



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica  
e Governo del Territorio

## Piano Regolatore Generale 2003

## Regolamento Urbanistico

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

Variante U\_17\_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

## Variante U\_13\_2016

Variante al RU per la modifica della destinazione  
esclusiva Stadio comunale.

PRG

Relazione ed estratti cartografici e normativi

ID:

U\_13\_16\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

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

**1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE**

**2. QUADRO CONOSCITIVO**

- 2.1 CATASTO
- 2.2 PIANO STRUTTURALE
- 2.3 REGOLAMENTO URBANISTICO
- 2.4 CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'
- 2.5 VINCOLI PAESAGGISTICI
- 2.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

**3. COERENZA ESTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a)**

- 3.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
- 3.2 PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

**4. COERENZA INTERNA ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)**

- 4.1 PIANO STRUTTURALE
- 4.2 REGOLAMENTO URBANISTICO
- 4.3 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

**5.PRINCIPI GENERALI**

**6. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

**7 . TERRITORIO RURALE**

**8. DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO E ART.130 L.R. 65/14**

**9. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI**

**ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP** ai  
sensi dell'articolo 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014

## 1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La proposta di variante al Regolamento Urbanistico è volta alla modifica della destinazione d'uso esclusiva dell'area in cui è ubicato lo stadio comunale "Stadio città di Arezzo" da "Ps - campo sportivo scoperto" a "Ss - campo sportivo coperto" con una specifica normativa per l'area.

L'obiettivo della presente proposta di variante è quello di incrementare i tipi di destinazione ammessi all'interno della struttura sportiva esistente così da ottimizzare l'utilizzo delle superfici e dei servizi esistenti. Le destinazioni ammesse dalla norma sono quelle compatibili con l'attività sportiva quali attività commerciali (Tc1), servizi culturali, sociali e ricreativi come previsto dall'art. 7 comma 2 NTA.

Tale modifica è volta all'ottimizzazione e all'incremento delle funzioni ammesse all'interno degli spazi coperti dell'impianto sportivo già esistenti con lo scopo di permettere l'inserimento di attività economiche senza comportare alcun cambiamento all'uso sportivo dell'impianto.

L'inserimento di attività economiche all'interno dello stadio comunale, permette di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione dell'impianto sportivo stesso.

La variante non prevede né consumo di suolo né nuove opere di urbanizzazione, propone azioni volte alla riqualificazione della zona, coerentemente con l'attuale utilizzazione della stessa, attraverso l'insediamento di nuove destinazioni in grado non solo di riqualificare il contesto di riferimento, ma anche di dare un supporto economico alla destinazione sportiva principale, che resta immutata, e di garantire maggior sicurezza e lotta al degrado attraverso una maggiore e costante presenza nell'area.

La variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. 65/2014 in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema V5.2 "Verde sportivo", non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola essendo inserita nella tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 nel sistema "V5 - capisaldi del verde: ambito V5.2 - verde sportivo" .

## 2. QUADRO CONOSCITIVO

### 2.1 CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente alla Sezione A, Foglio 128, particella 330.

### 2.2 PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

Il Piano Strutturale inquadra l'area come sotto illustrato:

QUADRO CONOSCITIVO	
NTA	-
CARTOGRAFIA TAVOLA C02	-
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 a	-
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 b	-
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 c	-
CARTOGRAFIA TAVOLA C.05/C06	V5 capisaldi del verde -V5.2 Verde sportivo

CARTOGRAFIA TAVOLA C.07	23 Stadio
CARTOGRAFIA TAVOLA C.08	A.S.I. 4.6 cittadella dello sport

**2.3 REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011  
 Il regolamento urbanistico inquadra l'area nel sottosistema V5, ambito V5.2, tessuto q, destinazione esclusiva Ps, zona omogenea F

**2.4 CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'**

pericolosità geomorfologica: G2  
 pericolosità sismica: S3  
 pericolosità idraulica: I1

**2.5 VINCOLI PAESAGGISTICI**

nessuno

**2.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

<http://www.comune.arezzo.it/il-comune/servizio-ambiente/piano-classificazione-acustica>

CLASSE IV - aree di intensa attività umana

**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).

**3.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE** con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Gli atti di governo del territorio ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e Piani attuativi e loro varianti, ai sensi del Capo VII art. 20 comma 1 della Disciplina del Piano "*Conformazione ed adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio*", si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

La variante al RU in oggetto :

a) persegue gli obiettivi generali delle invarianti strutturali contenuti nel Capo II della Disciplina di Piano.

<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE I "I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI"</b>	
1. I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.	
<b>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</b>	<b>VALUTAZIONI</b>

a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;	Non attinente
b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;	Non attinente
c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;	Non attinente
d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;	Non attinente
e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	Non attinente

**OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE II  
"I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO"**

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

<b>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</b>	<b>VALUTAZIONI</b>
a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;	Non attinente
b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;	Non attinente
c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;	Non attinente
d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;	Non attinente
e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.	Non attinente

**OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE III  
"IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI"**

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante

del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;	Non attinente
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	Non attinente
c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;	Non attinente
d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	Non attinente
e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;	Non attinente
f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;	Non attinente
g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;	Non attinente
h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.	Non attinente

**OBIETTIVI SPECIFICI RELATIVI AI MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE OSSIA ALL'INVARIANTE III "IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI":**

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA  
MORFOTIPO DI RIFERIMENTO TR6 tessuto a tipologie miste**

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

OBIETTIVI SPECIFICI	VALUTAZIONI
---------------------	-------------

Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;	Non attinente
Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;	Non attinente
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	Attinente: La variante, attraverso l'insediamento di nuove destinazioni all'interno della struttura dello stadio comunale, propone azioni volte alla riqualificazione della zona, coerentemente con l'attuale utilizzazione della stessa, in grado di riqualificare il contesto di riferimento ed evitare il sottoutilizzo della struttura.
Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Attinente: L'obiettivo della presente proposta di variante è quello di incrementare i tipi di destinazione ammessi all'interno della struttura sportiva esistente così da ottimizzare l'utilizzo delle superfici e dei servizi esistenti. Le destinazioni ammesse dalla norma sono quelle compatibili con l'attività sportiva quali attività commerciali (Tc1), servizi culturali, sociali e ricreativi come previsto dall'art. 7 comma 2 NTA. L'inserimento di attività economiche all'interno dello stadio comunale, permette di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione dell'impianto sportivo stesso.
Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);	Non attinente
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Non attinente
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	Non attinente
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non attinente

### DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni; - assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;	Non attinente

b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;	Non attinente
c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;	Non attinente
d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata; e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;	Non attinente
e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;	Non attinente
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.	Non attinente

**OBIETTIVI GENERALI DELL'INVARIANTE STRUTTURALE IV  
"I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticopercettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e	Non attinente

sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale	
b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;	Non attinente
c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;	Non attinente
d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;	Non attinente
e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;	Non attinente
f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.	Non attinente

b) applica gli **INDIRIZZI PER LE POLITICHE**, ossia alla sezione 5 della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana con particolare riguardo ai punti :

<b>INDIRIZZI PER LE POLITICHE</b> sezione 5 della scheda d'ambito n. 15 piana di Arezzo e Val di Chiana		
1	erosione del suolo	Non si rilevano aspetti in contrasto
3	paesaggio montano e alto collinare Alpe di Poti	Non si rilevano aspetti in contrasto

4	centri, nuclei ed aggregati storici, ambientali e paesistici	Non si rilevano aspetti in contrasto
5	mantenimento valori identitari	Non si rilevano aspetti in contrasto
6	ridisegno della maglia agraria	Non si rilevano aspetti in contrasto
8	pianura di Quarata-Pratantico e Battifolle, pianura circostante il Canale maestro della Chiana, aree di pertinenza fluviale dell'Arno, pianura tra Pieve al Toppo e S. Zeno	Non si rilevano aspetti in contrasto
9	permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle	Non si rilevano aspetti in contrasto
10	superfici permeabili e recupero delle strutture industriali dismesse	Non si rilevano aspetti in contrasto
13	salvaguardia del profilo urbano di Arezzo e dei sistemi insediativi pedecollinari e di medio versante	Non si rilevano aspetti in contrasto
14	tutela del paesaggio della bonifica	Non si rilevano aspetti in contrasto
15	attività estrattive nella Piana di Quarata	Non si rilevano aspetti in contrasto
16	equilibrio idrogeologico	Non si rilevano aspetti in contrasto
18	inserimento infrastrutture volumi e attrezzature fuori scala, frammentazione territorio agricolo, ulteriori saldature SR71	Non si rilevano aspetti in contrasto
20	ecosistemi fluviali	Non si rilevano aspetti in contrasto
21	patrimonio forestale bosco di Sargiano	Non si rilevano aspetti in contrasto
22	aree protette Ponte Buriano e Penna	Non si rilevano aspetti in contrasto
23	castelli e fortificazioni, borghi storici collinari, parchi e giardini storici, sistema ville-fattoria, rete delle pievi di crinale	Non si rilevano aspetti in contrasto

c) applica le direttive ossia la sezione 6.1 **OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N. 15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA**

<b>OBIETTIVO 1</b>	
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 eco sistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
<p>1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.</p> <p><b>Orientamenti:</b> salvaguardare, recuperare e valorizzare 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</p>	Non attinente

<p>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 Chiesa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;</p> <p>favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;</p> <p>favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;</p> <p>favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei 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).</p>	
<p>1.2 - evitare l'ulteriore 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")</p> <p><b>Orientamenti:</b>  Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>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";</p> <p>a 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");</p> <p>la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;</p> <p>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</p>	<p>Non attinente</p>

pianura e gli ambienti collinari e montani;	
1.3 - 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;	Non attinente
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	Attinente: i nuovi carichi insediativi costituiti dall'inserimento di funzioni compatibili con l'attività sportiva dello stadio comunale non alterano la qualità morfologica e percettiva del contesto paesaggistico in quanto vengono utilizzati spazi esistenti all'interno della struttura.
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;	Non attinente
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;	Non attinente
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.  <b>Orientamenti:</b> tutelare i 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 e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.	Non attinente

<b>OBIETTIVO 2</b>	
<b>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</b>	
<b>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</b>	<b>VALUTAZIONI</b>
2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi 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 Val di Chiana);	Non attinente
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	Non attinente
2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad	Non attinente

autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;	
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	Non attinente
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agropastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico.  <b>Orientamenti:</b> contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;	Non attinente
2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali  <b>Orientamenti:</b> in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.	Non attinente

<b>OBIETTIVO 3</b>	
<b>Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agropastorali tradizionali e i paesaggi forestali</b>	
<b>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</b>	<b>VALUTAZIONI</b>
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;	Non attinente
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione  <b>Orientamenti:</b> In particolare tutelare: i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio-Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San	Non attinente

Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano), i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana); 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, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-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);	Non attinente
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici <b>Orientamenti:</b> nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicultura terrazzata ove presente.	Non attinente
3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, 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) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano.	Non attinente

d) applica le direttive contenute nella disciplina dei beni paesaggistici ossia le aree tutelate per legge (art. 142 Codice): **ALLEGATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e delle aree di notevole interesse pubblico: **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 lettera m.

L'intervento non interessa beni vincolati pertanto non sarà attivata la conferenza paesaggistica ai fini della valutazione di conformità dell'atto in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT.

e) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI** delle norme relative alle energie rinnovabili.

L'intervento non riguarda impianti di produzione di energia elettrica da biomasse ed energie rinnovabili da impianti eolici.

f) assicura il rispetto delle **PRESCRIZIONI D'USO** relative ai beni paesaggistici.

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua

una verifica di conformità.

#### CONCLUSIONI:

La variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto si conforma alla disciplina statutaria del PIT, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso ai sensi della Disciplina del PIT.

#### 3.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE approvato dalla Provincia di Arezzo con D.C.P. n° 72 del 16/05/2000

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP 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.

**CONCLUSIONI:** La variante al Regolamento Urbanistico è coerente con il PTCP

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

##### 4.1 PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

La variante risulta coerente con il Piano strutturale in quanto non si prevede incremento del dimensionamento dell'uteo e non è prevista alcuna modifica ll' ambito e al sistema di riferimento.

##### 4.2 REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011 e successiva variante approvata con Delibera C.C. n. 107 del 23.07.2013

La presente variante consiste nella modifica cartografica dell'area dove è inserito lo Stadio Comunale cambiando la destinazione esclusiva dell'area da campi sportivi scoperti Ps a campi sportivi coperti Ss e nella modifica alle NTA del RU inserendo all'art. 7 comma 2 una norma specifica sulla possibilità di utilizzo delle superfici coperte dello stadio comunale.

REGOLAMENTO URBANISTICO			
ELABORATO	STATO ATTUALE	STATO MODIFICATO	COERENZA
NTA_RU	Art. 7 comma 2: All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive.	Art. 7 comma 2: All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive. La limitazione di SUL per attività diverse da	coerente

		quella sportiva non opera per lo "Stadio Città di Arezzo"	
CARTOGRAFIA RU	V5.2 q/Ps/F	V5.2 q/Ss/F	coerente

**4.3 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).

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con la classe di classificazione acustica.

**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 del patrimonio territoriale.

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

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema/ambito Ambito V5.2 - verde sportivo, non risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Pertanto trattandosi di variante all'interno del perimetro del territorio urbanizzato si procede ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

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

La presente variante, **interna al territorio urbanizzato**, rispetta le 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 al punto 9.

**9. 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.

Considerato che il provv. n. 2435 del 16/09/16 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico .

Data la natura e l'entità della variante come illustrata, considerato che la variante non comporta impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi per l'ambiente o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi in quanto vengono incrementate le destinazioni d'uso di una struttura esistente senza prevedere nuovo utilizzo di suolo

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: la variante inserendo la possibilità di ammettere altre destinazioni d'uso , oltre a quella sportiva, nella struttura dello stadio comunale permette di ottimizzare l'utilizzo delle superfici e dei servizi esistenti. Le destinazioni ammesse dalla norma sono quelle compatibili con l'attività sportiva quali attività commerciali (Tc1), servizi culturali, sociali e ricreativi come previsto dall'art. 7 comma 2 NTA. Questo permette l'inserimento di attività economiche all'interno dello stadio comunale così da garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione dell'impianto sportivo stesso. Per quanto detto si prevedono effetti positivi significativi.

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  
e Governo del Territorio**

## **ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RP**

Il sottoscritto Direttore della Direzione Tecnica/Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del territorio, in qualità di responsabile del procedimento in oggetto :

### **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE ESCLUSIVA STADIO COMUNALE PROCEDURA art. 30 LR. 65/14**

Visto l'art. 18 commi 1 e 3 della L.R. n. 65/2014, e viste le risultanze dell'iter istruttorio descritto nella relazione allegata,

#### **ATTESTA E CERTIFICA**

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto :

#### **DATO ATTO :**

- che Il Comune di Arezzo è dotato di Piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 12/07/2007, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 34 del 22/08/2007;
- che con DCC 43 del 23/03/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 28 del 13/07/2011;
- della documentazione relativa alla variante redatta dagli uffici del Comune;
- che per l'attuazione della variante non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- che è stata esclusa dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- con provvedimento della Direzione pianificazione e gestione operativa n. 2788 del 17/09/2015 con il quale è stato nominato il garante della comunicazione per gli strumenti urbanistici di competenza comunale, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del regolamento approvato con deliberazione del C.C. n. 240 del 19/12/2007;
- in relazione alla proposta di variante al Regolamento urbanistico/piano strutturale si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- il procedimento previsto per la variante al RU si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dagli artt. 30 e seguenti della legge Regione Toscana n. 65/2014.

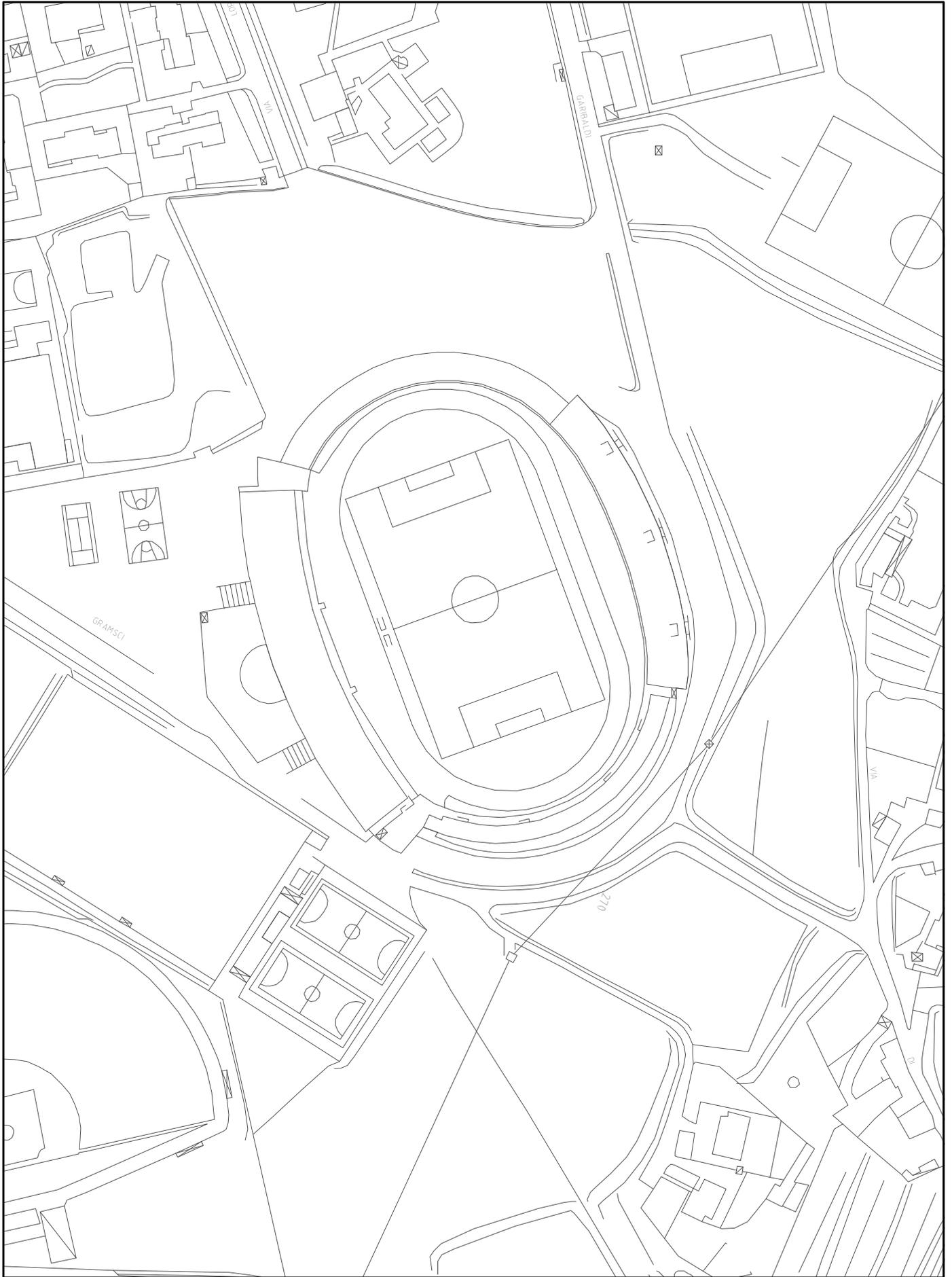
Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

#### **DICHIARA**

1. che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
2. che risulta verificata la coerenza e la compatibilità dello strumento urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 della L.R. 65/2014;
3. che prima dell'adozione è stato acquisito il provvedimento previsto all'art. 22 della L.R. 10/2010.

**Il Responsabile del Procedimento  
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica  
e Governo del territorio**



U\_13\_2016  
CTR

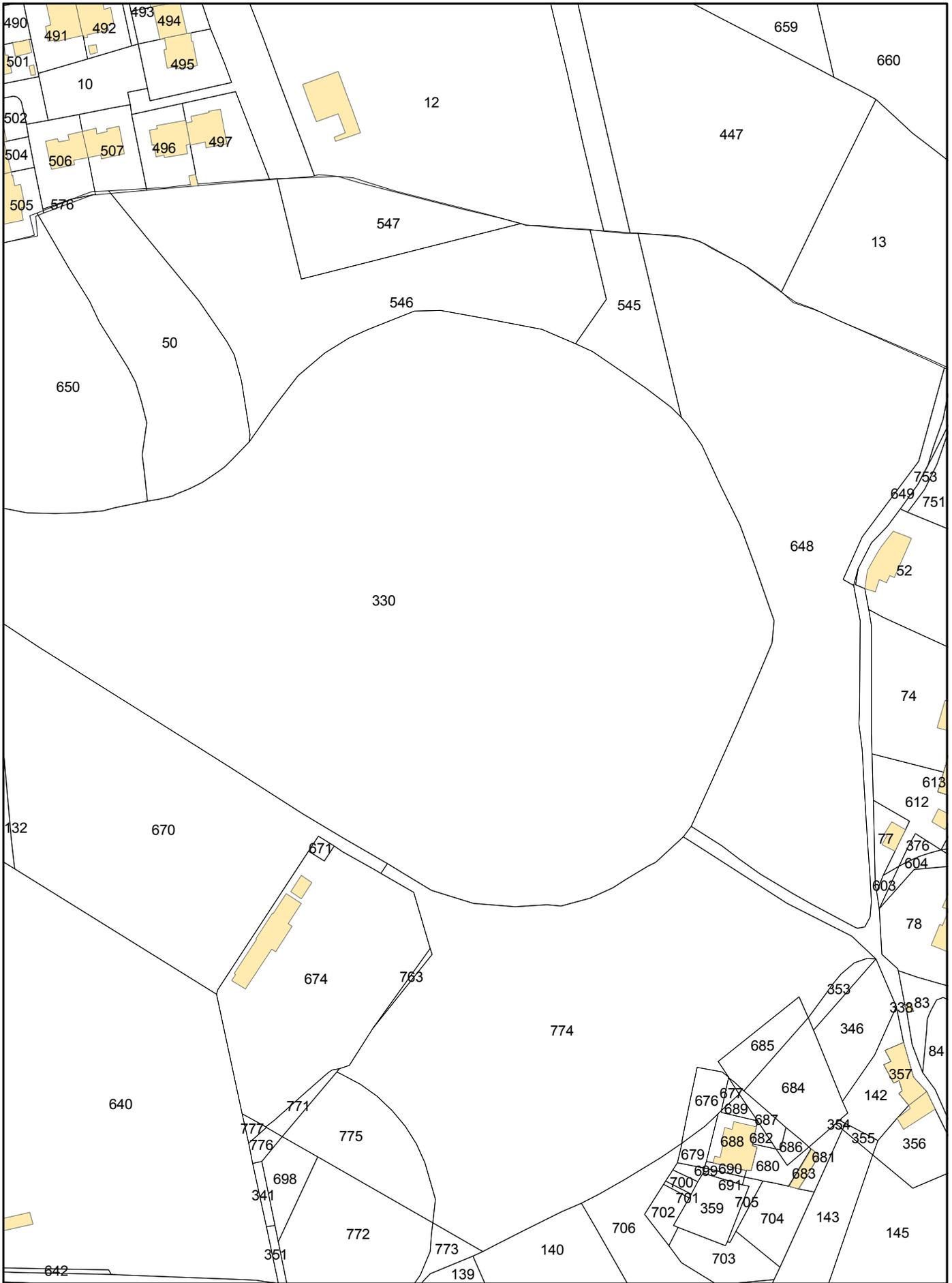
Scala 1:2000



U\_13\_2016  
ORTOFOTO

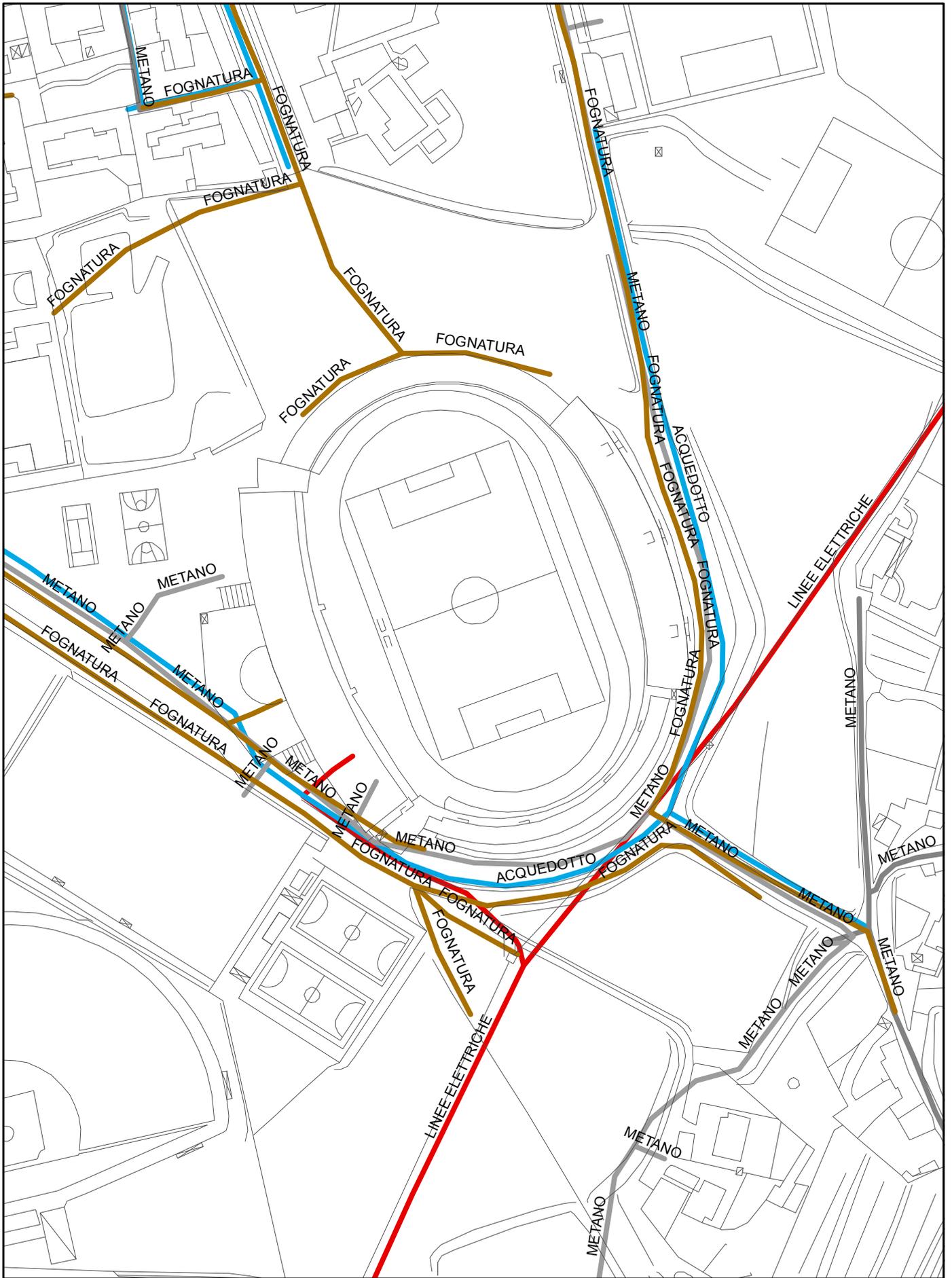
Scala 1:2000

Arezzo Sezione A - Foglio 128



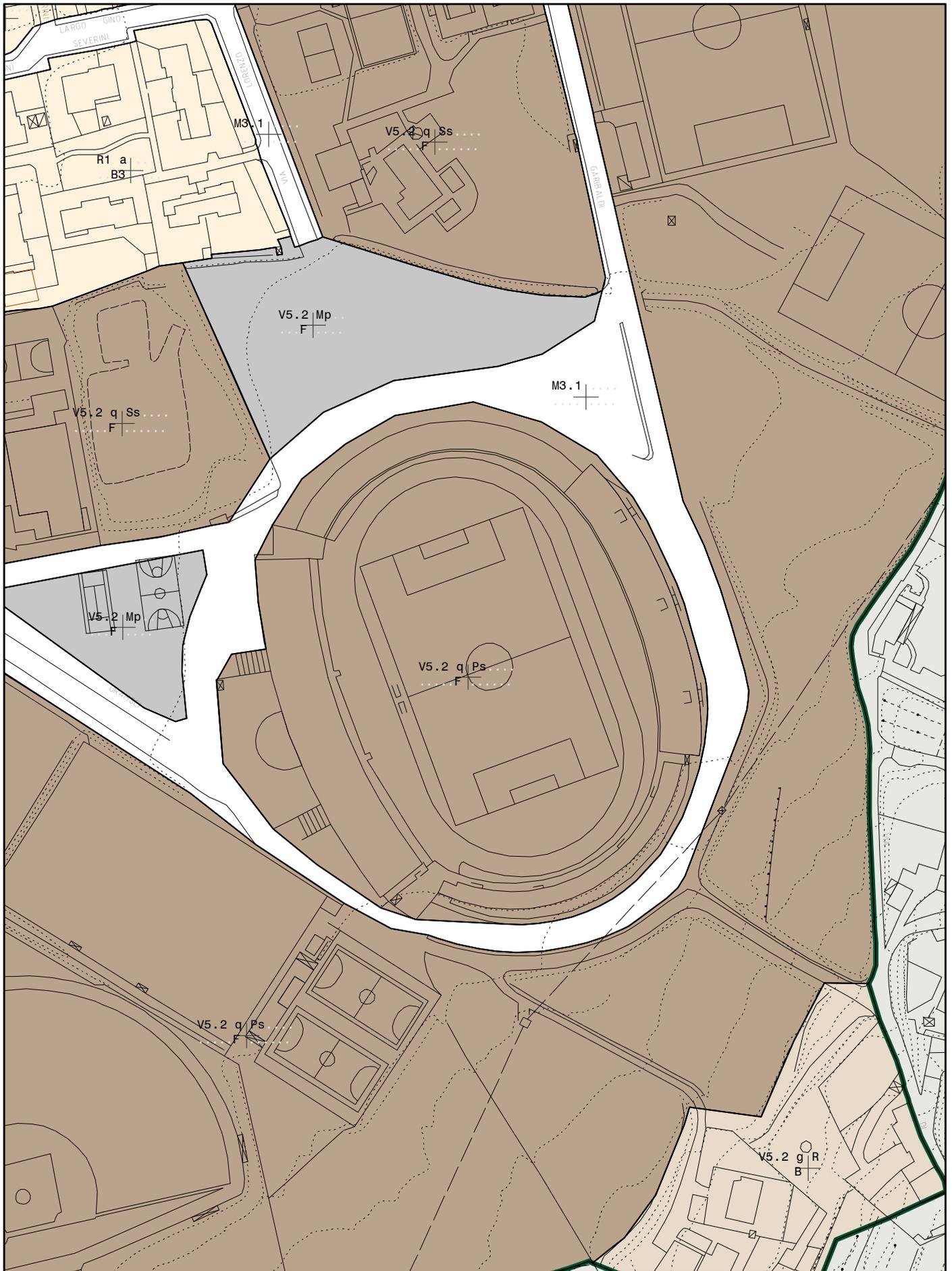
U\_13\_2016  
CATASTO

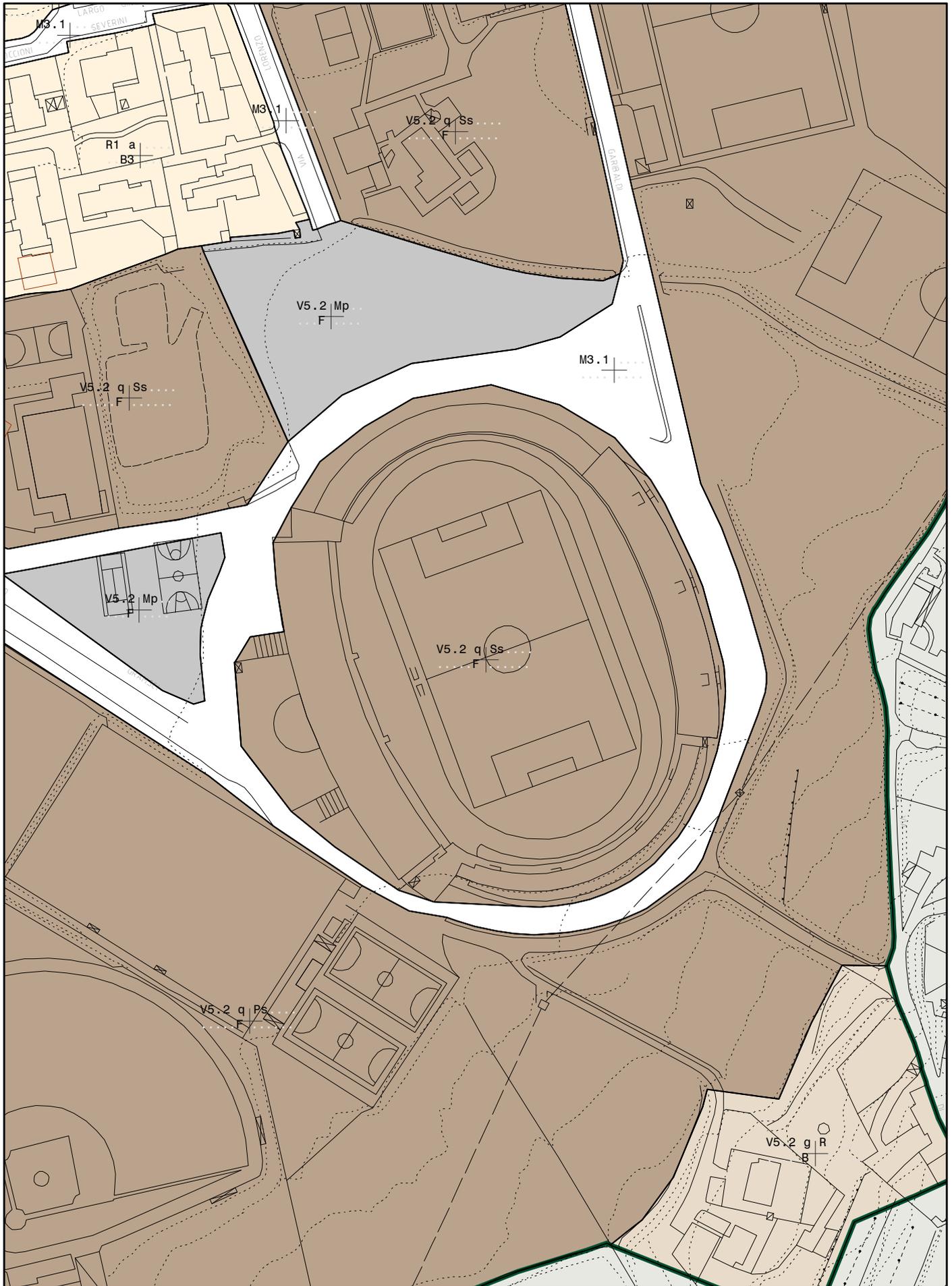
Scala 1:2000



U\_13\_2016  
INFRASTRUTTURE

Scala 1:2000





U\_13\_2016

Scala 1:2000

REGOLAMENTO URBANISTICO - STATO MODIFICATO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### STATO ATTUALE

#### Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)

1. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non è superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto. I locali destinati a servizi di ristoro hanno superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
2. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive.

### STATO MODIFICATO

#### Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)

1. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non è superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto. I locali destinati a servizi di ristoro hanno superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
2. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive. La limitazione di SUL per attività diverse da quella sportiva non opera per lo "Stadio città di Arezzo".

### STATO SOVRAPPOSTO

#### Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)

1. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non è superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto. I locali destinati a servizi di ristoro hanno superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
2. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive. **La limitazione di SUL per attività diverse da quella sportiva non opera per lo "Stadio città di Arezzo".**