



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico  
Servizio Pianificazione Urbanistica

## Piano Regolatore Generale 2003

## Regolamento Urbanistico

D.C.C. n. 43 del 23/03/2011

## U \_07\_2012

Variante al Piano Strutturale con contestuale  
Variante al Regolamento Urbanistico  
per l'inserimento di una area di trasformazione  
in loc. Pratantico.

PRG

**Relazione** responsabile del procedimento  
ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014

ID:

U\_07\_12\_RRP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch.Roberto Calussi**

Garante della Comunicazione  
**Dott.ssa Cecilia Agostini**

**RELAZIONE TECNICA**  
ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014

**1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

La variante al Piano strutturale e al Regolamento Urbanistico in oggetto sono relative all'individuazione di un'area di trasformazione per la realizzazione di un edificio residenziale di 250 mq in loc. Pratantico.

L'area oggetto della presente variante è individuata nel sistema della residenza, sottosistema R2 prevalentemente residenziale ed è soggetta a due tipi di tutele (vedi estratto tavola tutele strategiche del PS), ossia per quanto riguarda il margine meridionale dell'area, tutela degli edifici specialistici e ville (art. 50) e per la restante parte, tutela dei centri antichi ed aggregati (art. 49).

La **variante al Piano strutturale** in oggetto consiste in una modifica dell'art. 49 delle NTA del PS che al comma 1 vieta la localizzazione di interventi di nuova edificazione nelle aree individuate dalla tavola C.04 a Tutele strategiche : paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela dei centri antichi e aggregati di maggiore e di minore valore.

Visto l'art. 2 comma 3 del vigente P.T.C.P. che recita :

"Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di compatibilità fra P.T.C.P. e Piano Strutturale previsto dall'art. 15, comma 5, della legge n. 142/1990. Le direttive sono conseguenti al livello di definizione, sinora raggiunto, della conoscenza delle risorse essenziali del territorio e del loro grado di riproducibilità. I Piani Strutturali possono parzialmente discostarsene, motivatamente, sulla base di analisi e valutazioni di efficienza ed efficacia che, comunque, garantiscano il rispetto delle finalità e degli obiettivi contenuti nel Titolo Primo della L.R. n. 5/95 e negli artt. 1 e da 8 a 11 delle presenti norme".

La variante in oggetto esclude qualsiasi intervento di nuova edificazione nell'ambito di tutela delle ville ed edifici specialistici, nello specifico villa Frosini e villa Guidotti poste lungo la SR69. Mentre per quanto riguarda la tutela dei centri antichi ed aggregati di minor valore che, nella schedatura del PTCP (Allegato B) è classificato con valore MEDIO/MEDIO, ammette interventi di nuova edificazione con alcune prescrizioni.

In particolare, a seguito delle valutazioni derivanti dalle verifiche di cui all'art. 13 comma 5 lettera d) del PTCP, meglio descritte alla sezione n. 3 relativa alla coerenza esterna con gli strumenti della pianificazione, la variante al PS in oggetto consente la localizzazione di interventi di nuova edificazione nelle aree individuate dalla tavola C.04 a come aree di tutela dei centri antichi e di minore valore (art. 49) di Pratantico alle seguenti condizioni:

1. aree appartenenti al sistema della residenza (Tav. C 06 a);
2. aree poste in prossimità del limite del perimetro della tutela;
3. aree caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria;
4. interventi di minima entità a saturazione di zone di completamento che non necessitano della realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.
5. mantenimento dei varchi inedificati sul territorio aperto che costituiscono affacci e visuali diretti dall'arteria stradale generatrice del tessuto.

La **variante al Regolamento Urbanistico** in oggetto consiste nell'inserimento all'interno del tessuto urbanizzato (R2 Vpr B) in loc. Pratantico, di un'area di trasformazione per la realizzazione di un edificio residenziale con i seguenti parametri:

- SUL residenziale massima : 250 mq;
- H max : 2 piani;
- La costruzione dovrà essere realizzata al di fuori delle aree di tutela paesistica della villa individuata alla tav. C.04 a del P.S..
- Modalità di intervento : permesso di costruire.

Il dimensionamento della nuova area di trasformazione pari a 250 mq sarà detratto dalla quantità di Sul residua per l'UTOE 7 Pratantico Indicatore, dove attualmente risultano disponibili 681 mq.

La variante al PS e al RU è riconducibile ai casi previsti dalla procedura semplificata di cui all'art. 30 della L.R. 65/14 in quanto trattasi di variante che non comporta incremento al dimensionamento complessivo dell'UTOE di riferimento, né comporta una modifica degli standard.

L'area di intervento inoltre è localizzata all'interno del tessuto urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 (R2 prevalentemente residenziale).

## **2) QUADRO CONOSCITIVO**

### **CATASTO**

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente in Sezione B Foglio 11 particelle 700, 720, 473 (capanno agricolo).

**PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

inquadra l'area:

C.02 : =

C. 04 a : parte centri antichi ed aggregati di minor valore (art. 49), parte area di tutela delle ville e degli edifici specialistici (art. 50)

C. 04 b : pianure (varianti c, g e d)

C.04 c : =

C.06 : R2 prevalentemente residenziale

C.07 : UTOE 7 Indicatore Pratantico (dove attualmente residuano 681 mq)

C.08 =

### **VINCOLI/ZONE DI RISPETTO DI PIANO STRUTTURALE:**

B.16 : elettrodotti (DPCM 23/04/1992)

**REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

inquadra l'area:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti: Sistema della residenza sottosistema R2 prevalentemente residenziale;

Zone territoriali omogenee: B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;

Destinazioni d'uso esclusive: Vpr - spazi scoperti di uso privato

Progetto di suolo: superficie permeabile

Aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

### **CARTE DELLA PERICOLOSITA'**

Interventi normati mediante abaco di fattibilità (aree di pertinenza ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio, sistema ambientale, spazi scoperti di uso pubblico, spazi scoperti privati).

Pericolosità sismica locale - S.3 elevata

Pericolosità geomorfologica - G.2 Pericolosità geomorfologica media

Pericolosità idraulica - I.1 Pericolosità idraulica bassa: aree esterne a I.2 e aree collinari/montane prossime ai corsi d'acqua a) dove non vi sono notizie storiche di inondazione b) che sono in situazioni di alto morfologico

### **VINCOLI PAESAGGISTICI**

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico (aree vincolate per legge, aree vincolate da decreto, aree di interesse archeologico).

## **PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Nel piano di classificazione acustica comunale l'area è individuata all'interno della CLASSE III - aree di tipo misto.

## **3) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).**

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE** approvato con D.C.R.T n. 72 del 24 Luglio 2007e successiva variante d'implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009.

Gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. regionale approvato in quanto l'area oggetto di variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Arezzo, del PIT.

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

**PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE** adottato con D.C.R. n. 58 del 2/7/2014

La verifica viene effettuata in relazione alla parte dispositiva di cui all'art.38 "Disciplina di Piano" - "Misure generali di salvaguardia".

Per le varianti al Piano Strutturale con contestuale variante al Regolamento Urbanistico non ancora adottate alla data del 2 luglio 2014, quali quella in oggetto, la coerenza si effettua nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenuti nelle specifiche sezioni del Piano (Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e Allegato 3B Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e Allegato H Aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. m) nel rispetto degli obiettivi generali (art. 6, 8, 10, 12) e specifici (art. 7 comma 2, 9 commi 2 e 3, 11 commi 2,3 e 4, art. 13 comma 2) della Disciplina di Piano e nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana.

Per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, quali quella in oggetto, occorre la verifica che tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche disposizioni correlate agli obiettivi di qualità (direttive).

## **PRESCRIZIONI RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI**

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle prescrizioni dei vincoli dettate dal PIT.

## **OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI DELLA DISCIPLINA DI PIANO**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 inquadra l'area come segue:

### **Invariante I :**

L'area ricade nella zona denominata MARGINE INFERIORE (sigla MARi)

Gli obiettivi di qualità per questa zona, reperiti dagli abachi della specifica invariante sono: contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

Le aree di margine inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata ed interessate da espansioni degli insediamenti. L'occupazione del margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta rischi di alterazione strutturale profonda del territorio.

L'inserimento della nuova area di trasformazione risulta coerente con tali obiettivi in quanto trattasi della realizzazione di un edificio di civile abitazione in contesto già urbanizzato, servito da infrastrutture esistenti.

L'area oggetto di variante si trova in territorio pianeggiante ed è libera da problemi relativi al rischio idraulico essendo classificata in zona con pericolosità idraulica I1.

Per quanto riguarda la regimazione delle acque si precisa che le acque sotterranee non subiranno alcuna modifica e che il sistema di convogliamento e raccolta delle acque superficiali già presente perimetralmente al lotto con fossette e canalizzazioni per il deflusso regolare delle acque, verrà mantenuto inalterato.

#### **Invariante II :**

L'area ricade nella zona denominata **MATRICE AGROECOSISTIMICA DI PIANURA URBANIZZATA**.

Gli obiettivi di qualità per questa zona, reperiti dagli abachi della specifica invariante sono:

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo;
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari;
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico ecc.) e della tessitura agraria;
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole;
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).
- Limitazione alle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati o in altre forme di agricoltura intensiva.

L'inserimento della nuova area di trasformazione risulta coerente con tali obiettivi in quanto non riguarda zone a carattere agricolo ma un'area urbanizzata individuata all'interno del perimetro del territorio urbano.

#### **Invariante III :**

L'area ricade nel **MORFOTIPO INSEDIATIVO URBANO POLICENTRICO DELLE GRANDI PIANURE ALLUVIONALI 1.5 Arezzo e Val di Chiana**.

La località ove si inserisce la nuova area di trasformazione è riconducibile, dalle caratteristiche del luogo e per il suo sviluppo, al morfotipo **TR8 - tessuto lineare**.

Questo tipo di morfotipo è considerato come tessuto discontinuo a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, nel nostro caso dalla Strada Regionale 69 che collega Arezzo città con il Valdarno e Firenze, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni.

I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada.

La tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada.

Destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti in edificati lungo il tracciato ordinatore.

Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), quali supermercato, parrucchiere, bar-tabacchi ed edicola.

Gli obiettivi di qualità per questa zona, reperiti dagli abachi della specifica invariante sono:

- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale

- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

La nuova area di trasformazione si inserisce in un contesto già urbanizzato, collegata alla viabilità principale attraverso diramazioni stradali esistenti che delimitano in modo naturale il territorio aperto dal territorio costruito, consolidando l'effettivo bordo costruito della frazione e riqualificando un territorio attualmente in stato di abbandono.

La nuova edificazione avrà infatti la primaria caratteristica di migliorare il fronte urbano verso il territorio agricolo facendone ricucitura con l'edificato esistente e riqualificando, attraverso specifica attenzione al complesso storico posto lungo l'arteria principale, il contesto di riferimento. Il nuovo intervento contribuirà a creare spazi in continuità e connessione sia con gli spazi verdi dell'aperta campagna sia con la città compatta.

#### **Invariante IV :**

L'invariante riguarda il paesaggio rurale per cui il principale obiettivo è contrastare i processi di abbandono colturale, mediante politiche di riattivazione delle pratiche agricole e silvipastorali e di sostegno alle imprese agricole e zootecniche.

L'area oggetto di nuova edificazione ricade in territorio urbanizzato e non agricolo pertanto non si effettua alcuna valutazione sulla coerenza.

### **OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N. 15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA**

#### **OBIETTIVO 1**

**Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti**

#### **Direttive correlate**

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

1.1 - Tutelare la struttura agraria della bonifica leopoldina, che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana:

- salvaguardando, recuperando e valorizzando l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico-architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;
- mantenendo l'orditura della maglia agraria storica, la struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

- seguendo nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - guidare i processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoletto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli), predisponendo elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica;

1.3 - evitare l'impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi") con particolare riferimento a:

- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino - Tegoletto - Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);
- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";
- la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi.

1.6 - incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.7 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;

1.8 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Valdichiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica, e ai corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali, e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale e della gestione della vegetazione ripariale nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

## **OBIETTIVO 2**

**Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole**

### **Direttive correlate**

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

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico delle matrici forestali, preservi i boschi di valore patrimoniale e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella V.di Chiana);

2.2 - tutelare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) anche contrastando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole e della viticoltura specializzata (semplificazione paesistica ed ecologica), in particolare nel territorio di Montepulciano, Gracciano e Petraia (morfotipi 11, 15 e, in parte, 18) anche al fine di contenere il rischio di erosione dei suoli;

2.3 - conservare i paesaggi agro-pastorali tradizionali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore paesistico e naturalistico della parte della Val d'Orcia ricompresa nell'ambito a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, escludendo le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione in altra destinazione e promuovendo pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli;

2.4 - favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali anche attraverso la tutela e la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e alla rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

## **OBIETTIVO 3**

**Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali**

### **Direttive correlate**

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

3.1 - Tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione e valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici, con particolare riferimento a:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Badia al Pino);

- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi);
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Monteverene-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);

3.4 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni;

3.5 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici e dei coltivi tradizionali come l'olivicoltura terrazzata (in particolare nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana);

3.6 - migliorare la gestione selvicolturale finalizzandola all'aumento dei livelli di maturità e di valore ecologico delle matrici forestali, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete), alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano).

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive correlate, si conclude che la variante al Piano Strutturale con contestuale variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

In particolare l'intervento, evitando ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, contribuisce alla definizione e riqualificazione dei margini urbani, ed in tal senso alla salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e alla ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini.

Non si evidenziano inoltre profili di incompatibilità dell'intervento rispetto alla tutela degli edifici di valore storico e architettonico (Villa Guidotti e Villa Frosini) posti lungo la viabilità principale, in quanto l'area si colloca in posizione ad essi marginale e che non interferisce con l'integrità visuale degli edifici di pregio.

#### **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

L'area oggetto di variante, posta in località Pratantico, rientra tra i "centri antichi ed aggregati" ai sensi dell'art. 13 della disciplina del PTCP e classificata come MEDIO/MEDIO nella schedatura Allegato B del PTCP.

Per questo tipo di classificazione è possibile prevedere interventi di nuova edificazione adottando le valutazioni derivanti dalle verifiche di cui all'art. 13 comma 5 lettera d).

La verifica della compatibilità urbanistica viene svolta sulla base della definizione di regole tipomorfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico e al raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo.

La verifica di compatibilità paesistica viene svolta sulla base delle analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria, della coerenza e continuità del disegno urbano dell'intervento di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione e della compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente.

Per quanto riguarda la compatibilità urbanistica, il nuovo intervento, si inserisce in un contesto urbanizzato in continuità al tessuto residenziale esistente. L'inserimento della nuova area di trasformazione pone il limite tra la zona urbana e il territorio extraurbano già definito e delimitato nel luogo da infrastrutture viarie esistenti. L'edificio verrà realizzato rispettando le tipologie edilizie caratterizzanti la zona che sono del tipo a schiera o in linea, a due piani fuori terra con eventuale piano sottotetto e seminterrato da destinarsi a cantine o autorimesse.

Gli edifici presenti hanno in prevalenza ingressi indipendenti, giardini privati e finiture tipiche del contesto toscano circostante; per le facciate intonaco nei colori delle terre naturali; per le coperture a falde inclinate coppi e tegole in cotto e gli infissi realizzati con persiane alla fiorentina nei colori della tradizione.

Per quanto riguarda la compatibilità paesistica, il nuovo intervento, si inserisce con continuità nel disegno urbano esistente rispettando i limiti caratteristici tra il territorio urbano e il territorio agricolo, facendo da ricucitura con l'aggregato di antica formazione posto lungo l'arteria principale e riqualificando il contesto di riferimento attualmente in stato di abbandono.

#### **4) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)**

**PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

L'area oggetto della presente variante è individuata nel sistema della residenza, sottosistema R2 prevalentemente residenziale ed è soggetta a due tipi di tutele (vedi estratto tavola tutele strategiche del PS), ossia per quanto riguarda il margine meridionale dell'area, tutela degli edifici specialistici e ville (art. 50) e per la restante parte, tutela dei centri antichi ed aggregati (art. 49).

Il sottosistema della residenza R2 comprende gli insediamenti caratterizzati dalla presenza in particolare al piano terra di funzioni quali quelle commerciali o artigianali, favorita dalla posizione lungo strade. A questo sottosistema appartengono parti di città non specifiche di alcune epoche ma generalmente esito di processi individuali, di iniziativa singola; questi insediamenti assicurano una diffusione dei servizi di prima necessità all'interno delle aree residenziali. Pertanto il previsto inserimento della destinazione residenziale è compatibile con il sottosistema di riferimento.

Per quanto riguarda la tutela dei centri antichi ed aggregati di minor valore, tutela derivante dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, premesso che la località in questione è classificata all'interno della schedatura Allegato B del PTCP come MEDIO/MEDIO, considerato che il piano stesso prevede per tali classificazioni la possibilità di nuove edificazioni previa verifica della compatibilità urbanistica e paesistica dell'intervento, si conclude che l'inserimento di una nuova area di trasformazione si pone in variante al Piano Strutturale, in particolare con la modifica dell'art. 49 delle NTA del PS che al comma 1 vieta la localizzazione di interventi di nuova edificazione nelle aree individuate dalla tavola C.04 a Tutele strategiche : paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela dei centri antichi e aggregati di maggiore e di minore valore.

Visto l'art. 2 comma 3 del vigente P.T.C.P. che recita :

"Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di compatibilità fra P.T.C.P. e Piano Strutturale previsto dall'art. 15, comma 5, della legge n. 142/1990. Le direttive sono conseguenti al livello di definizione, sinora raggiunto, della conoscenza delle risorse essenziali del territorio e del loro grado di riproducibilità. I Piani Strutturali possono parzialmente discostarsene, motivatamente, sulla base di analisi e valutazioni di efficienza ed efficacia che, comunque, garantiscano il rispetto delle finalità e degli obiettivi contenuti nel Titolo Primo della L.R. n. 5/95 e negli artt. 1 e da 8 a 11 delle presenti norme".

La variante in oggetto esclude qualsiasi intervento di nuova edificazione nell'ambito di tutela delle ville ed edifici specialistici, nello specifico villa Frosini e villa Guidotti poste lungo la SR69. Mentre per quanto riguarda la tutela dei centri antichi ed aggregati di minor valore che, nella schedatura del PTCP (Allegato B) è classificato con valore MEDIO/MEDIO, ammette interventi di nuova edificazione con alcune prescrizioni.

In particolare, a seguito delle valutazioni derivanti dalle verifiche di cui all'art. 13 comma 5 lettera d) del PTCP, meglio descritte alla sezione n. 3 relativa alla coerenza esterna con gli strumenti della pianificazione (PIT e PTCP), la variante al PS in oggetto consente la localizzazione di interventi di nuova edificazione nelle aree individuate dalla tavola C.04 a come aree di tutela dei centri antichi e di minore valore (art. 49) di Pratantico alle seguenti condizioni:

1. aree appartenenti al sistema della residenza (Tav. C 06 a);
2. aree poste in prossimità del limite del perimetro della tutela;
3. aree caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria;
4. interventi di minima entità a saturazione di zone di completamento che non necessitano della realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.
5. mantenimento dei varchi inedificati sul territorio aperto che costituiscono affacci e visuali diretti dall'arteria stradale generatrice del tessuto.

Esaminate l' area di tutela dei centri antichi ed aggregati di minor valore di Pratantico e l'area di tutela degli edifici specialistici e ville, sovrapposta con le aree individuate all'interno del sistema della residenza del PS, si evidenzia la presenza di n. 5 aree potenzialmente interessate dalla presente variante.

Tali aree, individuate nella tavola di "sovrapposizione tutele centri antichi di minor valore e sistema residenziale del piano strutturale", hanno ciascuna le seguenti peculiarità:

Zona 1. area trasformazione oggetto di variante, tale area possiede tutte le caratteristiche richieste per la nuova edificazione. E' interna al sistema della residenza (R2), è collocata in corrispondenza del margine della tutela; è caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'utilizzo residenziale; l'intervento di nuova edificazione proposto risulta di minima entità (250 mq); costituisce un margine urbano rispetto al tessuto edificato e non un affaccio sul territorio aperto rispetto all'arteria stradale principale.

Zona 2. individuata dal PS come sistema R2. L'area risulta sprovvista della totalità delle opere di urbanizzazione necessarie per la sua trasformazione all'uso residenziale.

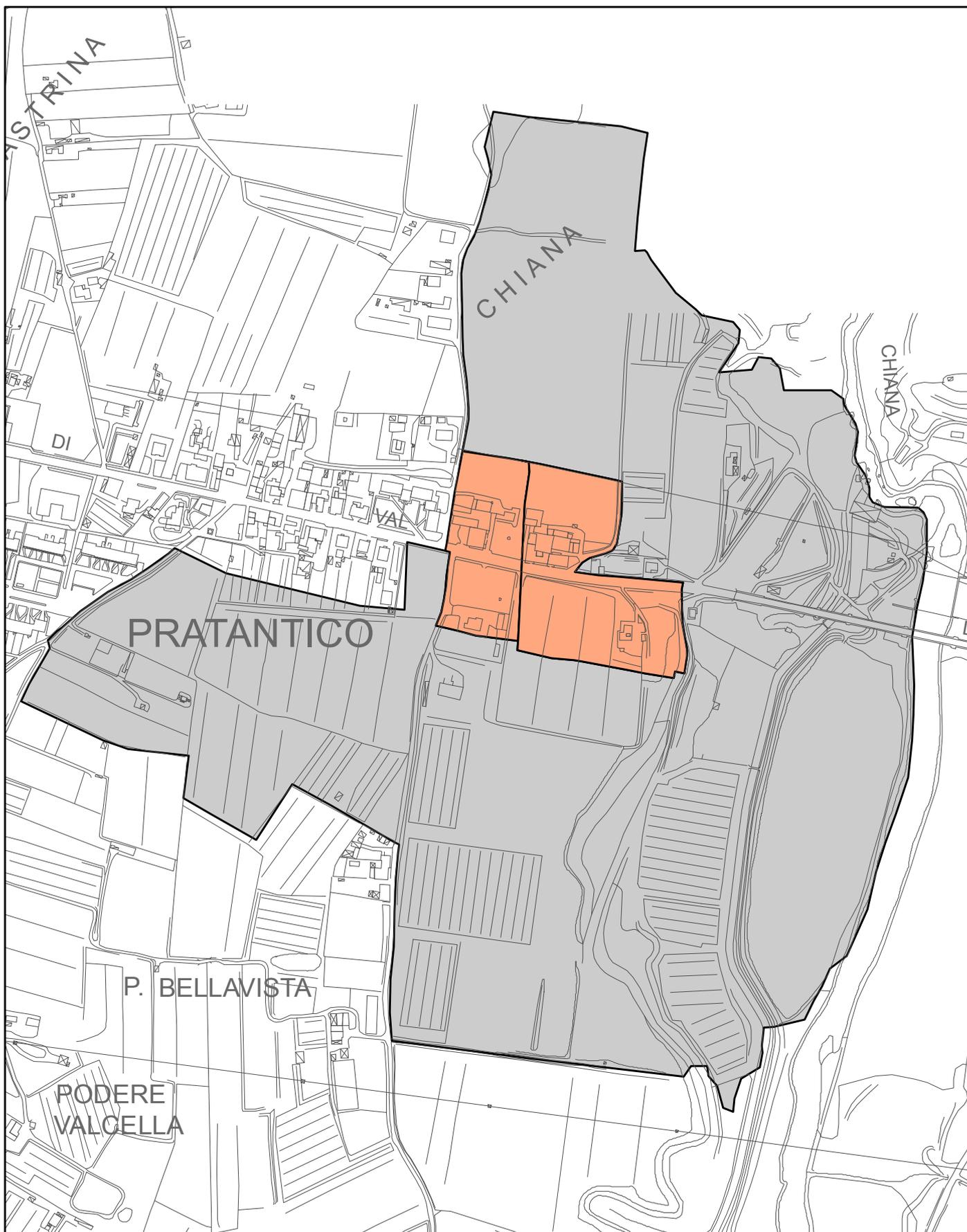
Zona 3. individuata dal PS come sistema R2. L'area risulta sprovvista della totalità delle opere di urbanizzazione necessarie per la sua trasformazione all'uso residenziale.

Zona 4. individuata dal PS come sistema R2; si tratta di un lotto di completamento già edificato . Nel vigente Regolamento Urbanistico è classificata come R2 i B2, costituita in parte da un edificio di antica formazione vincolato alla ristrutturazione edilizia limitata (ril), ed in parte da un insediamento che non costituisce tessuto "frammenti" per il quale non si prevede la nuova edificazione in quanto composto da singoli edifici su lotto, privi di rapporto con la viabilità e disposti in maniera disordinata rispetto al tessuto circostante.

Zona 5. individuata dal PS come sistema R2, dotata delle opere di urbanizzazione, localizzata lungo la SR69, da non edificare in quanto costituente un varco inedificato sul territorio aperto e affaccio diretto dall'arteria stradale principale generatrice del tessuto.

In base alle verifiche effettuate nel punto precedente (coerenza con il PTCP), ed in base alle considerazioni fin qui svolte sul PS evidenziate nelle tavole grafiche di seguito allegate, in conclusione si può affermare che l'unica area che al momento possiede tutte le caratteristiche richieste dalla variante risulta l'area n. 1. La variante al PS proposta è coerente con gli obiettivi generali e specifici del piano strutturale.

# TUTELE STRATEGICHE: PAESISTICA E AMBIENTALE, GEOMORFOLOGICA E IDROLOGICA

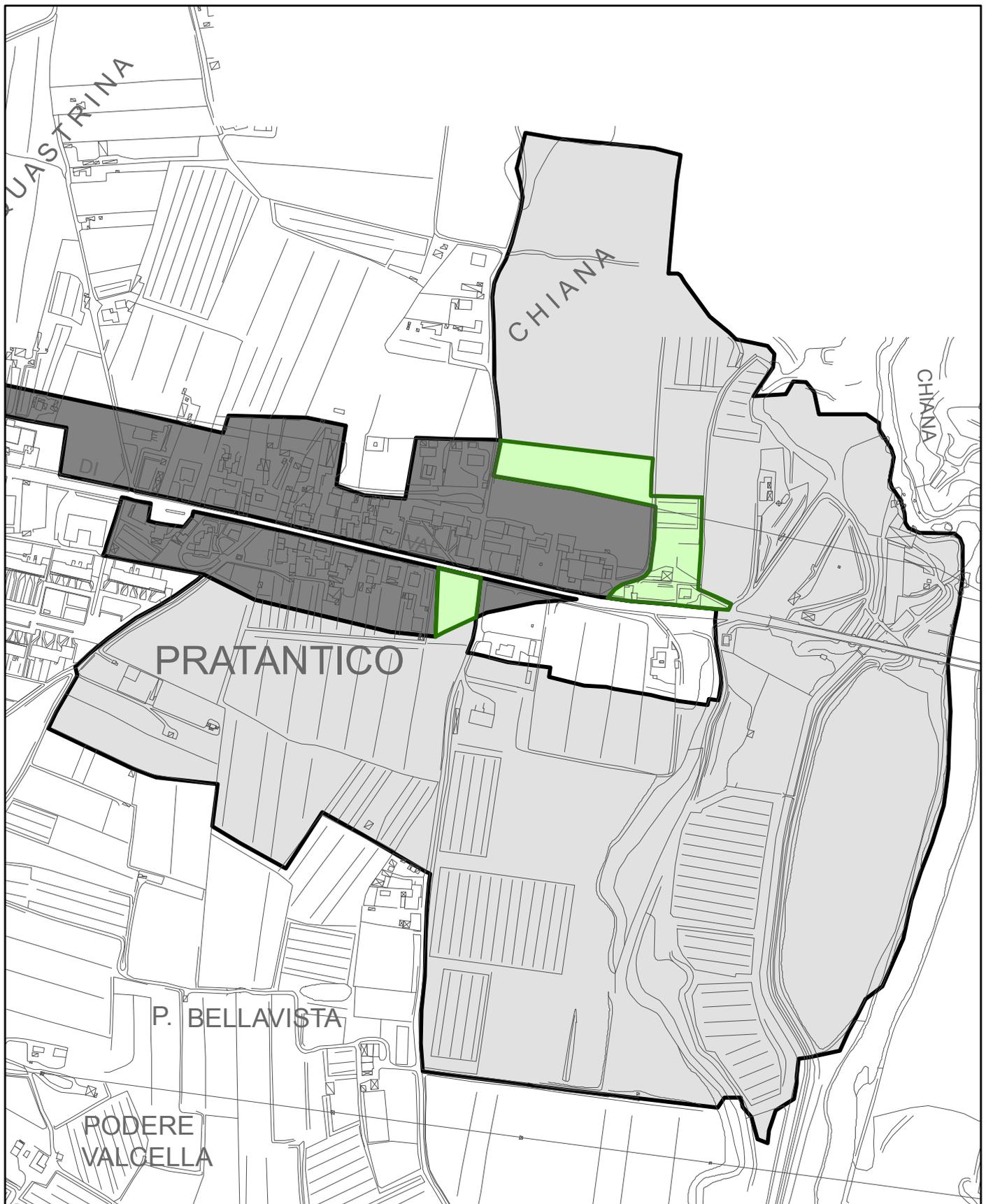


## LEGENDA

-  EDIFICI\_SPECIALISTICI
-  CENTRI\_ANTICHI\_MINOR\_VALORE

Scala 1:5000

# SOVRAPPOSIZIONE TUTELE CENTRI ANTICHI DI MINOR VALORE E SISTEMA RESIDENZIALE PIANO STRUTTURALE

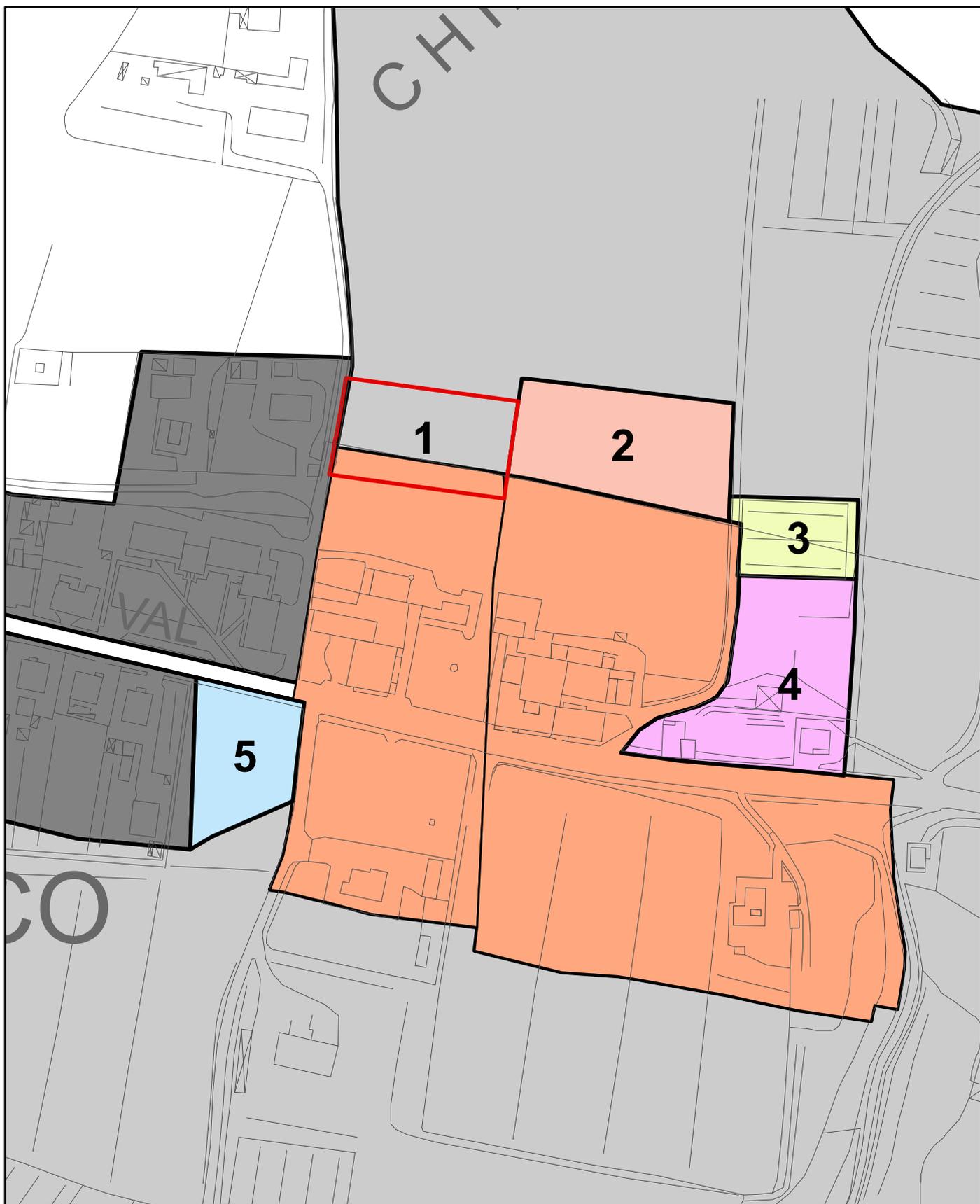


## LEGENDA

-  SISTEMA\_RESIDENZIALE
-  TUTELA\_CENTRI\_ANTICHI\_MINOR\_VALORE
-  SOVRAPPOSIZIONE TUTELA CENTRI ANTICHI\_SISTEMA RESIDENZIALE

Scala 1:5000

# AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE



## LEGENDA

-  SISTEMA\_RESIDENZIALE
-  TUTELA\_CENTRI\_ANTICHI\_MINOR\_VALORE
-  EDIFICI\_SPECIALISTICI

Scala 1:2000

## **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

La presente variante consiste nell'inserimento all'interno del tessuto urbanizzato (R2 Vpr B) in loc. Pratantico, di un'area di trasformazione per la realizzazione di un edificio residenziale con i seguenti parametri:

- Superficie territoriale : 2.500 mq;
- SUL residenziale massima : 250 mq;
- H max : 2 piani;

La costruzione dovrà essere realizzata al di fuori delle aree di tutela paesistica della villa individuata alla tav. C.04 a del P.S..

- Modalità di intervento : permesso di costruire.

La variante in oggetto, trattandosi di edificazione all'interno del territorio urbanizzato, risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

## **COERENZA AL VIGENTE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

Nel piano di classificazione acustica comunale l'area è individuata all'interno della CLASSE III - aree di tipo misto, pertanto compatibile con la residenza richiesta.

## **5) PRINCIPI GENERALI** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

## **6) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

In base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.136 del 12/07/2007 l'area, inquadrata nel sottosistema della residenza R2 prevalentemente residenziale, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola pertanto ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014.

## **7) TERRITORIO RURALE** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

La presente variante è riferita ad un'area interna al territorio urbanizzato. Pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

## **8) DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e art.130 LR.65/14** (art.18 comma 2 lettera f).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

## **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale. La variante in oggetto che consiste nell'individuazione di un'area di trasformazione residenziale in contesto già urbanizzato, non determina, per gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010, nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale ed in particolare non si prevedono effetti a livello paesaggistico e a livello territoriale, economico e sociale.

Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.

Responsabile del Procedimento  
Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica  
Arch. Roberto Calussi

## PIANO STRUTTURALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO ATTUALE

#### **Articolo 49 Tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e degli aggregati**

1. Nelle aree individuate nella Tav. C.4.a Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica, come aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e di minore valore, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.
2. Nelle aree di cui al punto precedente il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi mirati al recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, alla manutenzione e/o ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
3. Le aree agricole sottoposte a tutela paesistica così come riportate anche nella Tav. C4.c Tutele strategiche: aree agricole speciali potranno comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime dell'art.3 della L.R. n.64/95 al fine della progettazione dei P.d.M.A.ed in caso di aziende agricole preesistenti il Regolamento Urbanistico potrà disporre la possibilità di realizzare annessi pertinenziali, in contiguità con le stesse, nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.
4. Nelle aree individuate nella Tav. C.4 a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela degli aggregati minori il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno di tali aree potrà inoltre consentire la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

## PIANO STRUTTURALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO MODIFICATO

#### Articolo 49 Tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e degli aggregati

1. Nelle aree individuate nella Tav. C.4.a Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica, come aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e di minore valore, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione. Nell'ambito di tutela paesistica dell'abitato di Pratantico il Regolamento Urbanistico potrà consentire la localizzazione di interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

1. aree appartenenti al sistema della residenza (Tav. C 06 a);
2. aree poste in prossimità del limite del perimetro della tutela;
3. aree caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria;
4. interventi di minima entità a saturazione di zone di completamento che non necessitano della realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.
5. mantenimento dei varchi inedificati sul territorio aperto che costituiscono affacci e visuali diretti dall'arteria stradale generatrice del tessuto.

2. Nelle aree di cui al punto precedente il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi mirati al recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, alla manutenzione e/o ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

3. Le aree agricole sottoposte a tutela paesistica così come riportate anche nella Tav. C4.c Tutele strategiche: aree agricole speciali potranno comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime dell'art.3 della L.R. n.64/95 al fine della progettazione dei P.d.M.A.ed in caso di aziende agricole preesistenti il Regolamento Urbanistico potrà disporre la possibilità di realizzare annessi pertinenziali, in contiguità con le stesse, nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.

4. Nelle aree individuate nella Tav. C.4 a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela degli aggregati minori il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno di tali aree potrà inoltre consentire la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

## PIANO STRUTTURALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO SOVRAPPOSTO

#### Articolo 49 Tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e degli aggregati

1. Nelle aree individuate nella Tav. C.4.a Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica, come aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e di minore valore, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione. **Nell'ambito di tutela paesistica dell'abitato di Pratantico il Regolamento Urbanistico potrà consentire la localizzazione di interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:**

1. aree appartenenti al sistema della residenza (Tav. C 06 a)
2. aree poste in prossimità del limite del perimetro della tutela;
3. aree caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria;
4. interventi di minima entità a saturazione di zone di completamento che non necessitano della realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.
5. mantenimento dei varchi inedificati sul territorio aperto che costituiscono affacci e visuali dirette dall'arteria stradale generatrice del tessuto

2. Nelle aree di cui al punto precedente il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi mirati al recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, alla manutenzione e/o ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

3. Le aree agricole sottoposte a tutela paesistica così come riportate anche nella Tav. C4.c Tutele strategiche: aree agricole speciali potranno comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime dell'art.3 della L.R. n.64/95 al fine della progettazione dei P.d.M.A.ed in caso di aziende agricole preesistenti il Regolamento Urbanistico potrà disporre la possibilità di realizzare annessi pertinenziali, in contiguità con le stesse, nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.

4. Nelle aree individuate nella Tav. C.4 a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela degli aggregati minori il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno di tali aree potrà inoltre consentire la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F : Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione

#### STATO MODIFICATO

...

#### **AT\_07\_12**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico.**

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
- Altezza max: 2 piani

La costruzione dovrà essere realizzata al di fuori delle aree di tutela paesistica della villa individuata alla tav. C.04 a del P.S..

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

...

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO F : Prescrizioni e parametri per le aree di trasformazione

#### STATO SOVRAPPOSTO

...

#### **AT\_07\_12**

**Area di Trasformazione. Lotto Residenziale. Pratantico.**

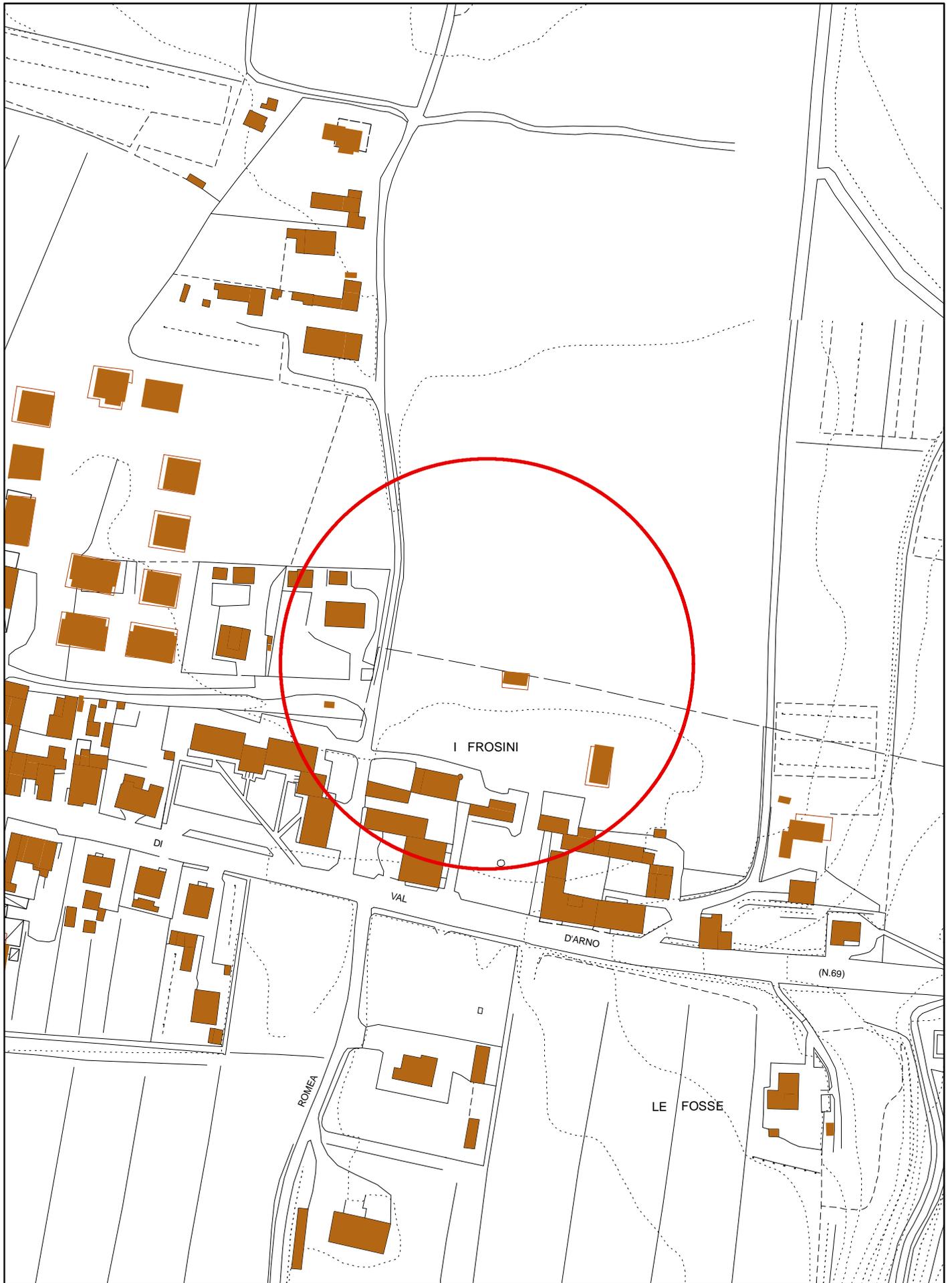
Prescrizioni e parametri di riferimento:

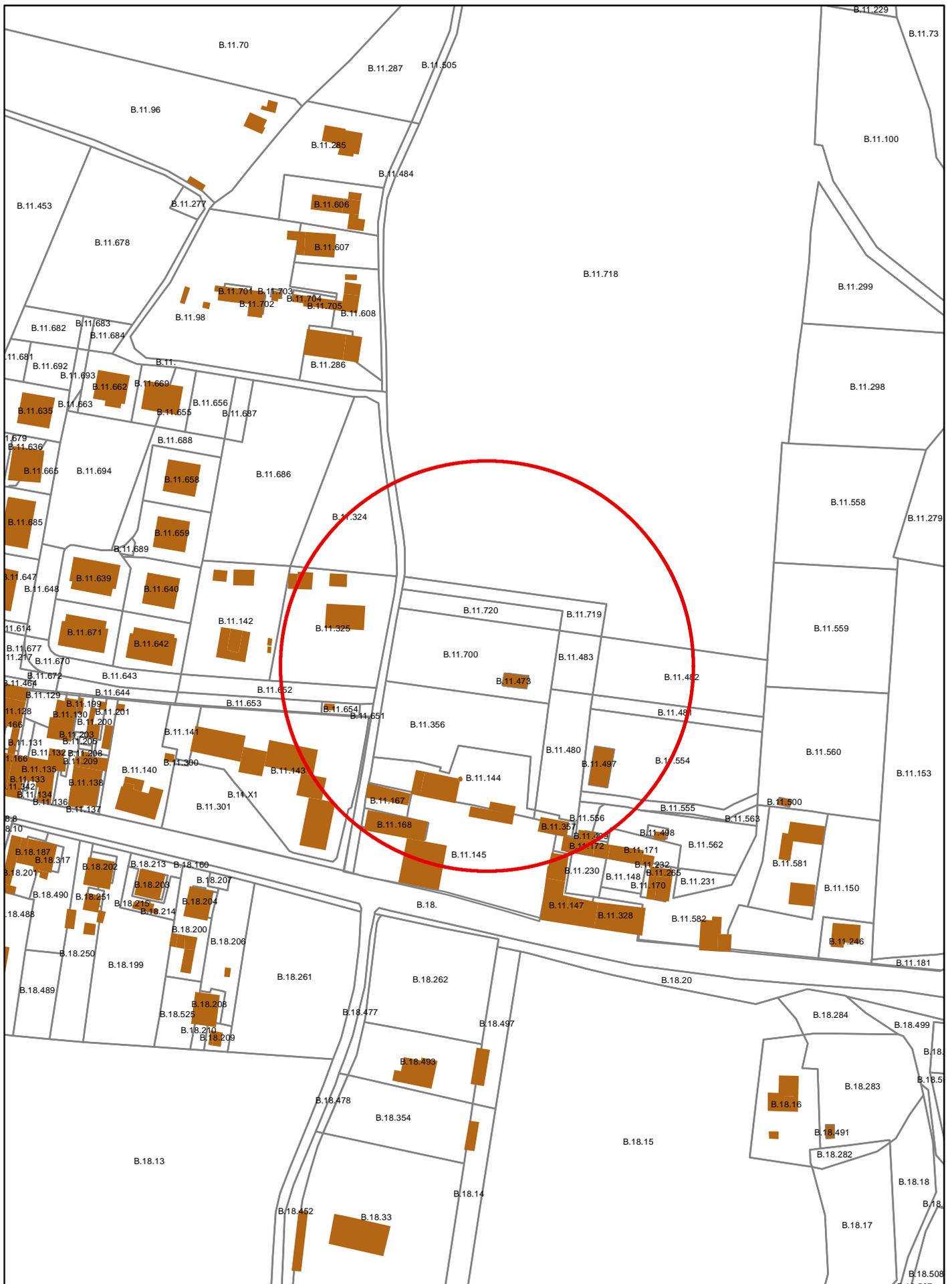
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
- Altezza max: 2 piani

La costruzione dovrà essere realizzata al di fuori delle aree di tutela paesistica della villa individuata alla tav. C.04 a del P.S..

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

...



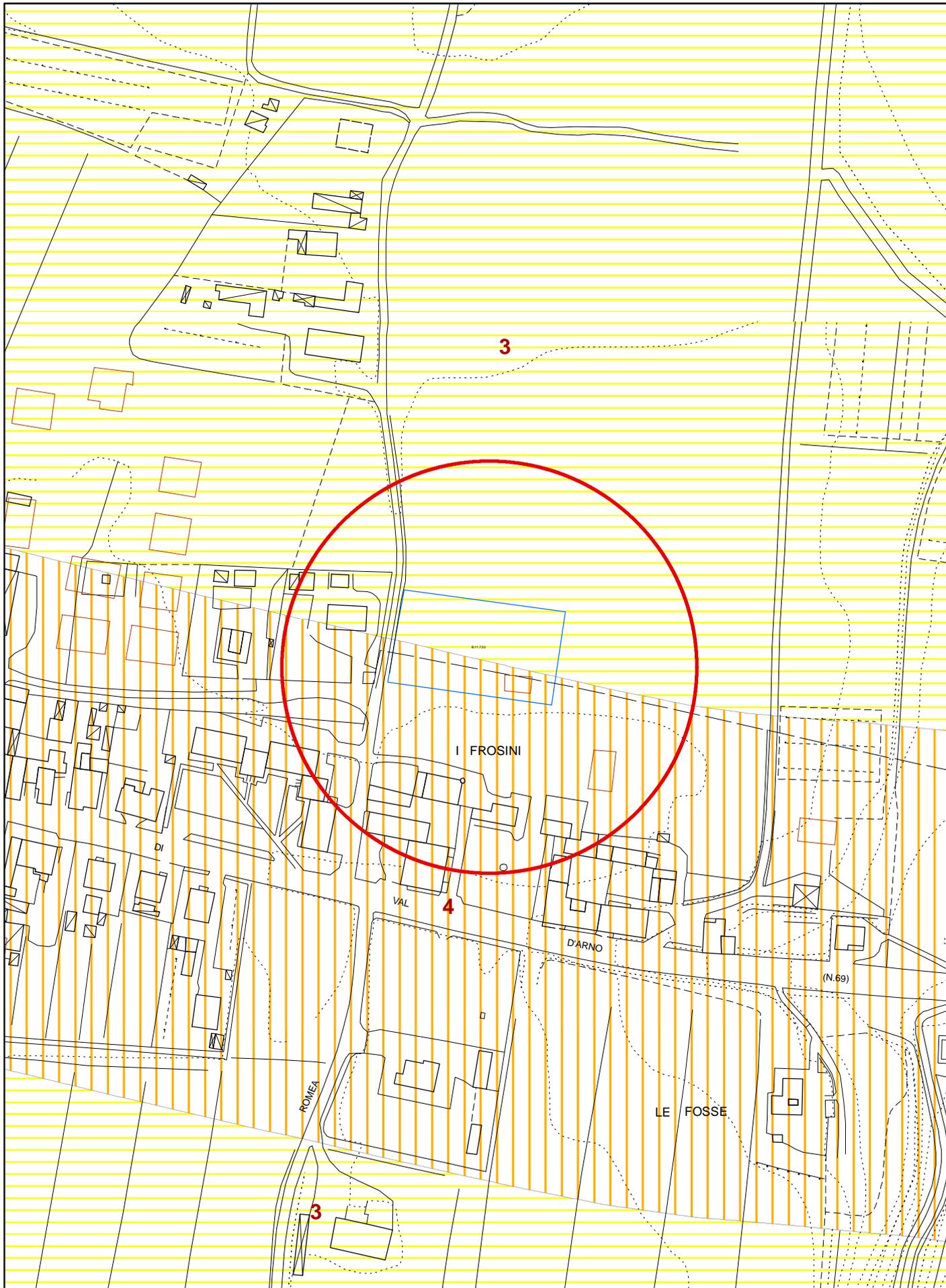


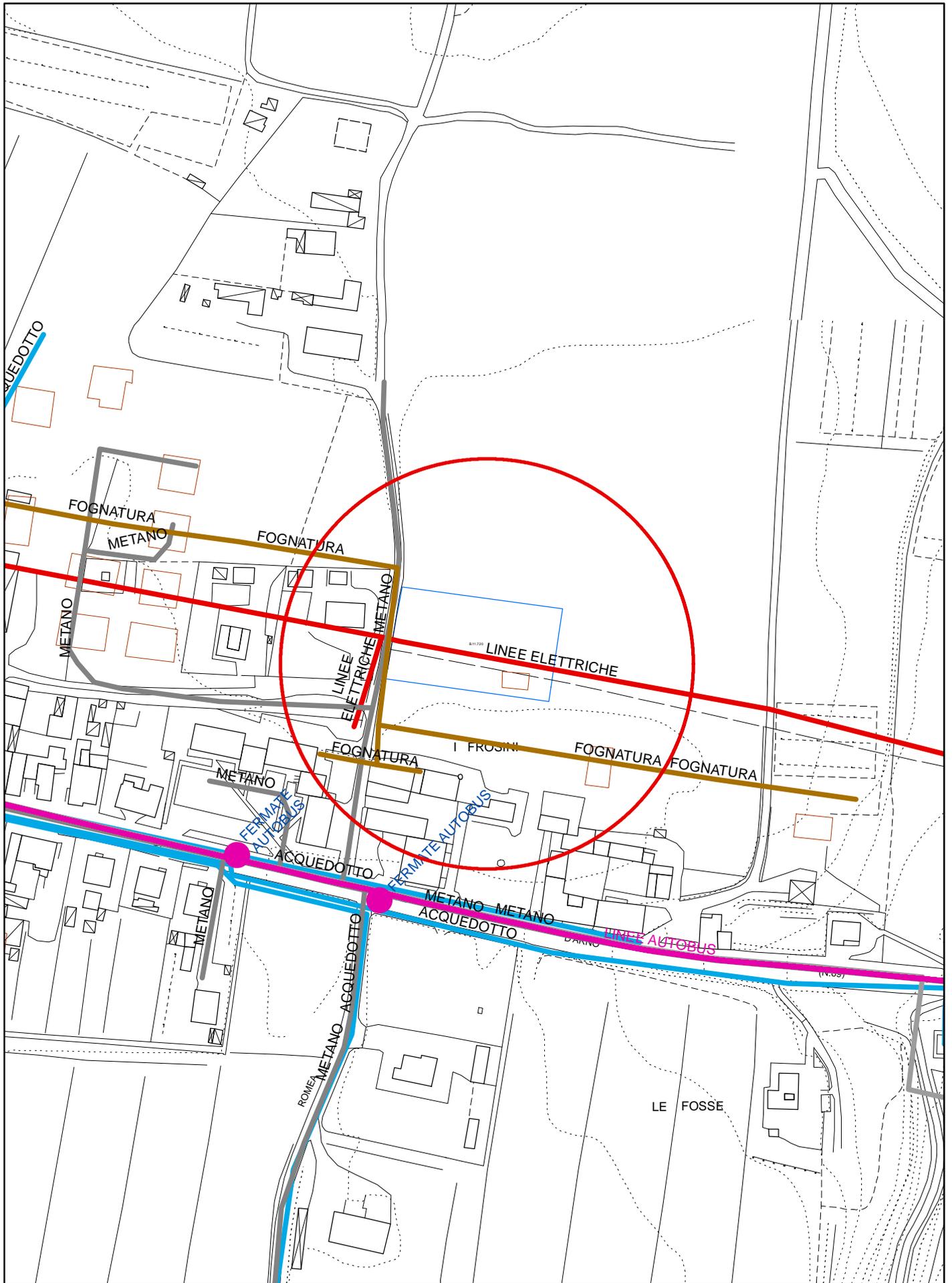


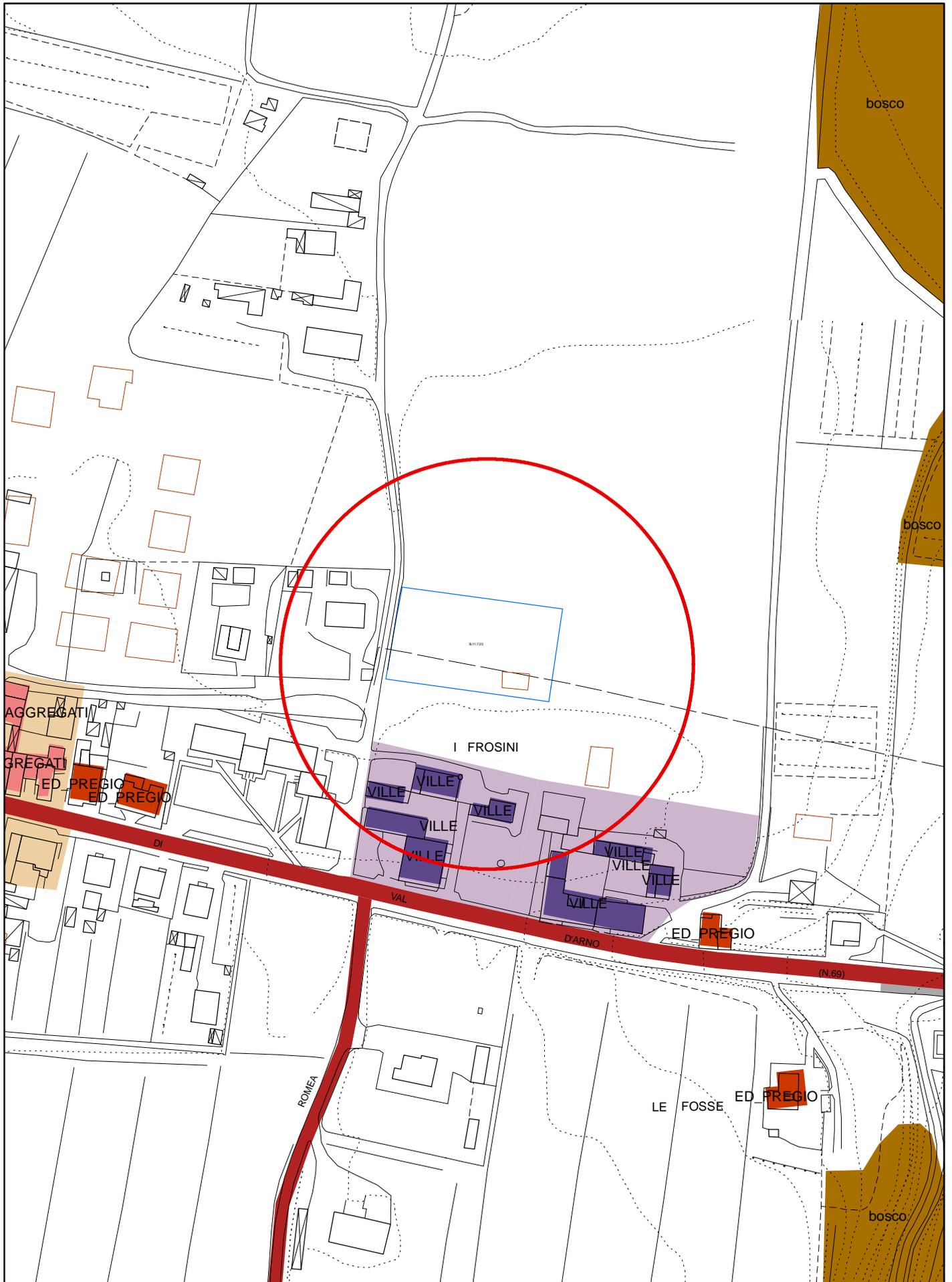
U\_07\_2012

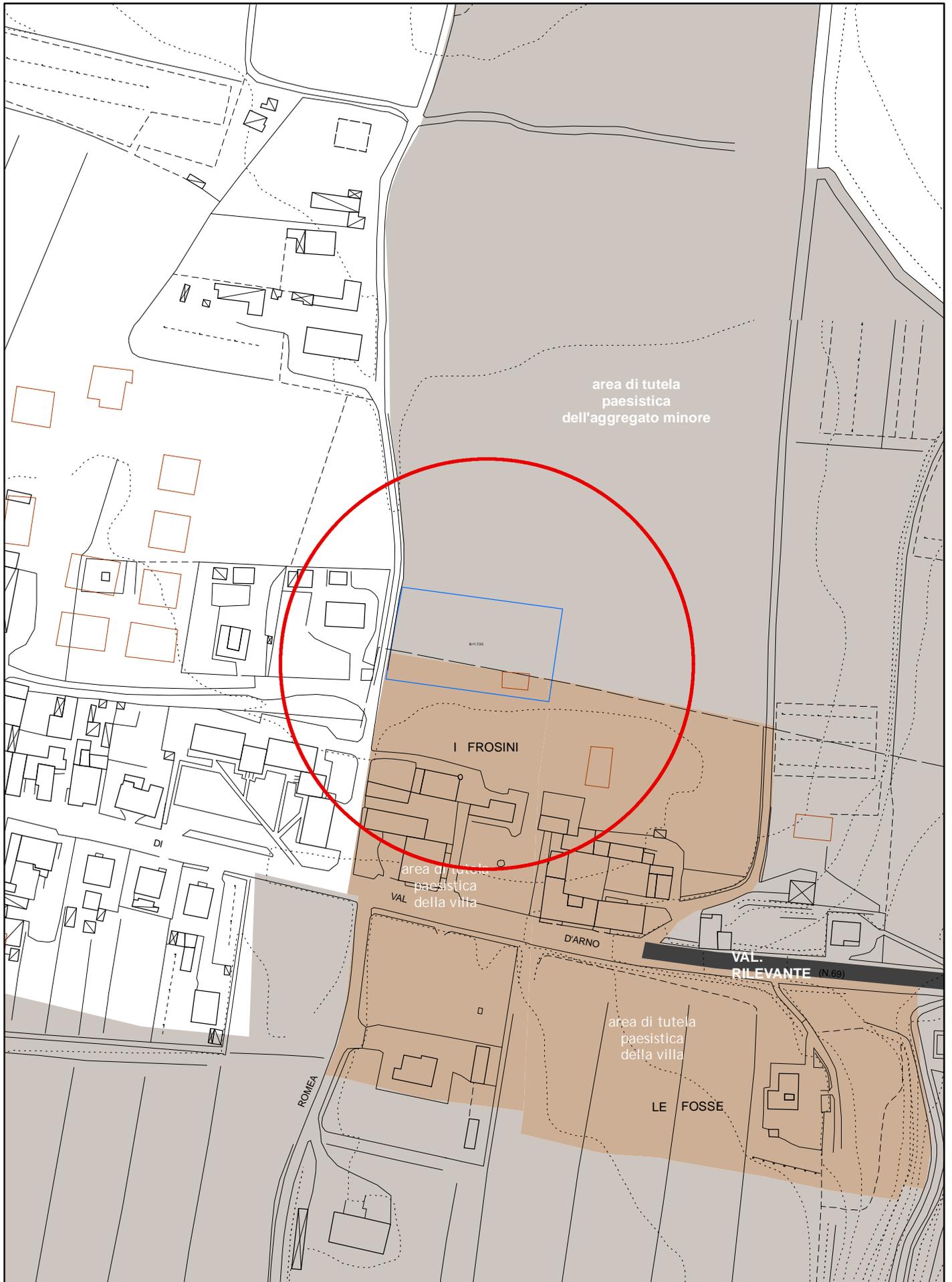
Ortofoto 2013

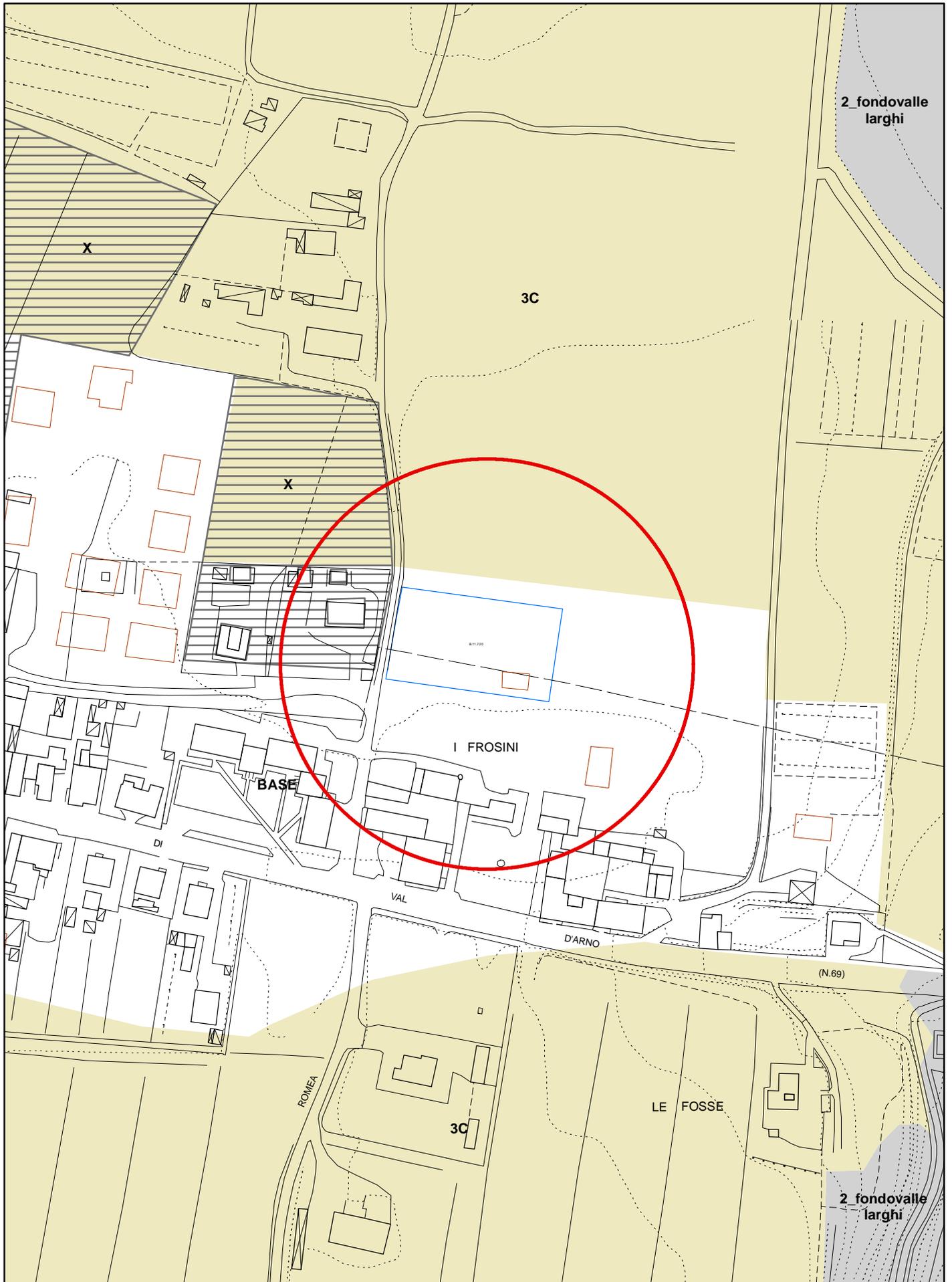
1:2.000

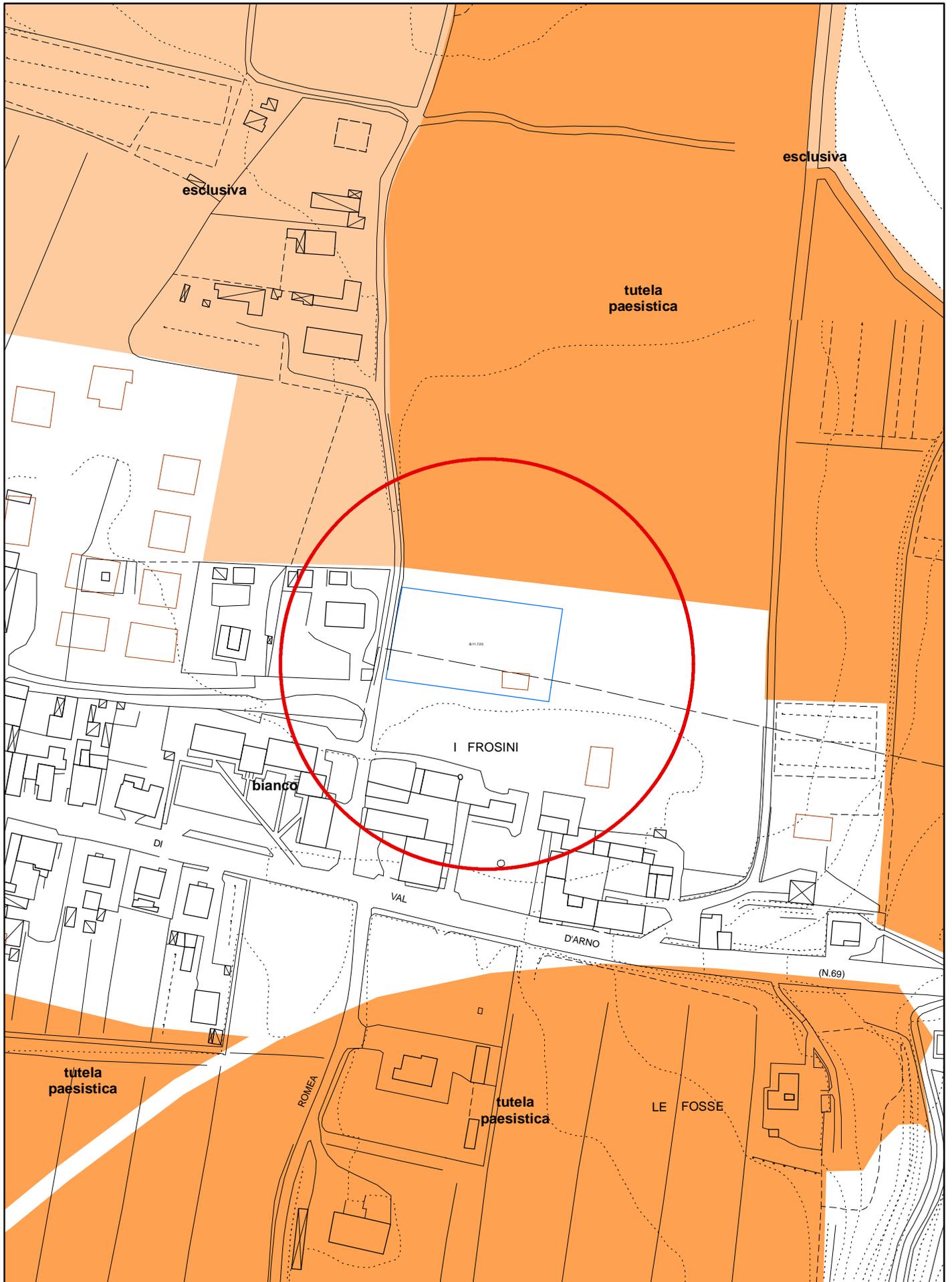




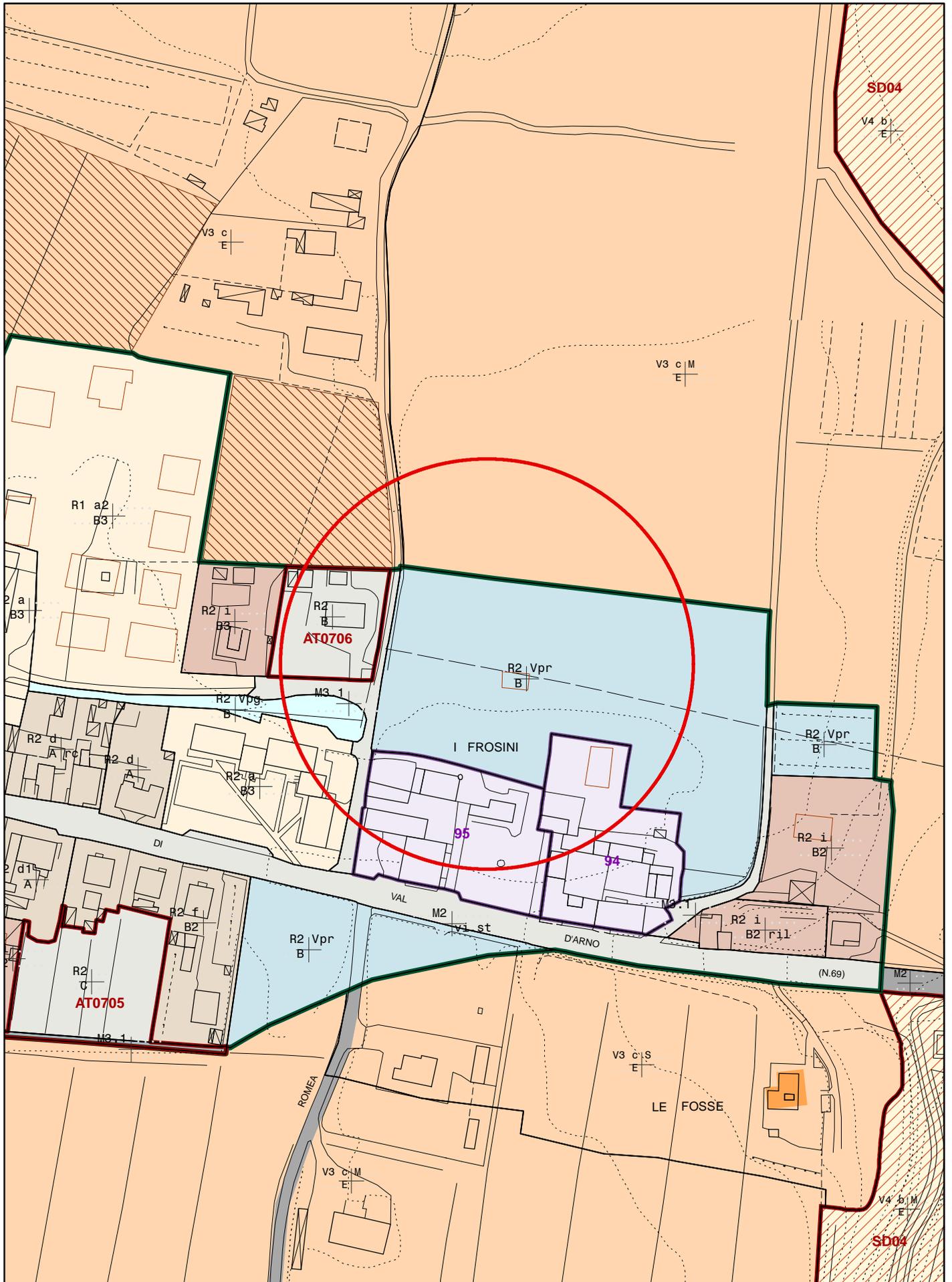














**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ALLEGATO D**  
**STATO ATTUALE**

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 <sup>(e)</sup>	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	46.017	0	300	45.717
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 <sup>(a)</sup>	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	200	890	681
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 <sup>(***)</sup>	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 <sup>(d)</sup>	FIorentina	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.750	460	6.400
12 <sup>(*)</sup>	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 <sup>(*)</sup>	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	300	0	397
15 <sup>(**)</sup>	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 <sup>(c)</sup>	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 <sup>(*)</sup>	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 <sup>(*)</sup>	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 <sup>(**)</sup>	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 <sup>(*)</sup>	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	5.733	0	0	5.733
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 <sup>(b)</sup>	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	0	0	16.509
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE</b>								<b>3.090</b>	

(\*\*\*) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(\*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(\*\*) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

<sup>(a)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

<sup>(b)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

<sup>(c)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

<sup>(d)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014

<sup>(e)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : ALLEGATO D**  
**STATO MODIFICATO**

TABELLA DIMENSIONAMENTO: SUL RESIDENZIALE									
UTOE		A	B	C	D	E	F	G	H
		S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO_PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
					B+C	A-D			E-(F+G)
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
2	PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
3 <sup>(e)</sup>	QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
4	CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	46.017	0	300	45.717
5	PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
6	S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
7 <sup>(a)</sup>	INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	450	890	431
8	S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
9	GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
10 <sup>(***)</sup>	PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
11 <sup>(d)</sup>	FIorentINA	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.750	460	6.400
12 <sup>(*)</sup>	CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
13 <sup>(*)</sup>	CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
14	CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	697	300	0	397
15 <sup>(**)</sup>	STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
16	PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
17 <sup>(c)</sup>	BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-500	450	3.069
18 <sup>(*)</sup>	CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
19	PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
20	SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
21 <sup>(*)</sup>	TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
22	SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
23 <sup>(**)</sup>	STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
24 <sup>(*)</sup>	SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
25	AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	0	0	8.315
26	SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	0	0	12.503
27	FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	5.733	0	0	5.733
28	OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
29 <sup>(b)</sup>	POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	-470	340	1.721
30	RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	0	0	16.509
31	LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
32	POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
33	PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE</b>								<b>3.090</b>	

(\*\*\*) L'UTOE 10 PRATACCI ha trasferito il 10% della SUL prevista nelle UTOE 23 STADIO (166 mq) e 15 STAGGIANO (293 mq), per una carenza dimensionale, come previsto dall'art.136 comma 3 delle NTA del PS.

(\*) Per le U.T.O.E. 12, 13, 18, 21, 24 all'interno delle quali, in sede di verifica del dimensionamento, è emerso un saldo negativo tra la potenzialità del P.S. e l'attuazione del P.R.G. vigente \ varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., il R.U. non prevede alcuna volumetria aggiuntiva. Per tali U.T.O.E. si renderà necessario un adeguamento del P.S.

(\*\*) La S.U.L. del P.S. è stata incrementata del 10% ai sensi dell'art. 136 comma 3 delle norme del P.S.

<sup>(a)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 7 è stata diminuita di 200 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.22.2013 con DCC 144 del 11/09/2014

<sup>(b)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 29 è stata aumentata di 470 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.71.2013 con DCC 183 del 20/11/2014

<sup>(c)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 17 è stata aumentata di 500 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.18.2013 con DCC 181 del 20/11/2014

<sup>(d)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 11 è stata aumentata di 5.750 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.20.2013 con DCC 185 del 20/11/2014

<sup>(e)</sup> La S.U.L. dell'UTOE 3 è stata aumentata di 3.000 mq a seguito dell'approvazione della Variante U.45.2013 con DCC 182 del 20/11/2014

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo