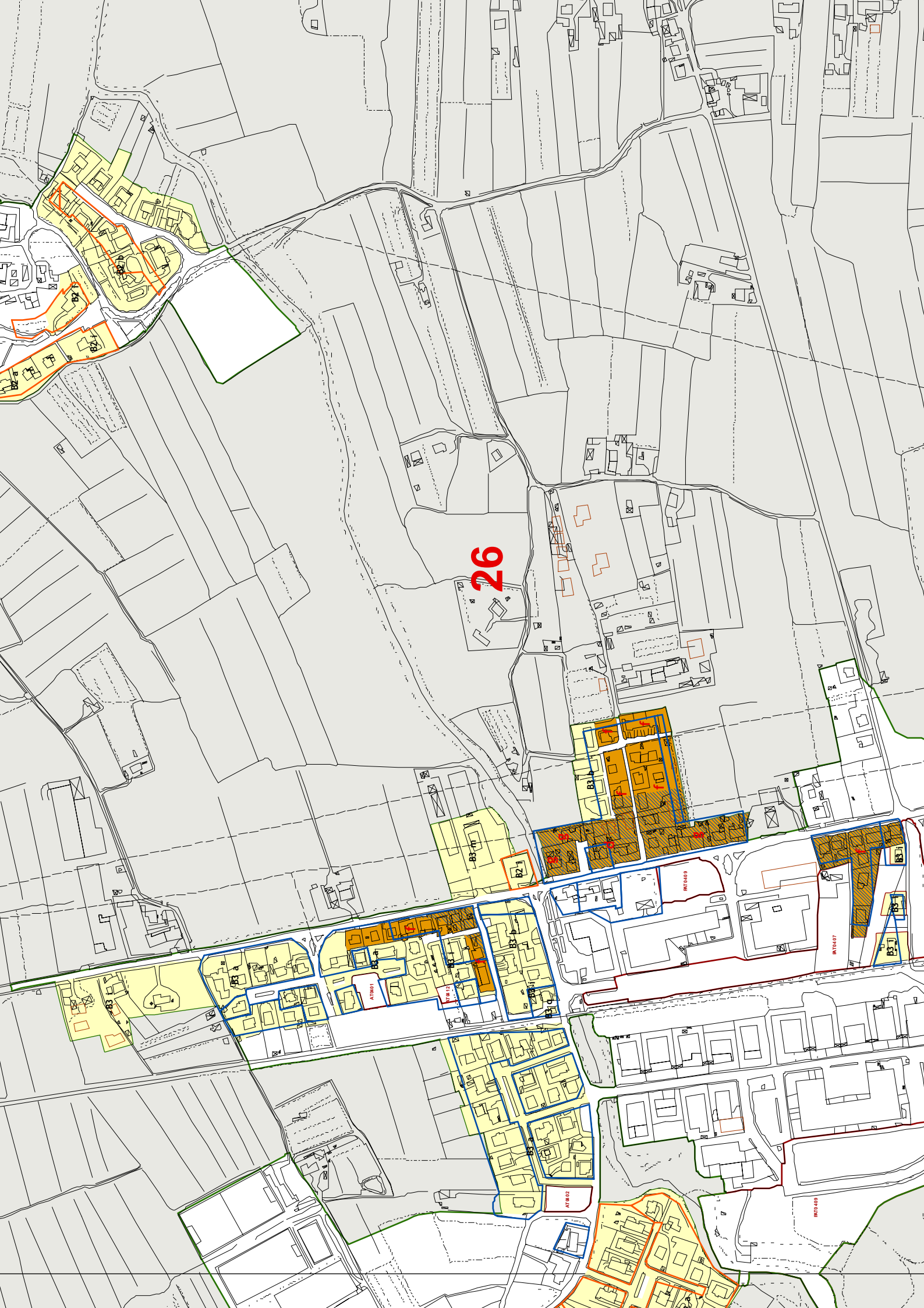
19

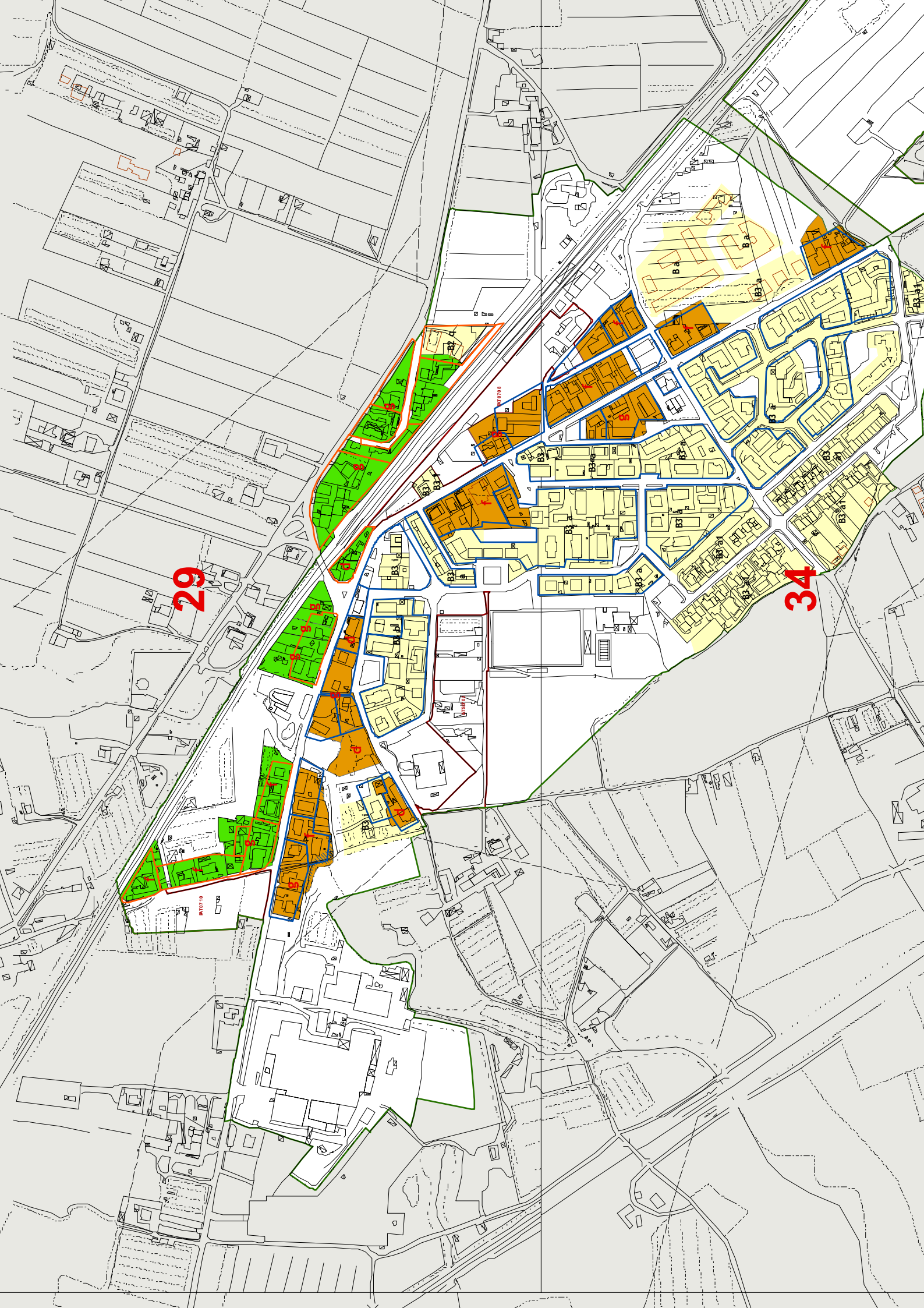
27





25





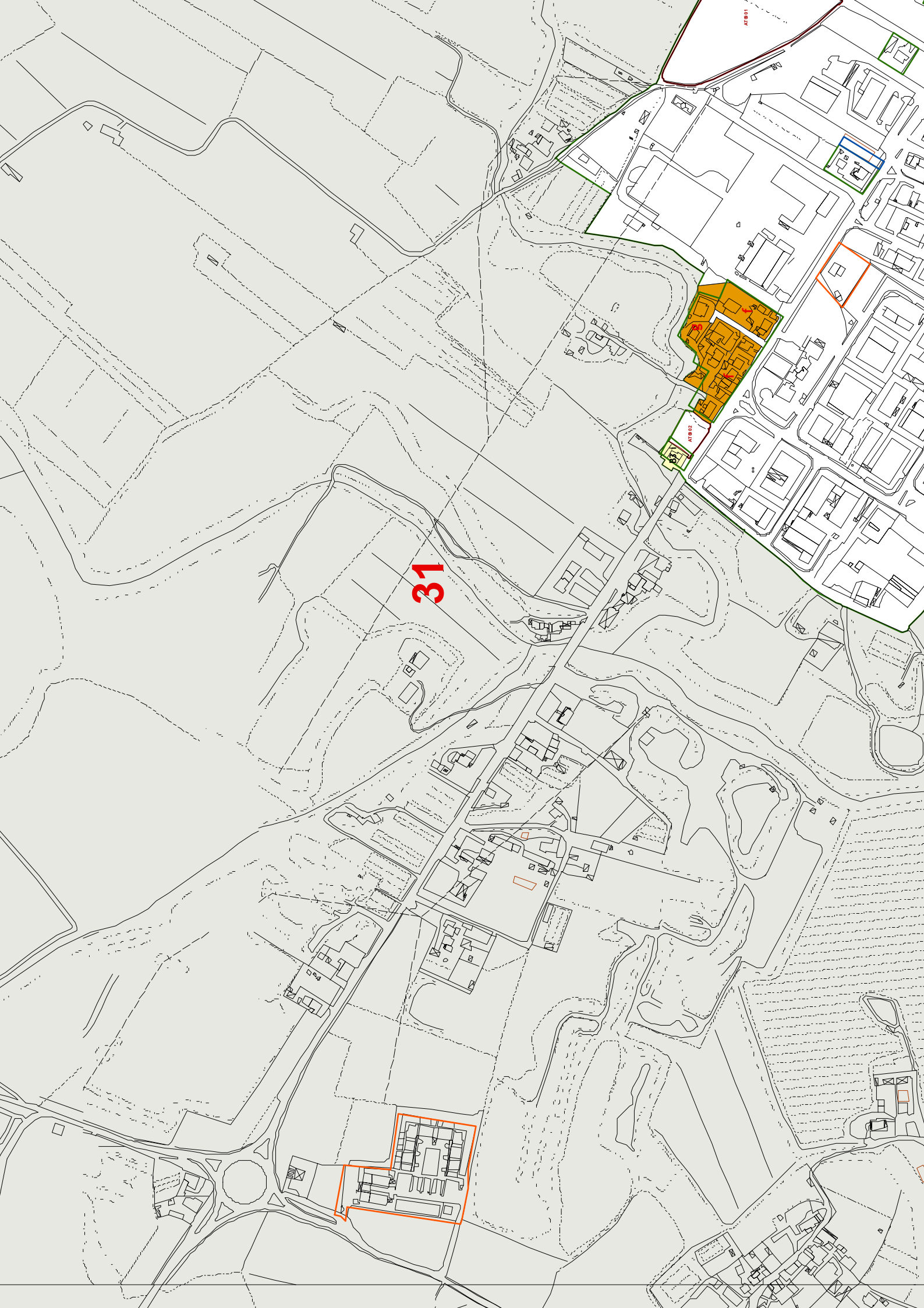
29

34



30

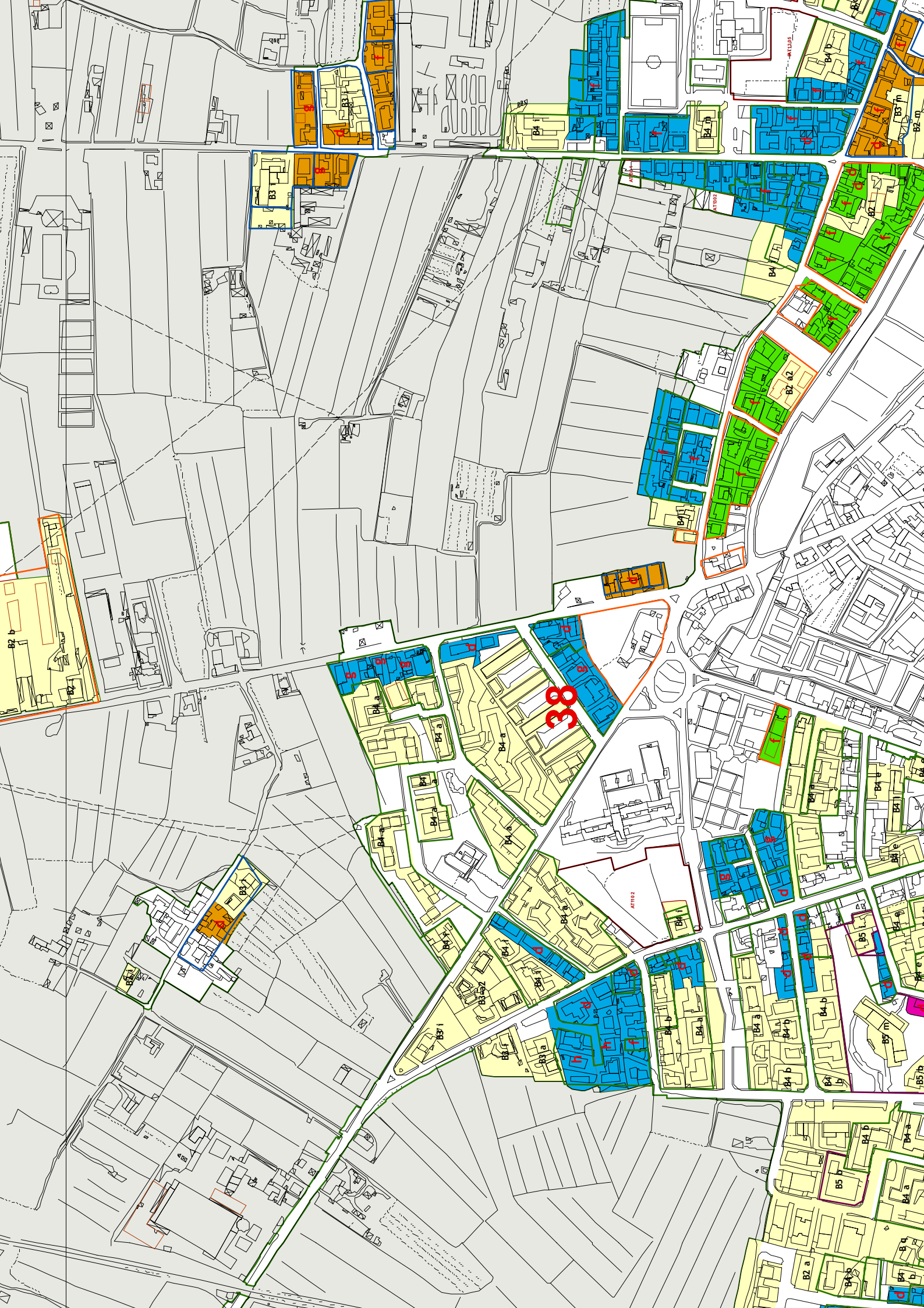
35

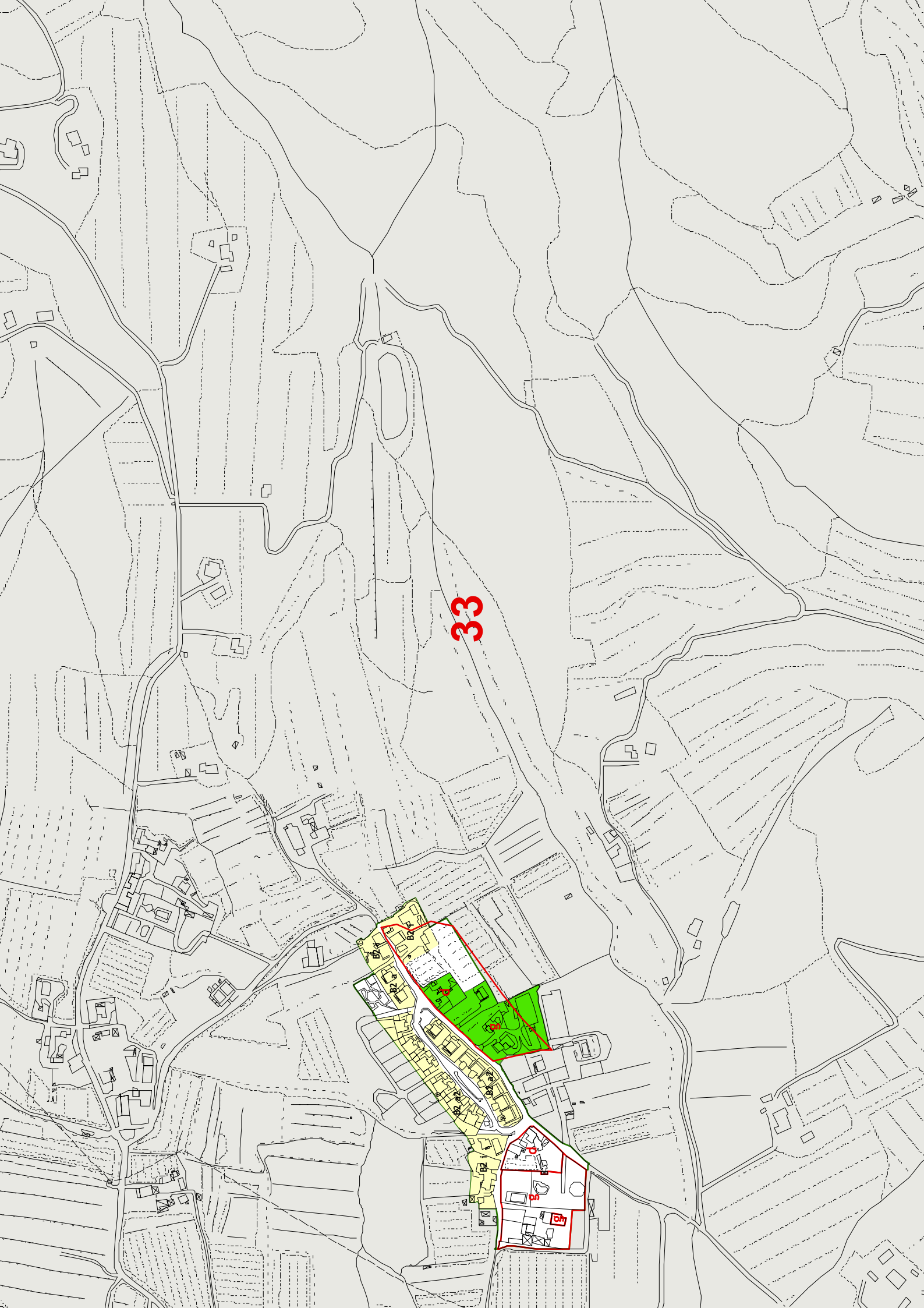


31

ATB 02

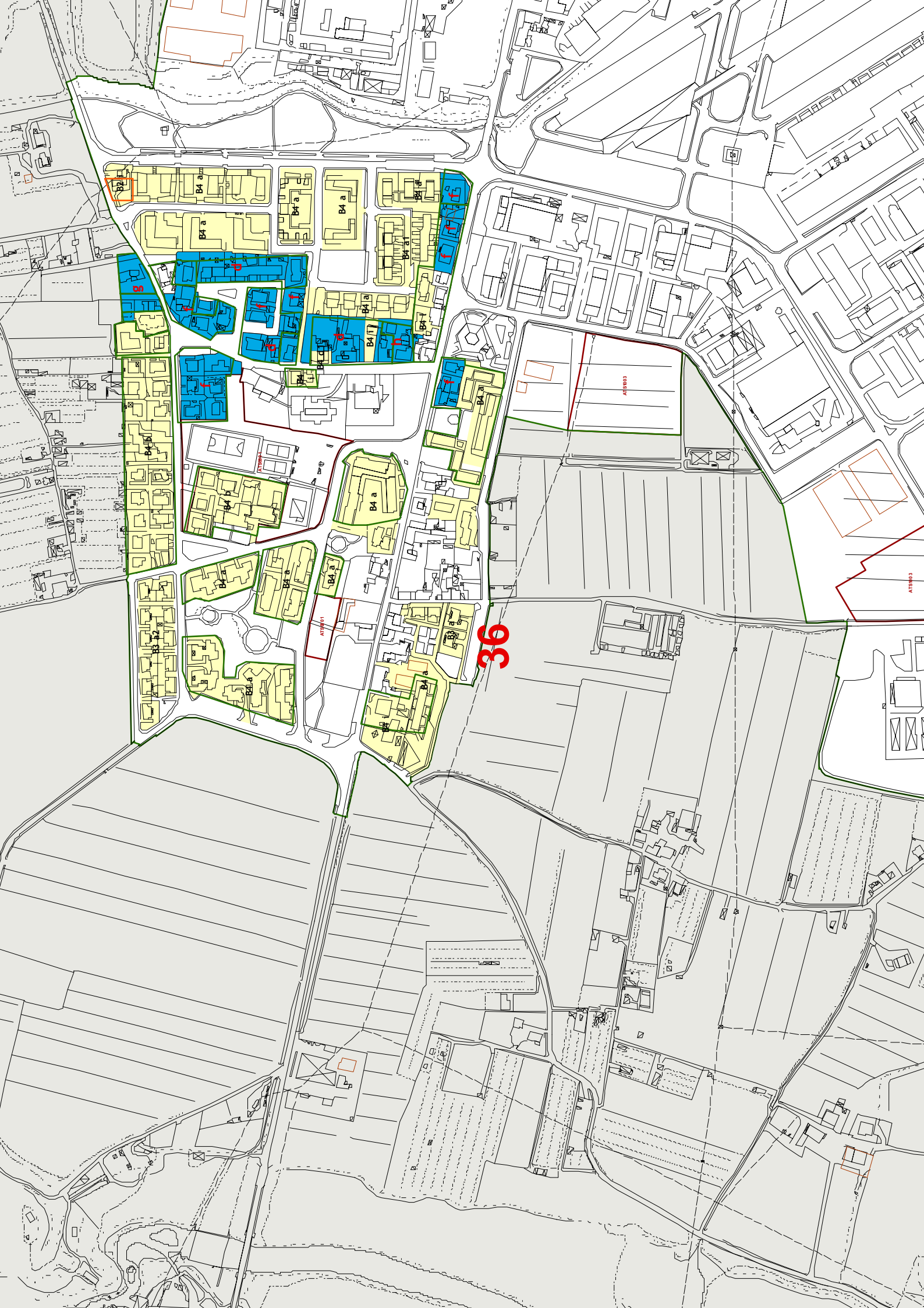
ATB 01





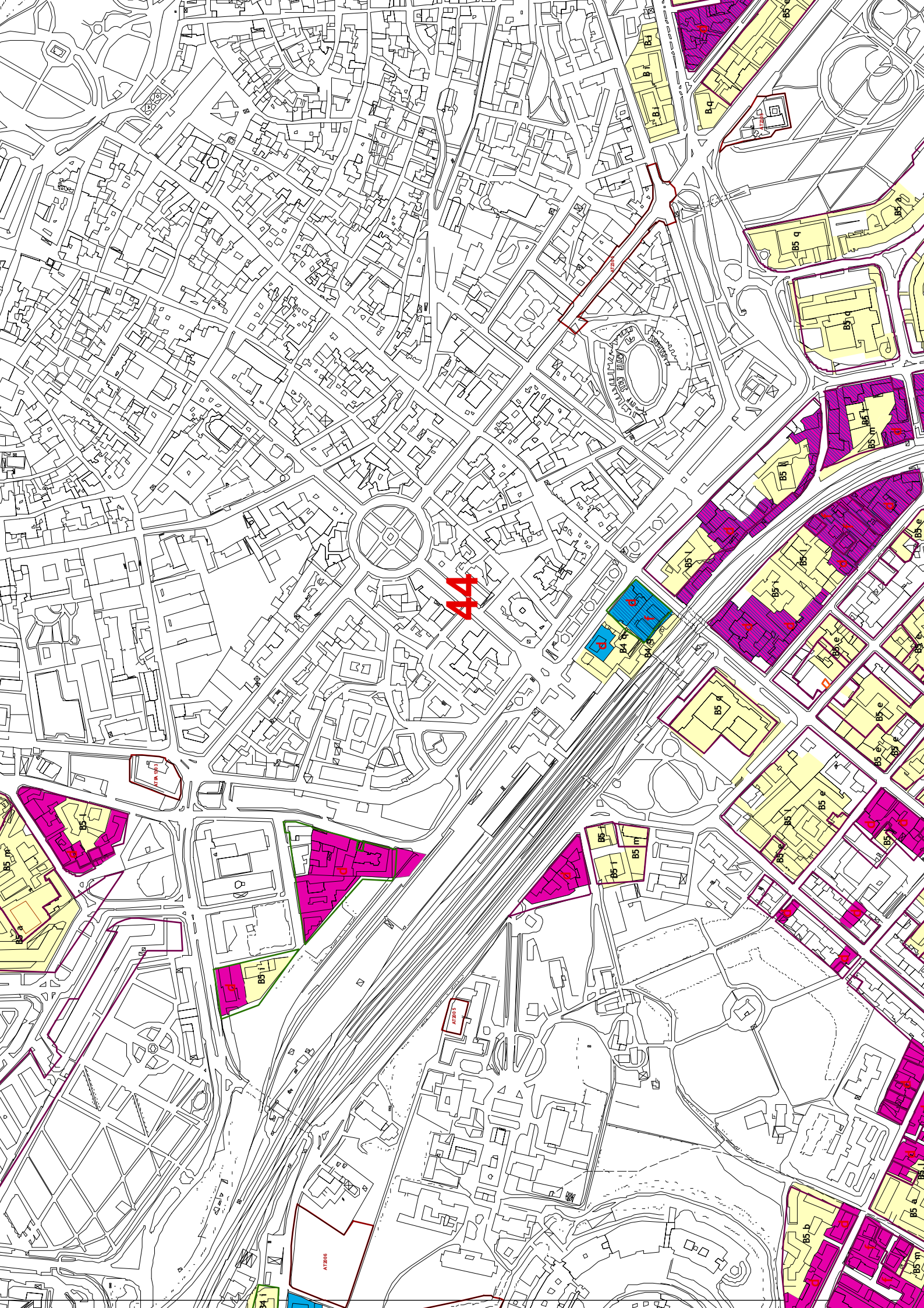
33

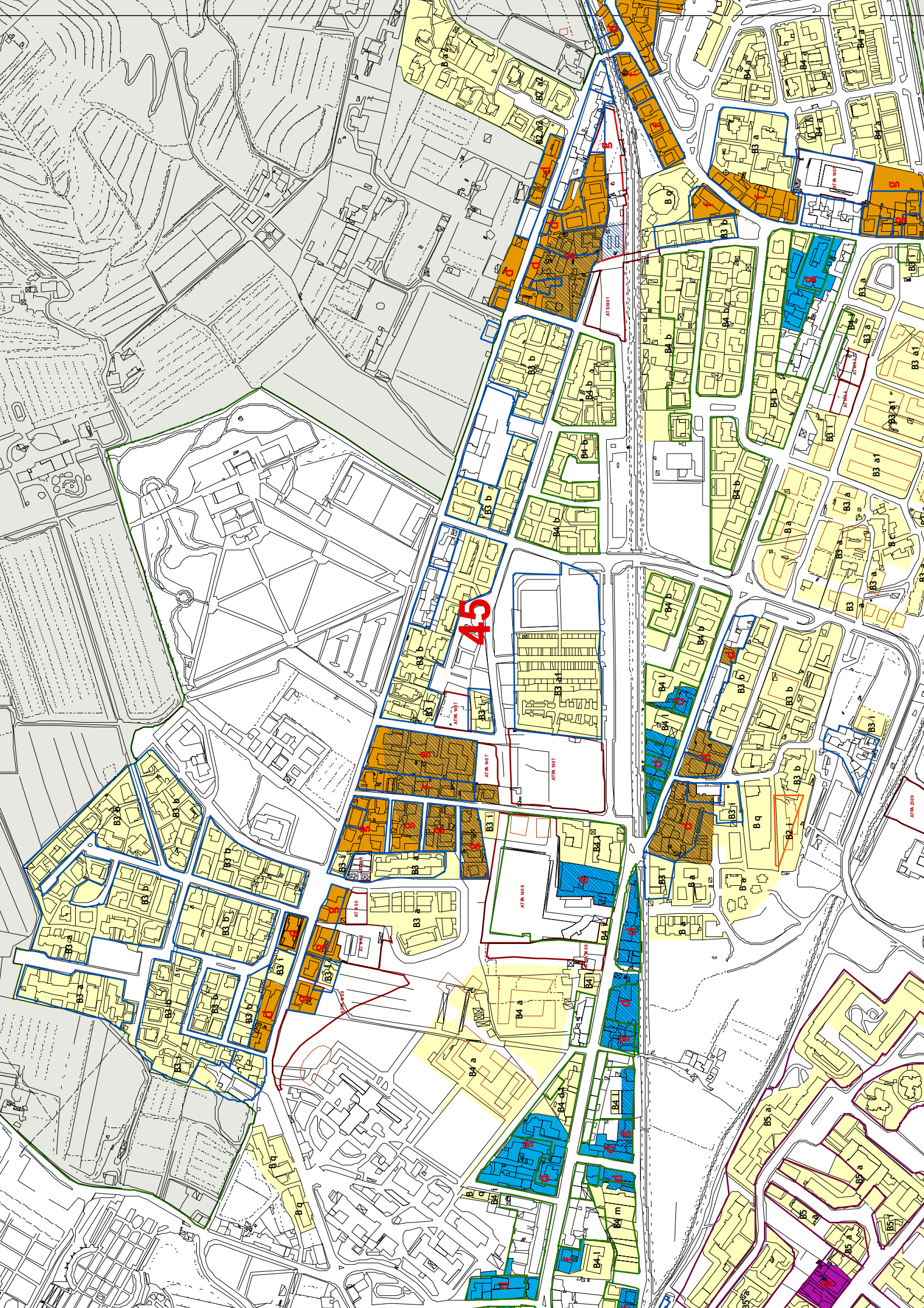


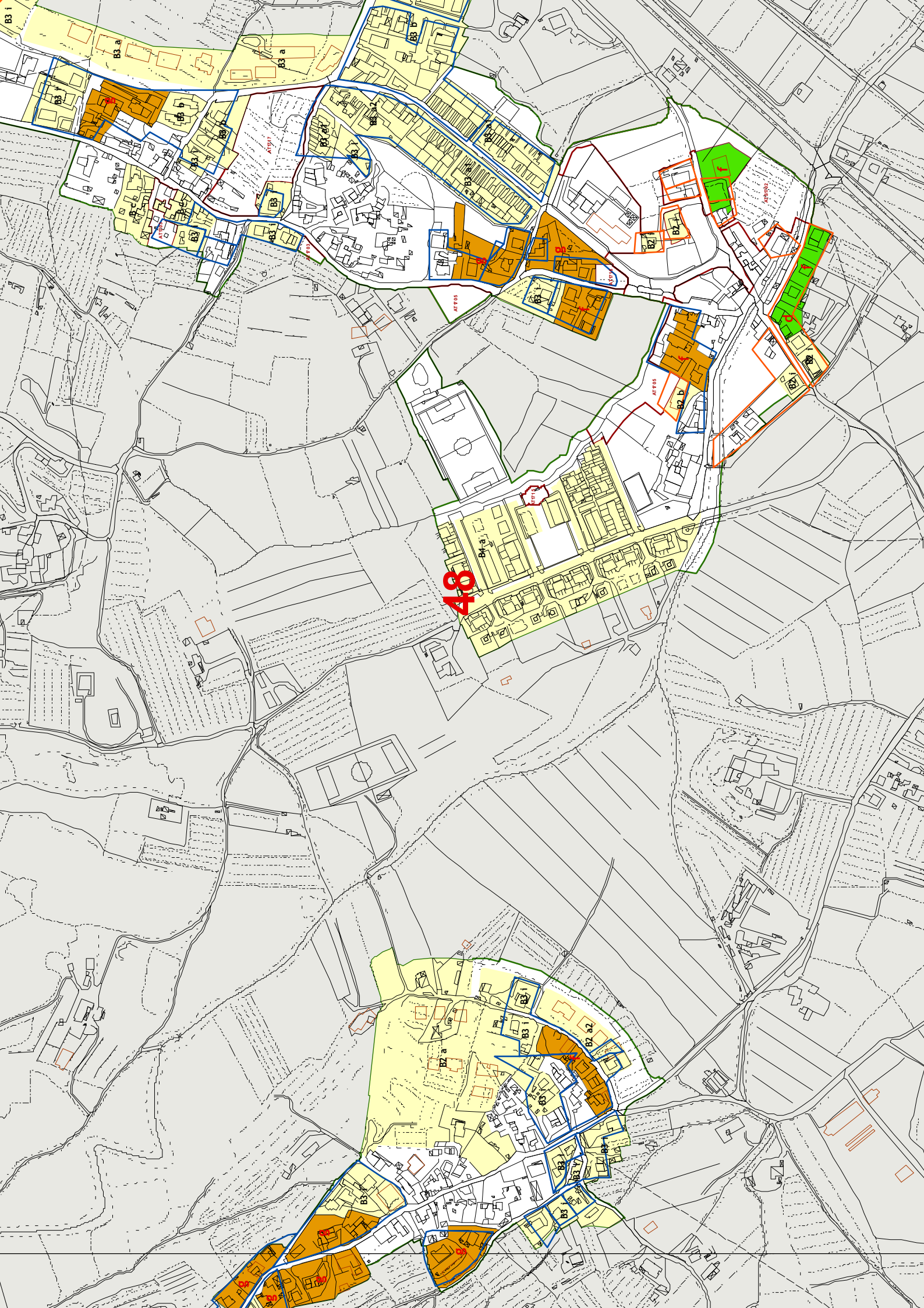






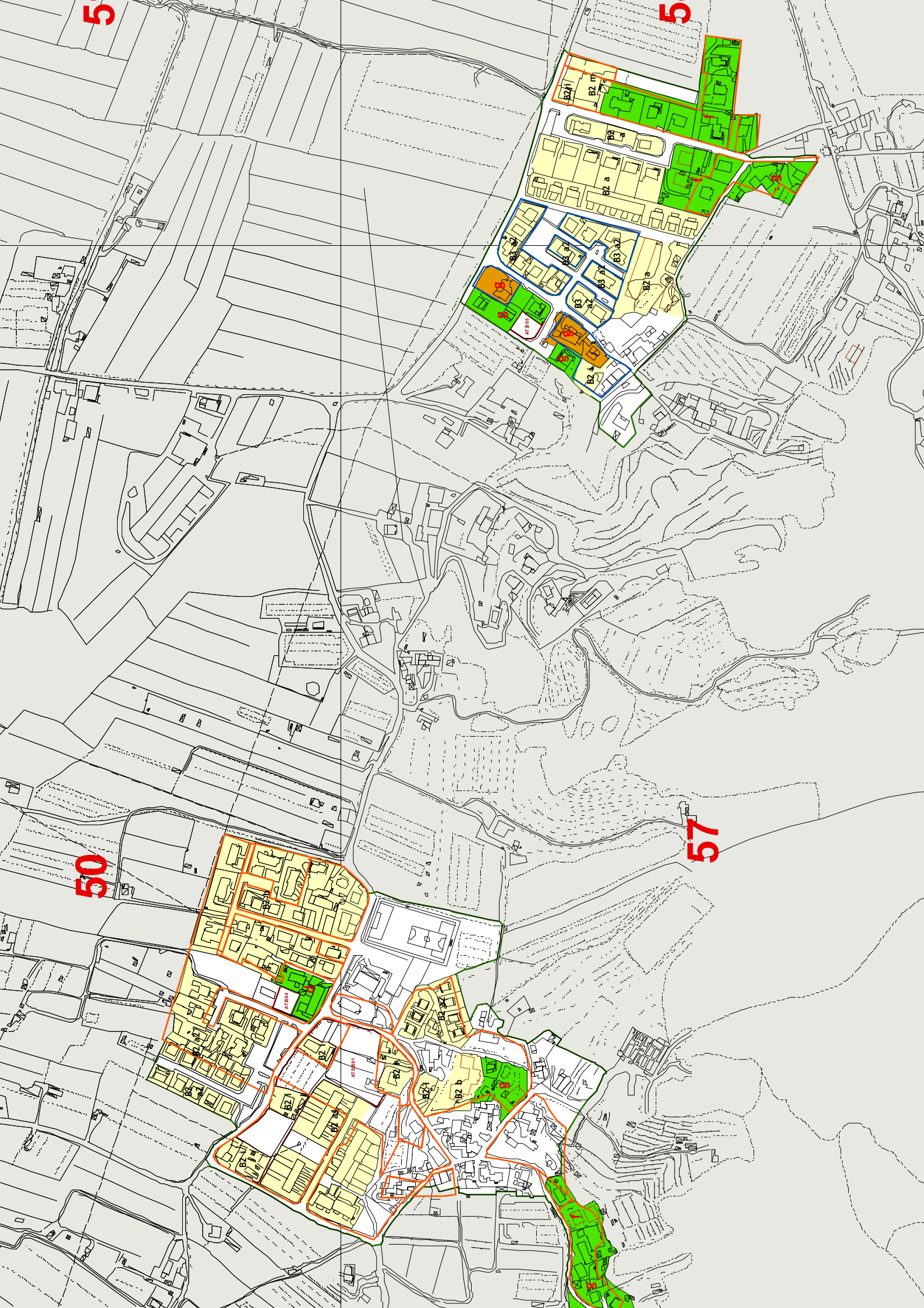






5

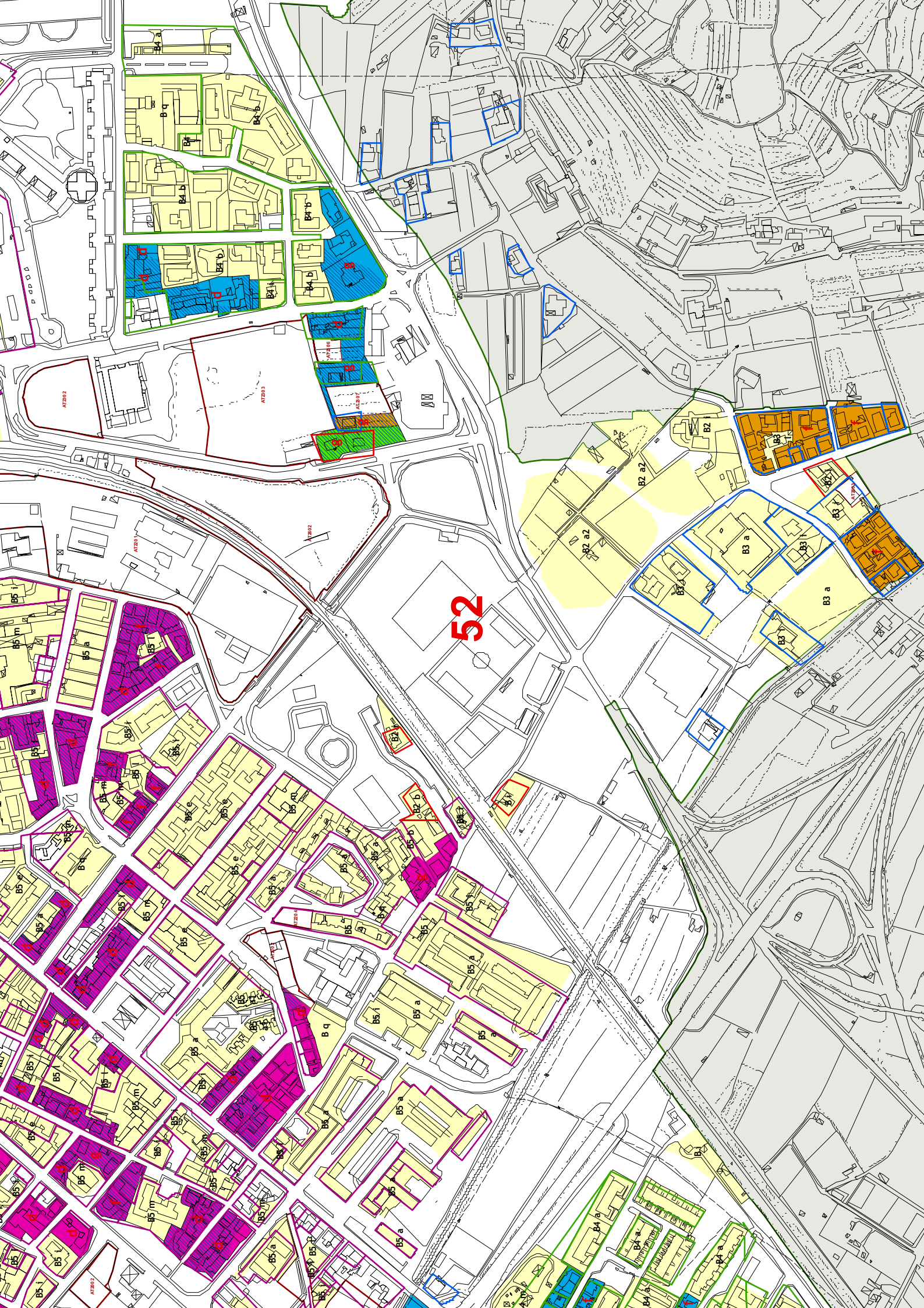
5

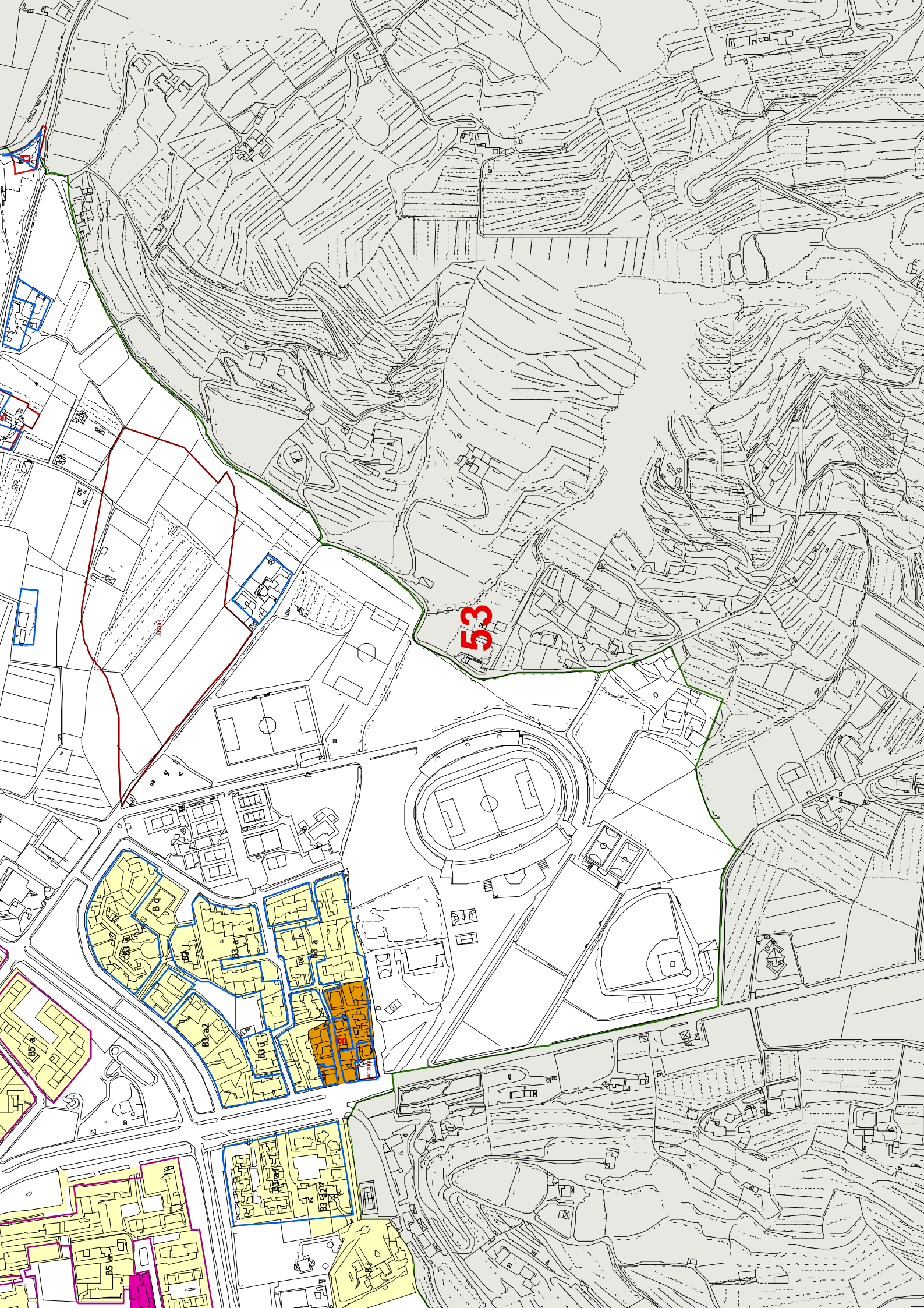


50

57







53

1000

B5 A

B5 B

B5 C

B5 D

B5 E

B5 F

B5 G

B5 H

B5 I

B5 J

B5 K

B5 L

B5 M

B5 N

B5 O

B5 P

B5 Q

B5 R

B5 A

B5 B

B5 C

B5 D

B5 E

B5 F

B5 G

B5 H

B5 I

B5 J

B5 K

B5 L

B5 M

B5 N

B5 O

B5 P

B5 Q

B5 R

B5 A

B5 B

B5 C

B5 D

B5 E

B5 F

B5 G

B5 H

B5 I

B5 J

B5 K

B5 L

B5 M

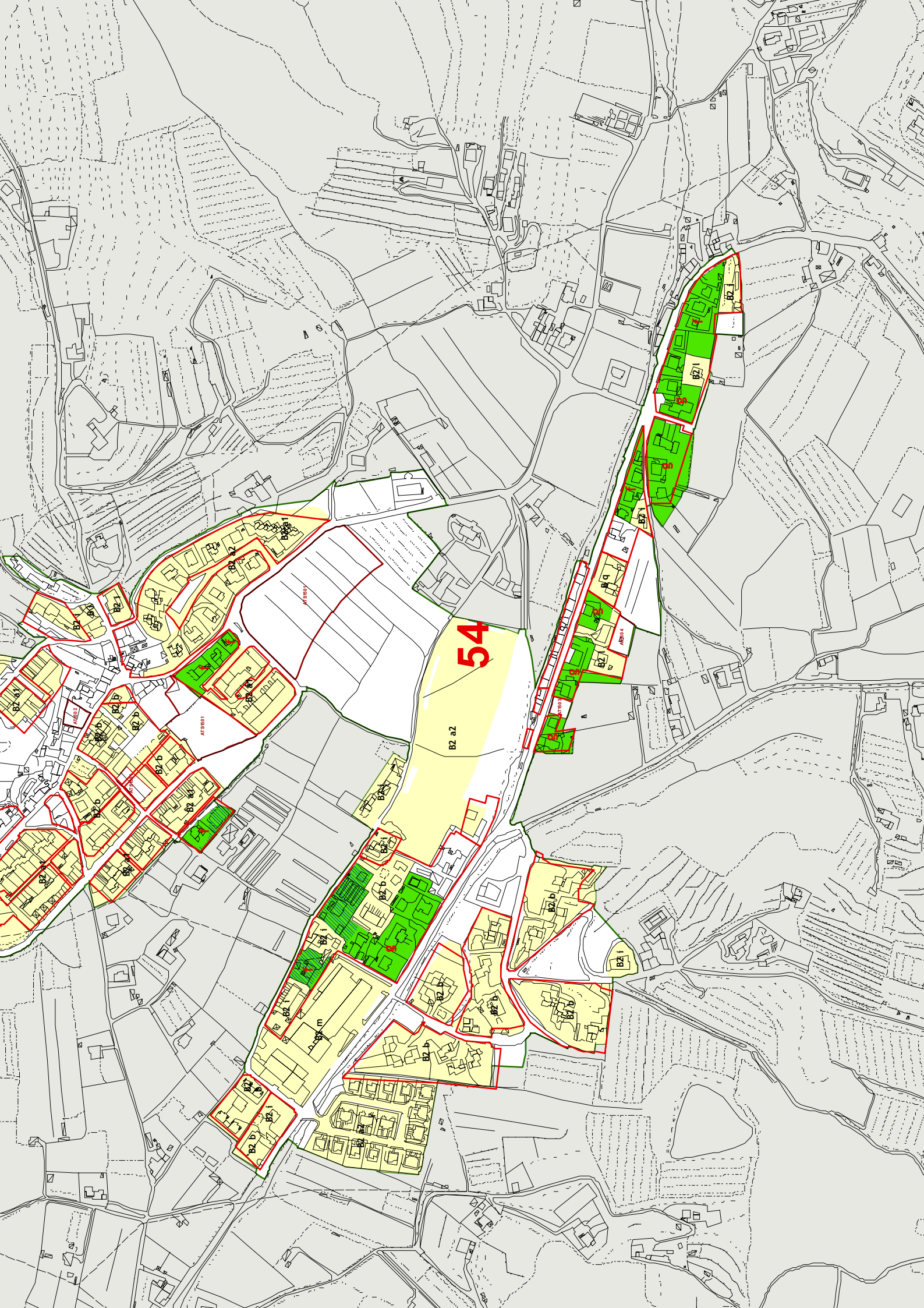
B5 N

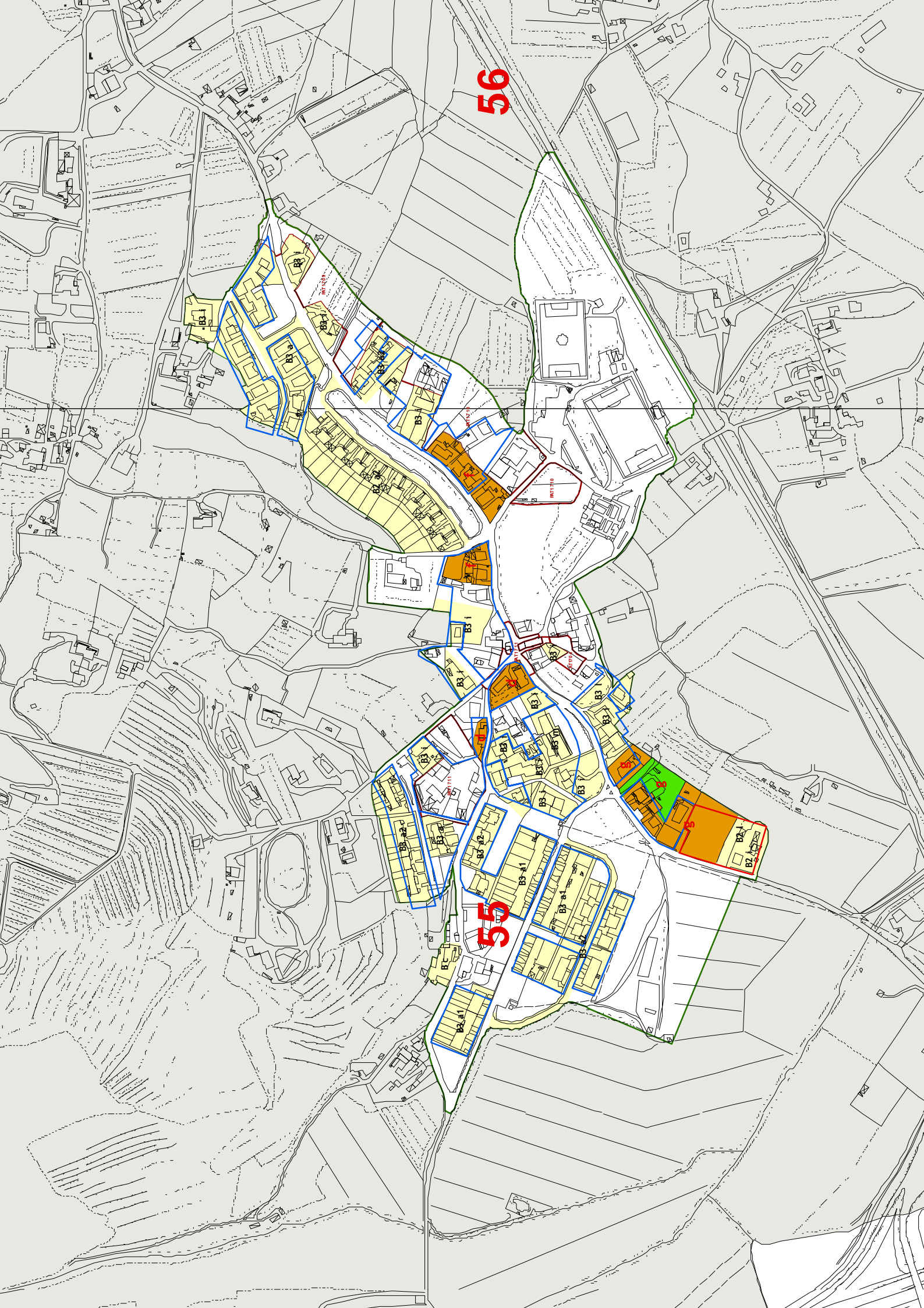
B5 O

B5 P

B5 Q

B5 R





56

55

MATTO

MATTO

MATTO

MATTO

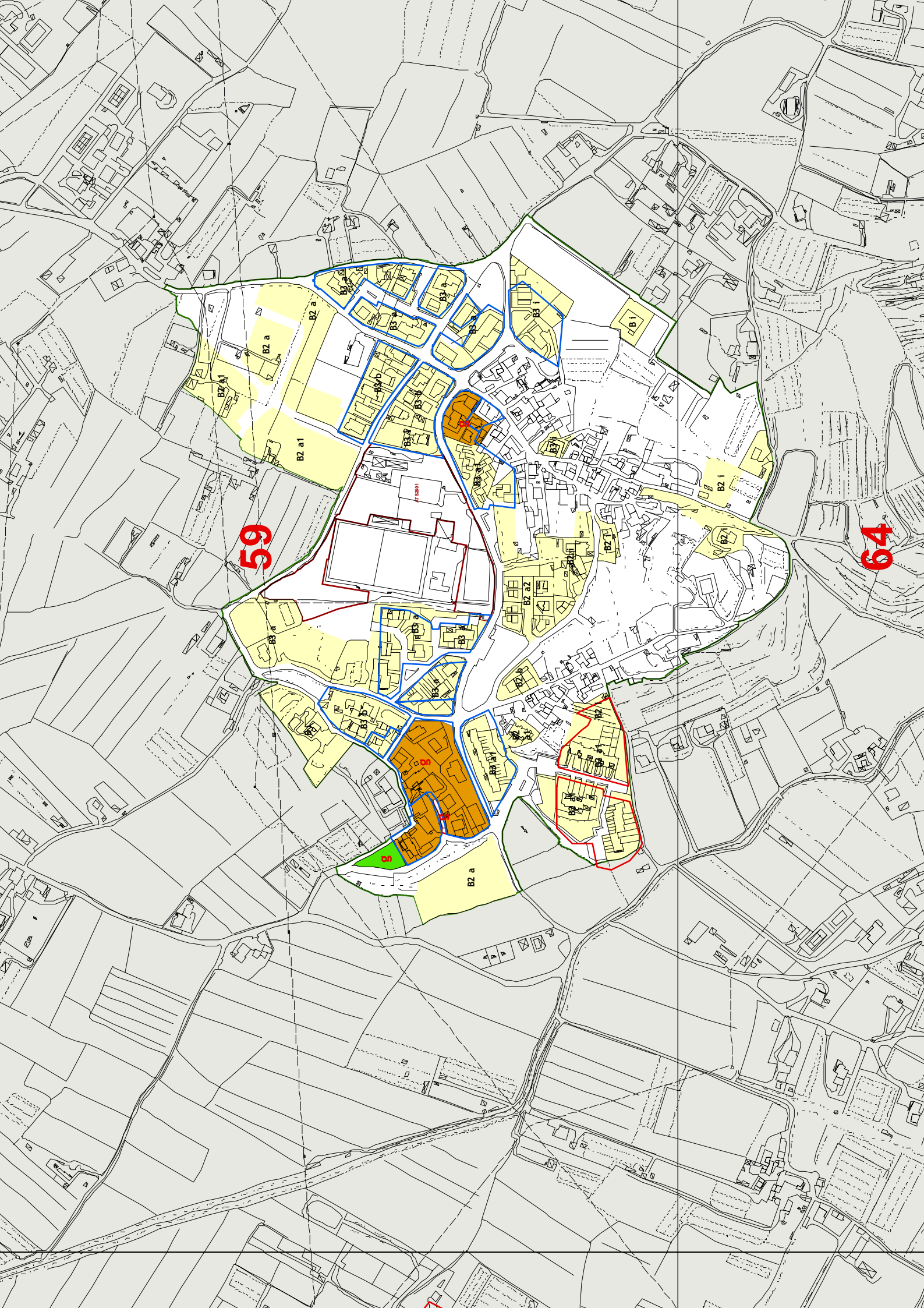
MATTO

MATTO

MATTO

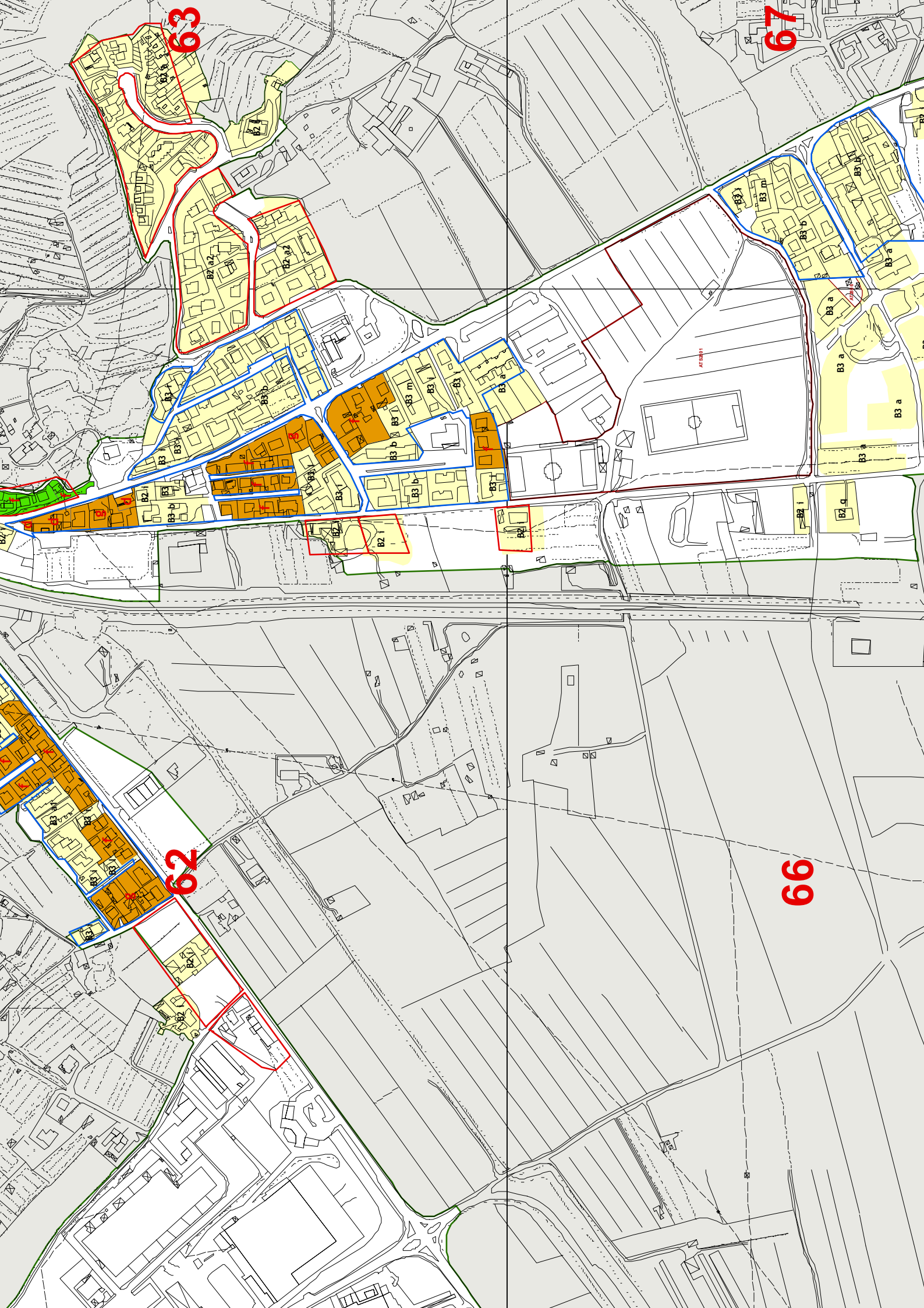
MATTO

MATTO



59

64



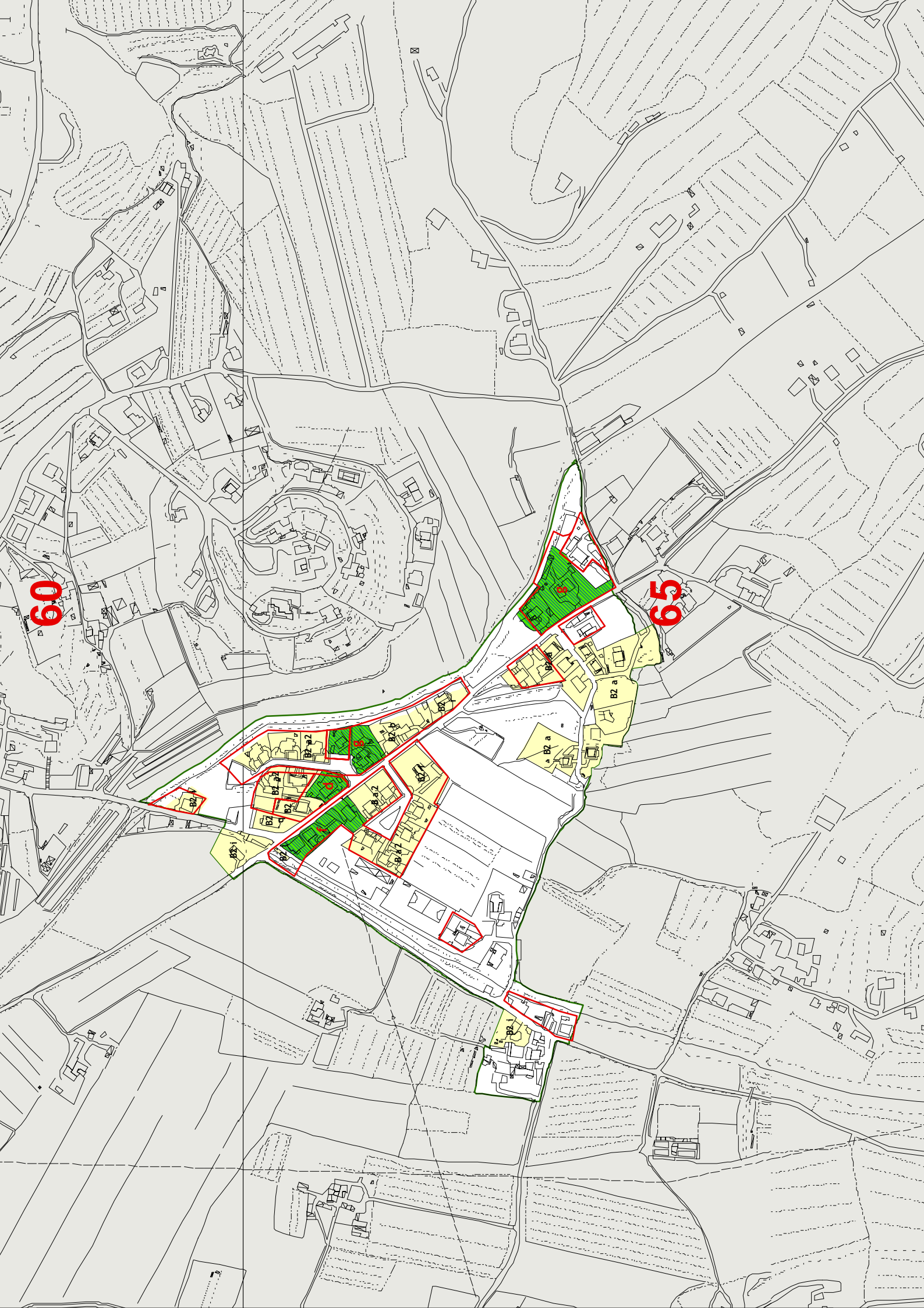
63

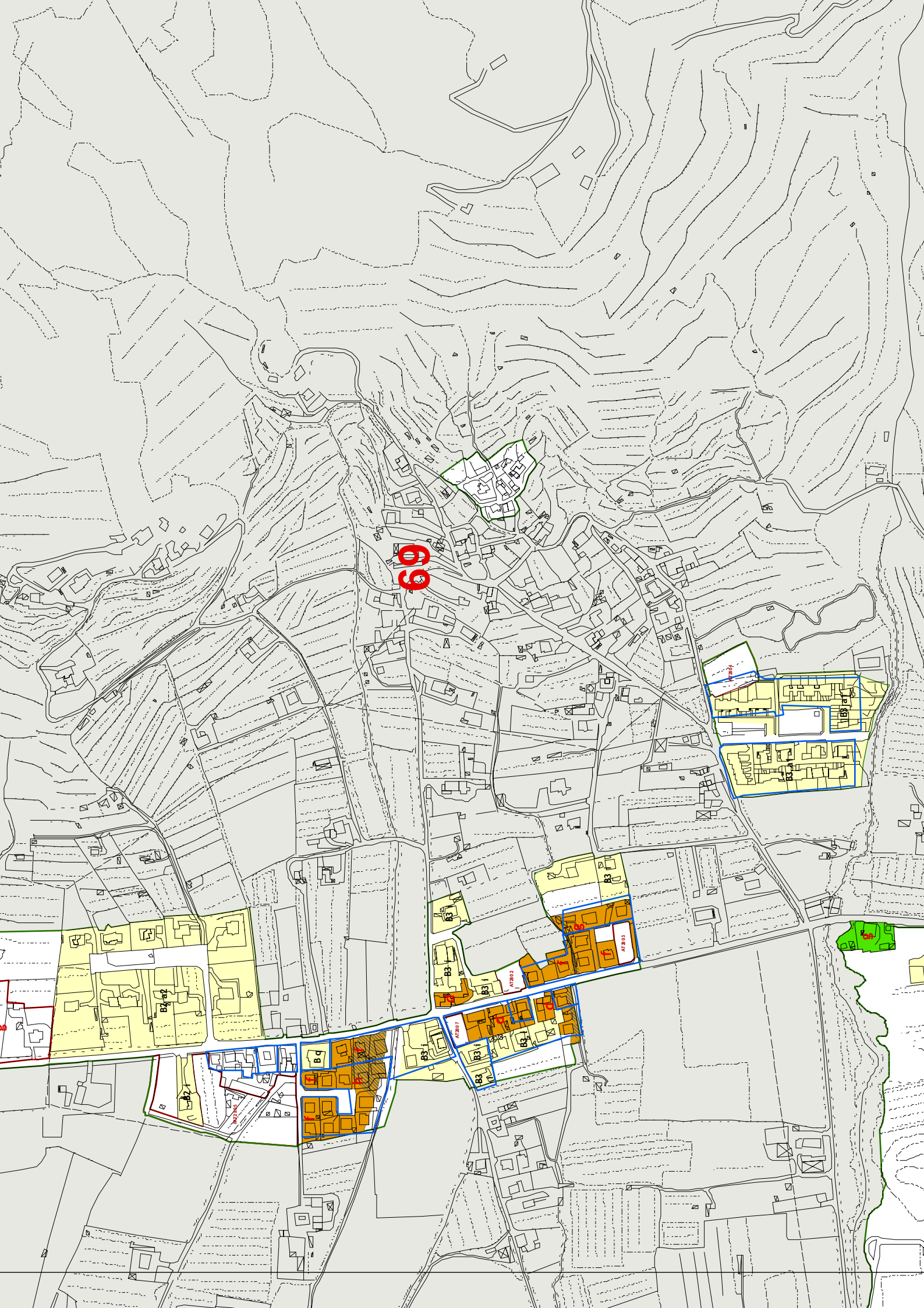
67

62

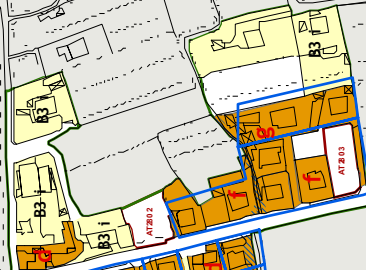
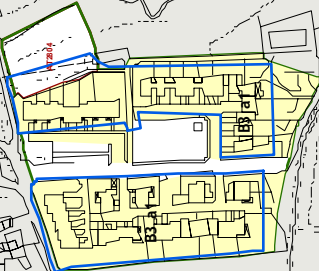
66

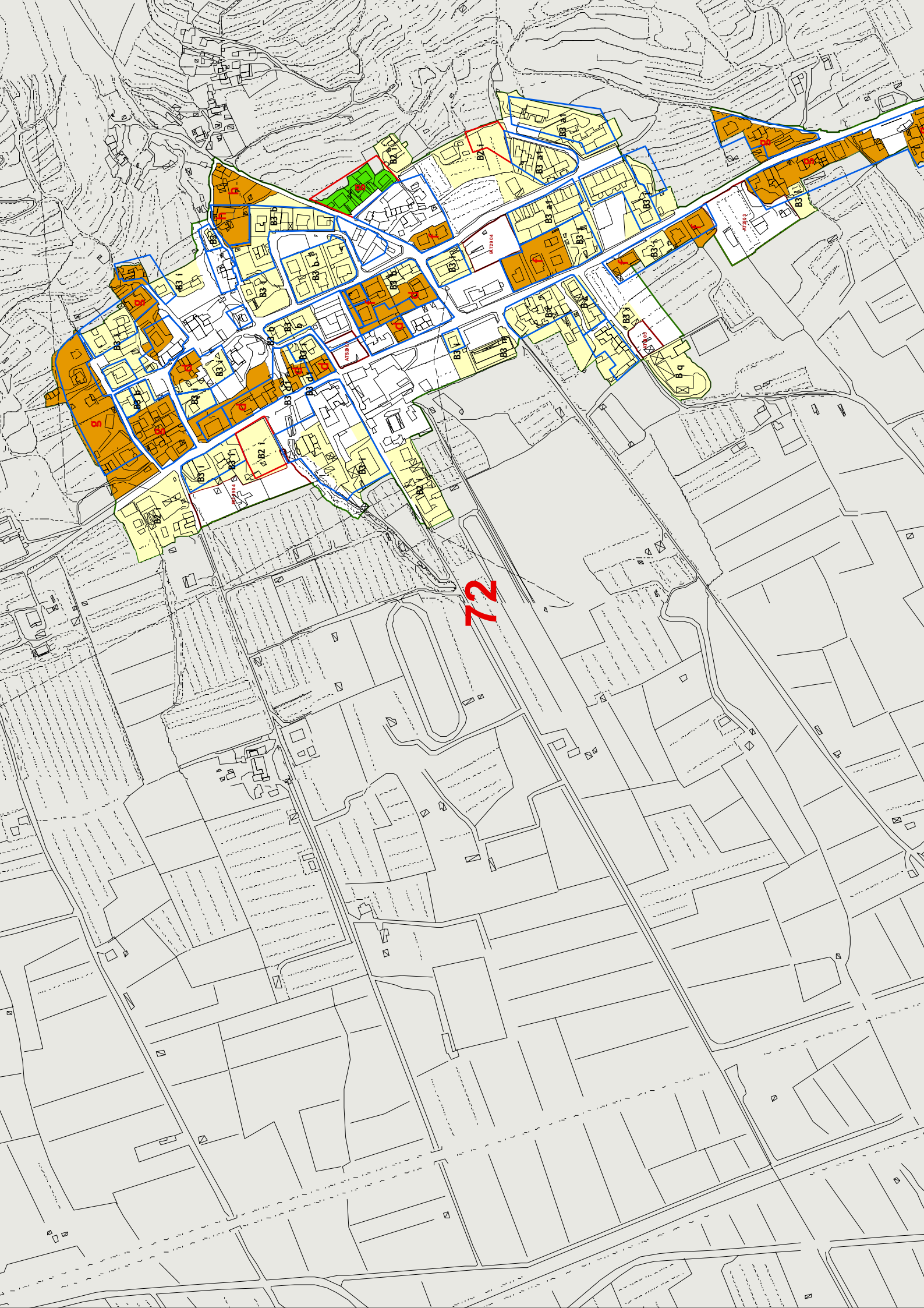
ATZSABU

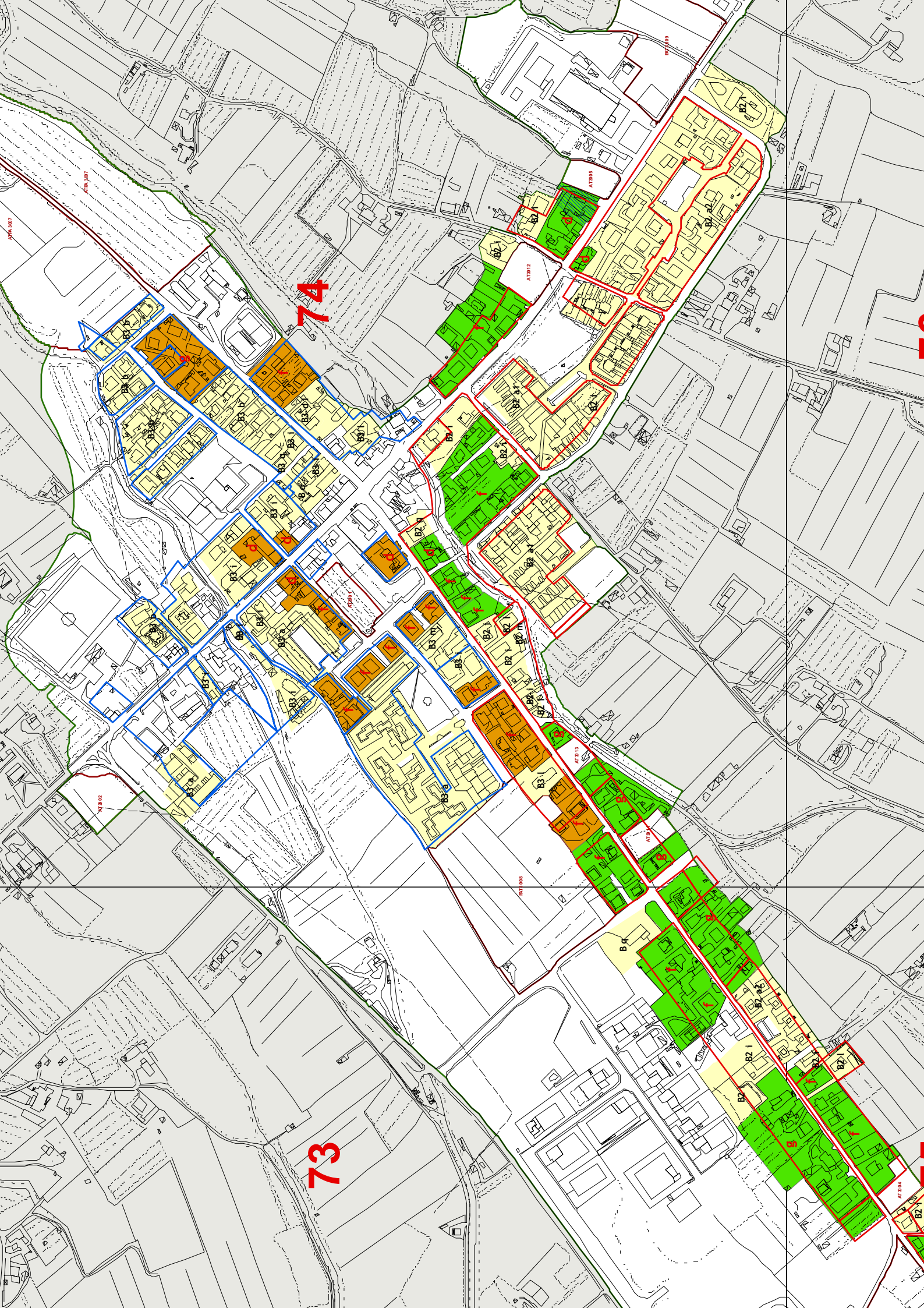




69







74

73

ATB100

ATB102

ATB108

ATB112

ATB116

ATB120

ATB124

ATB128

ATB132

ATB136

ATB140

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

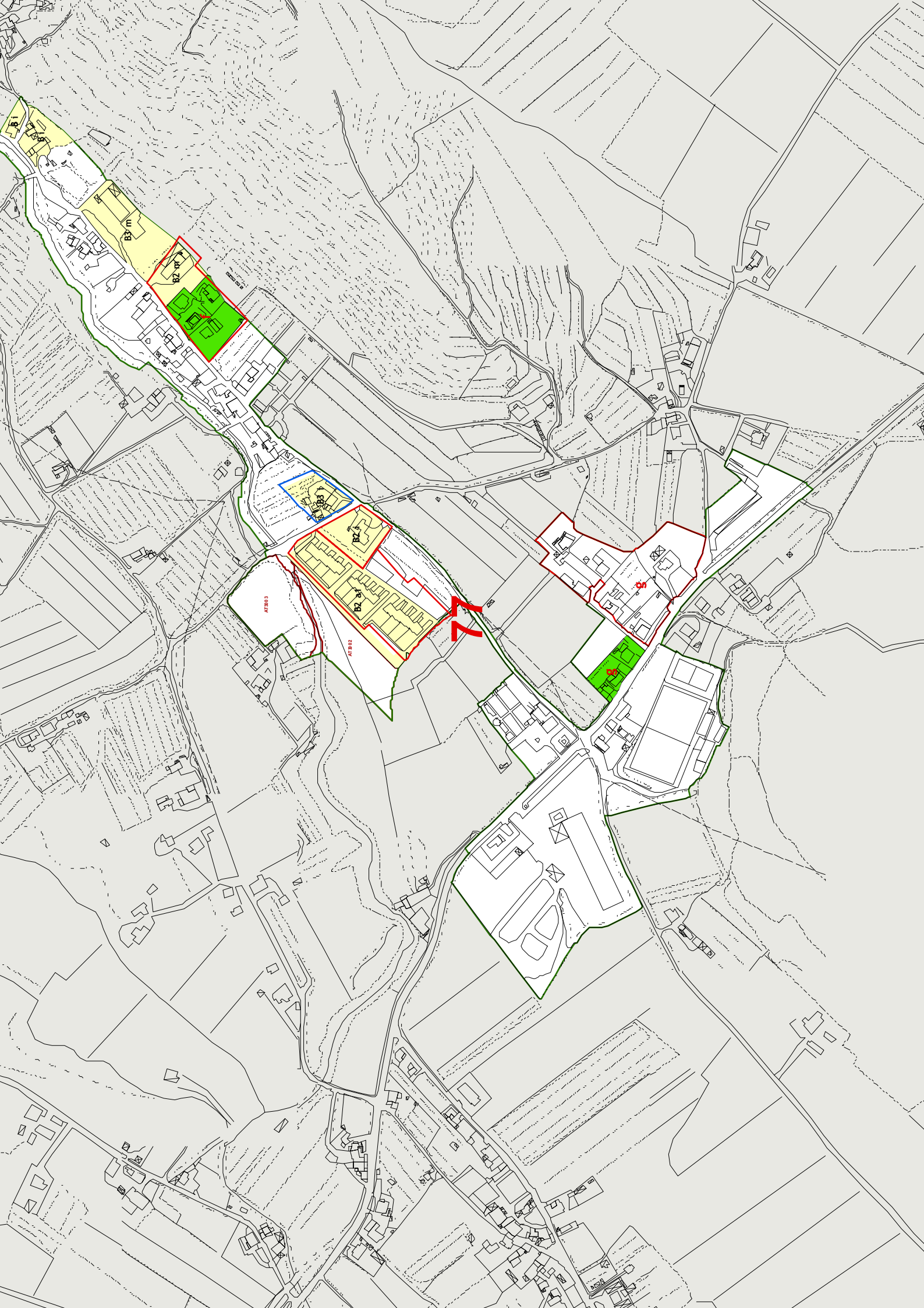
B2

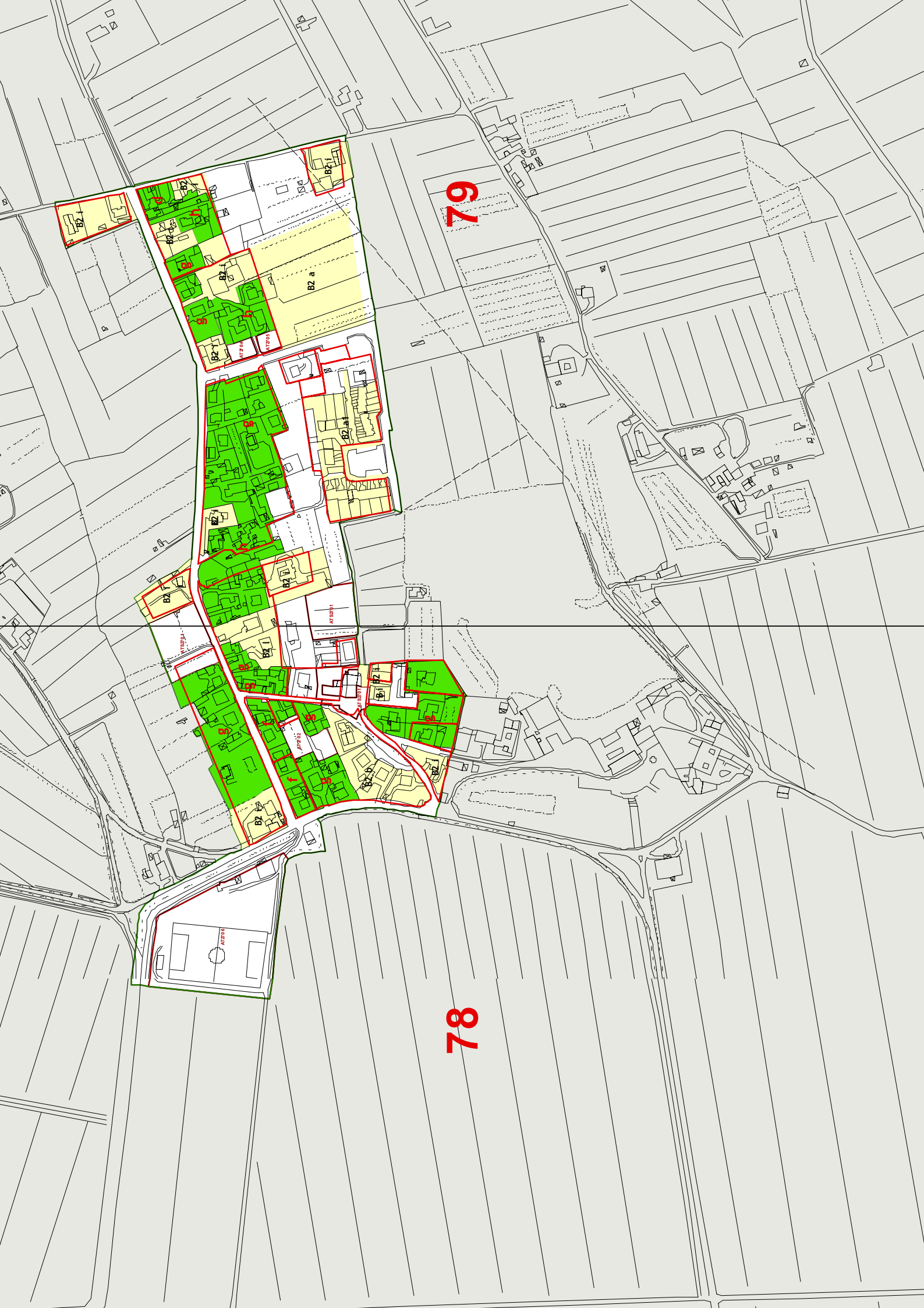
B2

B2

B2

B2





79

78

B2

B2 a

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

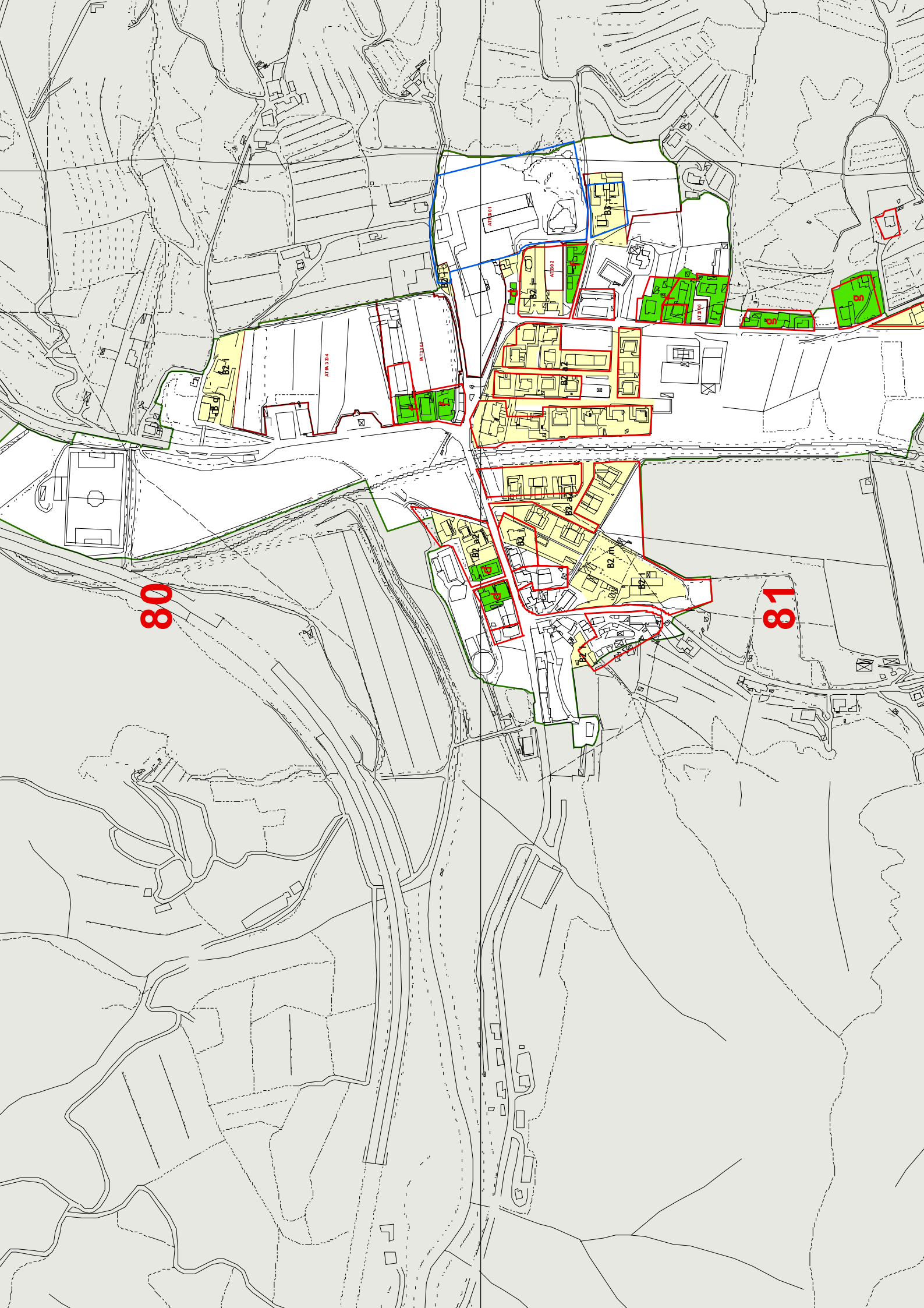
AT 32701

AT 32702

AT 32703

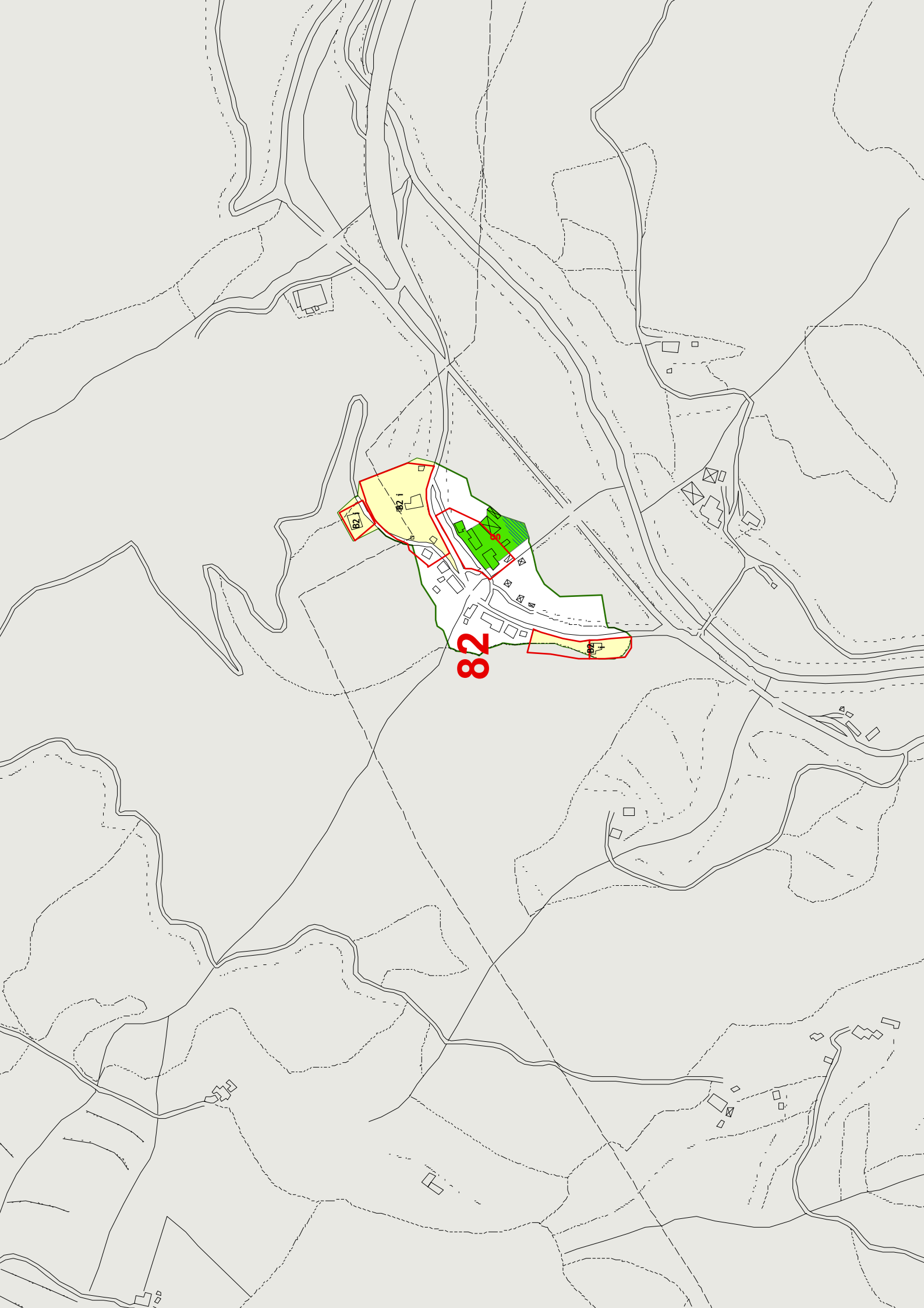
AT 32704

AT 32705



80

81



82

B2-1

B2-2

B2-3

Regolamento Urbanistico
Relazione
Comune di Arezzo