



# 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

PRG

## Variante U\_25\_2015

Variante al RU per la parziale attuazione dell'ASI 3.7 CATONA

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID:

U\_25\_15\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

**RELAZIONE TECNICA**  
ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della LR.65/2014  
con i contenuti dell'articolo 17 comma 3 della LR.65/2014

**INDICE**

**1 OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL R.U.**

- 1.1 VARIANTE AL RU
- 1.2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**2. QUADRO CONOSCITIVO**

- 2.1 CATASTO
- 2.2 PIANO STRUTTURALE
- 2.3 REGOLAMENTO URBANISTICO
- 2.4 CARTE DELLA PERICOLOSITA'/FATTIBILITA'
- 2.5 VINCOLI PAESAGGISTICI
- 2.6 PIANI DI SETTORE

**3. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

**4. ENTI COMPETENTI AL CONTRIBUTO TECNICO**  
(art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014)

**5. ENTI COMPETENTI ALL'ESPRESSIONE DI PARERI, NULLA-OSTA O ATTI  
DI ASSENSO** (art. 17 comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014)

**6. PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**  
(art. 17 comma 3 lettera e) ed f) della L.R. 65/2014)

**7. COERENZA ESTERNA**  
(art.18 comma 2 lettera a) della L.R. 65/2014)

- 7.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
- 7.2 PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

**8. COERENZA INTERNA**  
(art.18 comma 2 lettera b) della L.R. 65/2014)

- 8.1 PIANO STRUTTURALE
- 8.2 REGOLAMENTO URBANISTICO
- 8.3 PIANI DI SETTORE

**9. PRINCIPI GENERALI**

**10. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

**11. TERRITORIO RURALE**

**12. DISPOSIZIONI TITOLO V DELLA L.R. 65/2014:**  
Atti di governo del territorio

**13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**14. MONITORAGGIO**

**15. INDAGINI GEOLOGICHE**

**ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA**  
(art. 18 commi 1 e 3 della LR.65/2014)

# **1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO** ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a) LR.65/2014

## **1.1 VARIANTE AL RU**

Con DGC 186 del 8/04/2015 è stata stabilita la proroga del termine della pubblica utilità del progetto denominato “Viabilità di collegamento tra Viale Santa Margherita e Viale Buonconte da Montefeltro con parcheggio scambiatore”, approvato con deliberazione della G.C. n. 251 del 13.04.2010, disponendo la nuova data del 13/04/2017, quale termine ultimo per l’emanazione del decreto di esproprio.

Nella stessa delibera è stato dato contestualmente mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica, di attuare gli adempimenti di competenza e l’elaborazione della variante urbanistica, consistente nella parziale attuazione dell’area strategica ASI 3.7 - La Catona nei terreni di proprietà dei Sig.ri Perugini Giuliana, Luciana e Paola, Cassi Benedetto, Barboni Giovanna e Burattini Lilia, a compensazione totale dell’indennità di esproprio.

Con DCC 225 del 3/05/2016 è stato avviato, ai sensi dell’articolo 17 della legge regionale n. 65/2014, il procedimento di variante per la modifica dell’art.78 delle NTA del Regolamento Urbanistico, per l’attuazione a stralci dell’area strategica ASI 3.7 Catona, e la contestuale istituzione di una nuova Area di Trasformazione da attuarsi con Piano di Lottizzazione. Con la stessa delibera è stato disposto inoltre l’avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010.

In data 20/06/2016 prot. 80260 è pervenuto un contributo istruttorio da parte della Regione in cui si precisa che la variante, nell’ambito della procedura di cui all’art. 19 della L.R. 65/2014, dovrà adeguarsi alla disciplina statutaria del PIT assicurando il rispetto delle direttive correlate :

- agli obiettivi generali delle invariante strutturali contenute al Capo II della Disciplina di Piano e
- agli obiettivi di qualità definiti all’interno della scheda d’Ambito n. 15 “piana di Arezzo e Val di Chiana” (Capitolo 6 Disciplina d’Uso).

Pertanto la presente relazione a corredo della delibera di adozione è integrata dalla verifica di coerenza con le direttive correlate agli obiettivi generali del Capo II della Disciplina di Piano, che non erano state considerate nella relazione di avvio inviata alla Regione.

Dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell’avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell’art. 55 della L.R. 1/2005, é terminata l’efficacia dei vincoli preordinati all’esproprio, delle aree di trasformazione e delle aree strategiche di intervento che comportano un’attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stato formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del Comune.

Con la presente variante al Regolamento Urbanistico relativa all’ASI 3.7 Catona, finalizzata all’individuazione di un primo stralcio funzionale, secondo la documentazione predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica e contestuale Piano Lottizzazione di iniziativa privata si intende procedere alla parziale ripianificazione dell’ASI 3.7 ed al conseguente superamento delle limitazioni contenute nell’art. 63 "aree non pianificate" della L.R. 1/2005 (vigente all’epoca di approvazione del RU) per lo specifico ambito urbanistico.

La presente variante urbanistica che costituisce un primo stralcio nell’attuazione complessiva dell’ASI, interessa alcune aree collocate in posizione marginale e adiacente all’ambito edificato esistente lungo via Tarlati.

L'obiettivo della variante è costruire un margine edificato definito dotato di attrezzature collettive quali il parcheggio scambiatore ed il verde pubblico da realizzare in prossimità della rotatoria di San Clemente. L'edificazione residenziale, concentrata nella parte centrale dell'area di intervento, utilizza, proseguendola, la viabilità centrale del parcheggio scambiatore adiacente.

La variante al RU proposta consentirà da un lato di concludere l'acquisizione dei terreni su cui è stato realizzato il parcheggio scambiatore, attualmente ancora di proprietà privata mediante un procedimento di compensazione dell'indennità di esproprio dovuta con equivalenti diritti edificatori ai sensi dell'art. 15 della L.R. T. 30/2015 (abrogato) per effetto dell'art. 8 (Norme transitorie) della L.R.T. 47/2016, e dall'altro di dare parziale attuazione all'intervento strategico della Catona.

## 1.2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

In data 23/12/2016 prot. 154714 (successivamente sostituito/integrato con nota del 9/03/2017 prot. 31046) il Sig. Cassi Benedetto in qualità di primo firmatario dei proprietari ha presentato il piano di lottizzazione dell'area di trasformazione.

Il piano di lottizzazione di parziale attuazione dell'area strategica 3.7 risulta coerente con la disciplina introdotta con la presente variante al RU e sarà adottato ai sensi degli articoli 111 e 115 della legge regionale n. 65/2014 contestualmente alla medesima.

Per i contenuti del piano e le relative norme tecniche di attuazione si rinvia agli specifici elaborati allegati.

## 2. QUADRO CONOSCITIVO

La presente relazione ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) della LR.65/14 contiene il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT approvato), e dello stato di attuazione della pianificazione.

### 2.1 CATASTO

Le aree oggetto di variante sono individuate catastalmente come segue:

a) aree già interessate dalla realizzazione del parcheggio scambiatore, ancora da espropriare e per le quali deve essere corrisposta l'indennità di esproprio:

COGNOME NOME	FOGLIO/SEZIONE	P.LLA	SUPERFICIE MQ
Cassi Benedetto	89/A	1148	4.700
Perugini Giuliana, Luciana, Paola	89/A	1151	5.760
Perugini Giuliana, Luciana, Paola	89/A	1152*	1.010
Barboni Giovanna e Burattini Lilia (Erede Burattini Vittorio)	89/A	1150	1.185
Barboni Giovanna e Burattini Lilia (Erede Burattini Vittorio)	89/A	1149*	1.134
Totale			13.789

\* particelle interessate dalla realizzazione del parcheggio, non ricomprese nel piano particellare, che saranno oggetto di cessione volontaria.

b) area individuata nel PS all'interno del sistema R2

COGNOME NOME	FOGLIO/ SEZIONE	P.LLA	SUPERFICIE MQ
Cassi Benedetto	89/A	5798, 5800 (aree edificabili),	9.030
		5799 (parcheggi e viabilità),	4.200
		5802,5804,5806 (verde e parte pista ciclabile)	596*
Perugini	89/A	5790, 5792 (aree edificabili)	87
		5791 (parcheggi e viabilità)	35
TOTALE			13.948

\*superficie comprensiva anche di una fascia di circa 1,00 m adiacente al parcheggio già occupata nel corso dei lavori di realizzazione del parcheggio stesso.

c) area individuata nel PS all'interno del sistema V3

COGNOME NOME	FOGLIO/ SEZIONE	P.LLA	SUPERFICIE MQ
Perugini Giuliana, Luciana, Paola	89/A	5793,5794,5795, 5796 (verde e pista ciclabile parte)	3.303
Perugini Giuliana, Luciana, Paola	89/A	p.lla 1120 (verde)	12
Totale			3.315

La consistenza catastale delle aree interessate dal presente procedimento urbanistico, che individua il primo stralcio dell'ASI 3.7 Catona è pari a complessivi mq 31.052 mq. Si riscontra pertanto una differenza di 310 mq in più rispetto a quella precedentemente indicata in sede di avvio del procedimento pari a 30.742 mq.

La differenza riscontrata è dovuta ad una maggiore precisione della misurazione avvenuta in sede di frazionamento.

## 2.2 PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007, in vigore della L.R. Toscana n. 5/2005.

Il Piano è stato approvato in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007.

Il Piano è stato altresì approvato in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000.

Il Piano Strutturale rappresenta lo schema-direttore con il quale il comune, individuate le risorse naturali ed essenziali presenti nel proprio territorio, definisce i principi e le grandi strategie per

la loro salvaguardia, lo sviluppo e la loro valorizzazione, dettando indirizzi e prescrizioni per la pianificazione operativa e di dettaglio.

L'ambito urbanistico oggetto della presente variante è interessato dai seguenti tematismi illustrati nelle rispettive tavole:

C.02 invarianti strutturali : /

C.04 a tutele ambientali : /

C.04 b tutele paesaggio agrario : parte individuata nell'ambito delle colture e del frazionamento periurbani (art. 65)

C.04 c tutele aree agricole speciali : parte individuata come aree a funzione agricola esclusiva o prevalente (art.5)

C.05/C06 sistemi territoriali : parte V3 la pianura coltivata (art. 81), parte R2 prevalentemente residenziale (art. 100)

C.07 : UTOE 13 Centro (art. 154)

C.08 schemi direttori : ASI 3.7 La Catona (art. 197)

L'art. 197 delle NTA del Piano Strutturale per l'Area strategica di intervento 3.7 La Catona prescrive:

1. *L'area interessata dall'intervento è compresa tra la Regionale Umbro-Casentinese, via Tarlati, la strada della Catona ed il nuovo tracciato della chiusura a nord (Area strategica 3.6); si tratta di un contesto posto in prossimità del centro antico di Arezzo nel quale l'edificazione si è sviluppata linearmente ma in maniera discontinua.*

2. *Una densificazione dell'edificazione esistente, secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna, introduce il tema della ridefinizione del margine urbano.*

3. *Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale che garantisca i seguenti indirizzi:*

a) *nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:*

*$S_{lp} = 23.850$  mq residenza (altre funzioni nella misura massima del 20%)*

*$S_f = 2.500$  mq per attrezzature di interesse comune*

*$S = 48.000$  mq a verde e parcheggi*

b) *sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo*

c) *integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.*

4. *Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:*

- *ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);*

- *far precedere o rendere contestuali la realizzazione degli impianti verdi ed in particolare di quelli boscati;*

- *prevedere la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti attraverso la realizzazione di un sistema di isole ecologiche;*

- *creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:*

- *rete fognante e separazione del*

- *le acque nere e bianche;*

- *utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde;*

- *utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.*

## 2.3 REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Arezzo è dotato di regolamento urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, in vigore della L.R. n. 01/2005. Lo stesso è entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.;

Il regolamento urbanistico è stato oggetto di successiva Variante normativa e cartografica adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013;

Il regolamento urbanistico inquadra l'area oggetto del presente procedimento come segue:

- parte Area Strategica di Intervento ASI3.7;
- parte Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata ambito V3.1 la corona agricola

Zone territoriali omogenee: C zone destinate a nuovi complessi insediativi

Tipi e varianti di paesaggio: h - ambito delle colture e del frazionamento periurbano

Aree di trasformazione: Area Strategica di Intervento ASI3.7

L'art. 78 del RU per l'area strategica di intervento 3.7 Catona prescrive :

*1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:*

*- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:*

*S<sub>lp</sub> = 23.850 mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%*

*S<sub>f</sub> = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune.*

*S = 48.000 mq. a verde e parcheggi*

*- integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;*

*- ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;*

*- ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;*

*- prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;*

*- prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;*

*- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;*

*- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;*

*- integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.*



## **2.4 CARTE DELLA PERICOLOSITA'/FATTIBILITA'**

### **2.4.1 PERICOLOSITA'**

In sede di formazione di Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n. 136/2007, sono state effettuate indagini atte a verificare la pericolosità del territorio per gli aspetti geologici, idraulici, idrogeologici e di rischio sismico del territorio comunale.

L'atto di pianificazione è derivato dal Piano Regolatore Generale del 1987, che a sua volta era strumento supportato da "Indagini geologico-tecniche " redatte secondo normativa allora vigente. La normativa di riferimento è da ricondurre alla Deliberazione n. 94 del Consiglio Regionale del 12.02.1985, che dava attuazione alla L.R. 14.04.1984 n. 21 in materia di norme per l'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Per l'ambito urbanistico in oggetto il PS prevede:

Pericolosità sismica locale: S3 elevata

Pericolosità geomorfologica: G2 media

Pericolosità idraulica: I1 bassa

### **2.4.2 FATTIBILITA'**

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n. 43/2011, sono state effettuate indagini geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione sotto il profilo geologico, idraulico, e sismico.

Le indagini sono state effettuate in conformità alle direttive tecniche regionali emanate con il regolamento D.P.G.R.27 aprile 2007, n. 26/R: *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.*

Per l'ambito urbanistico in oggetto è stata redatta una relazione geologico-technica di fattibilità con la quale è stata determinata la fattibilità geologica (FG2), la fattibilità idraulica (FI1) e la fattibilità sismica (FS3).

## **2.5 VINCOLI PAESAGGISTICI**

Nell'ambito urbanistico oggetto della presente variante non sono presenti né immobili e né aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice), né aree tutelate per legge (art. 142 Codice), né aree di interesse archeologico (art. 136 comma 1 lettera m).

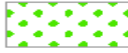






## **2.6 PIANI DI SETTORE**

### **2.6.1 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale di Arezzo (P.C.C.A.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e 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).

Il Piano di Classificazione Acustica, previsto dalla L. 26/10/1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", dalla L.R. 1/12/1998 n. 89 "Norme in materia di inquinamento acustico" e dalla Delibera del Consiglio Regionale 22/2/2000 n. 77, consiste nella suddivisione del territorio comunale in sei classi acustiche, ciascuna definita da limiti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità delle sorgenti sonore.

Le classi individuate nel piano sono - a termini di legge - le seguenti:

-  CLASSE I - aree particolarmente protette
-  CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
-  CLASSE III - aree di tipo misto
-  CLASSE IV - aree di intensa attività umana
-  CLASSE V - aree prevalentemente industriali
-  CLASSE VI - aree esclusivamente industriali
-  Aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile e all'aperto

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto per previsioni urbanistiche sono coerenti con la classificazione acustica determinata per l'area in oggetto (parte classe III aree di tipo misto e parte classe IV aree di intensa attività umana).

## 2.6.2 PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE (P.A.E.S.)

Il Comune di Arezzo, a seguito dell'adesione al "Patto dei Sindaci" che prevede che le Amministrazioni Comunali europee si dotino di un Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.), che individui e programmi nel dettaglio le azioni specifiche volte alla riduzione dei consumi e delle emissioni climalteranti, si è dotato di Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.) approvato con delibera del C.C. n. 93 del 21/07/2016.

La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

## 2.6.3 PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (P.U.M.S.)

Gli atti di programmazione del comune di Arezzo in materia di mobilità urbana approvati negli ultimi anni sono rappresentati da:

- Il Sistema dei parcheggi, approvato con Del. G.C. n. 178/2008;
- Il Piano della sosta e ZTL, approvato con Del. G.C. n. 285/2013;
- Il P.U.M.S.: Bozza definitiva del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile ed adempimenti di cui all'art. 36 D. Lgs. n.285/1992 approvato con Del. G.C. n. 179/2015.

La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

#### **2.6.4 PIANO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (P.E.B.A.)**

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 149 del 15/12/2016 ha approvato l'aggiornamento del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014, relativamente al Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

La presente variante ottempera le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **2.6.5 PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE AI CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Il Comune di Arezzo con Del. C.C. n. 148 del 15/12/2016 ha adottato il Piano territoriale per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014.

La variante in oggetto risulta ininfluenza rispetto allo specifico piano.

### **3. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

In considerazione dell'attuale congiuntura economica sfavorevole e dell'impossibilità di procedere alla realizzazione dell'intera previsione dell'area strategica di intervento ASI 3.7 Catona, la variante proposta prevede la realizzazione di un primo stralcio funzionale finalizzato alla nuova edificazione di tipo residenziale con una SUL massima pari a 3.300 mq.

La presente variante al RU consente da un lato di concludere l'acquisizione dei terreni su cui è stato realizzato il parcheggio scambiatore, attualmente ancora di proprietà privata e dall'altro di dare parziale attuazione all'intervento strategico della Catona nei seguenti termini :

- la nuova area d'intervento interessa terreni collocati in posizione marginale rispetto all'attuale ASI 3.7, e pertanto l'attuazione degli interventi di nuova previsione non compromette la progettazione e lo sviluppo futuro dell'ASI stessa;
- l'area su cui si interviene è limitrofa all'attuale tessuto edificato e consente di ridefinire in maniera coerente un nuovo margine urbano dell'ambito interessato;

Con la presente variante al Regolamento Urbanistico relativa all'ASI 3.7 Catona, finalizzata all'individuazione di un primo stralcio funzionale, secondo la documentazione predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica e contestuale Piano Lottizzazione di iniziativa privata, si intende procedere alla parziale ripianificazione dell'ASI 3.7 ed al conseguente superamento delle limitazioni contenute nell'art. 63 "aree non pianificate" della L.R. 1/2005 (vigente all'epoca di approvazione del RU) per lo specifico ambito urbanistico.

La presente variante urbanistica consiste in una modifica normativa e cartografica che prevede una parziale attuazione dell'ASI 3.7 Catona (23.850 mq) mediante l'individuazione di un primo stralcio funzionale, comprensivo del parcheggio pubblico denominato "parcheggio scambiatore" realizzato a seguito del progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 251 del 12/04/2010 e di un ambito urbanistico destinato alla residenza.

Per il predetto ambito, si prevede la realizzazione tramite piano attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/2014.

Il dimensionamento del piano di lottizzazione pari a 3.300 mq a destinazione residenziale è detratto dalla quantità complessiva, pari a 23.850 mq, prevista dall'ASI 3.7 Catona.

La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà disciplinare :

- a) la compensazione dell'indennità di esproprio dovuta per l'acquisizione delle aree relative al parcheggio scambiatore, oltre ad alcune aree inizialmente non comprese nel Piano particellare di esproprio, con gli equivalenti diritti edificatori concessi;
- b) la realizzazione nell'ASI 3.7 Catona di una superficie utile lorda massima a destinazione residenziale pari a mq. 3.300, con i relativi standard;
- c) la realizzazione a cura e spese dei lottizzatori delle aree destinate a viabilità, verde, parcheggi pubblici e pista ciclabile, previa cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione comunale.

Il dimensionamento del primo stralcio funzionale è stato effettuato in coerenza con gli obiettivi, nonché i parametri e prescrizioni previsti per l'ASI 3.7, così come di seguito dettagliato:

<b>PARAMETRI DIMENSIONALI AREA STRATEGICA D'INTERVENTO 3.7 LA CATONA</b>	
Superficie territoriale ASI Piano Strutturale	167.140 mq.
Superficie lorda di pavimento residenza (altre funzioni nella misura massima del 20%)	23.850 mq.
Superficie fondiaria per attrezzature di interesse comune	2.500 mq.
Superficie a verde e parcheggi	48.000 mq.

Viene calcolata la Superficie utile lorda a totale compensazione dell'indennità di esproprio ancora da corrispondere, derivante dall'acquisizione di 13.789 mq per la realizzazione del parcheggio scambiatore.

<b>DETERMINAZIONE SUL A COMPENSAZIONE DELL'INDENNITA' PER ESPROPRIO DEI TERRENI DESTINATI A PARCHEGGIO SCAMBIATORE</b>	
Superficie territoriale ASI Piano Strutturale	167.140 mq.
Superficie parcheggio scambiatore	13.789 mq.
Superficie lorda di pavimento (SUL) residenza (altre funzioni nella misura massima del 20%)	23.850 mq.
Superficie a verde e parcheggi	48.000 mq.
Superficie fondiaria per attrezzature di interesse comune	2.500 mq.
INDICE TERRITORIALE (23.850 mq. SUL ASI PS / 167.140 mq. Superficie territoriale ASI)	0,14
SUL COMPENSAZIONE ESPROPRIO (13.789 mq Superficie parcheggio scambiatore x 0,14 indice territoriale)	1.930 mq.

PARAMETRI DIMENSIONALI AREA OGGETTO DI INTERVENTO	
Superficie totale interessata dalla variante (vedi schema progettuale)	30.742 mq. di cui: 13.789 mq. parcheggio scambiatore
SUL di progetto (SUL a compensazione esproprio parcheggio scambiatore 1.930 mq + differenza 1.370 mq.)	3.300 mq.
Altezza	2 piani
Verde pubblico e parcheggi: standard calcolati in percentuale rispetto alla SUL dell'ASI (3.300 mq SUL di progetto / 23.850 mq SUL ASI = 0,138) verde e parcheggi 48.000x0,138 = 6.624 mq. (vedi schema destinazioni)	min. 6.624 mq.
Attrezzature di interesse comune (pista ciclo-pedonale): standard calcolati in percentuale rispetto alla SUL dell'ASI (3.300 mq SUL di progetto / 23.850 mq SUL ASI = 0,138) verde e parcheggi 2.500x0,138 = 345 mq. (vedi schema destinazioni)	min. 345 mq.
Superfici aree da cedere (Le quantità sono indicative. Le quantità effettive saranno determinate a seguito di frazionamento - vedi schema destinazioni)	3.500 mq (verde in prossimità rotatoria comprensivo della pista ciclabile di almeno 345 mq.) 2.755 mq (verde e parcheggi interni alla zona R2) 1.000 mq (area verde adiacente parcheggio scambiatore)

L'art. 78 comma 9 lettera c) delle NTA del Regolamento Urbanistico per l'Area strategica di intervento 3.7 La Catona è così modificato:

### Area strategica di intervento 3.7 La Catona - primo stralcio

~~1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:-~~

~~- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:-~~

~~S<sub>tp</sub> = 23.850 mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%~~

~~S<sub>f</sub> = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune.~~

~~S = 48.000 mq. a verde e parcheggi~~

~~- integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;~~

~~- ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;~~

~~- ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;~~

~~prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;~~  
~~prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;~~  
~~sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;~~  
~~realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;~~  
~~integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.~~

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ASI 3.7 Catona suddiviso in due ambiti urbanistici:

1) **parcheggio scambiatore** : realizzato a seguito del progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 251 del 12/04/2010.

2) **intervento residenziale** : nuova edificazione residenziale nel sottosistema R2 del Piano Strutturale da attuarsi con piano di lottizzazione approvato con D.C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda max : 3.300 mq;
- Altezza massima : 2 piani.
- Fili fissi/allineamenti indicati nel piano di lottizzazione.

Standard:

- Verde pubblico e parcheggi pubblici min.: 6.624 mq. (i parcheggi pubblici da art.3 NTA del RU dovranno essere ritrovati all'interno della zona R2).
- Pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio scambiatore e il verde pubblico in prossimità della rotatoria per minimo 345 mq.

La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà disciplinare :

- a) la compensazione dell'indennità di esproprio dovuta dal Comune per l'acquisizione delle aree relative al parcheggio scambiatore, oltre ad alcune aree inizialmente non comprese nel Piano particellare di esproprio del parcheggio, con gli equivalenti diritti edificatori concessi su aree limitrofe;
- b) la realizzazione nell'ASI 3.7 Catona di una superficie utile lorda massima a destinazione residenziale pari a mq. 3.300, con i relativi standard;
- c) la realizzazione a cura e spese dei lottizzatori delle aree destinate a viabilità, verde, parcheggi pubblici e pista ciclabile, previa cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione comunale;

I successivi stralci funzionali dell'Area Strategica di Intervento 3.7 Catona potranno prevedere quantità edificabili fino alla concorrenza massima indicata per l'intera Area Strategica all'art. 197 del Piano Strutturale.

Per l'adozione e approvazione della variante viene attivata la procedura di cui all'art. 17 della L.R.65/14, mentre per il piano attuativo si procederà ai sensi degli artt. 111 e 115 della medesima legge, trattandosi di un intervento che prevede l'impegno di nuovo suolo esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (sottosistema R2 prevalentemente residenziale) in base all'art. 224 della L.R. 65/14, e l'individuazione di parte di verde pubblico al di fuori di tale perimetro (sottosistema ambientale V3 pianura coltivata).

**4. ENTI COMPETENTI AL CONTRIBUTO TECNICO**  
(art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014)

In fase di avvio con DGC 255 del 3/05/2016 sono stati individuati i seguenti Enti pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato al miglioramento progressivo della qualità tecnica degli atti di governo del territorio stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo.

Nei termini indicati nella delibera sopra citata è pervenuto un contributo istruttorio da parte della Regione Toscana (nota del 20/06/2016 prot. 80260) che richiede alcune integrazioni circa la verifica di coerenza esterna con il PIT. Il presente documento è stato integrato in tal senso nella sezione 7.1.

**5. ENTI COMPETENTI ALL'ESPRESSIONE DI PARERI, NULLA-OSTA O ATTI DI ASSENSO** (art. 17 comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014)

In fase di avvio con DGC 255 del 3/05/2016 in relazione a quanto indicato dall'art. 17 comma 3 lett. d) della L.R. n. 65/2014 non sono stati individuati enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano.

**6. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e) ed f) LR.65/14

Con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante dell'informazione e partecipazione, ai sensi degli artt. 37 e 38 della L.R. n. 65/2014, per i procedimenti di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici e di governo del territorio;

Al fine di consentire un'informazione tempestiva ai cittadini singoli e associati, tutti i dati e le fasi del procedimento amministrativo di formazione della presente variante sono stati resi consultabili nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata al Servizio Pianificazione urbanistica e governo del territorio, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Tutti gli atti amministrativi del procedimento sono inoltre pubblicati nel sito web istituzionale di questo comune, nell'apposita sezione dedicata all'Albo pretorio on-line, al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

**7. 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) LR.65/14

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di

settore dei soggetti istituzionali competenti.

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

## 7.1 PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T n. 37 del 27/03/2015.

Secondo quanto disposto dal Capo VII art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina del Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.): *“Conformazione ed adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, ossia Piano Strutturale, Piano Operativo e loro varianti, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

La variante al RU in oggetto :

a) La variante al R.U. in oggetto è coerente con le direttive correlate agli 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;	Coerente in quanto trattasi di area di margine inferiore (MARI) all'interno della quale il PIT ammette l'espansione degli insediamenti in quanto aree con limitata criticità idrogeologica e che pertanto possono essere rese disponibili in preferenza rispetto ad aree più critiche.



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 ecomosaico, 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.

DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;	Coerente in quanto trattasi di area non interessata da direttrice di connettività da ricostituire o riqualificare, essendo area limitrofa all'edificato esistente e di naturale espansione.
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;	Coerente in quanto trattasi di area periurbana soggetta a trasformazione individuata come porzione di area strategica di intervento nel piano strutturale e nel regolamento urbanistico. L'area periurbana è posta a margine degli insediamenti esistenti e non possiede alcuna caratteristica riconducibile alla zona agricola.
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.	Coerente in quanto non si prevede una modifica del reticolo idrografico superficiale esistente e del sistema vegetazionale di corredo.

**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 morfotopologica 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	Non attinente

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;	
b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	Vedi apposita sezione
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;	Coerente in quanto trattasi di area periurbana soggetta a trasformazione individuata come porzione di area strategica di intervento nel piano strutturale e nel regolamento urbanistico. L'area periurbana è posta a margine degli insediamenti esistenti e non possiede alcuna caratteristica riconducibile alla zona agricola.
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;	Coerente in quanto la variante proposta, attraverso un disegno unitario, risulta capace di incidere nella forma urbana in cui si colloca, razionalizzando e completando l'infrastruttura viaria esistente nel parcheggio scambiatore adiacente (viale alberato centrale). L'intervento inoltre incentiva la qualità urbanistica edilizia attraverso un'azione unitaria complessa da attuare con un linguaggio contemporaneo.
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	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di dismissione di edifici produttivi.

patrimonio edilizio contemporaneo;	
Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;	Non attinente in quanto non sono presenti fenomeni di degrado urbanistico e architettonico.
Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;	Coerente in quanto la variante consente il prolungamento del viale alberato centrale al parcheggio scambiatore recentemente realizzato nell'area adiacente ed un'ulteriore dotazione di spazi verdi, posti auto a servizio delle residenze.
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);	Coerente in quanto la variante prevede la ridefinizione del margine urbano attraverso un intervento edificatorio organizzato su una struttura ordinatrice centrale (boulevard urbano) in prosecuzione della viabilità esistente. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il verde in prossimità della Porta S. Clemente, ingresso al centro storico, ed il parcheggio scambiatore. La collocazione del verde pubblico in prossimità della rotatoria di S. Clemente consente il mantenimento di un affaccio e di una visuale diretta sul territorio aperto limitrofo all'intervento, ossia una sorta di "canocchiale visivo" che collega idealmente la città con la campagna periurbana. In tal modo si intende garantire una connessione in chiave paesaggistica tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città storica murata e compatta.
Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di depermeabilizzazione. In ogni caso per evitare problemi inerenti la riduzione della permeabilità, tutte le superfici incluse quelle destinate a parcheggi fatta eccezione della sagoma degli edifici e della viabilità principale, saranno realizzate utilizzando materiali drenanti.
Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di ristrutturazione e demolizione di edifici esistenti, trattandosi di area attualmente non edificata.
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	Non attinente in quanto non sono previsti interventi di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili.

### 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 insediamenti 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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici

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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici
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 in quanto l'intervento non riguarda centri e nuclei storici

### **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 invarianti 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 esteticoperceptive, 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:

<b>DIRETTIVE/ORIENTAMENTI</b>	<b>VALUTAZIONI</b>
a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e 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	Coerente in quanto l'intervento consente un adeguato mantenimento della relazione tra paesaggio agrario e sistema insediativo. La collocazione del verde pubblico in prossimità della rotonda di S. Clemente consente il mantenimento di un affaccio e di una visuale diretta sul territorio aperto limitrofo all'intervento, ossia una sorta di "cannocchiale visivo" che collega idealmente la città con la campagna periurbana. In tal modo si intende garantire una connessione in chiave paesaggistica tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città storica murata e compatta
b) il mantenimento della continuità della rete di	Coerente in quanto non si prevede una modifica del reticolo

<p>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;</p>	<p>idrografico superficiale esistente e del sistema vegetazionale di corredo.</p>
<p>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;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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.</p>	<p>Coerente in quanto l'intervento prevede anche la realizzazione di una pista ciclabile in collegamento tra il centro storico ed il parcheggio scambiatore. La collocazione del verde pubblico in prossimità della rotatoria di S. Clemente consente il mantenimento di un affaccio e di una visuale diretta sul territorio aperto limitrofo all'intervento, ossia una sorta di "canocchiale visivo" che collega idealmente la città con la campagna periurbana. In tal modo si intende garantire una connessione in chiave paesaggistica tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città storica murata e compatta</p>

**b) La variante al R.U. in oggetto persegue le direttive correlate agli obiettivi di qualità contenuti nel capitolo 6 Disciplina d'uso della SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA.**

<b>OBIETTIVO 1</b>	
<p>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</p>	
DIRETTIVE/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
<p>1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno</p>	<p>Non attinente</p>

<p>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 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;  favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;  favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;  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:  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"</p>	<p>Coerente per quanto riguarda il consumo di suolo agricolo, in quanto si evidenzia che una porzione dell'area in oggetto, ancorché indicata all'interno del sistema ambientale, è configurabile come area periurbana soggetta a trasformazione in quanto area strategica di intervento nel piano strutturale e nel regolamento urbanistico. L'area periurbana è posta a margine degli insediamenti esistenti e non possiede alcuna caratteristica riconducibile alla zona agricola.</p>

<p>come “Direttrice di connettività da ricostituire”;  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”);  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;</p>	
<p>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;</p>	<p>Coerente in quanto la variante proposta consente la progettazione del margine urbano e l’attuazione di interventi di mitigazione paesaggistica dell’intervento con l’obiettivo di costruire una permeabilità tra lo spazio urbano e lo spazio aperto, il miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo e la progettazione di un percorso viario chiaro e funzionale organizzato come un boulevard urbano con filari alberati e parcheggi.  L’intervento prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il verde in prossimità della Porta S. Clemente, ingresso al centro storico, ed il parcheggio scambiatore.</p>
<p>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;</p>	<p>Coerente in quanto la variante prevede un’espansione coerente con il contesto in cui si colloca con edilizia a bassa densità, opportunamente inserita per materiali, colori, altezze e tipo edilizio nell’ambito paesaggistico di riferimento.</p>
<p>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;</p>	<p>Coerente in quanto la variante prevede la realizzazione di edifici organizzati su due piani, ossia con altezze sicuramente non in grado di compromettere l’integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi.</p>
<p>1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;</p>	<p>Non attinente</p>
<p>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.</p> <p><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.</p>	<p>Non attinente</p>

## 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/ORIENTAMENTI	VALUTAZIONI
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 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;	Non attinente
2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;	Coerente in quanto la variante proposta, attraverso un disegno unitario, risulta capace di incidere nella forma urbana in cui si colloca, razionalizzando e completando l'infrastruttura viaria esistente nel parcheggio scambiatore adiacente (viale alberato centrale). L'intervento inoltre incentiva la qualità urbanistico edilizia attraverso un'azione unitaria complessa da attuare con un linguaggio contemporaneo.
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 agro-pastorali 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 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;	Non attinente
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-Monteverenere-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'olivicoltura 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 pianiziali 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, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

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

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

## **8. COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI** ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b) LR.65/14.

Secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 65/2014 deve essere verificato che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della medesima legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

A tal fine, l'atto di governo del territorio è corredato da una relazione nella quale sono evidenziati e certificati in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- e ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;

## 8.1 PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale del Comune di Arezzo (P.S.) è stato redatto ai sensi della L.R. n. 5/1995 e della L.R. n. 01/2005 ed è stato adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 136 del 12/07/2003 e n. 405 del 19/12/2007.

Il Piano strutturale (P.S.) definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dal comune.

La coerenza della presente variante al R.U. con il P.S. è effettuata in relazione ai specifici contenuti di cui si compone:

- quadro conoscitivo
- statuto
- sezione strategica.

PIANO STRUTTURALE			
ELABORATO	STATO ATTUALE	STATO MODIFICATO	COERENZA
QUADRO CONOSCITIVO	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza
NTA	Art. 197	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza in quanto viene mantenuta la previsione generale dell'ASI.
CARTOGRAFIA TAVOLA C02	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 a	/	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 b	Nella porzione inserita nel sistema ambientale V3 : ambito delle colture e del frazionamento periurbani (art.65 NTA).	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza in quanto nell'ambito in oggetto è prevista la realizzazione di verde pubblico e minima parte parcheggi.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.04 c	parte individuata come aree a funzione agricola esclusiva o prevalente (art.5 NTA)	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza in quanto : - nell'ambito in oggetto è prevista la realizzazione di verde pubblico e minima parte parcheggi - l'area non è stata individuata dal PS di rilievo paesistico ed è stata inserita nell'area strategica di intervento e come tale soggetta a trasformazione.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.05/C06	parte V3 la pianura coltivata, parte R2 prevalentemente residenziale	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza in quanto l'intervento edificatorio di tipo residenziale si sviluppa nell'ambito R2, mentre nel sistema V3 sono previsti parcheggi di standard e verde pubblico.
CARTOGRAFIA TAVOLA C.07	UTOE 13 Centro (art.154 NTA)	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza

CARTOGRAFIA TAVOLA C.08	ASI 3.7 La Catona (art.197 NTA)	Nessuna modifica	Non si rilevano elementi di incoerenza in quanto l'intervento edificatorio rappresenta uno stralcio dell'ASI 3.7 Catona con nuova edificazione di tipo residenziale e SUL massima pari a 3.300 mq. La soluzione proposta, attuata tramite piano attuativo, garantisce in ogni caso la sostenibilità ambientale dell'intervento.
----------------------------	------------------------------------	------------------	--

Non si procede ad alcuna variante al PS né dal punto di vista cartografico e né da quello normativo.

La variante al RU risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS), e non è in contrasto con le disposizioni dell'ASI 3.7 Catona in quanto, ancorché realizzata per stralci, mantiene la struttura della previsione generale. In particolare la realizzazione di questo nuovo quartiere residenziale costituirà il limite del nuovo margine urbano a nord della città murata.

#### 9. PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c) LR.65/2014.

La variante al R.U. rispetta le disposizioni di cui al Titolo I Capo I (art. da 1 a 7) della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale, tenuto conto che i suoi contenuti:

- contribuiscono ad assicurare uno sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni attese, senza prevedere nuovo consumo di suolo, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale quale risorsa comune, con specifico riferimento alla struttura insediativa e al patrimonio culturale, oltre che alla struttura geomorfologica ed ecosistemica;
- non incidono sul quadro di riferimento prescrittivo costituito dallo Statuto del territorio comprendente il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

#### 10. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d) LR.65/2014

Secondo quanto disciplinato dall'art. 224 della LR.65/2014 nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al RU *“..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...”*.

Per il presente procedimento ricorrono i presupposti dell'articolo sopracitato, in quanto in base alla tav.C05-C06a del Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007, si verifica quanto segue :

- l'insediamento residenziale è collocato nel TERRITORIO URBANIZZATO in quanto ricadente nel Sottosistema R2 - prevalentemente residenziale,
- mentre nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto ricadente nel sottosistema V3 - la pianura

coltivata, classificata “zona a prevalente funzione agricola”, è prevista esclusivamente la realizzazione di verde pubblico.

Conseguentemente per l'adozione e l'approvazione della presente variante viene attivata la procedura di cui all'art. 17 della L.R.65/14, non ricorrendo i presupposti per l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, secondo quanto disposto dalle norme transitorie di cui all'art. 222 della medesima legge.

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

La presente variante, non è tenuta al rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 *Disposizioni sul territorio rurale* in quanto, essendo parte di area strategica di intervento e zona omogenea C, non ha le caratteristiche individuate dall'art. 64 comma 1 *Territorio rurale*.

L'area in esame, come già valutato dal PS, non possiede un alto valore paesaggistico né è riconducibile alla definizione di ambito periurbano dotata di elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare.

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

La presente variante al R.U., rispetta le disposizioni di cui al titolo V della L.R. 65/2014: “*Atti di governo del territorio*” con riferimento ai contenuti degli atti di governo del territorio di cui al Capo I, e alle disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione di aree urbane degradate di cui al Capo III.

Considerato inoltre che ad oggi non risulta emanato il relativo Regolamento di attuazione, così come disposto dall'art. 130 della L.R. 65/2014 :“*Regolamento di attuazione del Titolo V*”, la presente variante si è conformata alle disposizioni del DPGR 3/R del 09/02/2007: *Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 01/2005*, tutt'ora vigente ai sensi dell'art. 245 della L.R. 65/2014.

#### **13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (L.R. 10/2010)**

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Contestualmente all'avvio della procedura urbanistica, è stato avviato il procedimento previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, circa la verifica di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico.

Data la natura e l'entità della variante così come illustrata e considerato che la stessa non comporta impatti con caratteri critici o 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 e più in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi in quanto verrà ricostituito un margine urbano attraverso una struttura ordinatrice centrale (boulevard urbano) in prosecuzione

della viabilità esistente. La collocazione del verde pubblico in prossimità della rotatoria di S. Clemente consente inoltre il mantenimento di un affaccio e di una visuale diretta sul territorio aperto limitrofo all'intervento, ossia una sorta di "cannocchiale visivo" che collega idealmente la città con la campagna periurbana. In tal modo si intende garantire una connessione in chiave paesaggistica tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città storica murata e compatta

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: accertato che l'area interessata dal progetto è limitata e a scala locale e che quindi gli impatti potenziali graveranno principalmente sull'area stessa, che in ogni caso il progetto dovrà contenere una serie completa di accorgimenti tecnici/costruttivi/impianstistici volti a mitigare l'attuazione dell'intervento, non si prevedono effetti significativi.

In data 25/07/2015 con provvedimento n. 1995 del Direttore dell'Ufficio Tutela Ambientale la pratica è stata esclusa dal procedimento di VAS sulla base del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS redatto dall'Ufficio ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Tale determinazione è stata assunta sulla base delle valutazioni effettuate dal Nucleo di valutazione in data 22/07/2016, dando atto che la modifica dell'art. 78 delle NTA del RU per l'attuazione a stralci dell'area strategica ASI 3.7 Catona, non produce impatti significativi sull'ambiente.

#### **14. MONITORAGGIO**

Il monitoraggio degli strumenti della pianificazione territoriale ai sensi art.15 della L.R. n. 65/2014 verifica il perseguimento delle finalità di cui al Capo I Titolo I "Principi generali" della stessa legge regionale.

In questa sede non si procede all'effettuazione del monitoraggio, tenuto conto che non è stato emanato il regolamento regionale di cui all'art.56 comma 6, ove dovranno essere selezionati gli elementi conoscitivi sulla base dei quali effettuare il predetto monitoraggio.

#### **15. INDAGINI GEOLOGICHE (DPGR 53/R-2011)**

La presente variante con contestuale piano attuativo, corredata delle necessarie indagini geologiche di fattibilità, è depositata presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento attuativo approvato con DPGR 53/R del 25/10/2011.

Il Responsabile del Procedimento  
Il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica  
e Governo del Territorio  
**Ing. Alessandro Farné**

## **ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il sottoscritto Ing. Alessandro Farné in qualità di responsabile del procedimento della *“Variante al Regolamento Urbanistico per la parziale attuazione dell'area strategica di intervento 3.7 Catona”*(art. n. 17 della LR.65/2014);  
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 adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 405 del 19/12/2003 e n. 136 del 12/07/2007;
- che il Comune di Arezzo è altresì dotato di Regolamento Urbanistico adottato e approvato rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n. 181 del 07/11/2009 e n. 43 del 23/03/2011, entrato in vigore il 13/07/2011 contestualmente alla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., oggetto di successiva Variante normativa adottata e approvata rispettivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06/03/2013 e n. 107 del 23/07/2013;
- 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;
- per tutti i procedimenti urbanistici con provvedimento della Direzione Pianificazione e Gestione Operativa n. 2788 del 17/9/2015 è stato nominato il Garante della Comunicazione;
- che il procedimento previsto per la presente variante al RU si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ai sensi degli artt. 16 e 17 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- che con provvedimento n. 1995 del 25/07/2016 la variante in oggetto è stata esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

#### **ACCERTATO:**

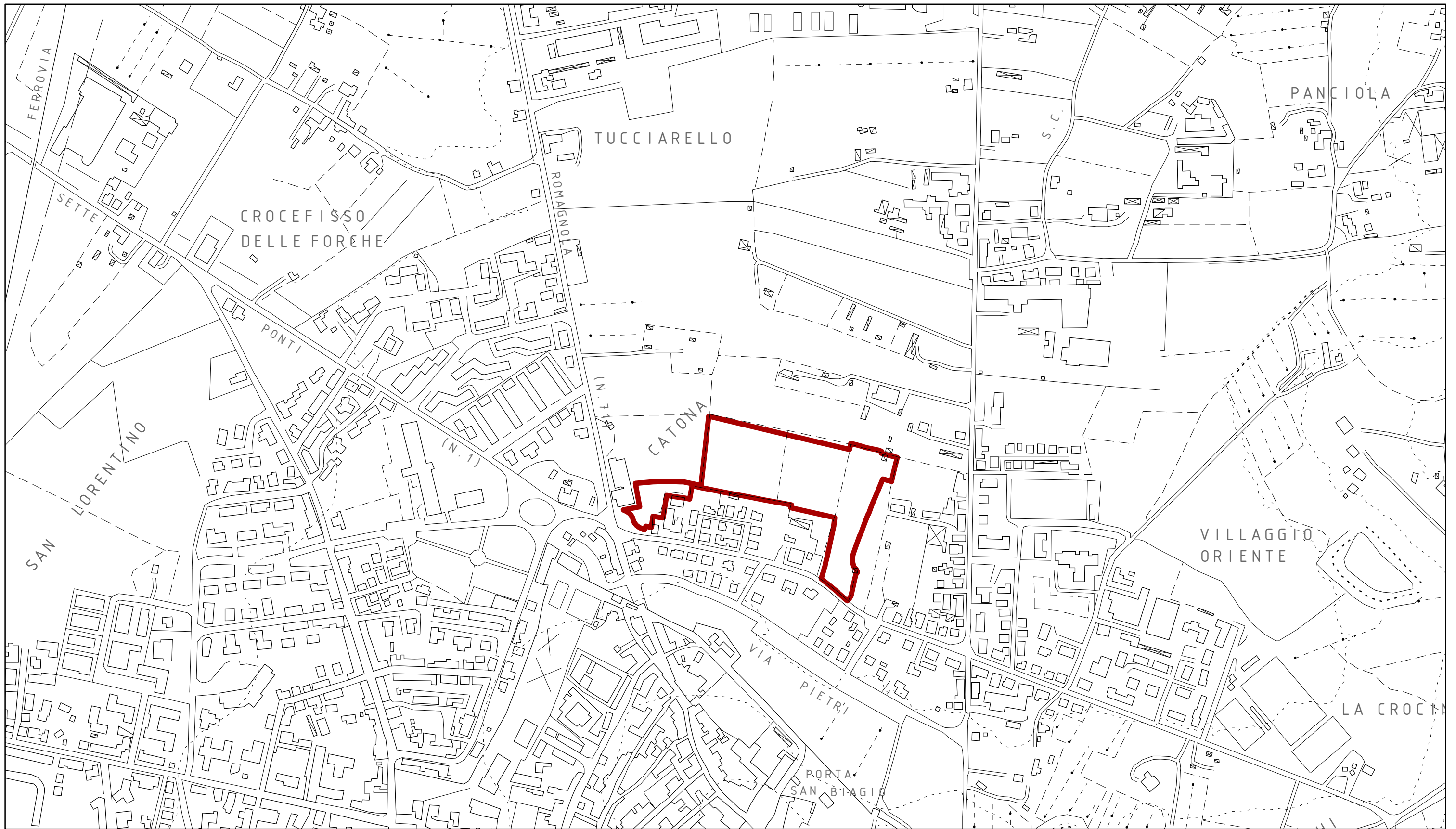
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, 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.

Il responsabile del procedimento  
**Ing. Alessandro Farné**





U\_25\_2015  
CTR

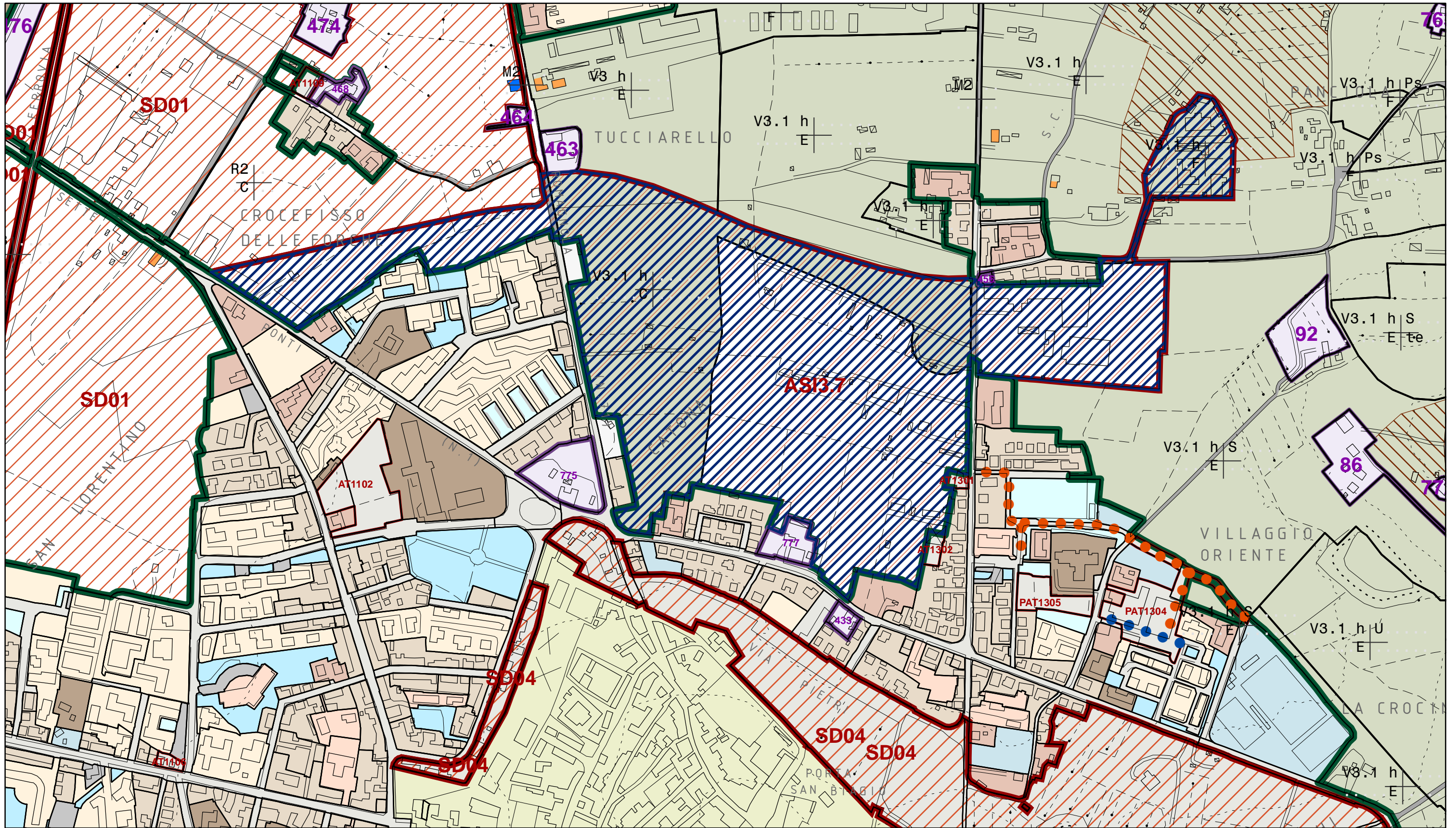
Scala 1:5000



U\_25\_2015  
ORTOFOTO 2013

Scala 1:5000

 ASI3.7 - AREA NON PIANIFICATA

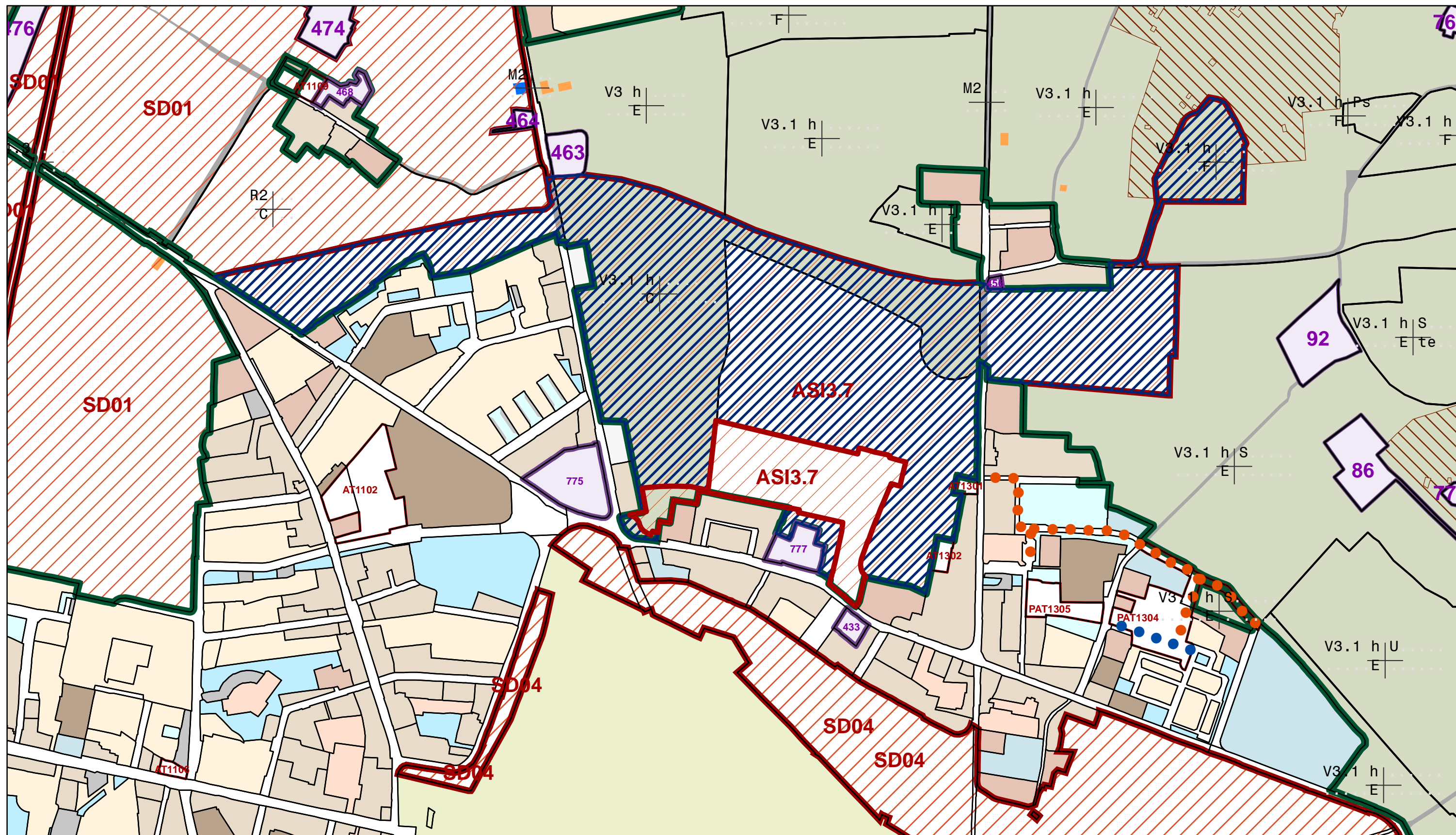


U\_25\_2015  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
STATO ATTUALE

Scala 1:5000

ASI3.7 - 1° STRALCIO

ASI3.7 - AREA NON PIANIFICATA



## STATO ATTUALE

### Area strategica di intervento 3.7 La Catona

1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:

- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:

$S_{lp} = 23.850$  mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%

$S_f = 2.500$  mq. per attrezzature di interesse comune.

$S = 48.000$  mq. a verde e parcheggi

- integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;

- ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;

- ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;

- prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;

- prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;

- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;

- integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.

## STATO SOVRAPPOSTO

### Area strategica di intervento 3.7 La Catona - primo stralcio

~~1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:~~

~~- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:~~

~~$S_{lp} = 23.850$  mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%~~

~~$S_f = 2.500$  mq. per attrezzature di interesse comune.~~

~~$S = 48.000$  mq. a verde e parcheggi~~

~~- integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;~~

~~- ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;~~

~~- ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;~~

~~- prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;~~

~~- prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;~~

~~- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;~~

~~- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;~~

~~- integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di~~

**tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ASI 3.7 Catona suddiviso in due ambiti urbanistici:

1) **parcheggio scambiatore** : realizzato a seguito del progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 251 del 12/04/2010.

2) **intervento residenziale** : nuova edificazione residenziale nel sottosistema R2 del Piano Strutturale da attuarsi con piano di lottizzazione approvato con DCC del .

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda max : 3.300 mq;
- Altezza massima : 2 piani.
- Fili fissi/allineamenti indicati nel piano di lottizzazione.

Standard:

- Verde pubblico e parcheggi pubblici min.: 6.624 mq. (i parcheggi pubblici da art.3 NTA del RU dovranno essere ritrovati all'interno della zona R2).
- Pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio scambiatore e il verde pubblico in prossimità della rotatoria per minimo 345 mq.

La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà disciplinare :

- a) la compensazione dell'indennità di esproprio dovuta dal Comune per l'acquisizione delle aree relative al parcheggio scambiatore, oltre ad alcune aree inizialmente non comprese nel Piano particellare di esproprio del parcheggio, con gli equivalenti diritti edificatori concessi su aree limitrofe;
- b) la realizzazione nell'ASI 3.7 Catona di una superficie utile lorda massima a destinazione residenziale pari a mq. 3.300, con i relativi standard;
- c) la realizzazione a cura e spese dei lottizzatori delle aree destinate a viabilità, verde, parcheggi pubblici e pista ciclabile, previa cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione comunale;

I successivi stralci funzionali dell'Area Strategica di Intervento 3.7 Catona potranno prevedere quantità edificabili fino alla concorrenza massima indicata per l'intera Area Strategica all'art. 197 del Piano Strutturale.

## STATO MODIFICATO

### Area strategica di intervento 3.7 La Catona - primo stralcio

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un primo stralcio funzionale dell'ASI 3.7 Catona suddiviso in due ambiti urbanistici:

1) **parcheggio scambiatore** : realizzato a seguito del progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 251 del 12/04/2010.

2) **intervento residenziale** : nuova edificazione residenziale nel sottosistema R2 del Piano Strutturale da attuarsi con piano di lottizzazione approvato con DCC del .

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda max : 3.300 mq;
- Altezza massima : 2 piani.
- Fili fissi/allineamenti indicati nel piano di lottizzazione.

Standard:

- Verde pubblico e parcheggi pubblici min.: 6.624 mq. (i parcheggi pubblici da art.3 NTA del RU dovranno essere ritrovati all'interno della zona R2).
- Pista ciclabile di collegamento tra il parcheggio scambiatore e il verde pubblico in prossimità della rotatoria per minimo 345 mq.

La convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà disciplinare :

- a) la compensazione dell'indennità di esproprio dovuta dal Comune per l'acquisizione delle aree relative al parcheggio scambiatore, oltre ad alcune aree inizialmente non comprese nel Piano particellare di esproprio del parcheggio, con gli equivalenti diritti edificatori concessi su aree limitrofe;
- b) la realizzazione nell'ASI 3.7 Catona di una superficie utile lorda massima a destinazione residenziale pari a mq. 3.300, con i relativi standard;
- c) la realizzazione a cura e spese dei lottizzatori delle aree destinate a viabilità, verde, parcheggi pubblici e pista ciclabile, previa cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione comunale;

I successivi stralci funzionali dell'Area Strategica di Intervento 3.7 Catona potranno prevedere quantità edificabili fino alla concorrenza massima indicata per l'intera Area Strategica all'art. 197 del Piano Strutturale.

---

---

Sindaco  
**Ing. Alessandro Ghinelli**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Ing. Alessandro Farnè**