



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Valutazione integrata

art. 11 L.R. 01/2005

PRG

ID: VAL_INTEGR_REV_3_3

VOL.

Adozione:

D.C.C. 181 del 07/11/2009

Approvazione:

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





1.1.	LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	1
1.2.	SCENARIO DI RIFERIMENTO	4
1.2.1.	Attuazione delle previsioni contenute nel PS	4
1.2.2.	Meccanismi attuativi delle previsioni di Piano	6
2.1.	LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	10
2.1.1.	Il sistema ambientale	10
2.1.2.	Il territorio urbanizzato	11
2.1.3.	Il territorio rurale	21
2.1.4.	Le opere infrastrutturali	28
2.1.5.	La disciplina delle trasformazioni	29
2.2.	VERIFICA DI COERENZA	33
2.2.1.	P.I.T.	33
2.2.2.	P.T.C.P.	39
2.2.3.	PIANO STRUTTURALE	39
3.1.	Valutazione degli effetti attesi	80
3.1.1.	Le Aree di Trasformazione Strategica (ATS)	81
3.1.2.	Le altre aree di Trasformazione	93
3.1.3	Obbiettivi azioni effetti	107
3.2.	Definizione del sistema di monitoraggio	144
3.3.	Allegati alla valutazione integrata:	151

1. Parte Prima

1.1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La Regione Toscana, con la L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" ha dato attuazione alle previsioni della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 relativa alla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, introducendo strumenti per la valutazione integrata sotto il profilo ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

La Legge 1/2005 affida ai piani comunali la verifica delle condizioni alla trasformabilità, attraverso la definizione di criteri e parametri di valutazione; nel caso degli strumenti di pianificazione comunale, la valutazione consiste nella costruzione di un quadro di conoscenze che ponga condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e consenta di individuare specifici obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e/o dell'incremento della qualità ambientale.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, nel corso del procedimento di formazione degli stessi e contiene l'indicazione degli effetti che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa nonché il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati.

L'attività di valutazione, effettuata in diverse fasi d'analisi, produce un documento di controllo e verifica delle scelte progettuali, in grado di integrare le tematiche ambientali e di pianificazione (in questo caso urbanistica e territoriale) del Piano Strutturale; in tal senso la Valutazione Integrata contribuisce alla progettazione di uno strumento urbanistico sostenibile in termini ambientali, sociali, economici e territoriali. La valutazione integrata si configura quindi quale processo interno al progetto che si concretizza durante la fase di elaborazione del Piano per individuare ed affinare i profili di sostenibilità e garantire la coerenza delle scelte adottate.

La finalità della procedura di valutazione è quella di promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio medesimo. A tal fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve

avvenire nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti senza tuttavia compromettere la capacità di quelle future di soddisfare le proprie.

Scopo della procedura di valutazione diventa quindi quello di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio e il conseguente uso delle risorse essenziali (territoriali e ambientali) del territorio stesso, determinati dalle scelte dello strumento di pianificazione, garantisca il soddisfacimento delle esigenze suddette.

Tale verifica consiste in un confronto di carattere tecnico, fondato sulla puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica, tramite il quale deve essere accertata la compatibilità tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri di sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse: i contenuti dei piani, insomma, devono risultare compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela tanto delle risorse quanto delle relative prestazioni.

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici si applica agli strumenti della pianificazione territoriale, ovvero al Piano regionale di indirizzo territoriale, al Piano territoriale di coordinamento della Provincia, al Piano strutturale comunale (articolo 9).

Sono inoltre soggetti a valutazione integrata anche gli atti comunali di governo del territorio (regolamento urbanistico, piani attuativi, piani complessivi di intervento, piani e programmi di settore, accordi di programma e altri atti della programmazione negoziata), salva diversa previsione del Piano strutturale.

La Legge 1/2005 stabilisce (articolo 11) che la valutazione sia effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. Nel testo della Legge la definizione dei criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata è demandata ad un regolamento regionale da emanarsi entro un anno dall'entrata in vigore della legge.

Tale Regolamento è stato approvato con DPGR n. 4/2007 e contiene la disciplina specifica ed attuativa della L.R.:1/2005.

Dalla lettura del regolamento emerge che:

- la procedura di valutazione deve garantire l'integrazione tra le considerazioni di carattere ambientale, territoriale, economico e sociale;
- la procedura di valutazione deve essere strettamente integrata, se non addirittura coincidente, con il processo decisionale. Deve svilupparsi in più fasi, corrispondenti alle diverse fasi del processo di pianificazione: predisposizione del quadro conoscitivo, elaborazione degli obiettivi, elaborazione degli scenari, adozione delle decisioni, coinvolgimento del pubblico fin dalle prime fasi;
- gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 7, al monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 11. A tal fine, tali atti individuano le modalità e gli indicatori idonei al monitoraggio medesimo. La nuova Legge richiede, dunque, espressamente che la procedura di formazione degli strumenti urbanistici comprenda

anche la definizione di un sistema di monitoraggio degli effetti, strutturato sulla base di specifici indicatori e correlato agli esiti della procedura di valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici e sociali;

Bisogna ricordare che il Piano strutturale non contiene la valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana (perché al momento dell'adozione e dell'approvazione dello stesso non era entrato ancora in vigore il II Titolo III, Capo I "Valutazione integrata di piani e programmi", della legge regionale 1/2005) ma contiene una approfondita valutazione della sostenibilità ambientale dei contenuti e degli obiettivi fissati del Piano Strutturale. L'attività di Valutazione degli effetti si è svolta infatti privilegiando un percorso logico principalmente incentrato sulla costante interazione fra le attività di analisi ambientale e quelle di pianificazione urbanistico-territoriale, sulla più ampia interdisciplinarietà delle competenze coinvolte e sul maturo e costante confronto dialettico intercorso fra il gruppo di lavoro e l'Amministrazione Comunale.

In particolare, la metodologia seguita ha previsto, congiuntamente alle preliminari analisi relative alla definizione dei presenti tessuti insediativo e rurale, la realizzazione di uno specifico audit ambientale volto alla definizione dello stato attuale delle principali matrici ambientali.

Tale attività ha costituito la base da cui partire per svolgere le attività di valutazione integrata del RU.

La valutazione degli effetti ambientali del Regolamento Urbanistico discende dalle condizioni poste dalle valutazioni del Piano Strutturale di cui vengono assunti i criteri, gli obiettivi, le condizioni ed i vincoli.

E' necessario verificare le trasformazioni previste dal R.U. al fine di passare dalle condizioni di trasformabilità del Piano Strutturale a vere e proprie condizioni alle trasformazioni medesime.

Nel corso della redazione del R.U. avviene quindi il passaggio dalle condizioni di Trasformabilità, alle condizioni per le trasformazioni, alla valutazione preventiva degli effetti di queste sulle risorse, così come previsto dalla normativa regionale.

Il Piano Strutturale, nell'ambito della relazione sullo stato sull'ambiente ha fornito un quadro conoscitivo delle risorse ambientali, individuando le aree ed i beni a rilevanza ambientale ed analizzando lo stato delle risorse soggette a modificazione.

Tale attività di valutazione si è svolta in due fasi:

- Una prima fase, di natura strettamente strategica, in cui a partire dallo scenario di riferimento relativo allo stato del territorio si delineano le linee di indirizzo e gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico.
- Una seconda fase, di natura più strettamente operativa, in cui il Regolamento Urbanistico si configura con la definizione di obiettivi specifici e delle relative azioni. Gli obiettivi specifici sono ciò che scaturisce dalla localizzazione degli obiettivi generali sullo scenario di riferimento e quindi sul territorio stesso e su tutte le sue componenti. Agli obiettivi specifici corrispondono le azioni necessarie al loro conseguimento.

La valutazione degli effetti attesi in riferimento a ciascuna azione del Regolamento Urbanistico costituisce un quadro dettagliato di lettura del livello di efficienza del Regolamento stesso. Un ulteriore approfondimento può essere svolto dall'aggiornamento del sistema di monitoraggio proposto che, attraverso il rilevamento di alcuni indicatori d'impatto, consente di verificare a fasi differenti di attuazione del Regolamento Urbanistico l'andamento positivo o negativo degli effetti realmente indotti dal Regolamento stesso.

1.2. SCENARIO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico, secondo la legge regionale 1/2005, è diviso in due parti. La prima per la "gestione degli insediamenti esistenti" con valore a tempo indeterminato, la seconda, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale. Le previsioni inerenti quest'ultima parte pertanto decadono alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento stesso (o dalla modifica che li contempla); possono essere reiterate ma a fronte di motivazioni che dovranno essere contenute in una relazione sul monitoraggio degli effetti, previsto dall'art. 13 della L.R. 1/05.

Questa nuova organizzazione, non solo procedurale del Ru, comporta attente riflessioni in merito alle modalità attuative che il regolamento stesso individua.

Ciò comporta di affrontare prioritariamente almeno le seguenti questioni principali:

1. la necessità di una ripartizione programmata e temporalizzata del dimensionamento non solo residenziale, previsto dal Piano Strutturale, secondo "pacchetti" quinquennali;
2. l'opportunità di congegnare meccanismi attuativi che consentano la corretta e trasparente selezione degli interventi da prevedere nei diversi e successivi quinquenni gestionali del Ru;
3. l'utilità di individuare in modo puntuale e ponderato le aree con funzioni tali da determinare la possibile richiesta di esproprio da parte del Comune allo scopo di evitare il ricorso alla reiterazione onerosa del vincolo.

Nei paragrafi successivi viene effettuato un approfondimento degli argomenti sopra esposti, allo scopo di delineare le strategie in merito all'organizzazione ed alla strutturazione del Regolamento Urbanistico.

1.2.1. Attuazione delle previsioni contenute nel PS

Nel settembre 2008 il Consiglio Comunale di Arezzo ha approvato un documento dal titolo "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale. Tra le linee di indirizzo in esso riportate ha rivestito un'importanza fondamentale per lo sviluppo del Regolamento Urbanistico la scelta di limitare il ricorso al nuovo impegno di suolo solo per l'eventuale riqualificazione di frazioni o parti di città caratterizzate comunque dalla presenza di urbanizzazione oppure ad interventi legati alla problematica della prima casa, per la realizzazione di quote di edilizia agevolata e sovvenzionata. Una scelta che è stata

assolutamente rispettata in sede di stesura del Regolamento non prevedendo in nessuna situazione nuovo impegno di suolo e risucendo a dare risposte alle problematiche sollevate attraverso interventi di completamento o di addizione al tessuto edilizio esistente.

Un'altra disposizione importante è quella di riservare la gestione delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale ai Piani Complessi di Intervento, strumenti capaci di governare operazioni così complesse mantenendo un ruolo centrale, propositivo e non solo di controllo ex post all'Amministrazione Comunale. Allo scopo di rilanciare il riassetto del centro urbano di Arezzo sono state pertanto fissate alcune priorità di intervento attraverso l'individuazione delle seguenti Aree Strategiche comprese all'interno dello schema direttore SD3 Parkway:

1. Cittadella degli Affari (Centro Lebole) con i seguenti obiettivi:

- *Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario in particolare l'adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;*
- *Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;*
- *Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;*
- *Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile;*
- *Realizzazione di strutture di alta qualità architettonica che nobilitino l'ingresso alla città.*

2. Area Catona (nuovo quartiere residenziale) con i seguenti obiettivi:

- *Creazione di un quartiere che integri la residenza con il sistema di spazi aperti a verde, integrando 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;*
- *Privilegiare la fruizione pedonale e ciclabile;*
- *Ricollocare le 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, anche in sede di perequazione o accordi con privati, spazi 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;*
- *Porre particolare attenzione alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area.*

3 Area ex Scalo Merci (comprendente anche il parcheggio Baldaccio e l'area dell'attuale deposito containers) con i seguenti obiettivi:

- *Ridefinizione funzionale del sistema di accesso al centro urbano dal territorio aperto e del collegamento tra gli spazi urbani di pregio della città;*
- *Prevedere la realizzazione del secondo accesso a sud alla stazione ferroviaria, dalla direttrice di via Masaccio;*
- *Prevedere un secondo tunnel di collegamento con la zona di pescaiola;*
- *Riquilificazione urbanistica dell'area Ex Scalo Merci una volta delocalizzata la sua funzione attuale;*
- *Definizione dell'area come nodo del futuro sistema della mobilità cittadina;*
- *Prevedere, anche attraverso il ricorso alla perequazione o ad accordi con i soggetti proprietari dell'area (FFSS) spazi per la realizzazione di funzioni pubbliche immediatamente collegate al sistema del trasporto pubblico.*

Sono inoltre state individuate due ulteriori aree da sottoporre, in via secondaria, allo strumento del Piano Complesso d'Intervento:

1. Nuovo intervento residenziale tra la SR 71 e la controstrada di Ceciliano, al fine di realizzare un sistema integrato di edilizia agevolata e sovvenzionata;
2. Cittadella del Tempo Libero (Triangolo delle Cave di Quarata)

1.2.2. Meccanismi attuativi delle previsioni di Piano

La disciplina delle trasformazioni costituisce la parte centrale del Regolamento Urbanistico ed è riferita alle cosiddette operazioni urbanistiche di trasformazione in aggiunta agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico esistente.

Tali interventi trovano diretta attuazione attraverso specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico riferite a singole aree d'intervento. Queste, in relazione alla loro configurazione generale ed alla presenza o meno di contestuali opere di interesse collettivo si dividono in Aree di Trasformazione (AT), Aree di Trasformazione Strategica (ATS), Aree di Trasformazione sottoposte a Piano Attuativo in itinere (ATPA) e Aree di Trasformazione Potenziale (PAT).

Nel Regolamento Urbanistico sono inoltre riportati i grandi interventi strategici, già individuati dal Piano Strutturale come Aree Strategiche di Intervento (Asi) organizzate in quattro Schemi Direttori (SD), la cui attuazione è demandata alla redazione di Piani Complessi di Intervento.

Le Aree Strategiche di Intervento sono ambiti cui viene riconosciuto dal Piano Strutturale un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato che potrà trovare compimento, appunto, in uno specifico strumento attuativo quale il Piano Complesso di Intervento.

Risulta ormai chiarito che il Piano Complesso, integrando il Regolamento Urbanistico per il periodo di propria valenza, attua direttamente le previsioni del Piano Strutturale. Per tale

motivo nel Regolamento Urbanistico sono riportati i perimetri delle Aree Strategiche di Intervento raggruppate indistintamente all'interno dei quattro Schemi Direttori. Gli Schemi Direttori planimetricamente rappresentati nel Regolamento Urbanistico risultano contesti "estrapolati" dalla specifica disciplina di Piano; per questi il RU si limita a prescrivere norme transitorie da applicare nelle more di approvazione dei relativi Piani Complessi.

Rispetto all'indicazione planimetrica delle Aree Strategiche di Intervento contenute nel PS, il Regolamento ha introdotto variazioni conseguenti al maggior dettaglio di elaborazione dello stesso rispetto al PS, essendo tale possibilità prevista dal PS stesso (vedi comma 4 dell'art. 175). Inoltre, sempre in armonia a quanto consentito dal PS, sono state introdotte, all'interno degli Schemi Direttori, ulteriori quattro Aree Strategiche di Intervento da attuarsi con le modalità sopra descritte.

In relazione alle indicazioni riportate nell'atto di indirizzo citato in premessa assume valenza prioritaria l'attuazione dello schema direttore SD3. Parkway, ed in particolare, le aree strategiche di intervento ASI 3.3. Cittadella degli affari; ASI 3.7 La Catona; ASI 3.9 ex Scalo merci in prima istanza e le ASI 3.5 Variante Ceciliano, con annessa riqualificazione e potenziamento dell'attuale assetto insediativo e la ASI 4.7 Cittadella del Tempo libero in seconda istanza.

Gli interventi attuabili direttamente dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati attraverso l'individuazione di **Aree di Trasformazione**, le quali costituiscono contesti dove è richiesta una progettazione unitaria e coordinata che rispetti quanto indicato nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e quanto specificato nelle norme tecniche di attuazione.

Gli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione (AT) potranno essere attuati secondo diversa modalità in relazione alla loro classificazione e dunque, alle loro caratteristiche in termini di entità e prerogativa degli interventi in esse previsti.

Quando gli interventi si riducono a semplici operazioni edilizie di "completamento" dei tessuti urbanizzati esistenti, senza comportare la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto, cioè con ricorso a semplice Permesso di Costruire.

In tali casi il RU individua il lotto, le quantità minime e massime da rispettare e fornisce eventualmente alcune indicazioni di carattere tipologico da seguire nella predisposizione dei progetti.

Quando gli interventi, pur presentandosi come modesti interventi di "completamento", comportano la necessità di provvedere alla realizzazione di modeste opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati sempre mediante intervento edilizio diretto ma condizionato e sottoposto alla redazione di un'atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Pubblica. In tali casi ci si riferirà a Permessi di Costruire "Convenzionati".

In tali casi la convenzione dovrà stabilire:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di

urbanizzazione primaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli interventi previsti;

- c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- e) l'impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale.

Quando gli interventi si riferiscono ad operazioni maggiormente complesse che pongono come obiettivo prioritario e strategico quello della riqualificazione del tessuto urbano di relazione costituito prevalentemente dagli spazi aperti di interesse ed uso collettivo, questi potranno attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Tali aree vengono definite dal RU **Aree di Trasformazione Strategica: ATS**.

In tali casi il RU fornisce per ciascuna ATS una scheda riepilogativa delle prescrizioni e dei parametri di riferimento per l'intervento, oltre a fornire uno schema planimetrico indicativo di riferimento per la progettazione delle opere di urbanizzazione.

Tutti gli altri interventi non compresi nelle fattispecie sopra descritte sono individuati dal RU come **Potenziabili Aree di Trasformazione: PAT** da sottoporre a procedura di evidenza pubblica una volta approvato il RU.

Tali aree sono planimetricamente individuate nelle Tavole del RU ma per esse non sono riportate nessuna ulteriore specificazione, rimandando sia la definizione dello schema planimetrico di riferimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia le indicazioni prescrittive ed i parametri quantitativi, al momento della stesura del bando pubblico.

Il bando stabilirà la quantità massima realizzabile nel contesto del primo quinquennio di validità del RU, in armonia con il dimensionamento complessivo del PS e stabilirà i criteri di selezione delle proposte che potranno essere presentate dai soggetti aventi la piena titolarità sulle PAT così come individuate dal RU. In relazione agli impegni che saranno assunti in sede di proposta da parte dei soggetti partecipanti al bando saranno selezionate le proposte che troveranno attuazione mediante la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato o del Piano Urbanistico Attuativo.

Indipendentemente dal tipo di Aree di Trasformazione, i diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico in tali aree sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari in esse comprese, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 60 della Legge regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi è pertanto subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

In misura analogamente proporzionale rispetto ai diritti edificatori, all'interno delle Aree di trasformazione, tra tutti i proprietari delle aree o degli aventi titolo, sono anche ripartiti:

- a. i quantitativi di SIp edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito

soggetto a perequazione;

- b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente RU o Programma Complesso di Intervento;
- c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente RU o Programma Complesso di Intervento.

Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti in via transitoria, fino all'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, questo allo scopo di non pregiudicare l'attuazione degli interventi previsti dal RU.

2. Parte Seconda

2.1. LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.1.1. Il sistema ambientale

Nelle pagine successive sono esposte le linee di indirizzo per la salvaguardia ecologica del territorio di Arezzo.

In particolare si affronta il problema della tutela delle risorse naturali e si forniscono indirizzi e criteri per la promozione della qualità energetico ambientale.

Le norme di tutela delle risorse naturali del territorio, già indicate dal Piano Strutturale nelle loro componenti: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora, le principali risorse naturali sono sottoposte a tutela da parte del RU che al Titolo VII delle proprie norme tecniche individua gli elementi fondamentali per i quali fornire indicazioni e prescrizioni verso i soggetti pubblici e privati che, in occasione di interventi di modificazione e trasformazione dello stato di fatto, si trovano ad interferire con essi.

Il RU pertanto individua norme puntuali di tutela per i corsi d'acqua principali, per le canalizzazioni agricole, per la viabilità rurale, per gli elementi arborei isolati, per i filari e per le siepi, per la vegetazione ripariale e per i boschi; fornisce indicazioni in merito alla realizzazione di recinzioni peri fondi e per gli appezzamenti di terreni e di costruzioni interrato e criteri per l'effettuazione dei lavori di sbancamento, scavo e rinterri e per limitare e compensare i fenomeni di inquinamento elettromagnetico.

In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile previsti dalla Legge Regionale 1/05, il RU detta inoltre norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia ed ambientale, in relazione a:

- compatibilità ambientale e paesaggistica
- eco-efficienza energetica
- comfort abitativo;
- salvaguardia della salute dei cittadini

Tali norme, riportate al Titolo VI delle NTA del Regolamento, costituiscono il quadro di riferimento del redigendo Regolamento Comunale per l'attuazione degli interventi per la promozione della qualità energetico ambientale, il quale dovrà definire, tra le altre cose principalmente il criterio di valutazione degli interventi ed il sistema di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi.

Tra gli incentivi che il RU introduce vi sono sostanzialmente quelli di tipo economico e quelli di tipo urbanistico. I primi prevedono la possibilità di ridurre gli oneri di

urbanizzazione in relazione alle tipologie di intervento proposte, i secondi prevedono incrementi fino ad un massimo del 10% della Sul esistente, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia.

Sono inoltre incentivati gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER, assicurando che l'inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici esistenti.

Gli impianti eolici per la produzione di energia sono consentiti dal RU esclusivamente nelle aree individuate nel vigente PIER all'allegato 4: "Carta delle aree vocate all'eolico" e comunque al di fuori dei siti di interesse archeologico, dagli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, dalle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice dei beni culturali del paesaggio.

Per gli impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo vengono dettate norme e condizioni per la loro installazione, sempre nell'ottica di tutelare le aree e gli edifici di notevole interesse storico architettonico e nelle aree paesaggisticamente più rilevanti, mentre per gli altri usi tali impianti sono consentiti esclusivamente all'interno del Sistema della Produzione e, nell'ambito del territorio rurale, esclusivamente all'interno del Sottosistema V3 nei tipi e varianti di paesaggio del fondovalle largo, della pianura, dei coltivi appoderati e nell'ambito delle colture e del frazionamento periurbano e ad esclusione delle aree corrispondenti alle tutele ed invarianti strutturali del territorio rurale come derivate dal Piano Strutturale.

Alcune disposizioni in merito al contenimento energetico degli edifici sono resi obbligatori dal Regolamento Urbanistico, quali ad esempio: l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa; l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale; la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni o altri usi compatibili.

Altre disposizioni del RU riguardano gli obblighi relativi al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al consumo idrico ed al corretto smaltimento delle acque reflue, con indicazioni e prescrizioni in merito alla necessità di mantenere almeno il 25% della superficie fondiaria permeabile, di realizzare impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, di realizzare impianti per l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, ecc.

2.1.2. Il territorio urbanizzato

Gli usi del territorio sia urbano che rurale vengono stabiliti e disciplinati dal Regolamento Urbanistico, come già evidenziato, attraverso la suddivisione dell'intero territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi funzionali. Nell'ambito del territorio urbanizzato è individuato il sistema insediativo costituito dall'insieme dei sistemi della residenza, della produzione e dei luoghi centrali. Tali Sistemi, già individuati dal Piano Strutturale, sono stati sottoposti a verifica e perimetrazione di dettaglio nelle tavole "usi del suolo..." - in particolare quelle in scala 1:2000 di maggior dettaglio rispetto a quelle originarie del PS in scala 1:10.000 - ed

individuati nelle tavole stesse con la sigla R per il sistema residenziale, P per il sistema della produzione, L per il sistema dei luoghi centrali.

Il sistema della residenza individua i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza. Il PS per tale sistema poneva al RU quale obiettivo prioritario quello di garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio.

Il Sistema della Residenza è caratterizzato dalla funzione residenziale ed ammette, quali funzioni complementari e secondarie, anche le attività commerciali, quelle turistico ricettive, direzionali ed i servizi e le attrezzature di interesse pubblico; sono considerate funzioni incompatibili con il sistema residenziale: le attività industriali ed artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

Il sistema della residenza si suddivide in quattro sottosistemi:

R1: residenziale, che comprende parti di città molto differenti per principio insediativo e tipologia e per età, ma tutte caratterizzate dalla destinazione quasi esclusiva a residenza; appartengono a questo sottosistema: le aree più antiche dei centri e dei nuclei, che corrispondono ai tessuti storici meno trasformati e meglio conservati, caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro, tessuti densi e compatti; i quartieri esito di progetti unitari prevalentemente di iniziativa pubblica, di epoca piuttosto recente (a partire dagli anni '70), caratterizzati da tipologie a blocco con spazi aperti di uso condominiale; le lottizzazioni costituite da villette o palazzine, connotate da spazi totalmente privatizzati

R2: prevalentemente residenziale, che comprende gli insediamenti caratterizzati dalla presenza in particolare al piano terra di funzioni quali quelle commerciali o artigianali - di servizio e non - favorita dalla posizione lungo strade o piazze per motivi di visibilità; a questo sottosistema appartengono parti di città non specifiche di alcune epoche ma generalmente esito di processi individuali, di iniziativa singola e non coordinata; questi insediamenti assicurano una diffusione dei servizi di prima necessità all'interno delle aree residenziali

R3: residenziale misto, che comprende la parte di città dove rilevante è la presenza del terziario, non soltanto al piano terra, ma anche ai piani superiori, con una particolare concentrazione del commercio nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, ed è concentrata nell'area centrale del capoluogo. Si tratta solitamente di palazzi, anche di rilievo, oppure di strutture realizzate specificamente per funzioni non residenziali.

R4: luoghi centrali della residenza, che corrisponde agli edifici ed agli spazi aperti a servizio degli insediamenti residenziali, che costituiscono riferimento per l'identità dei luoghi e per la collettività; è pertanto in ciascun caso strettamente correlato alla specificità del contesto.

Nel RU per ogni sottosistema della residenza sono meglio specificati i parametri e le condizioni per la localizzazione delle funzioni complementari e secondarie ammesse dal Sistema. Stessa modalità anche per gli altri due sistemi: luoghi centrali e produzione, che sono rispettivamente articolati in due sottosistemi ed in quattro sottosistemi.

Il Sistema dei luoghi centrali individua i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi

scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali. Il PS per tale sistema poneva al RU quale obiettivo prioritario quello di garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

Il Sistema dei Luoghi Centrali è caratterizzato dalla funzione a servizi ed attrezzature d'interesse pubblico; ammette, quali funzioni complementari e secondarie le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e la residenza; sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali: le attività industriali ed artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

Il Sistema dei Luoghi Centrali si articola in due sottosistemi:

L1: grandi attrezzature della città, strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta: l'ospedale, l'università, il Palazzo di giustizia, il centro affari, la fortezza, il cimitero monumentale, scuole superiori, attrezzature sportive, centri commerciali e luoghi di svago ed intrattenimento; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata; essi sono localizzati nell'ambito urbano attorno alla fascia tra il centro antico e la tangenziale.

L2: luoghi centrali a scala urbana, spazi aperti e edificati, quali piazze, strade commerciali e parchi urbani oppure musei, teatri, chiese, scuole, cinema, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo che identificano il centro di Arezzo sia come luogo dello stare sia come riferimento per chi fruisce delle sue attrezzature; rappresentano luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma individuano spazi densi ma *vaghi* e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.

Il Sistema della produzione comprende i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, intendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione. Il PS per tale sistema poneva al RU quale obiettivo prioritario quello di garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, la presenza di un efficiente sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale e fognario, una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

Il Sistema della Produzione è caratterizzato dalla funzione industriale ed artigianale ed ammette quali funzioni complementari le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi ed i servizi e le attrezzature di interesse pubblico; sono considerate funzioni secondarie la residenza, le attività commerciali, quelle turistico ricettive e le attività direzionali.

Il sistema della produzione si suddivide in quattro sottosistemi:

P1: produttivo industriale, aree dove le attività produttive sono quasi esclusive e corrispondono ad insediamenti a volte di dimensioni rilevanti – anche coincidenti con un'unica attività, esito spesso di strumenti di pianificazione attuativa; essi rappresentano i capisaldi del sistema produttivo.

P2: produttivo commerciale, aree attualmente occupate in prevalenza da attività commerciali all'ingrosso, ma anche da esercizi al dettaglio o altre attività a

questi assimilabili facilmente insediabili in strutture di tipologia produttiva o originariamente utilizzate da attività produttive.

P3: produttivo misto residenziale, aree connotate da mescolanza funzionale come la zona di Gavardello o le zone produttive di Rigutino e Giovi; queste in alcuni casi danno luogo a tipologie ibride specifiche, in altri non hanno invece riscontro sulla morfologia degli edifici. Questi luoghi coniugano funzioni per lungo tempo considerate incompatibili nella teoria urbanistica ma storicamente presenti sul territorio, anche se in forma più dispersa.

Interventi

Tra le operazioni più impegnative di indagine del RU, assieme al censimento e rilievo del patrimonio edilizio esistente in zona extraurbana ed al rilievo delle strutture urbane e dell'uso del suolo in scala 1:2000, figura certamente la classificazione e definizione dei cosiddetti tipi insediativi.

Questa operazione ha comportato la lettura del territorio aretino, dei singoli contesti urbani, delle loro caratteristiche, provando a descrivere i differenti modi insediativi, le diverse forme di aggregazione degli spazi, delle sequenze e delle regole di loro disposizione. Attraverso la redazione di una specifica carta di analisi definita "carta dei principi insediativi" si sono raccolte informazioni puntuali già in parte contenute nel rilievo in scala 1:2.000 - effettuato successivamente alla stesura del Piano Strutturale - integrandolo con ulteriori e specifici sopralluoghi, raccogliendo dati in merito alle differenti tipologie edilizie, al diverso numero di piani dei complessi residenziali, alla consistenza delle pertinenze e degli annessi, alle destinazioni d'uso, ecc..

Attraverso tale operazione sono stati individuati tre gruppi insediativi principali:

I tessuti pianificati, a loro volta articolati in:

- con aree a standard
- privi di aree a standard

I tessuti non pianificati, a loro volta articolati in:

- a impianto compatto: nuclei ed aggregati
- a impianto lineare aperto
- a impianto lineare chiuso
- a impianto puntiforme regolare
- a impianto puntiforme irregolare
- a "grappolo"

Gli insediamenti che non costituiscono tessuto, a loro volta articolati in:

- frammenti
- anomalie derivanti da interventi di saturazione
- anomalie per difformità

edifici specialistici

Attraverso tale classificazione si giunge, nel Regolamento Urbanistico, a fornire la disciplina degli interventi edilizi ammessi, appunto in relazione alle diverse caratteristiche morfologiche, tipologiche, architettoniche e funzionali dei vari tipi insediativi.

Gli interventi sul patrimonio edilizio in ambito urbano sono pertanto ammessi in relazione alla classe di tipologia insediativa individuata per ciascun edificio o gruppo di edifici e riportata con specifica sigla nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione".

Tessuti pianificati con aree a standard

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

Per i tessuti pianificati con aree a standard sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *addizioni volumetriche una tantum solo per la tipologia a schiera, così come individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" da localizzarsi sul retro degli edifici nel lotto di pertinenza: nella misura massima del 30% della Sul esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc. e mantenere invariata l'altezza del fabbricato.

Nel caso di intervento di sostituzione edilizia dovranno essere rispettati gli allineamenti e le altezze degli edifici preesistenti, mentre sarà ammesso il ricorso a tipologie differenti da quelle originarie purché compatibili col contesto urbanizzato sul quale insistono.

Tessuti pianificati privi di aree a standard

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

Per i **tessuti pianificati privi di aree a standard** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *Nel caso di intervento di sostituzione edilizia devono essere rispettati gli allineamenti e le altezze degli edifici preesistenti, mentre è ammesso il ricorso a tipologie differenti da quelle originarie purché compatibili col contesto urbanizzato sul quale insistono.*
- *Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dalle attività di cui all'art.12 e all'art.14 ad altre destinazioni se non esclusivamente nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e previo piano attuativo che preveda l'incremento dell'attuale dotazione di parcheggi ed aree a verde pubblico, nei limiti minimi previsti dal D.M. 1444/68 e la riduzione del 20% della Superficie Utile Lorda originaria.*
- *Sono inoltre ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 per gli edifici a destinazione produttiva di cui all'art.12 delle presenti norme, con un incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) oggetto di trasferimento non superiore al 20%; tale intervento è subordinato alla conversione dell'area liberata dai volumi trasferiti e delle relative aree di pertinenza in nuove dotazioni a standard quali verde pubblico e parcheggi.*

Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati

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

Per i **tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 36 comma 8.*
- *Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.*
- *E' consentito il recupero anche con mutamento di destinazione d'uso dei volumi secondari ed accessori ed il loro eventuale trasferimento all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio al quale sono riferiti, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria.*

Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto

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

Per i **tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *addizioni volumetriche una tantum sul fronte opposto a quello su strada nel lotto di pertinenza: nella misura massima del 30% della Sul esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*
- *Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.*

Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso

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

Per i **tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *Nel caso di intervento di sostituzione edilizia devono essere rispettati gli allineamenti e l'altezza massima dell'edificio esistente e mantenuta la tipologia originaria.*
- *Nel caso in cui l'intervento di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica preveda di liberare, anche parzialmente la corte interna all'isolato, è consentito l'incremento di un piano o fino ad un'altezza massima pari a quella dell'edificio contermina più alto, anche con incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) della parte demolita fino ad un massimo del 10%.*
- *L'intervento di cui sopra sulla corte interna all'isolato potrà essere effettuato anche mediante trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 in tal*

caso l'incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) della parte demolita è consentito fino al 25%

Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare

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

Per i **tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *addizioni volumetriche "una tantum" da realizzarsi esclusivamente attraverso un intervento di sopraelevazione fino ad un massimo di complessivi quattro piani fuori terra e comunque fino ad un massimo incremento del 35% della Sul esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*
- *Nel caso di intervento di sostituzione edilizia dovranno essere rispettati gli allineamenti e l'altezza massima dell'edificio preesistente e mantenuta la tipologia originaria.*

Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare

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

Per i **tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *addizioni volumetriche una tantum da realizzarsi esclusivamente attraverso un intervento di sopraelevazione fino ad un massimo di complessivi tre piani fuori terra e comunque fino ad un massimo incremento del 35% della Sul esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*

Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"

E' una tipologia insediativa presente in alcune frazioni; si caratterizza per la particolare relazione spaziale esistente tra gli edifici che la costituiscono: questi sono aggregati attorno ad una strada-corte interna, a fondo chiuso. Tale tessuto è presente anche in

alcune parti del centro città, pur risultando assente il ruolo degli spazi aperti collettivi e la potenzialità aggregante e sociale del contesto.

Per i **tessuti non pianificati del tipo "a grappolo"** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *addizioni volumetriche una tantum: max. 30% della Sul esistente; da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*
- *Nel caso di intervento di sostituzione edilizia dovranno essere rispettati l'altezza massima dell'edificio preesistente e mantenuta la relazione spaziale esistente con gli altri edifici e con gli spazi aperti, nel rispetto del principio insediativo descritto.*

Insedimenti che non costituiscono tessuto: frammenti

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

Per i **frammenti** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia;*
- *sostituzione edilizia;*
- *addizioni volumetriche una tantum: max. 15% della Sul esistente; da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.*

Insedimenti che non costituiscono tessuto: anomalie da interventi di saturazione

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

Per le **anomalie derivanti da interventi di saturazione** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- *ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni funzionali di cui al precedente art. 39.*

- E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 con un incremento del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

Insedimenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità

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

Per le **anomalie per difformità** sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;*
- sostituzione edilizia;*
- ristrutturazione urbanistica.*
- E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 con un incremento del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.*

Edifici specialistici

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

Per gli edifici specialistici sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia*
- sostituzione edilizia*

Tessuti produttivi

Il tessuto produttivo è individuato nelle tavole "Usi del suolo..." con la sigla "q" associata al Sottosistema della Produzione - P1, P2, P3 o P4 – e per esso sono consentiti i seguenti interventi:

- nuova edificazione;*
- ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizione volumetrica sul patrimonio edilizio esistente.*
- ristrutturazione urbanistica*

Per tali interventi, fatti salvi i lotti residui all'interno di precedenti piani attuativi ancorché decaduti per i quali si richiamano le norme di cui al comma 4 dell'art.68 della L.R. 01/05, sono prescritti i seguenti parametri:

a. Rapporto di Copertura (Rc) massimo 40% per i sottosistemi P1, P2 e P3; 20% per il sottosistema P4;

b. numero massimo piani: 3;

c. la distanza minima dai confini di proprietà e dai confini urbanistici di cui al comma 2 dell'art. 30 è elevata a 6,00 ml.

Negli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia dei tessuti produttivi è prescritta l'installazione di pannelli fotovoltaici per una potenza energetica non inferiore a 5 kWp per fabbricato, per una estensione superficiale non inferiore a mq. 100, nonché la realizzazione della sistemazione a verde della parte del lotto prospiciente la viabilità principale di accesso per una superficie non inferiore al 10% di quella del lotto e prevedendo la messa a dimora di almeno un filare di alberature ad alto fusto. Per gli stessi edifici è obbligatoria la totale copertura del fabbisogno di acqua calda sanitaria prodotta da pannelli solari termici opportunamente integrati nell'edificio.

I Rapporto di copertura previsti sono elevati del 25% qualora almeno il 50% della superficie del solaio di copertura venga utilizzata a parcheggio auto, integrato con impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, mentre la parte del lotto prospiciente la viabilità principale di accesso dovrà essere sistemata a verde per una superficie non inferiore al 15% di quella del lotto e prevedendo la messa a dimora almeno di un filare di alberature ad alto fusto.

2.1.3. Il territorio rurale

Nell'ambito del territorio rurale è individuato il sistema ambientale. Esso è costituito prevalentemente dalle aree agricole e da quelle destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza. Il PS per tale sistema poneva quali obiettivi prioritari:

- la facilità di accesso e di parcheggio per le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, con una composizione delle attrezzature articolata, con giardini ed impianti sportivi scoperti caratterizzati da elevate percentuali di superfici permeabili ed adeguate attrezzature, livelli adeguati di sicurezza e facilità di manutenzione;
- il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, prevedendo operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato e prevedendo l'utilizzo dei materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni e funzioni, per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite;
- una disciplina che impedisca la formazione di discariche di materiale solido e liquido, la formazione di depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto in zone diverse da quelle opportunamente predisposte a tale scopo ed individuate dal Regolamento stesso;
- norme che contemplino l'obbligo ai proprietari dei fondi agricoli di effettuare la manutenzione delle canalizzazioni agricole ed il mantenimento delle alberature di pregio esistenti lungo le stesse;

- norme che prevedano la realizzazione di passaggi per la fauna nei casi in cui esistano o si determinino delle interferenze tra infrastrutture viarie;
- norme specifiche che garantiscano l'uso pubblico delle strade vicinali con obbligo per i frontisti della manutenzione delle stesse;
- norme che disciplinino l'eventuale apertura di strade di servizio connesse alle attività silvo-pastorali;
- norme che disciplinino l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici lungo i quali potrà prevedersi la realizzazione di aree per la sosta attrezzata;
- specifica disciplina per la realizzazione delle serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, se previste ed ammesse, che prescriva le modalità di recupero e di smaltimento dei materiali di copertura e definisca nel dettaglio le tipologie ammissibili.
- norme che incentivino la dismissione delle cave in attività ed il recupero ambientale di quelle esistenti anche attraverso meccanismi di compensazione e perequazione in sede di atti di adeguamento al PRAERP e che disciplinino l'apertura di nuove o la riapertura delle vecchie.

Il Sistema ambientale è caratterizzato dalla funzione agricola ed ammette quali funzioni complementari e secondarie: la residenza; le attività commerciali, limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 50 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare; le attività turistico ricettive limitatamente a quelle individuate all'art. 15 con Tr1, Tr4 e Tr5; le attività direzionali limitatamente alle articolazioni individuate all'art.16 con la sigla Tu1; i servizi e le attrezzature di uso pubblico, limitatamente ai servizi per l'istruzione di base, a quelli culturali, sociali e ricreativi, a quelli religiosi; a quelli sanitari, limitatamente ad ambulatori per medici di base e veterinari ed a quelli tecnici. Sono invece considerate funzioni incompatibili quella produttiva ed artigianale e le attività commerciali all'ingrosso. Sono infine ammessi, ma limitatamente al Sottosistema V3, gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura.

Il RU per ciascun sottosistema ambientale definisce la specifica funzione agricola, anche in relazione alle disposizioni dell'art.40 della Legge Regionale 1/05.

La costruzione di nuovi annessi agricoli o di nuove abitazioni rurali saranno ammesse dal RU solo nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola e fermo il rispetto delle direttive e prescrizioni riportate per ciascun tipo e variante di paesaggio, in analogia con quanto avviene con i tipi insediativi del territorio urbanizzato.

La classificazione del Sistema ambientale, derivata dal Piano Strutturale, è la seguente:

zone ad esclusiva funzione agricola quelle ricadenti nei sottosistemi: V1: riserva di naturalità e V2: le aree di transizione pedecollinari;

Il sottosistema V1 è denominato Riserva di naturalità e corrisponde alle aree collinari e montane comprese nel complesso delle Alpi di Poti, di Monte Lignano, Monte Gavino e S. Cornelio, quella del versante occidentale del Monte Telamone; ricche di masse arboree, cespuglieti, acque, pascoli, con aree agricole parzialmente abbandonate con dinamiche tendenti alla ripresa del bosco, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata biodiversità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.

*Il **Sottosistema V2** denominato "aree di transizione pedecollinari" è costituito da aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra ambiti territoriali dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) e ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri; di rilevante valore è il sistema insediativo costituito da nuclei storici, pievi, antiche ville agricole padronali.*

zone a prevalente funzione agricola quelle ricadenti nei sottosistemi: V3: la pianura coltivata e V3.3: colture e frazionamento periurbano;

Il **Sottosistema V3** denominato "la pianura coltivata" si riferisce ad aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra il centro urbano e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione del centro urbano con la campagna circostante; costituiscono una potenziale *cintura verde* a protezione dell'unicità della relazione del centro urbano con la campagna circostante e si presentano diversamente connotate nei diversi aspetti: dagli assetti agricoli tradizionali, ai livelli di produttività e al ruolo che svolgono nel contesto del sistema ambientale che, diversamente interrelati, debbono coniugare la permanenza dei caratteri storico-ambientali con le necessità di interventi di riordino e riqualificazione agraria

L'**ambito V3.3** denominato "colture e frazionamento periurbano" è riferito ad aree agricole ubicate prevalentemente limitrofe o interne alle aree urbanizzate, caratterizzate da una diversificazione degli usi da una elevata frammentazione fondiaria; la vicinanza alla città ha creato delle situazioni di *attesa* che di fatto hanno innescato fenomeni di abbandono o sotto-utilizzo delle aree agricole, con conseguenti effetti di degrado e di usi promiscui.

zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale quelle ricadenti negli ambiti: V3.1: la corona agricola e V3.2: la bonifica storica;

L'**ambito V3.1** denominato "la corona agricola" è riferito ad aree agricole comprese tra la fascia pedecollinare est, l'urbano di Arezzo e la via Casentinese la cui caratterizzazione principale è data dalla permanenza di elementi strutturanti (trama, orditura e dimensione dei campi, assetti colturali a ortivo, segni d'acqua e vegetazione di delimitazione delle colture) un paesaggio agrario disegnato a maglia fitta che arriva a circondare e penetrare all'interno della città storica.

L'**ambito V3.2** denominato "la bonifica storica" comprende aree agricole che costituiscono la testimonianza del paesaggio storico della bonifica della Val di Chiana, dove permane il rapporto tradizionale tra le linee dei canali, percorsi, trame dei campi e insediamenti rurali.

zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola quelle ricadenti nei sottosistemi: V4: corridoi e connessioni fluviali e V5: capisaldi del verde.

Il **Sottosistema V4** denominato "corridoi e connessioni fluviali" si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio aretino sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che sono in grado di stabilire e svolgono la funzione indispensabile di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (/e

riserve di naturalità, le aree agricole pedecollinari, le aree agricole della *cintura verde*, gli spazi verdi urbani).

Il **Sottosistema V5** denominato "capisaldi del verde" è riferito ai parchi ed ai giardini di uso pubblico o privato, alle aree sportive contraddistinte da caratteri di forte naturalità; sono spazi che in diversa misura articolano lo spazio edificato della città consolidata; tali aree rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili. Questo sistema è articolato in quattro diversi ambiti:

Ambito V5.1: verde territoriale;

Ambito V5.2: verde sportivo;

Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;

Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.

In relazione agli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso i PAPMAA o attraverso operazioni di sistemazione ambientale, il RU per ciascuno dei sottosistemi ed ambiti del Sistema Ambientale fornisce gli specifici impegni che dovranno essere oggetto di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale e che dovranno essere condizionanti e prioritari agli interventi trasformativi richiesti.

Gli interventi di trasformazione nell'ambito del territorio rurale consentiti dal Regolamento Urbanistico sono quelli necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa integrate e connesse. Sono possibili pertanto interventi di nuova costruzione solo quando riferiti alle costruzioni rurali, annessi e/o abitazioni, necessari alla conduzione dei fondi agricoli da parte di Imprenditori agricoli professionali. Tali interventi sono limitati alle zone ad esclusiva o prevalente attività agricola e sono consentite in relazione alla disponibilità di Superfici fondiari minime così come disposto dal Piano Territoriale di coordinamento Provinciale di Arezzo. Fanno eccezione alcune specifiche fattispecie di manufatti quali ad esempio alcuni annessi agricoli non soggetti al rispetto dei minimi fondiari, a quelli per le attività amatoriali e per le piccole produzioni agricole, ai manufatti precari ed alle serre.

Riproponendo la struttura normativa utilizzata per le aree urbanizzate, il Regolamento Urbanistico fornisce e disciplina gli interventi trasformativi in relazione all'appartenenza dei contesti agricoli ai diversi tipi e varianti del paesaggio. I tipi e varianti di paesaggio sono quelli desunti dal Piano Strutturale:

Alluvioni antiche e recenti:

a: fondovalle stretto

a1: fondovalle molto stretto

b: fondovalle largo

c: pianure

c1: fattorie granducali della Valdichiana

Colline fluvio lacustri

d: colline a struttura mista

Rilievi della struttura appenninica

e: oliveto terrazzato

e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana

e2: a corona intorno ai centri storici

f: coltivi appoderati

g: rilievi insulari all'interno della pianura

h -Ambito delle colture e del frazionamento periurbano

i - Area boschiva collinare

In relazione alle singole prescrizioni riferite a ciascuno dei sopra elencati tipi e varianti del paesaggio, le nuove abitazioni rurali, pur con alcune specificazioni, sono consentite all'interno de "le pianure" e nei "coltivi appoderati", mentre i nuovi annessi rurali sono sempre consentiti, chiaramente con specificazioni e prescrizioni differenti a seconda dei diversi contesti che, in alcuni casi, possono anche limitarne od escluderne la fattibilità. Infatti la costruzione di nuove costruzioni rurali è esclusa, ad esempio, nelle aree individuate come "tutele ed invarianti del territorio rurale" – vedi art.91 delle norme - e nello specifico all'interno delle "aree di interesse ambientale", nelle aree "di pertinenza fluviale", di "tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati", di "tutela paesistica della struttura urbana", di "tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville", dei "geotopi" e nelle "aree agricole speciali".

Quando la realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita questi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni riportate nelle norme, dove vengono precisate le dimensioni massime ammissibili dei nuovi manufatti, assieme ad alcune indicazioni in merito ai materiali, alle soluzioni costruttive ed ai criteri di localizzazione.

Come accennato in precedenza, in alcuni casi il RU consente la realizzazione di nuovi annessi rurali pur non disponendo delle superfici fondiari minime stabilite dal PTC. Questo avviene nel caso di aziende agricole che esercitino in via prevalente la coltivazione in serra fissa, l'agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, l'allevamento di equini, l'allevamento di fauna selvatica, l'allevamento di ovicapriini, l'allevamento di api, chioccioline o lombrichi, la cinotecnica, l'acquacoltura.

Il RU ha cercato inoltre di fornire una risposta normativa anche all'esigenza di realizzare pensioni saltuarie per cani e per gatti, trattando l'argomento nell'ambito di tale norma di eccezione.

Per quanto riguarda gli annessi per la cosiddetta attività amatoriale e per le piccole produzioni agricole, il Regolamento individua quali aree deputate a tali attività i "fondovalle larghi", le "pianure", le "colline a struttura mista", i "coltivi appoderati", le "colture ed il frazionamento periurbano", l'"area boschiva collinare" ed infine l'"oliveto terrazzato" pur con alcune limitazioni e prescrizioni specifiche (vedi art. 86). Tali manufatti, dimensionalmente disciplinati dal Regolamento in relazione alla Superficie Agraria Utilizzabile, dovranno inoltre essere realizzati con un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare ed altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20. Dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero e delle lamiere incongrue, non comportare opere di fondazione,

escluse solo quelle di ancoraggio, non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo. Viene inoltre fissato un limite massimo di superficie utile lorda pari a 28 mq. che potrà essere superato solo per la realizzazione di maneggi di tipo professionale, previa redazione di piano attuativo.

Sono infine disciplinati dal Regolamento anche i manufatti precari, che dovranno avere le caratteristiche dei manufatti per l'attività amatoriale, mentre le serre temporanee e quelle con copertura stagionale saranno consentite solo alle aziende agricole e quando esplicitamente previste dalle norme nei diversi tipi e varianti del paesaggio.

Per il dettaglio delle singole prescrizioni si rimanda al Capo II ed al Capo III del Titolo IX delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono distinti in relazione alla destinazione principale del manufatto. Così come per gli interventi di tipo trasformativo, anche per quelli di recupero le norme intendono garantire maggiore flessibilità di intervento agli edifici destinati, in qualche modo, alla produzione agricola.

Negli edifici a destinazione non agricola sono possibili pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, mentre sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica. Questi ultimi sono invece consentiti negli edifici a destinazione agricola fino a 100 mq. di Sul, così come sono consentiti gli interventi di trasferimento volumetrico fino al 10% della Sul esistente e fino ad un massimo di 200 mq. Sono inoltre possibili interventi che superano tali limiti ma, in tal caso, risulta necessaria la redazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Per quanto riguarda le possibilità di cambiare la destinazione d'uso da agricola ad altra funzione, fermo restando la necessità di mantenere in produzione superfici fondiarie superiori a quelle stabilite dal PTC, questa non è consentita per manufatti di superficie inferiore a 80 mq. e per i manufatti cosiddetti "incongrui" (vedi definizione art. 32). Quando consentito, il cambio d'uso deve necessariamente essere accompagnato dalla realizzazione di opere di sistemazione ambientale all'interno dell'area di pertinenza degli edifici interessati dall'intervento (sostituito da specifici oneri per le aree di pertinenza di ampiezza inferiore ad un ettaro).

I manufatti non agricoli inferiori ad 80 mq. quando costituiti da volumi accessori non di pertinenza degli edifici principali e quelli "incongrui", sono sottoposti ai soli interventi di manutenzione e non potrà essere mutata la destinazione d'uso. Potranno eventualmente essere sottoposti a intervento di trasferimento volumetrico.

I manufatti agricoli di dimensione superiore a 80 mq ed inferiore a 500 mq. possono essere sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia solo se ricompresi all'interno del contesto di riferimento (vedi definizione glossario art. 32) e nella misura massima del 50% della superficie utile lorda esistente. Nel caso in cui si opti per il trasferimento in altro luogo del manufatto, potrà essere recuperato il 70% della Superficie Utile Lorda esistente.

Il riutilizzo dei grandi manufatti

Normativa particolare risulta quella legata ai cosiddetti "grandi manufatti" quelli cioè di dimensioni superiori a 500 mq. Per tali tipi di manufatti gli interventi di recupero e riconversione funzionale sono consentiti solo se inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo.

Le regole che disciplinano gli interventi di ristrutturazione edilizia prevedono la demolizione senza ricostruzione di almeno il 50% della Superficie Utile Lorda preesistente mentre quelle per gli interventi di sostituzione edilizia la ricostruzione di non più del 50% della Superficie Utile Lorda preesistente. In ogni caso il numero delle nuove unità immobiliari non dovrà essere superiore, con approssimazione all'unità superiore, al 40% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento se le stesse non sono superiori a 10 o al 30% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento se le stesse sono superiori a 10.

Per i manufatti fuori dal contesto di riferimento gli interventi possibili sono il trasferimento volumetrico del 70% della Superficie Utile Lorda esistente, oppure il cambiamento di destinazione d'uso verso attività di ristorazione, alberghi, residenze turistico alberghiere o residence oppure a servizi di uso pubblico: scuole, servizi culturali, sociali e ricreativi, religiosi e sanitari.

Le aree di valore storico

Come già riportato in precedenza per tutte gli edifici e complessi considerati di pregio localizzati nel territorio rurale è stata effettuata una ricognizione cui è seguito un rilievo dettagliato mediante il quale è stato possibile sottoporre ciascun edificio specialistico, villa o "casolare" di pregio ad una norma specifica contenuta in apposite schede normative (vedi allegato A alle norme del RU). Allo stesso modo sono stati trattati gli edifici appartenenti ai centri antichi ed agli aggregati (vedi allegato B alle norme del RU). Per tutti gli altri edifici di antica formazione non inseriti nelle schede normative, il Ru ha previsto la seguente classificazione:

- **Edifici da sottoporre a conservazione**, per i quali si prescrivono interventi di risanamento conservativo.
- **Edifici di valore limitato** per i quali si prescrivono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo limitato.
- **Ruderi** per i quali si prescrivono interventi di recupero e ricostruzione con fedele riproposizione dei volumi preesistenti secondo le modalità di un intervento di restauro.
- **Edifici non rilevabili** per i quali si prescrivono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo limitato.

Altre norme di carattere protettivo e conservativo sono fornite per la viabilità storica, per le aree terrazzate ed i ciglionamenti e per la tessitura agraria.

Infine sono definite norme per i siti cimiteriali in zona rurale attraverso specifiche schede all'interno delle quali sono riportate le fasce di rispetto cimiteriali e le ipotesi di ampliamento (vedi allegato C alle Norme tecniche del RU).

2.1.4. Le opere infrastrutturali

Per la struttura e l'impostazione data al presente Regolamento Urbanistico e già delineata nei paragrafi precedenti, le maggiori previsioni in termini infrastrutturali sono demandate agli interventi compresi nell'ambito dei Piani Complessi di Intervento o a successivi quinquenni attuativi del RU.

Questo in particolare per quanto riguarda interventi quali il raddoppio del raccordo autostradale, l'innesto tra quest'ultimo e la tangenziale urbana, la cosiddetta "chiusura nord", la variante alla SS. 71.

Il Regolamento Urbanistico si limita pertanto alla gestione degli interventi di semplice miglioramento e manutenzione dei tratti stradali della viabilità principale, provvedendo normativamente a ristabilire un raccordo con le norme del codice della strada, in particolare a quelle relative alla classificazione funzionale delle strade.

L'art. 31 delle NTA al comma 11 fissa infatti, in via transitoria, le prescrizioni relative alle distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade ma rimanda, per tutte le strade classificate dal presente Regolamento Urbanistico al Titolo XII Infrastrutture, a quanto stabilito dai relativi Sottosistemi della Mobilità.

Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi:

Il PS per tale sistema poneva al RU quale obiettivo prioritario quello di garantire un efficiente collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana attraverso una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e garantire inoltre la presenza di adeguate aree di parcheggio.

Il Sistema della mobilità nel Regolamento Urbanistico è articolato nei seguenti sottosistemi:

M1: strade di attraversamento (extraurbane principali): *la viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza; sono rappresentate dalla E78 Superstrada Grosseto-Fano (o Superstrada Due mari), il Raccordo Autostradale di Arezzo Battifolle, la nuova Regionale 71; si tratta quindi sia di assi esistenti che di nuova progettazione; sono assi stradali classificati dal PIT come Grandi Diretrici Nazionali e Regionali. Tali assi non sono totalmente corrispondenti alle indicazioni riportate nel codice della strada, ma devono fare comunque riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi: strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile; ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra; Le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati. Dovranno essere contraddistinte da segnali d'inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.*

M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie): *la viabilità di penetrazione è composta dagli assi di adduzione radiali alla città e dalle strade comunali coerenti con il ruolo funzionale; appartengono ad essa i seguenti tracciati - fino alla tangenziale. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come "Strade extraurbane secondarie", cioè strade ad unica carreggiata e con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. Le intersezioni potranno essere organizzate sia a raso che a livelli sfalsati e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.*

M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere): *Sulla base del Codice della strada il sottosistema M3 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come Strade urbane di quartiere, cioè strade ad unica carreggiata con almeno due corsie con banchine pavimentate e marciapiedi, con aree attrezzate per la sosta con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. Le intersezioni potranno essere organizzate a raso.*

Per ciascuno dei precedenti sottosistemi il RU indica le condizioni per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione.

I nuovi impianti non sono comunque consentiti nelle aree ricadenti all'interno del Sistema dei Luoghi centrali e della Residenza e nelle zone sottoposte a tutela (vedi artt. 79 e 91 delle NTA). Nelle norme sono infine fornite indicazioni in merito alle caratteristiche dimensionali e funzionali dei nuovi impianti cui attenersi nella progettazione degli stessi (vedi art. 143 delle NTA).

Vi sono inoltre due ulteriori temi affrontati dal RU e che riguardano le infrastrutture in genere. Il primo è attinente la materia degli impianti pubblicitari. Quella introdotta dal RU è una norma di raccordo con le normative vigenti e con le indicazioni di tutela contenute nel RU per la salvaguardia dei contesti più rilevanti dal punto di vista paesaggistico, rimandando ad un eventuale Piano degli Impianti Pubblicitari ed annesso regole merito, per la risoluzione delle problematiche di dettaglio.

Il secondo riguarda i cosiddetti "cunicoli polifunzionali", cioè gli scatolari sotterranei con copertura carrabile e rimovibile in cui far passare le infrastrutture per utenze tra loro non incompatibili quali la doppia rete idrica potabile e non potabile, la rete del teleriscaldamento e del teleraffrescamento, idrogeno od altri gas tecnici compatibili. Il RU intende promuovere tale tipo di infrastruttura, assieme agli impianti per la produzione distribuita di idrogeno da fonti rinnovabili e a tale scopo le parifica alle opere di urbanizzazione primaria.

2.1.5. La disciplina delle trasformazioni

La disciplina delle trasformazioni costituisce la parte centrale del Regolamento Urbanistico ed è riferita alle cosiddette operazioni urbanistiche di trasformazione in aggiunta agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico esistente.

Tali interventi trovano diretta attuazione attraverso specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico riferite a singole aree d'intervento. Queste, in relazione alla loro configurazione generale ed alla presenza o meno di contestuali opere di

interesse collettivo si dividono in Aree di Trasformazione (AT), Aree di Trasformazione Strategica (ATS), Aree di Trasformazione sottoposte a Piano Attuativo in itinere (ATPA) e Aree di Trasformazione Potenziale (PAT).

Nel Regolamento Urbanistico sono inoltre riportati i grandi interventi strategici, già individuati dal Piano Strutturale come Aree Strategiche di Intervento (Asi) organizzate in quattro Schemi Direttori (SD), la cui attuazione è demandata alla redazione di Piani Complessi di Intervento.

I grandi interventi del PS: le Aree Strategiche d'Intervento

Le Aree Strategiche di Intervento sono ambiti cui viene riconosciuto dal Piano Strutturale un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato che potrà trovare compimento, appunto, in uno specifico strumento attuativo quale il Piano Complesso di Intervento.

Risulta ormai chiarito che il Piano Complesso, integrando il Regolamento Urbanistico per il periodo di propria valenza, attua direttamente le previsioni del Piano Strutturale. Per tale motivo nel Regolamento Urbanistico sono riportati i perimetri delle Aree Strategiche di Intervento raggruppate indistintamente all'interno dei quattro Schemi Direttori. Gli Schemi Direttori planimetricamente rappresentati nel Regolamento Urbanistico risultano contesti "estrapolati" dalla specifica disciplina di Piano; per questi il RU si limita a prescrivere norme transitorie da applicare nelle more di approvazione dei relativi Piani Complessi.

Rispetto all'indicazione planimetrica delle Aree Strategiche di Intervento contenute nel PS, il Regolamento ha introdotto variazioni conseguenti al maggior dettaglio di elaborazione dello stesso rispetto al PS, essendo tale possibilità prevista dal PS stesso (vedi comma 4 dell'art. 175). Inoltre, sempre in armonia a quanto consentito dal PS, sono state introdotte, all'interno degli Schemi Direttori, ulteriori **due** Aree Strategiche di Intervento da attuarsi con le modalità sopra descritte (**A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano e A.S.I. 3.10 Gavardello (Uno a Erre)**).

In relazione alle indicazioni riportate nell'atto di indirizzo citato in premessa assume valenza prioritaria l'attuazione delle seguenti A.S.I.: **A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di S. Zeno, A.S.I. 3.3 Cittadella degli affari, A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano, A.S.I. 3.7 La Catona, A.S.I. 3.9 ex Scalo merci, A.S.I. 3.10 Gavardello (Uno a Erre), A.S.I. 4.5 Parco Urbano di S. Cornelio, A.S.I. 4.7 La cittadelle del tempo libero: il triangolo delle cave.**

Per dette A.S.I., la cui attuazione è prevista nel prossimo quinquennio, si confermano le valutazioni contenute nel P.S. che saranno opportunamente integrate e implementate nell'ambito di redazione dei singoli P.C.I. Fino alla loro redazione infatti trova applicazione la disciplina contenuta nell'art. 108 che non pone particolare problemi in termini di sostenibilità.

Modalità attuative e classificazione delle Aree di Trasformazione

Gli interventi attuabili direttamente dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati attraverso l'individuazione di **Aree di Trasformazione**, le quali costituiscono contesti dove è richiesta una progettazione unitaria e coordinata che rispetti quanto indicato nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e quanto specificato nelle norme tecniche di attuazione.

Gli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione (AT) potranno essere attuati secondo diversa modalità in relazione alla loro classificazione e dunque, alle loro caratteristiche in termini di entità e prerogativa degli interventi in esse previsti.

Quando gli interventi si riducono a semplici operazioni edilizie di "completamento" dei tessuti urbanizzati esistenti, senza comportare la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto, cioè con ricorso a semplice Permesso di Costruire.

In tali casi il RU individua il lotto, le quantità minime e massime da rispettare e fornisce eventualmente alcune indicazioni di carattere tipologico da seguire nella predisposizione dei progetti.

Quando gli interventi, pur presentandosi come modesti interventi di "completamento", comportano la necessità di provvedere alla realizzazione di modeste opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati sempre mediante intervento edilizio diretto ma condizionato e sottoposto alla redazione di un'atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Pubblica. In tali casi ci si riferirà a Permessi di Costruire "Convenzionati".

In tali casi la convenzione dovrà stabilire:

- c) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- d) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli interventi previsti;
- c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) l'impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale.

Quando gli interventi si riferiscono ad operazioni maggiormente complesse che pongono come obiettivo prioritario e strategico quello della riqualificazione del tessuto urbano di relazione costituito prevalentemente dagli spazi aperti di interesse ed uso collettivo, questi potranno attuarsi attraverso Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Tali aree vengono definite dal RU **Aree di Trasformazione Strategica: ATS**.

In tali casi il RU fornisce per ciascuna ATS una scheda riepilogativa delle prescrizioni e dei parametri di riferimento per l'intervento, oltre a fornire uno schema planimetrico indicativo di riferimento per la progettazione delle opere di urbanizzazione.

Tutti gli altri interventi non compresi nelle fattispecie sopra descritte sono individuati dal RU come **Potenziali Aree di Trasformazione: PAT** da sottoporre a procedura di evidenza pubblica una volta approvato il RU.

Tali aree sono planimetricamente individuate nelle Tavole del RU ma per esse non sono riportate nessuna ulteriore specificazione, rimandando sia la definizione dello schema planimetrico di riferimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia le indicazioni prescrittive ed i parametri quantitativi, al momento della stesura del bando pubblico.

Il bando stabilirà la quantità massima realizzabile nel contesto del primo quinquennio di validità del RU, in armonia con il dimensionamento complessivo del PS e stabilirà i criteri di selezione delle proposte che potranno essere presentate dai soggetti aventi la piena titolarità sulle PAT così come individuate dal RU. In relazione agli impegni che saranno assunti in sede di proposta da parte dei soggetti partecipanti al bando saranno selezionate le proposte che troveranno attuazione mediante la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato o del Piano Urbanistico Attuativo.

Indipendentemente dal tipo di Aree di Trasformazione, i diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico in tali aree sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari in esse comprese, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 60 della Legge regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi è pertanto subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.

In misura analogamente proporzionale rispetto ai diritti edificatori, all'interno delle Aree di trasformazione, tra tutti i proprietari delle aree o degli aventi titolo, sono anche ripartiti:

- a. i quantitativi di SIp edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente RU o Programma Complesso di Intervento;
- f. gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
- g. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- h. gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente RU o Programma Complesso di Intervento.

Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti in via transitoria, fino all'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, questo allo scopo di non pregiudicare l'attuazione degli interventi previsti dal RU.

2.2. VERIFICA DI COERENZA

Nel presente paragrafo viene riportata la verifica di coerenza del Regolamento Urbanistico con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'Art. 9 della LR 01/2005:

- Piano d'indirizzo territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

2.2.1. P.I.T.

2.2.1.1

Considerato che il Piano Strutturale del comune di Arezzo è stato approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007, prima dell'entrata in vigore del nuovo PIT (Del C.R. n. 72 del 24.07.2007) con valenza di Piano Paesaggistico, con il presente atto di governo viene verificata la coerenza nei seguenti termini:

- a - Direttive e prescrizioni del PIT di cui alla Disciplina generale del Piano
- b - Disciplina dei Beni paesaggistici
- c - Obbiettivi di qualità ed azioni di cui alla Sezione 3 della scheda d'ambito n,. 20 Aretina;
- d - Obbiettivi per la tutela e la valorizzazione, indirizzi per la qualità paesaggistica di cui alla sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, della scheda d'Ambito n. 20 Aretina

2.2.1.2

La verifica di coerenza rispetto al P.I.T. viene argomentata ed esplicitata rispetto a:

a - Direttive e prescrizioni del PIT di cui alla Disciplina generale del Piano

La disciplina del PIT definisce lo statuto del territorio toscano e formula direttive, prescrizioni e salvaguardie concernenti le invarianti strutturali che lo compongono, mediante l'individuazione dei metaobiettivi - unitamente agli obiettivi conseguenti.

La definizione quali invarianti strutturali dei suddetti metaobiettivi e delle invarianti attinenti alle infrastrutture e ai beni paesaggistici di interesse unitario regionale, costituiscono il contenuto sostantivo dello statuto del territorio.

- 1) Integrare e qualificare la toscana come città policentrica **1 Metaobbiettivo**

Potenziare l'accoglienza (modalità dell'offerta di residenza urbana) **1 Obiettivo conseguente**

- Sviluppare la capacità di accoglienza per l'alta formazione e ricerca **2 Obiettivo**
- Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale **3 Obiettivo**
- Sostenere la creatività come qualità insediativi **4 Obiettivo**
- Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata regionale **1 Obiettivo**

2) Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana **2 Metaobiettivo**

3) Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana " **Metaobiettivo**

- Tutela del valore del patrimonio "collinare" **1 Obiettivo conseguente**

In coerenza con il PIT costituiscono obiettivi strategici del Regolamento urbanistico quale atto di governo del territorio, in coerenza con il Piano Strutturale del comune di Arezzo i seguenti:

Obiettivo generale è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale. Tale obiettivo rappresenta un impegno che l'Amministrazione si assume anche come attività di coordinamento e di controllo dell'attuazione degli interventi.

Le azioni specifiche nelle quali si sostanziano sono:

- la crescita delle potenzialità del trasporto pubblico con sviluppo coordinato delle nuove urbanizzazioni,
- lo sviluppo dell'offerta differenziata di abitazioni attraverso un mix funzionale e tipologico delle residenze,
- la tutela e la valorizzazione del carattere, della scala e dell'identità dei centri urbani più piccoli e delle frazioni,
- l'ottimizzazione della circolazione senza incoraggiare lo sviluppo indiscriminato della città,
- il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali,
- la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico, urbano e rurale,
- la tutela e l'incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola,
- lo sviluppo equilibrato dell'economia turistica,
- l'ampliamento delle attività e delle strutture culturali
- recupero, ripristino e espansione dei terreni e dell'infrastruttura commerciale.

b - Disciplina dei Beni paesaggistici

Con riferimento ai beni paesaggistici, oltre alle direttive, prescrizioni e salvaguardie contenuti nella disciplina generale del PIT si verificano le coerenze con la DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI contenuta nel PIT :

Gli obiettivi di qualità e la definizione delle azioni orientate al loro perseguimento sono contenuti nella **sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità"** e sono relativi ai valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi degli elementi costitutivi di ciascun ambito di paesaggio.

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

Il presente atto di governo

persegue gli obiettivi di qualità contenuti nella **sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" : Ambito n. 20 Area Aretina**, e attua le azioni ivi indicate, mediante la previsione di prescrizioni normative generali e/o specifiche per:

- Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico (Ex art. 2 parte 2B del PIT) ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice D.Lgs 42/2004;
- Aree tutelate per legge (Ex art. 3 parte 2B del PIT)

VALORI

Naturalistici, storico-culturali, estetico percettivi;

OBBIETTIVI

- Tutela
- Salvaguardia e conservazione
- Valorizzazione
- Percettività
- Contrasto

AZIONI individuate e previste nelle prescrizioni generali e/o specifiche delle Norme Tecniche di Attuazione del RU:

- Controllo
- Individuazione Disciplina di tutela, gestione e riqualificazione;
- Applicazione delle tutele di legge
- Incentivazione

c - Obbiettivi di qualità ed azioni di cui alla Sezione 3 della scheda d'ambito n., 20 Aretina;

In relazione a questa parte si rimanda a quanto illustrato e relazionato nell'ambito della PARTE TERZA del presente documento:

Implementazione della valutazione integrata con l'individuazione dei valori, gli obbiettivi e le azioni contenuti nel P.I.T. di cui alla DCR di adozione 16.06.2009 n. 32: Implementazione del PIT con valore di Piano paesaggistico : Ambito n. 20: Area Aretina - Sezione n. 3

d - Obbiettivi per la tutela e la valorizzazione, indirizzi per la qualità paesaggistica di cui alla sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, della scheda d'Ambito n. 20 Aretina

Secondo le disposizione del D. Lgs 42/2004 -Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici - Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

La sezione 4 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", del PIT contiene- tra l'altro - gli elementi identificativi, l'individuazione degli elementi di rischio e dei valori paesaggistici, la valutazione della permanenza dei medesimi, gli obiettivi di tutela dei valori riconosciuti di dette aree o immobili.

Il presente atto di governo persegue gli obbiettivi per la Tutela dei valori paesaggistici riconosciuti di dette aree e per la loro permanenza nei seguenti termini:

D.M. 20/04/1954 – G.U. n. 101 del 1954

Zona denominata 'Alpe di Poti', sita nell'ambito del comune di Arezzo

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Conservazione e tutela delle aree boscate.*
- Conservazione delle brughiere nei dossi sommitali, di grande importanza per la conservazione dell'avifauna.*
- Tutela dell'alto valore panoramico.*
- Riqualificazione degli esempi di edilizia turistica del secolo scorso di un certo interesse.*

- Previsione di discipline specifiche per lo sviluppo edilizio a fini turistici e il recupero degli edifici esistenti.

**D.M. 28/06/1956 –Trascrizione Conservatoria RR.II., Ottobre 1956
Giardino di proprietà del Sig. Ferrini Baldini Alberto fu Mariano, sito nel
Comune di Arezzo**

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Tutela e conservazione degli elementi vegetazionali e manutenzione

**D.M.20/10/1956– G.U. 276 del 1956 Zona della Fortezza Medicea, sita
nell’ambito del comune di Arezzo**

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Mantenimento e tutela dei beni con valore storico-architettonico.

- Conservazione dei terreni agricoli alla base delle mura, residuo storico ancora esistente sin dal medioevo, in particolare tutela dei residui terreni coltivati ad olivi e rari filari di vite sia a Nord delle mura che a Sud di Viale Buozzi..

- Garanzia di un buono stato di conservazione e manutenzione ai beni archeologici e al loro intorno.

- Tutela delle visuali..

**D.M.13/01/1959– G.U. 23del 1959 Zona dello “Scopetone”, sita nell’ambito del
comune di Arezzo**

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Forme di riqualificazione degli insedimaneti incongrui

**D.M.25/05/1962– G.U. 191del 1962 Collina denominata Colle di Santa Maria
delle Grazie nel Comune di Arezzo**

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Tutela del valore paesaggistico e ambientale della vegetazione (zona boschiva, parchi storici e filari di cipressi).

- Tutela dei terrazzamenti olivati

- Forme di riqualificazione degli insedimaneti incongrui

**D.M.25/05/1962– G.U. 194del 1962 Collina denominata Colle di san Fabiano,
nel comune di Arezzo**

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- Tutela del valore paesaggistico e ambientale del paesaggio agrario tradizionale, (strade bianche, parchi storici, alberi monumentali).

- Tutela dei terrazzamenti olivati.

- Conservazione delle visuali panoramiche verso l'Acquedotto Vasiariano cinquecentesco e le limitrofe Ville.

- Minimizzazione degli effetti paesaggistici della prevista chiusura dell'anello di circoscrizione di Arezzo a Nord

D.M.25/05/1962– G.U. 198del 1962 Collina denominata colle di Castel Secco e San Cornelio nel comune di Arezzo

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- *Conservazione e manutenzione ai beni archeologici*
- *Previsione di opere di conservazione e manutenzione dei residui terrazzamenti olivati*

D.M.7/12/1964_1 . Bosco in località Stoppedarca

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- *Tutela del valore panoramico*

D.M. 25/03/1965 – G.U. 101 del 1965 Zona della collina di Pionta nel comune di Arezzo

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- *Conservazione e tutela delle alberature del parco dell'Università (ex- manicomio) e della collina del Pionta,*
- *Manutenzione e gestione degli elementi vegetazionali di valore.*

D.M. 29/01/1969 – G.U. 50 del 1969 Zone godibili dall'autostrada del Sole ..

Mediante attuazione di azioni tese

- *Tutela visuali panoramiche*
- *Realizzazione schermature*

D.M. 27/03/1970 –G.U. 103 del 1970 Fasce laterali della superstrada dei Due mari nel tratto Olmo-Foce dello Scopetone, in comune di Arezzo

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- *Conservazione e tutela delle coltivazioni terrazzate ad olivi nel tratto tra "La Giostra" e l'incrocio per S. Maria delle Grazie.*
- *Conservazione e manutenzione ai beni archeologici e loro intorno*
- *Valorizzazione delle colture in atto*

D.M. 28/06/1956 – G.U. n. 73 del 1988 Alcune zone (tra Case al Cincio e Monte Sopra Rondine

Mediante prescrizioni normative generali e/o specifiche tese

- *Tutela dela struttura agraria a maglia fitta con colture promiscue costituita da oliveti terrazzati, piccoli vigneti e seminativi.*

2.2.2. P.T.C.P.

La coerenza del presente atto di governo rispetto al P.T.C.P. approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza con il Piano Strutturale del comune di Arezzo, approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007 e quindi in vigenza del P.T.C.P. attuale.

2.2.3 PIANO STRUTTURALE

Nel presente paragrafo viene riportata la verifica della coerenza del Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale approvato.

Sono presi in esame i principali articoli delle norme tecniche del PS che interferiscono con la redazione del Regolamento Urbanistico attraverso indicazioni, indirizzi o prescrizioni. Per ciascuno di essi vengono fornite le coordinate per il confronto con la norma relativa di Regolamento Urbanistico nella quale vengono trattate le differenti tematiche del PS.

DISCIPLINA STRATEGICA: LO STATUTO DEI LUOGHI

Norma PS

Art. 32 Disposizioni generali

comma 4

Il comma fa riferimento specifico agli interventi strategici.

*“Il Regolamento Urbanistico, per **tutti gli interventi strategici** previsti dal Piano Strutturale, dovrà prevedere apposita disciplina che detti le condizioni e le azioni necessarie a garantire il miglioramento ed il potenziamento della sostenibilità ecologico-ambientale del territorio, in particolare verificando la possibilità di attuare le seguenti azioni:*

- a. creare corridoi di infrastrutturazione e canalizzazioni di servizio;*
- b. creare sistemi di approvvigionamento idrico che consentano il recupero delle sorgenti naturali o di altre fonti idriche;*
- c. differenziare gli utilizzi della risorsa idrica (uso potabile ed uso per attività di servizio e produzione) mediante la creazione di un acquedotto duale;*
- d. privilegiare lo smaltimento separato acque bianche - acque nere nei sistemi di smaltimento, di depurazione e di recupero delle acque reflue;*
- e. migliorare le modalità dei sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con la costituzione di isole ecologiche il cui dimensionamento sia condizionato dalle modalità di raccolta e dal bacino di utenza;*
- f. migliorare le modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;*

g. predisporre la verifica dell'ufficiosità idraulica del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite dalla trasformazione urbanistica ed edilizia;"

Rif. RU

Tali indicazioni in quanto riferite direttamente agli interventi strategici, viene trattata dal RU al Titolo X *Interventi strategici: gli schemi direttori* con riferimento specifico ai Piani Complessi d'Intervento.

Norma PS

Art. 32 Disposizioni generali

comma 5

"L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad organizzare apposito ufficio, all'interno della propria struttura tecnica, cui affidare la gestione del Piano Strutturale ed in particolare richiedere le seguenti azioni:

provvedere alla verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;

predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo-sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo XV *Norme finali e transitorie*, art. 150 *Dimensionamento e monitoraggio del RU*.

L'ufficio di riferimento è l'Ufficio di Piano Regolatore costituito dall'Amministrazione Comunale e che ha gestito tutte le fasi di elaborazione e gestione sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico.

TITOLO V LA MAPPA STRATEGICA

Norma PS

Art. 33 La Mappa strategica

comma 2

"Con la Mappa Strategica il Piano Strutturale individua i luoghi per i quali si ritiene il Regolamento Urbanistico debba fornire indicazioni più dettagliate e precise che per il resto del territorio cittadino, in modo tale che possa essere stabilito:

a. quali siano i soggetti, pubblici o privati, che il Piano suggerisce si facciano carico della realizzazione degli interventi;

b. quali siano le risorse, fisiche e monetarie, che per la realizzazione di quanto previsto possano essere mobilitate;

c. quali gli strumenti tecnici e giuridici che per la sua realizzazione possano essere utilizzati;

d. quali i tempi di realizzazione.”

Rif. RU

La disciplina degli interventi strategici e le modalità di loro attuazione sono trattate al Titolo X *Interventi strategici: gli schemi direttori*.

TITOLO VI INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE

Norma PS

Art 37 Disposizioni generali

comma 5

"Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme operative e prescrizioni relative alle risorse naturali: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora."

Rif. RU

Quanto prescritto dal PS è riportato al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali*.

Norma PS

Art. 38 Centri antichi ed aggregati

Comma 1 e 2

"Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali, i centri antichi e gli aggregati e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

a. Predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;

b. assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso; in particolare tale aggiornamento dovrà tendere a:

- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;

- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;

- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari;

- assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo III *Aree di valore storico artistico in ambito urbano* del Titolo VII *Disciplina del territorio urbanizzato* e al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale*

Norma PS

Art. 39 Edifici specialistici e ville

comma 1

“Il Piano strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali, gli edifici specialistici e le ville e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

a) predisporre specifica schedatura che contenga analisi e valutazioni storico-morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico;

b) disporre una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;

c) per tali edifici il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 101 ed *allegato A* delle schede normative.

Norma PS

Art. 40 Edilizia rurale di pregio

comma 1

“Il Piano strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali” tutti gli edifici rurali considerati di pregio e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

a. predisporre una schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse, secondo il modello di scheda allegato allo studio di settore: Ricognizione dei beni artistici, storici ed ambientali nel territorio extraurbano;

b. disporre una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;

c. per gli edifici rurali considerati di pregio dal Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 101 ed *allegato A* delle schede normative.

Norma PS

Art. 41 Altri edifici di antica formazione

comma 1

"Il Piano strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali, oltre all'edilizia rurale di pregio, gli altri edifici presumibilmente di antica formazione in quanto presenti al Catasto Lorenese ed al Catasto di Impianto e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

a. predisporre una schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse, secondo il modello di scheda allegato allo studio di settore: Ricognizione dei beni artistici, storici ed ambientali nel territorio extraurbano;

b. disporre una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;

c. per gli edifici indicati nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come "manufatto non di antica formazione" o "manufatto di antica formazione con alterazioni molto forti" il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre opportune valutazioni e verifiche in merito alla eventuale presenza di elementi di valore anche relativi a singole parti dell'edificio o del complesso di edifici ed in tal caso predisporre, mediante la redazione di una specifica disciplina che potrà anche comportare la redazione della scheda normativa di cui al precedente comma, norme di tutela e conservazione specifiche relative ai manufatti e/o singole parti da tutelare;

d. nel caso in cui a livello architettonico, tipologico o documentale, sia indiscutibilmente rilevata la completa assenza di elementi di valore degni di tutela, il Regolamento Urbanistico potrà limitarsi a redigere una semplice documentazione fotografica accompagnata da una breve scheda sintetica con la quale si argomenti l'inutilità di predisporre norme specifiche di tutela; in tal caso potrà essere omessa la scheda normativa di cui al comma precedente"

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 103.

Norma PS

Art. 42 Boschi

comma 2

“Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per il recupero degli edifici esistenti, il divieto di edificabilità e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo VII *Norme di tutela delle risorse naturali* art.59.

Norma PS

Art. 43 Aree terrazzate e ciglionamenti

comma 1

“Nelle aree individuate nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come aree terrazzate e ciglionamenti, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.”

comma 2

Esso dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi di tutela e ricostruzione, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

comma 3

Nelle aree di cui al comma 1, quando coincidenti con aree boscate così come definite al precedente art. 42, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere uno studio specifico atto a dimostrare la sussistenza o meno del vincolo di cui al comma 1; gli eventuali interventi su tali aree restano pertanto subordinati all'effettuazione di tale studio.

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo III *Aree di valore storico artistico in ambito urbano* del Titolo VII *Disciplina del territorio urbanizzato* art. 79 ed al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art.105 “Aree terrazzate e ciglionamenti”.

Norma PS

Art. 44 Regime delle acque

comma 1

“Nelle aree individuate nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come regime delle acque il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

a. finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;

b. privilegiare nella realizzazione di tali opere le tecniche proprie dell'Ingegneria naturalistica;

c. vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

d. prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali* art. 50.

Norma PS

Art. 45 Invasi

comma 1

Nelle aree individuate nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come invasi il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

a. prevedere che i bacini di accumulo convogliano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale;

b. prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree permeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;

c. disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui alla DCR 25 gennaio 2000 n. 12 e successive disposizioni;

d. prevedere una salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità sulle aree interessate dalla realizzazione di casse di espansione e/o di laminazione già individuate dai Piani di settore vigente, valida fino alla progettazione ed approvazione da parte dell'Autorità competente del progetto del Canale Diversore di cui all'art. 182, qualora in tale sede sia dimostrato che tale opera rende non più necessaria la realizzazione dei suddetti invasi.

Rif. RU

Norma PS

Art. 46 Arginature

comma 1

Nelle aree individuate nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come arginature il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- a. le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;
- b. sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica;
- c. prevedere la progettazione dei nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
- d. garantire l'efficienza idraulica delle arginature da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone;
- e. vietare l'impermeabilizzazione degli argini;
- f. privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Rif. RU

Norma PS

Art. 47 Viabilità storica

comma 1

"Il Piano strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto; il Regolamento Urbanistico per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e quando possibile, di riqualificazione."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 104.

Norma PS

Art. 48 Strade vicinali

comma 1

“Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle Strade vicinali che garantisca i seguenti indirizzi:

- a. prevedere il mantenimento della fruibilità pubblica;*
- b. tendere al ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;*
- c. prevedere il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.).*
- d. prevedere ed incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative;*
- e. verificare la possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l’attività di tempo libero.”*

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali* art.

Norma PS

Art. 49 Tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e degli aggregati
comma 1

“Nelle aree individuate nella Tav. C.4.a Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica, come aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e di minore valore, il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.”

comma 2

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

comma 3

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

comma 4

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

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 91

Capo III *Norme per la realizzazione dei nuovi edifici rurali* art. 93 comma 4.

Norma PS

Art. 50 Tutela paesistica degli Edifici specialistici e delle ville

comma 1

"Nelle aree individuate nella Tav. C.4a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione."

comma 2

"Per tali aree il regolamento urbanistico dovrà prevedere:

a. la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi).

b. le regole e condizioni per la realizzazione di annessi agricoli che potrà essere ammessa solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza;

c. la definizione delle procedure di valutazione per la realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto precedente, che dovrà comunque basarsi su:

1. analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;

2. definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;

3. simulazioni prospettiche delle alternative;

4. modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 91 ed al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 101

Norma PS

PS

Art. 51 Tutela paesistica delle strade e della viabilità storica

comma 1

“Per i tratti stradali individuati nella Tav. C.4a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come strade di interesse paesistico il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme di tutela e di valorizzazione che contemplino indicazioni riferite alle modalità architettoniche per le eventuali nuove edificazioni, e per tutti i manufatti relazionati alla strada (quali ad esempio la cartellonistica pubblicitaria).”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 104 e Titolo XII *Infrastrutture* art. 145 impianti pubblicitari

Norma PS

Art. 52 Aree di interesse ambientale

comma 2

“Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme relative alla conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro caratterizzazione formale e tipologica per quanto attiene a: carico insediativo, impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali e sistemazioni esterne, conservazione degli assetti vegetazionali, conservazione di risorse o memorie storiche.”

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 91

Norma PS

Art. 53 Geotopi

comma 2

"Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela integrale che consentano il corretto decorso delle dinamiche naturali e che evitino manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.)"

comma 3

"Nelle aree di cui al comma 1 quando esse riguardano le aree urbanizzate così come definite al precedente art.17, il Regolamento Urbanistico potrà predisporre anche interventi di trasformazione, se non in contrasto con le disposizioni del presente titolo e tali da non compromettere gli eventuali caratteri geomorfologici presenti."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 91

Norma PS

Art. 54 Le aree di pertinenza fluviale

comma 1

"Nelle aree individuate nella Tav. C.4a: Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica come aree di pertinenza fluviale ed in tutti i corsi d'acqua individuati nella Tav.B33 "Ambiti fluviali" il Regolamento Urbanistico oltre a definire le modalità per incentivare la delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, ancorché condonate, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1- istituire su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio di sponda; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;

2- prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;

3- garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;

4- facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica;

5- predisporre i seguenti divieti:

a. qualsiasi tipo di edificazione e consentire solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;

b. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. la coltivazione, anche nell'ambito di orti e la presenza di allevamenti animali;

d. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale.

e. l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali* ed in particolare agli artt. 50, 51, 58.

Norma PS

Art. 55 Le aree di tutela idraulica

comma 2

"In sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto specifico studio idrologico-idraulico finalizzato a verificare la fattibilità degli interventi; tali studi dovranno confermare i tracciati e le soluzioni proposte dal Piano Strutturale così come dettagliate per ogni singola area al successivo comma 4 o qualora non fosse verificata la fattibilità delle opere, ipotizzare soluzioni alternative che garantiscano comunque la risoluzione dei problemi evidenziati e dove possibile il recupero di aree permeabili e l'abbassamento dei tempi di corrivazione."

comma 3

"Tutti gli interventi inerenti il reticolo idraulico minore dovranno garantire un'efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente."

comma 4

"Per ciascuna delle seguenti aree il Piano Strutturale ha individuato i principali problemi presenti, gli interventi necessari alla loro risoluzione e le relative salvaguardie che resteranno in vigore fino alla realizzazione degli stessi interventi che dovranno essere attuati con le modalità di cui al comma precedente:

- Aree da 1 a 20"

Rif. RU

Nell'ambito della redazione del RU è stato predisposto specifico studio idraulico che fa parte integrante degli elaborati del RU. Gli interventi trasformativi hanno tenuto conto

delle indicazioni di tale studio e delle prescrizioni in merito alla fattibilità idraulica degli interventi stessi.

Norma PS

Art. 56 Le aree instabili

comma 1

"Nelle aree individuate nella Tav. B.31 La pericolosità geologica come aree instabili il Regolamento Urbanistico oltre a definire le modalità per incentivare la delocalizzazione delle attività abusive che interferiscono con il libero deflusso delle acque, creando situazioni di rischio, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Stabilizzazione dei versanti collinari:

1- mantenere i terrazzamenti agrari nella loro piena efficienza mediante costanti ed opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;

2- salvaguardare l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche;"

Impermeabilizzazione del suolo:

1-prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;

2- minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;

3- evitare, nella realizzazione delle opere, di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;

4- recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;

5-evitare in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Sbancamenti, scavi e rinterri:

1- provvedere ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo, che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico,

appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo;

2- individuare prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino;

3- calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe, per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti;

4- prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica per tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo;

5- utilizzare per i rinterrati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno;

Costruzioni interrato:

1- verificare la profondità del livello di falda di tutte le costruzioni interrato che andranno ad interessare le zone con falda acquifera superficiale e valutare l'escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;

2- prevedere il piano di calpestio dei locali interrati preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda, al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda; nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, le eventuali nuove costruzioni interrato dovranno avere locali interrati stagni e non potrà essere prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;

3- subordinare la realizzazione di costruzioni interrato costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali profonde, alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico;

4- limitare la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti."

Rif. RU

Nell'ambito della redazione del RU è stato predisposto specifico studio geologico che fa parte integrante degli elaborati del RU. Gli interventi trasformativi hanno tenuto conto delle indicazioni di tale studio e delle prescrizioni in merito alla fattibilità geomorfologica degli interventi stessi.

Inoltre vi sono norme specifiche riportate al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali* in particolare artt. 49, 50, 51, 55, 56; e Titolo VI *Prescrizioni ed incentivi per la promozione della qualità energetico ambientale* art. 47

Norma PS

Art. 57 Aree esondabili

comma 1

"Nelle aree individuate nella Tav. B.32 Aree allagate come aree esondabili il Regolamento Urbanistico oltre a definire le modalità per incentivare la delocalizzazione delle attività abusive che interferiscono con il libero deflusso delle acque creando situazioni di rischio, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Casse di espansione:

- prevedere la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua qualora a seguito di studi idraulici vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili; la posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.*
- vietare in tali aree qualsiasi tipo di intervento edilizio limitando la realizzazione di impianti sportivi a quelli privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di eventi alluvionali;*
- incentivare la realizzazione di vasche volano che consentano di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo allungando i tempi di corrivazione.*

Intubamenti:

- vietare tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi;*
- favorire ed incentivare tutti gli interventi che perseguano il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, attraverso la realizzazione di percorsi alternativi a giorno;*
- prevedere l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza per i tratti abbandonati ed in particolare per le zone di Frassineto, Policiano e Rigutino;*

comma 2

Nelle aree individuate nella Tav. B.35a. Carta delle criticità: degrado e rischio connessi all'assetto idrogeologico come aree a difficoltoso drenaggio l'attuazione di qualsiasi intervento che preveda nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e/o ampliamento, sono condizionati all'elaborazione di uno studio idrologico-idraulico finalizzato alla individuazione dei necessari interventi atti alla risoluzione dei problemi ivi rilevati e che dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e/o ampliamento."

Rif. RU

Nell'ambito della redazione del RU è stato predisposto specifico studio idraulico che fa parte integrante degli elaborati del RU. Gli interventi trasformativi hanno tenuto conto delle indicazioni di tale studio e delle prescrizioni in merito alla fattibilità idraulica degli interventi stessi

Norma PS

Art. 58 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretto

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;

2-il restauro e la manutenzione della rete scolante;

3-la limitazione della conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori ad 1 ha e fatto salvo il regime idraulico del fondovalle per i fondovalle molto stretti e superiore a 2 ha per quelli più ampi;

4-la costruzione di nuovi annessi agricoli, ai sensi della L.R. 64/95, esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, disciplinando morfologia del costruito e materiali da utilizzare e per i fondovalle molto stretti, comunque a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale.

Art. 59 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle largo

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-a tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, le presenze vegetazionali non colturali (arboree e arbustive), il sistema scolante, i manufatti della bonifica idraulica, i canali pensili delle acque alte e relativa vegetazione ripariale, la viabilità ed i manufatti antichi;

2-la limitazione della conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ha;

3-la costruzione di nuovi edifici rurali solo in condizione di alto morfologico ed in franco da esondazione.

Art. 60 Alluvioni antiche e recenti: pianure

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-il mantenimento delle residue alberature e delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, della rete scolante e dei fossi di scolo e della viabilità poderale;

2- il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostruire;

3-l'esclusione di ulteriori accorpamenti di campi;

4-la realizzazione di nuovi annessi rurali solo in contiguità con i centri aziendali esistenti e nel rispetto delle preesistenze.

comma 3

Per le altre aree comprese nel tipo di paesaggio Pianure, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-l'esclusione di nuova edificazione lungo le strade, in particolare lungo le direttrici nazionali e regionali, le direttrici primarie di interesse regionale, provinciale ed interprovinciale ed al margine di strade provinciali quali collegamento tra sistemi locali;

2-il mantenimento degli elementi di cui al precedente comma 2, lettera a. oltre agli alberi di pregio isolati, a filari e gruppi e dei fossi di scolo lungo la via Catona, che dovranno essere mantenuti integralmente, evitando tombinamenti, compresi i dislivelli a terrazzo, le ripe erbose a monte della strada.

Art. 61 Colline fluvio lacustri: colline a struttura mista

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-il mantenimento della forma dei campi e degli uliveti, delle siepi alberate, delle residue piantate, dei boschetti;

2-la tutela dei sistemi arborei lineari, dei fossi e dei canali esistenti.

Art. 62 rilievi della struttura appenninica: oliveto terrazzato

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-l'eventuale possibilità di ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici, nel rispetto dell'architettura rurale dei luoghi e delle preesistenze di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario;

2-la realizzazione di piccoli annessi agricoli, con funzione di ricovero attrezzi, limitata alle aziende superiori a 1,5 ha ed alle seguenti condizioni:

fronte a valle timpanato di larghezza non superiore a ml. 2,50;

copertura a capanna;

muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale;

profondità massima pari a quella del terrazzo;

parete tergale coincidente con il muro a retta a monte;

fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso di terrazzi poco profondi;

limitate aperture finestrate nel fronte a valle.

3-in particolare per i contesti già urbanizzati: la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea;

4-per le aree individuate come isole interne al bosco tra Ambra e Chiana (variante c), il divieto di sostituzione dell'uliveto con altre colture, se non nella misura massima del 20% della superficie della "insula" olivata, con esclusione delle "insulare" ove tale sostituzione parziale sia già avvenuta;

5- per le aree individuate come a corona intorno ai centri storici (variante d) l'estensione del limite di cui alla precedente lettera b. a 2 ha.

Art. 63 Rilievi della struttura appenninica: coltivi appoderati

comma 1

Per le aree individuate nella Tav. C.4b: Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario come coltivi appoderati, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-il mantenimento e la tutela delle piantate residue di valore strutturale, la vegetazione arborea dei sodi, le recinzioni a siepi vive, le sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, la rete scolante fittamente articolata;

2-specifica norma che indichi le modalità di realizzazione (tipi edilizi, forme e materiali ammessi) degli annessi agricoli per le aziende inferiori ai minimi fondiari.

Art. 64 Rilievi della struttura appenninica: rilievi insulari all'interno della pianura

comma 2

Per tali aree il regolamento urbanistico dovrà prevedere:

1-la tutela dei brani residui delle colture e delle sistemazioni tradizionali, i valori architettonici degli edifici e dei complessi di antica formazione;

2-la possibilità di modeste integrazioni degli edifici esistenti all'interno dei nuclei, purché privi di valore architettonico e se motivate da esigenze legate alla conduzione agricola.

Art. 65 Ambito delle colture e del frazionamento periurbano

comma 2

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1- la tutela della maglia fitta, delle colture tradizionali arboree, delle siepi e delle alberature non colturali;

2- norme specifiche che favoriscano l'unificazione delle recinzioni, la regolamentazione dei piccoli vigneti e frutteti familiari, la ricontestualizzazione dell'edilizia pavilionare periferica, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo; il riordino della viabilità di servizio; la formazione di sistemi ricreazionali tramite l'introduzione di fasce boscate.

Rif. RU

Il riferimento normativo per i tipi e le invarianti del territorio rurale è al Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale*

Norma PS

Art. 66 La tessitura agraria

comma 1

Per le aree individuate nella Tav. C.4b: Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario come coltura tradizionale mista a maglia fitta, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

1-la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;

2-la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

3-il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi;

comma 2

Per le aree con tessitura agraria a maglia media e rada, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme di tutela della condizione attuale, che evitino ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e per la maglia media introdurre norme che favoriscano la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari.

comma 3

In corrispondenza del tessuto urbano marginale, eventualmente oggetto di interventi di miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo e/o all'incremento dell'offerta residenziale, nei limiti e secondo quanto specificato ai Titoli XII e XIII delle presenti norme, il Regolamento Urbanistico dovrà specificare gli interventi di mitigazione e di recupero dei caratteri essenziali delle colture tradizionali, così come definite ai precedenti comma 1 e 2."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo V *Aree di valore storico artistico in ambito extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 106 *Elementi della tessitura agraria*

Norma PS

Art. 67 Aree agricole speciali

comma 2

"Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata disciplina secondo le indicazioni riportate ai successivi artt. 82 e 83.

Nella tavola di cui al precedente comma 2 sono riportate inoltre le aree agricole sottoposte a tutela paesistica ed ambientale la cui disciplina, riferita a quanto prescritto dal PTCP, è riportata al comma 3 dell'art. 49 delle presenti norme."

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo I *Usi del territorio extraurbano* e Capo II *Trasformabilità del territorio rurale* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale* art. 91

DISCIPLINA STRUTTURALE

TITOLO VIII SISTEMI FUNZIONALI

Norma PS

Art. 75 Disposizioni generali

comma 5

"Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare, per ciascun sottosistema e ambito, il rapporto percentuale minimo e massimo fra gli usi caratterizzanti e previsti e definisce gli usi ammessi in ciascun sistema relativo".

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo I *Usi del territorio urbano* del Titolo VIII *Disciplina del territorio urbanizzato* e al Capo I *Usi del territorio extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale*.

Norma PS

Art. 75 Disposizioni generali

comma 6

"Il Regolamento Urbanistico inoltre, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare parzialmente l'individuazione dei sottosistemi appartenenti al sistema insediativo – Residenza, Produzione e Luoghi centrali -, purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali."

Rif. RU

Le tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" riportano i perimetri dettagliati dei diversi sistemi e sottosistemi apportando le modifiche parziali effettuate in relazione alla disponibilità di cartografie di base e di rilievi più dettagliati del PS.

Norma PS

Art. 77 Obiettivi prestazionali

comma 1

Nell'ambito del sistema ambientale il Regolamento Urbanistico dovrà garantire:

- a. la facilità di accesso e di parcheggio per le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, con una composizione delle attrezzature articolata, con giardini ed impianti sportivi scoperti caratterizzati da elevate percentuali di superfici permeabili ed adeguate attrezzature, livelli adeguati di sicurezza e facilità di manutenzione;
- b. il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, prevedendo operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato e prevedendo l'utilizzo dei materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni e funzioni, per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite;
- c. una disciplina che impedisca la formazione di discariche di materiale solido e liquido, la formazione di depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto in zone diverse da quelle opportunamente predisposte a tale scopo ed individuate dal Regolamento stesso;
- d. norme che contemplino l'obbligo ai proprietari dei fondi agricoli di effettuare la manutenzione delle canalizzazioni agricole ed il mantenimento delle alberature di pregio esistenti lungo le stesse;
- e. norme che prevedano la realizzazione di passaggi per la fauna nei casi in cui esistano o si determinino delle interferenze tra infrastrutture viarie;
- f. norme specifiche che garantiscano l'uso pubblico delle strade vicinali con obbligo per i frontisti della manutenzione delle stesse;
- g. norme che disciplinino l'eventuale apertura di strade di servizio connesse alle attività silvo-pastorali;
- h. norme che disciplinino l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici lungo i quali potrà prevedersi la realizzazione di aree per la sosta attrezzata;
- i. specifica disciplina per la realizzazione delle serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, se previste ed ammesse, che prescriva le modalità di recupero e di smaltimento dei materiali di copertura e definisca nel dettaglio le tipologie ammissibili.
- l. norme che incentivino la dismissione delle cave in attività ed il recupero ambientale di quelle esistenti anche attraverso meccanismi di compensazione e perequazione in sede di atti di adeguamento al PRAERP e che disciplinino l'apertura di nuove o la riapertura delle vecchie.

Sistema ambientale

Norme PS

Art. 79 Sottosistema V1: Riserva di naturalità

comma 2

Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono considerate aree ad esclusiva funzione agricola e sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco, i

coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco per i quali il Regolamento urbanistico dovrà provvedere a definirne gli utilizzi integrativi all'agricoltura.

Art. 79 Sottosistema V1: Riserva di naturalità

comma 5

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata; alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione); al recupero delle aree agricole abbandonate, al mantenimento del sistema insediativo antico, all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.

RU

Quanto prescritto dal PS è riportato nelle norme tecniche di attuazione del RU al Titolo VII, Art. 69 comma 3 "Riserva di naturalità";

PS

Art. 79 Sottosistema V1: Riserva di naturalità

comma 7

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre prevedere la redazione della Carta della Capacità d'uso del territorio agricolo, così come prevista dal P.I.T., dalla quale deriveranno norme comportamentali e di buona pratica agronomica finalizzate a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e che dovrà individuare criteri e prescrizioni relative a:

- .coltivazione del bosco;
- .favorire la rinaturalizzazione delle aree arbustate in aree boscate;
- .mantenimento, conservazione e il miglioramento delle aree boscate e arbustate;
- .riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato-pascolo;
- .ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate;
- .regolamentazione delle aree boscate e degli arbusteti di particolare valore ambientale e scientifico.

Art. 79 Sottosistema V1: Riserva di naturalità

comma 8

La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e Spazi scoperti d'uso pubblico in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, fatta eccezione per le aree dei coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco per i quali il Regolamento Urbanistico definirà specifica disciplina.

Art. 80 Sottosistema V2: Le aree di transizione pedecollinari

comma 5

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo, all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali; al mantenimento e ripristino delle specie arboree; al mantenimento dei terrazzamenti e delle ciglionature; al recupero degli edifici dismessi o abbandonati; al ripristino e la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna; a favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco.

Art. 80 Sottosistema V2: Le aree di transizione pedecollinari

comma 6

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi di manutenzione e ripristino degli impianti vegetazionali e l'assetto delle aree agricole, relativamente a: filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi, siepi di delimitazione dei fondi agricoli; dovrà inoltre predisporre indirizzi per le coltivazione agricole legnose (vite, olivo alberi da frutto) e per il consolidamento del terreno e la regimazione delle acque superficiali.

Art. 81 Sottosistema V3: La Pianura coltivata

comma 3

Il Regolamento urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi finalizzati a favorire il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli, il recupero delle aree degradate, incolte e abbandonate, la regolamentazione degli attingimenti dalla falda, il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli ed a favorire l'assetto agricolo attuale e salvaguardare contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, quali:

le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura;

la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie;

gli edifici che tuttora si relazionano ai fondi agricoli, in generale la trame dei corsi d'acqua della viabilità storica.

Art. 81 Sottosistema V3: La Pianura coltivata

comma 4

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere per gli interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole, le modalità per il mantenimento e potenziamento delle

fasce boscate lungo i fossi, quelle nei campi e lungo le strade; le modalità e le specie arboree e arbustive per l'impianto di nuove masse vegetali e dovrà essere previsto il censimento e la regolamentazione delle siepi arborate e delle piante isolate.

Art. 82 Sottosistema V3.1: La Corona agricola

comma 3

Il Regolamento Urbanistico in attuazione della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà definire le modalità di intervento e le azioni da intraprendere per la gestione dell'attività agricola e contemporaneamente stabilire le forme e modalità per salvaguardare gli elementi strutturanti il paesaggio agrario e gli insediamenti rurali, le forme e le modalità di fruizione per le attività di tempo libero.

Art. 83 Sottosistema V3.2: La bonifica storica

comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

-prescrizioni specifiche per il mantenimento della viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;

-azioni finalizzate al recupero dell'efficienza idraulica dell'intero ambito, alla manutenzione e potenziamento delle arginature esistenti, al recupero e manutenzione di tutti i manufatti legati alla bonifica idraulica;

-indicazioni verso assetti colturali compatibili negli apporti inquinati e nelle idro-esigenze con le caratteristiche delle acque superficiali e sotterranee.

-fissare le dimensioni, i materiali e gli elementi tipologici in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, disponendo di norma il divieto di realizzazione di nuovi manufatti ad uso abitativo e limitando la realizzazione dei nuovi annessi rurali.

Art. 84 Sottosistema V3.3: Colture e frazionamento periurbano

comma 3

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà definire le modalità di intervento e le azioni da intraprendere per potenziare la produttività agricola e contemporaneamente stabilire il ruolo, le prestazioni e le salvaguardie da applicare alle aree agricole, finalizzate a garantire una prima cintura verde attorno alla città.

Art. 85 Sottosistema V4: Corridoi e connessioni fluviali

comma 3

Il Regolamento urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi orientati al recupero e la tutela del paesaggio e dell'ambiente ed indirizzati al potenziamento o ripristino dell'ecosistema fluviale principalmente attraverso interventi di:

- rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua;
- riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
- mantenimento e ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale;
- creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
- incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito.

Art. 86 Sottosistema V5: I Capisaldi del verde

comma 2

Nella definizione degli interventi relativi alla creazione e mantenimento dei Capisaldi del verde il Piano Strutturale individua le seguenti condizioni alla trasformabilità dei luoghi:

- la coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
- le situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica (aree ex-cave, discariche, situazioni di abbandono e siti inquinati, ecc);
- gli interventi di compensazione e mitigazione agli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche (inquinamento acustico, --- -- atmosferico, delle acque e del suolo, concentrazioni insediative, ecc);
- la continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali ed urbani all'interno di una logica di rete ecologica;
- la fattibilità tecnico-economica della realizzazione degli interventi.

Art. 87 Sottosistema V5.1: verde territoriale

comma 2

Per i parchi olivetati il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi orientati al mantenimento ed al recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo.

Art. 87 Sottosistema V5.1: verde territoriale

comma 3

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire:

- la creazione di prati di gioco, campi polivalenti per il gioco e lo sport, campi bocce scoperti, gioco bambini percorsi pedonali e ciclabili sterrati (preferibilmente su tracciati rurali preesistenti), aree attrezzate per il gioco, servizi ricettivi, igienici e tecnici (preferibilmente da localizzare in manufatti ed edifici rurali non più utilizzati a scopi agricoli);
- interventi da operare sulla vegetazione esplicitando l'impianto di specie arboree ed arbustive con funzione di segnalazione degli accessi, dei punti di snodo e di servizio del

parco (senza alterare le trame dei coltivi arborati), la recinzione con arbusti e siepi del parco e di alcuni spazi riservati alla sosta e al riposo.

Art. 87 Sottosistema V5.1: verde territoriale

comma 4

Per i parchi agricoli il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare e prevedere interventi orientati al mantenimento ed al miglioramento delle attività agricole presenti, alla creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed al recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli.

Art. 87 Sottosistema V5.1: verde territoriale

comma 5

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- indirizzi colturali orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti;
- prescrizioni di salvaguardia per gli impianti agricoli e vegetazionali di tipo legnoso (olivi, viti, alberi da frutto, alberi a sostegno delle colture, alberature lungo i fossi e canali di scolo, alberature di segnalazione e frangivento);
- compiti per il conduttore del fondo relativamente al mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda ed al ripristino di quelle mancanti;
- regolamentazione delle attività quali il transito, la sosta, il gioco libero ecc.

Art. 88 Sottosistema V5.2: verde sportivo

comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare la localizzazione degli impianti con l'obiettivo di garantire la fruibilità del servizio a livello di quartiere, all'interno di un ambito con un raggio di circa 300 metri (corrispondente a circa 5 minuti di percorso a piedi), a livello urbano-territoriale, con un raggio di fruizione a piedi di circa 600 metri (corrispondente a circa 15 minuti).

Art. 88 Sottosistema V5.2: verde sportivo

comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà seguire, per la localizzazione, la tipologia e le modalità d'intervento relativi agli impianti, nuovi o esistenti, i seguenti criteri:

selezionare la tipologia delle attrezzature sulla base della qualità e dimensione attuale e futura dell'utenza e delle carenze presenti sul territorio;

- collocare gli impianti ad una opportuna distanza dalla residenza per non arrecare disturbo;
- collocare gli impianti in luoghi di facile accessibilità dalla viabilità principale;

- separare gli impianti dalle strade trafficate con impianti vegetazionali densi;
- disporre gli impianti secondo un corretto orientamento;
- prevedere recinzioni con materiali vegetazionali o muro corredato da siepe
- prevedere la realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili quelli di servizio; in terra o prato stabilizzati quelli utilizzati in modo saltuario.

Art. 90 Sottosistema V5.4: bande verdi di compensazione ambientale
 comma 2

Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei criteri di seguito descritti, dovrà stabilire l'organizzazione e la compresenza di più materiali verdi che possano essere diversamente utilizzati a secondo del contesto o delle funzioni da assolvere.

Art. 90 Sottosistema V5.4: bande verdi di compensazione ambientale
 comma 7

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere una Guida agli spazi aperti dove saranno contenute le norme generali da seguire per la conservazione degli spazi verdi esistenti e per la progettazione di nuovi interventi sugli spazi aperti;

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Capo I *Usi del territorio extraurbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio rurale*. Vedi anche le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".

Sistema dei luoghi centrali

Norme PS

Art. 92 Obiettivi prestazionali
 comma 1

Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Regolamento Urbanistico dovrà garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

Art. 94 Sottosistema L1: grandi attrezzature della città
 comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi mirati alla riqualificazione e miglioramento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali; dovrà dunque essere assicurata la massima accessibilità anche promuovendo le modalità di trasporto alternative al mezzo privato.

Art. 95 Sottosistema L2: luoghi centrali a scala urbana

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi mirati alla conservazione o alla riqualificazione degli spazi esistenti, entro un disegno complessivo di costruzione di sequenze significative; obiettivo prioritario sarà il miglioramento dell'accessibilità pedonale sia per la fruizione puntuale che per la continuità dei percorsi; nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Regolamento Urbanistico dovrà garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Capo I *Usi del territorio urbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio urbanizzato*, artt.60 e 62. Vedi anche le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".

Sistema della residenza

Norme PS

Art. 97 Obiettivi prestazionali

Comma 1

Nell'ambito del sistema della residenza il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio.

Art. 99 Sottosistema R1: residenziale

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi in grado di assicurare adeguate prestazioni in primo luogo per la sicurezza e la vivibilità dei quartieri, con particolare riferimento al traffico automobilistico promuovendo anche misure per la difesa dall'inquinamento acustico; dovrà in ogni caso essere privilegiata la percorribilità pedonale.

Art. 100 Sottosistema R2: prevalentemente residenziale

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi tendenti innanzitutto a riqualificare gli spazi collettivi e a migliorare la dotazione di parcheggi, dando risposta a questioni legate al traffico, sia dal punto di vista della sicurezza della circolazione rispetto all'accessibilità alle attività – vista la competizione tra circolazione e sosta degli utenti di queste attività - sia dal punto di vista della qualità dell'abitare; dovrà essere incentivato il rapporto con gli spazi aperti retrostanti, studiando idonee sequenze nella disposizione e nei materiali costitutivi.

Art. 100 Sottosistema R2: prevalentemente residenziale

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere opportune normative e porre idonee condizioni di compatibilità per consentire eventualmente la presenza di attività di tipo produttivo

Art. 101 sottosistema R3: residenziale misto

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire l'obiettivo del mantenimento della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni a tutte le diverse funzioni e articolare corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.

Art. 101 sottosistema R3: residenziale misto

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi e misure per favorire l'accessibilità pedonale e migliorare la dotazione di parcheggi a servizio delle attività che complessivamente rappresentano un polo fortemente attrattore di traffico.

Art. 102 sottosistema R4: luoghi centrali della residenza

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire l'obiettivo principale della massima accessibilità, intesa sia come possibilità di agevole accesso da parte di tutti sia come facilità di approccio con mezzi, soprattutto dal trasporto pubblico; in queste aree saranno dunque privilegiati il transito pedonale e quello ciclabile.

Art. 102 sottosistema R4: luoghi centrali della residenza

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi complessivi di riqualificazione degli spazi esistenti e di individuazione di nuovi spazi evitando ogni soluzione di continuità tra i differenti spazi.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Capo I *Usi del territorio urbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio urbanizzato*, artt.60 e 61. Vedi anche le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".

Sistema della produzione

Norme PS

Art. 104 Obiettivi prestazionali

Comma 1

Nell'ambito del sistema della produzione il Regolamento Urbanistico dovrà garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, la presenza di un efficiente sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale e fognario, una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

Art. 106 Sottosistema P1: produttivo industriale

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere per quanto riguarda gli insediamenti esistenti interventi di riqualificazione della maglia viaria e in generale di tutti gli spazi aperti e moderati interventi di completamento; dovrà essere perseguito l'obiettivo di elevare gli standard funzionali e prestazionali con una migliore dotazione di spazi collettivi e con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione.

Art. 107 Sottosistema P2: produttivo commerciali

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà favorire interventi e regole prevalentemente orientati al recupero e/o alla sostituzione dei manufatti esistenti nell'ambito di un complessivo progetto di suolo per la riqualificazione degli spazi aperti ed un loro più razionale utilizzo; si dovrà in tal senso prevedere l'incremento delle dotazioni di parcheggi esistenti.

Art. 108 Sottosistema P3: produttivo misto residenziale

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà disporre norme ed interventi atti ad assicurare alti livelli prestazionali relativamente a tutte le funzioni insediate e verificare le condizioni per la riconversione funzionale in tal senso di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare.

Art. 109 Sottosistema P4: aree specializzate delle attrezzature tecnologiche

Comma 2

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi mirati al miglioramento delle prestazioni degli insediamenti esistenti ed eventuali operazioni di adeguamento delle strutture e dovrà prevedere condizioni e norme specifiche per l'insediamento di nuove attività.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Capo I *Usi del territorio urbano* del Titolo IX *Disciplina del territorio urbanizzato*, artt.60 e 63. Vedi anche le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".

Sistema della mobilità

Norme PS

Art. 110 Usi caratterizzanti e previsti

Comma 2

I tracciati stradali individuati nella Tav. C.6b Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali: sistema della mobilità come assi di progetto, sono indicativi ed assimilabili a corridoi infrastrutturali la cui ampiezza è stabilita per ciascun sottosistema negli articoli successivi; la localizzazione di maggior dettaglio delle infrastrutture è demandata al Regolamento Urbanistico che dovrà assumere gli esiti delle eventuali Conferenze tecniche.

Art. 111 Obiettivi prestazionali

Comma 1

Nell'ambito del sistema della mobilità il Regolamento Urbanistico dovrà garantire un efficiente collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana attraverso una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e garantire inoltre la presenza di adeguate aree di parcheggio.

Comma 1 bis

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il sistema a rete, su gomma e su ferro, per la mobilità urbana e suburbana integrata dalla rete ciclabile, secondo il modello di mobilità definito dal Piano Urbano del Traffico e della Mobilità.

Art. 114 Sottosistema M1: Strade di attraversamento (extraurbane principali)

comma 4

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere l'adeguamento dei tracciati esistenti e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite.

Art. 115 Sottosistema M2: Strade di penetrazione (extraurbana secondaria)

Comma 5

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposita disciplina che prescriva:

-l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite;

il ridisegno delle sezioni stradali e delle intersezioni che dovrà essere finalizzato a rendere il più fluido possibile il flusso di traffico, minimizzando i tempi di attesa e gli accodamenti;

per gli assi stradali corrispondenti alla SS 69 Valdarno e SR 71 Umbro Casentinese e Tangenziale, apposita disciplina che vincoli la realizzazione degli accessi alle seguenti condizioni:

- ubicazione degli stessi a distanza non inferiore a 300 mt. fra loro e rispetto a quelli eventualmente preesistenti, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia; tale distanza, misurata tra l'asse dell'accesso e l'asse dell'intersezione, dovrà essere rispettata anche nei confronti delle intersezioni nuove e preesistenti; gli accessi previsti a distanza inferiore dovranno essere collegati da apposita strada di servizio con innesti posti a distanza non inferiore a 300 mt. tra loro e dalle intersezioni.

Art. 115 Sottosistema M2: Strade di penetrazione (extraurbana secondaria)

Comma 6

Il Regolamento Urbanistico dovrà fra l'altro prevedere la realizzazione di tratti in variante per bypassare i centri abitati di Ceciliano, Indicatore, Quarata e Pratantico allo scopo di minimizzare le interferenze tra traffico locale e traffico di attraversamento e tra il traffico su gomma ed i pedoni, nonché per ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico; le immissioni di questi bypass sulla viabilità esistente dovranno essere oggetto di studio di fattibilità coerente con le caratteristiche prestazionali; tale studio potrà portare, se necessario, ad introdurre ai tracciati indicati dal Piano Strutturale le modifiche necessarie alla loro realizzabilità;

Art. 116 Sottosistema M3: Strade di distribuzione (urbane di quartiere)

Comma 4

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli per quanto possibile uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite.

Art. 117 Sottosistema M4: Ferrovie

Comma 1

Nel territorio comunale sono presenti componenti della mobilità su ferro dotate di differenti caratteristiche e ruolo, individuate come ambiti:

Ambito M4.1: Alta velocità: è classificata dal PIT come Grande Direttrice Nazionale Dorsale Centrale; la gestione dell'infrastruttura e dei servizi della ferrovia direttissima Firenze – Roma è di competenza dell'azienda RFI; tale linea transita nel territorio di Arezzo ma non esistono fermate a servizio della città;

Ambito M4.2: Ordinaria: è classificata dal PIT come Grande Direttrice Nazionale Dorsale Centrale; la ferrovia lenta Firenze - Roma è anch'essa gestita da RFI; essa svolge un importante ruolo di comunicazione e collegamento tra Arezzo, la Regione Toscana ed il territorio nazionale, sia per i passeggeri che per le merci;

Ambito M4.3: Urbana: destinate dal PIT a traffici locali; la ferrovia Stia-Arezzo ed Arezzo-Sinalunga è gestita da LFI; essa ha un ruolo di rilievo a livello locale ed è già attualmente usata come modalità di trasporto pubblico concorrenziale rispetto al mezzo privato; in questo ambito rientra anche il nuovo tracciato della linee ferroviaria Arezzo San Sepolcro, la cui localizzazione dettagliata dovrà essere definita dal Regolamento Urbanistico in conformità a quanto stabilito nelle Conferenze Tecniche delle Infrastrutture Ferroviarie.

Comma 4

Il Regolamento Urbanistico, per quanto di sua competenza, dovrà promuovere anche attraverso il ricorso a specifici Programmi complessi, sistemi alternativi ed innovativi per il trasporto su ferro che utilizzino in tutto o in parte le infrastrutture esistenti verificandone la fattibilità in accordo con i gestori delle diverse linee.

Comma 5

Il Regolamento Urbanistico ed i Piani di Settore pertinenti al traffico dovranno prevedere interventi ed adottare misure per sostenere il trasporto pubblico, tra i quali:

individuazione di parcheggi di interscambio

coerenti politiche della sosta

riqualificazione del servizio su gomma ad integrazione di quello su ferro.

Art. 118 Sottosistema M5: Centri intermodali

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la realizzazione di un centro intermodale ferro-gomma come snodo tra la viabilità principale di interesse territoriale e la linea lenta Firenze-Roma, dotato di adeguate strutture ed attrezzature.

Art. 118 Sottosistema M5: Centri intermodali

Comma 4

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre prevedere interventi di riqualificazione dell'ambito M5.2, in coordinamento con i programmi delle società che gestiscono le reti ferroviarie con scalo ad Arezzo; l'area della stazione dovrà essere adeguata al ruolo centrale che può assumere nella prospettiva di sviluppo del trasporto pubblico su ferro vista la sua posizione nevralgica di approdo al polo attrattore principale, rappresentato dal centro storico di Arezzo.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Titolo XII *Infrastrutture* art. 139, 140, 141, 142.

Norme PS

Art. 119 Aeroporto di Molin Bianco

Comma 6

Il Regolamento Urbanistico a seguito delle verifiche di fattibilità, degli studi, delle indagini, delle valutazioni e delle verifiche di cui al precedente comma 3, potrà individuare l'area dove trasferire l'attuale aeroporto di Molin Bianco. In tal caso la localizzazione per il trasferimento dell'attuale aeroporto comporterà contestuale variante al Piano Strutturale con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 1/05.

Rif. RU

Tale tematica non è stata trattata nell'ambito del presente Regolamento Urbanistico, pertanto rimandata a successivi quinquenni o alla redazione di specifico Piano Complesso di Intervento.

INDIRIZZI OPERATIVI

TITOLO IX CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

CAPO I Pericolosità idraulica

Norme PS

Art. 121 Pericolosità idraulica molto elevata

Comma 1

Per le aree ricadenti nella Classe 4 di pericolosità idraulica molto elevata, così come riportate nella Tav. B.34 La pericolosità idraulica il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso.

Comma 3

Il Regolamento Urbanistico, in relazione agli interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio di cui sopra, dovrà condizionare gli stessi alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere.

Art. 122 Pericolosità idraulica medio-elevata

Comma 2

All'interno delle aree ricadenti nella Classe 3b di pericolosità medio-elevata, così come riportate nella Tav. B.34 La pericolosità idraulica il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Titolo V *Valutazione della fattibilità degli interventi urbanistici*, art. 41 fattibilità idraulica

Norma PS

Art. 126 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Comma 2

In particolare nei processi di trasformazione e di adeguamento dei tessuti insediativi della città il Regolamento Urbanistico dovrà garantire alcune prestazioni ambientali minime attraverso l'assunzione di specifici parametri; il Piano Strutturale indica i seguenti parametri medi di riferimento:

Indice di permeabilità Territoriale IP = 40% della Superficie Territoriale;

Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico IPS = 20%;

Densità arborea DA per servizi pubblici e privati = 20% della superficie fondiaria;

Densità arbustiva DAR per servizi pubblici e privati = 5% della superficie fondiaria;

Indice di fruizione pedonale o ciclabile IPC = 5% della superficie territoriale.

Comma 3

Il Piano Strutturale dispone inoltre che in sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere valutata la possibilità di inserire specifiche norme che prevedano incentivi per le operazioni di recupero di aree permeabili in zone già urbanizzate nelle quali non siano stati rispettati gli standard di cui ai comma precedenti.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Titolo VI *Prescrizioni ed incentivi per la promozione della qualità energetico ambientale*, art. 47 Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Norme PS

Art. 128 Ambito A2

Comma 1

Nel caso in cui Il Regolamento Urbanistico preveda interventi edilizi o di trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a 110 ml. dal piede esterno, in aree ricadenti nell'ambito

B, così come definito al successivo art. 129, dovrà condizionare gli stessi alla redazione di uno studio specifico attraverso il quale definire l'ambito A2 da effettuare in uno dei seguenti modi:

a) tramite rilievo topografico in scala 1:1000 o di maggior dettaglio;

b) tramite individuazione su cartografia aerofotogrammetrica collaudata nella scala di maggior dettaglio disponibile, a condizione che tale cartografia non sia in scala inferiore a 1:5.000 e sia accompagnata da dichiarazione del progettista o altro tecnico abilitato da cui risulti che il corso d'acqua in esame non ha subito nel tratto interessato modifiche sostanziali di larghezza dalla data del volo di base della cartografia stessa;

c) ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.

Art. 129 Ambito B

Comma 1

Per le aree ricadenti all'interno dell'ambito B così come individuato nella Tav. B.33 Ambiti fluviali che non siano state oggetto di studi idraulici particolareggiati dai quali si evidenzia l'assenza di condizioni di rischio, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi riferiti a zone C, D, F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché a localizzazioni puntuali di nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche, oppure comunque volti a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq., solo nel caso in cui si verificano l'insieme delle tre seguenti condizioni:

a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;

b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito B;

c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; in presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere; nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Titolo VII *Norme generali di tutela delle risorse naturali*, art. 50.

TITOLO X ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PS

Norma PS

Art. 135 Disposizioni generali

Comma 4

Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione del gas; per quanto attiene alla compatibilità degli interventi previsti con i sistemi di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature, in caso di assenza o di carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.

Comma 5

Il Regolamento Urbanistico, così come previsto dall'art.14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto o eventualmente integrato, in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.

Rif. RU

I riferimenti normativi sono al Titolo XI *Interventi diffusi: le aree di trasformazione*, art. 109.

Comma 6

Tutti gli interventi in aree interne agli ambiti individuati come SIC così come riportate nella Tav. B.17 Vincoli: aree naturali e suolo e con le eventuali integrazioni e correzioni successivamente individuate dalla Regione Toscana, sono subordinati, in sede di Regolamento Urbanistico, alla redazione di una relazione di incidenza, ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/00, che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana; il Regolamento Urbanistico specificherà all'interno della propria disciplina gli interventi volti alla conservazione e tutela delle specie protette ai sensi della L.R. 56 del 6/4/00; il Piano Strutturale recepirà nel proprio quadro conoscitivo la definitiva perimetrazione dei siti in seguito al provvedimento regionale.

TITOLO XI DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI

Norma PS

Art. 136 Disposizioni generali

Comma 2

Le quantità previste per le singole Aree di Intervento Strategico sono riferite esclusivamente agli interventi per esse previsti e non possono essere trasferite in altre aree, anche se all'interno della stessa U.T.O.E.; il Regolamento Urbanistico, come previsto dal comma 4 dell'art. 175 potrà variare il perimetro di riferimento dell'area e/o individuare ulteriori aree, fermi restando i parametri stabiliti dal Piano Strutturale.

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo X *Interventi strategici: gli schemi direttori*. Nell'ambito della verifica e revisione delle Aree strategiche di Intervento il RU individua e/o ridefinisce alcune Aree Strategiche:

1.5: Sodaccio

2.3: Nuova zona industriale di San Zeno

3.5: Variante Ceciliano

3.10: Gavardello (unoaerre)

4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave

Norma PS

Art. 136 Disposizioni generali

Comma 3

In caso di esaurimento delle quantità previste nelle singole UTOE e relativamente ai soli insediamenti residenziali, il Regolamento Urbanistico potrà predisporre trasferimenti di quantità tra differenti UTOE nella percentuale massima e complessiva del 10% della superficie lorda di pavimento prevista per ogni singola UTOE; tale percentuale dovrà essere riferita all'UTOE di destinazione; tali trasferimenti sono inoltre consentiti anche verso le UTOE con dimensionamento nullo, per un massimo consentito pari a 500 mq. di Slp per ciascuna di esse.

Rif. RU

Il RU ha utilizzato tale norma per le seguenti UTOE:

UTOE 15 Staggiano, recuperando il 10% dall'UTOE 11 di Pratacci

UTOE 21 Tortaia, recuperando il 10% dall'UTOE 11 di Pratacci

Norma PS

Art. 136 Disposizioni generali

Comma 4

Possono essere trasferite nelle A.S.I. parte dei valori previsti per l'U.T.O.E. corrispondente, quando utili alla migliore definizione degli interventi o quando il Regolamento Urbanistico abbia individuato nuove aree d'intervento.

Rif. RU

In riferimento a tale norma si precisa che essendo gestite le Aree Strategiche di Intervento nell'ambito dei Piani Complessi di Intervento, anche il dimensionamento delle stesse è demandato al Piano Complesso di Intervento che dovrà dimostrare la propria coerenza con il dimensionamento del PS.

TITOLO XII U.T.O.E.

Norme PS

Art. 141 Disposizioni generali

Comma 9

La quantità riferita a ciascuna singola UTOE di cui al punto precedente, esprime una Superficie Territoriale (St) che dovrà essere rispettata dal Regolamento Urbanistico che potrà prevedere per quella stessa UTOE, interventi di trasformazione il cui consumo di suolo per nuova edificazione complessivo risulti inferiore o uguale a tale indice.

Comma 11

Il Regolamento Urbanistico individuate le nuove aree di intervento ne disciplina: il nuovo sistema di appartenenza che potrà essere riferito esclusivamente al sistema della residenza o a quello dei luoghi centrali; il sottosistema; i parametri urbanistici che regolano l'intervento.

Comma 14

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti dal P.S. per ciascuna U.T.O.E., stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi ai nuovi interventi per gli insediamenti residenziali, includendo in tale quantità le eventuali altre destinazioni, qualora ammesse dal Piano, che dovranno pertanto essere scomutate dalla superficie complessiva residenziale ammessa.

Comma 15

Le previsioni del Regolamento Urbanistico riferite ai nuovi insediamenti produttivi dovranno essere localizzate esclusivamente all'interno delle aree appartenenti al sistema della produzione e dovranno rispettare le dimensioni massime ammissibili stabilite per ciascuna U.T.O.E. e quelle riferite alle eventuali aree strategiche di intervento, così come individuate al Titolo XIII delle presenti norme, espresse in termini di Superficie Coperta (Sc) massima realizzabile in aggiunta a quella esistente.

Comma 17

I valori riferiti alle superfici a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde indicate per ciascuna U.T.O.E. e riportate negli articoli

successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico; qualora il Regolamento Urbanistico non preveda la completa attuazione delle potenzialità massime dell'U.T.O.E. le superfici minime a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento stesso.

Comma 18

I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna U.T.O.E. riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

Comma 20

Nella definizione degli interventi il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti urbanistici attuativi, dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo VI Invarianti Strutturali e Tutele strategiche.

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Capo I *Modalità d'attuazione* e Capo II *Prescrizioni specifiche per le aree di trasformazione AT del Titolo X Interventi diffusi: le aree di trasformazione* ed alle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione.

Norme PS

Articoli da 142 a 174 U.T.O.E.

Rif. RU

Il riferimento normativo è al Titolo XV *Norme finali e transitorie* all'art.150 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico ed all'allegato D: tabella del dimensionamento.

TITOLO XIII - SCHEMI DIRETTORI

Norme PS

Articoli da 175 a 208 Area Strategica di Intervento

Rif. RU

Per le Aree strategiche di Intervento il riferimento normativo è al Titolo X *Interventi Strategici: gli schemi direttori*. In ogni caso il Regolamento Urbanistico rimanda l'attuazione degli interventi riferiti alle ASI del PS a successivi Piani Complessi d'Intervento.

3. Parte terza

3.1. Valutazione degli effetti attesi

Gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico derivano dalle linee guida fornite dal Piano Strutturale per la progettazione urbanistica del territorio. Il Regolamento Urbanistico da attuazione ad una serie di interventi di trasformazione più o meno vasti e articolati che nel loro complesso disegnano il complesso delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio.

Nelle pagine seguenti viene fornita una descrizione dei principali interventi di trasformazione suddivisi in relazione alle diverse tipologie di attuazione e gestione delle aree stesse (vedi par. 2.1.5). Successivamente, in formato tabellare, vengono raccolti gli obiettivi specifici e le diverse azioni a questi connesse.

Nella parte finale, sempre attraverso una rappresentazione tabellare, vengono riportati le ricadute attese e prevedibili per ciascuna delle azioni previste dalle previsioni di Regolamento Urbanistico.

Sono sottoposte a valutazione degli effetti attesi le aree di trasformazione che presuppongono la realizzazione di contestuali opere di urbanizzazione e dunque presuppongono obiettivi, in alcuni casi, seppur di minima entità. Non sono elencate pertanto le aree di trasformazione che presuppongono il solo intervento di completamento di uno o più lotti edificati, senza opere di urbanizzazione connesse.

Nei seguenti paragrafi e tabelle pertanto sono riportate le Aree di Trasformazione strategica ATS, Le Aree di Trasformazione AT a permesso di costruire convenzionato o di esclusivo interesse pubblico e le Aree di trasformazione in itinere ATPA

3.1.1. Le Aree di Trasformazione Strategica (ATS)

Il Regolamento Urbanistico adottato in data 06.11.2009 con Del C.C. n. 181 ha individuato 20 aree di intervento caratterizzate dal comune obiettivo prioritario e strategico di dotare e/o riqualificare il sistema degli spazi aperti di relazione collettiva, i cosiddetti luoghi centrali ed in particolare dotare buona parte delle "frazioni" di una nuova piazza pubblica.

Pertanto tutte le operazioni edilizie comprese in ogni singola ATS hanno lo scopo finale di realizzare tali opere di urbanizzazione primaria e, in alcuni casi, prevedono anche la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, spesso riferite o riferibili ad impianti sportivi, scolastici, centri sociali o culturali.

Le Aree di Trasformazione sono organizzate e raggruppate per UTOE anche in relazione, a volte, ad un disegno strategico di riqualificazione del tessuto urbano più ampio della singola area di intervento.

A seguito del provvedimento adottato – ex art. 17 LR 01/2005 – lo stesso è stato depositato presso l'amministrazione comunale per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione.

Nel predetto termine sono pervenute numerose osservazioni al provvedimento adottato, di cui parte rivolte alle Aree di Trasformazione.

Risultano il gruppo più numeroso di osservazioni concentrate prevalentemente sul tema della richiesta di nuove aree edificabili in zona agricola, cioè comportanti nuovo impegno di suolo o nella richiesta di nuova edificazione in zona urbana, cioè comportanti nuova AT o PAT. Le altre richieste riguardano la modifica al perimetro delle AT o delle PAT, la modifica delle prescrizioni riportate al Capo II del Titolo XI, lo stralcio dalla attuali AT o PAT, la modifica delle disposizioni relative alle PAT, le ex zone B e quindi la richiesta di interventi di saturazione del tessuto edilizio esistente, le aree Vpr verde privato, il riconoscimento dei cosiddetti insediamenti diffusi.

Richiesta nuovo impegno suolo:

Si tratta di un gruppo molto consistente di osservazioni tutte incentrate sulla richiesta di nuova edificazione in zona agricola comportante nuovo impegno di suolo.

Nella fase di controdeduzione, per questo gruppo di osservazioni è stato salvaguardato uno dei principi base del Regolamento Urbanistico adottato, cioè quello di non ricorrere ad interventi che producono nuovo impegno di suolo ad eccezione di quelli legati alla riqualificazione di frazioni o parti di città, caratterizzate comunque dalla presenza di urbanizzazione, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati, allo scopo di realizzare opere pubbliche o altri interventi con finalità sociale o di pubblico interesse; oppure alla necessità di individuare, in considerazione dell'aggravarsi del problema sociale legato alla prima casa, quote di edilizia agevolata e sovvenzionata che diano una risposta concreta alla richiesta di alloggi da parte della popolazione con fasce di reddito medio basso, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati. Così come indicato della DCC n. 173 del 25\09\08 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel PS. Atto di Indirizzo".

Richiesta di nuova AT o PAT

Gruppo di osservazioni riguardanti la richiesta di nuova edificazione residenziale in zona urbana. L'accoglimento eventuale di tali richieste comporta la necessità di istituire nuove aree di Trasformazione AT o PAT. Per gruppo sono quindi stati stabiliti alcuni criteri utili a verificare la possibilità o meno di accoglimento:

Tali osservazioni – in linea generale - non sono state ritenute accoglibili quando:

1. l'area risulta nel sottosistema R4 e la richiesta è relativa ad un insediamento residenziale;
2. vi sono problematiche di pericolosità idraulica elevata o molto elevata a meno che le stesse non possano essere risolte nell'ambito della AT;
3. pur essendo interno al perimetro del centro urbano risulta un'area inserita nel sistema ambientale;
4. vi è una destinazione esclusiva di tipo pubblico;
5. vi sono delle tutele o dei vincoli sovraordinati che non consentono la nuova edificazione;
6. il sistema originario non è quello residenziale ma P produttivo o L luoghi centrali;
7. l'area risulta all'interno di uno schema direttore.

In caso contrario è stato innanzitutto verificato la disponibilità di quantità edificatorie senza alterare in maniera consistente il dimensionamento del RU adottato. E' quindi stata data priorità alle aree che risultano possibili lotti di completamento.

Modifica perimetro AT o PAT

Gruppo di osservazioni che richiedono la modifica del perimetro attuale della AT o della PAT., per le motivazioni:

1. Ampliamento del perimetro AT o PAT per inserire altre aree di proprietà dell'osservante. In tale caso è stata valutata la congruità della richiesta con i caratteri orografici e fisici del territorio non potendo considerare, ai fini urbanistici, un valido criterio quello della individuazione delle singole particelle di proprietà. E' stato valutato il sistema di appartenenza dell'area da includere in quanto nel caso in cui si trattasse di aree agricole la richiesta non è stata accolta costituendo infatti nuovo impegno di suolo, a meno che non si tratti di lievi variazioni.
2. Riduzione del perimetro AT o PAT per escludere altre proprietà o parte della propria o per limitare l'AT ad aree di esclusiva proprietà. Sono state valutate singolarmente.
3. Modifica perimetro per adeguarlo a progetti già presentati e concessionati. E' stato preliminarmente verificato l'esistenza del presupposto di progetti regolarmente approvati.
4. Suddivisione della ATS riferita alle diverse proprietà. Salvo verifica puntuale tali richieste non sono state accolte per non invalidare l'efficacia della ATS.

In ogni caso è stata effettuata una valutazione puntuale allo scopo di non pregiudicare la fattibilità tecnica ed economica delle singole AT e che siano ripartiti in modo proporzionale costi e benefici.

Modifiche alle prescrizioni AT

Gruppo osservazioni che richiedono modifiche alle prescrizioni ed ai parametri di riferimento delle singole aree di trasformazione (modifica alle destinazioni d'uso, modifica alle modalità di realizzazione interventi urbanizzazione e opere pubbliche, modifica alle

quantità e prescrizioni in ordine al numero dei piani, attuazione separata o per stralci delle previsioni ecc.).

Tali richieste hanno comportato una valutazione puntuale ai fini di un possibile accoglimento, nella condizione che non fosse pregiudicata la fattibilità tecnica ed economica delle singole AT e siano ripartiti in modo proporzionale costi e benefici.

Sono stati evidenziati alcuni temi principali:

1. Modifica alle destinazioni d'uso: sono state valutate singolarmente tali richieste alla luce delle compatibilità delle funzioni richieste e del dimensionamento disponibile.
2. Modifica alle modalità di realizzazione interventi urbanizzazione e opere pubbliche. Si è trattato in genere di richieste relative ad una diversa conformazione degli interventi ma soprattutto riduzione delle quantità o modalità di realizzazione/compensazione delle opere pubbliche. In alcuni casi si è riscontrata una richiesta generale di riduzione dell'incidenza delle opere richieste per l'attuazione delle ATS.
Salvo verifica della rispondenza delle richieste agli standard minimi le osservazioni sono tutte state valutate in termini di fattibilità economica.
3. Così come è risultata possibile una riflessione generale sull'incidenza delle opere previste a compensazione degli interventi edificatori consentiti dal RU. Da evidenziare che la riduzione dell'incidenza è stata effettuata o riducendo le opere pubbliche – che però, soprattutto nelle ATS, sono l'oggetto principale e generante l'intervento, oppure incrementando gli indici edificatori degli interventi privati. Quest'ultima eventualità ha reso necessario la verifica con il dimensionamento del RU – già consistente – e della compatibilità e correttezza urbanistica dello stesso rispetto al contesto ed all'impatto dell'intervento edilizio.
4. Modifica alle quantità e prescrizioni in ordine al numero dei piani. Ad un primo esame le richieste sono sembrate improntate a una domanda diffusa di aumento delle quantità previste dal RU in termini di SUL e poi, conseguentemente, di numero dei piani e di distanze da confini - queste ultime chiaramente necessarie a rendere fattibili interventi che, causa le loro consistenti quantità, avrebbero incontrato, con i parametri originari, difficoltà attuative.
5. Modifica della modalità d'intervento. Richieste abbastanza eterogenee che riguardano una modifica più o meno sostanziale, delle modalità attuative e delle prescrizioni di intervento previste dalle singole schede. In linea di massima sono state tutte valutate, nel senso che sono state ritenute accoglibili quando la proposta di modifica introduce degli evidenti miglioramenti ed un innalzamento della qualità dell'intervento complessivo.
6. Attuazione separata o per stralci delle previsioni. Sono richieste alquanto generiche di consentire l'attuazione separata delle AT. Questo tipo di richiesta contrasta con il principio alla base delle AT e del RU stesso, cioè quello della perequazione edilizia.

Stralcio da AT

Gruppo di osservazioni che richiedono di escludere alcune aree dal perimetro delle AT. Tali osservazioni sono state suddivise in due specifiche richieste:

1. Stralcio dell'area di proprietà in quanto, per vari motivi, non si intende partecipare alla realizzazione degli interventi oppure si ritiene che tali aree siano al momento adibite ad altre funzioni - strade private, piazzali e

parcheggi privati, resede di fabbricati esistenti – il cui coinvolgimento nell'operazione complessiva della AT o PAT ne pregiudicherebbe la funzionalità. In linea di massima sono tutte state valutate previa verifica della possibilità di mantenere funzionale e fattibile la AT o PAT prevista dal RU.

2. Stralcio delle aree di proprietà al fine di individuare un'area AT o PAT corrispondente alle sole proprietà o diversa modalità attuativa che mantenga però le stesse quantità edificatorie previste dal RU. Salvo verifica puntuale, tali osservazioni non sono state ritenute accoglibili in quanto contraddicono palesemente il principio della perequazione posto alla base del RU ed in particolare delle modalità di individuazione, articolazione ed attuazione delle AT.

PAT

Gruppo di osservazioni aventi per oggetto: richiesta di passaggio da PAT ad AT, richiesta di stralcio dalla PAT, richiesta di maggiori indicazioni normative per le PAT, ecc.

Da segnalare l'osservazione della Regione che sembra richiedere per le PAT una valutazione integrata che potrebbe limitarsi a verificarne la coerenza paesaggistica e quella con le norme più generali di Piano.

In linea generale le richieste sono così raggruppate:

1. Richiesta di passaggio da PAT ad AT. Tali richieste risultano in genere motivate quale richiesta generica di anticipare i tempi degli interventi. Osservazioni che in linea generale non sono accolte in quanto le PAT individuate dal RU sono comunque interventi di una certa consistenza i quali, secondo l'impostazione data al Regolamento, o hanno i caratteri strategici di una ATS o di un intervento di interesse pubblico – allora il passaggio da PAT ad ATS o ad AT di esclusivo interesse pubblico potrebbe essere compiuto – oppure non risulta altra possibilità che confermare la PAT.
2. Richiesta di stralcio dalla PAT e ripristino sistema con individuazione del principio insediativo. Fermo restando la necessità di verificare nel dettaglio le richieste, queste sono in linea generale state accolte.
3. Richiesta di maggiori indicazioni normative per le PAT. Richieste in linea con quella della Regione.

Tali richieste hanno necessitato di una valutazione puntuale ai fini dell'accoglimento anche parziale, a condizione che non si pregiudichi la fattibilità tecnica ed economica delle singole AT e siano ripartiti in modo proporzionale costi e benefici. In taluni casi è stato valutato un ridimensionamento delle PAT anche al fine di escludere ambiti urbanizzati eventualmente da inserire nei tessuti insediativi.

Ex zone B - saturazione tessuti

Questo risulta un gruppo omogeneo di osservazioni che chiedono il ripristino delle potenzialità edificatorie delle ex zone B del prg vigente. Questo tema è di particolare rilevanza in quanto l'impianto generale del RU è costruito proprio sulla volontà di non riproporre la logica delle zone B che ha generato, nei decenni passati, e non solo ad Arezzo, l'alterazione dei tessuti urbani e dei loro principi insediativi e la sclerotizzazione di quelli a maggior densità. Il principio che qualsiasi manufatto possa crescere proporzionalmente alla disponibilità di terreno in proprietà non può risultare utilizzabile in

un Piano che ricerchi come obiettivo la qualità urbanistica ed architettonica delle proprie parti di città.

Il principio assunto dal RU adottato e consistente nella valutazione "ad hoc" delle possibili aree di "completamento" e, parallelamente, nella messa a regime di un meccanismo di addizioni funzionali e volumetriche distinto in relazione alle diverse caratteristiche tipologiche, morfologiche ed insediative dei diversi contesti urbani, è stato ritenuto da confermare e quindi – in linea generale - le osservazioni che tendono ad un semplice ripristino del meccanismo degli indici edificatori progressivi delle zone B dell'ex prg, non state state valutate positivamente.

Viceversa – in linea generale – sono state valutate positivamente, anche se non sempre integralmente, quelle tese ad uno specifico intervento in sostituzione delle capacità edificatorie preesistenti previste dall'ex prg. Da sottolineare che qualsiasi intervento di completamento che comunque si attui mediante intervento di nuova edificazione all'interno di nuove eventuali AT– cioè provveda alla creazione di nuovi organismi edilizi e nuovi unità abitative – è stato sottoposto alla verifica del dimensionamento del RU. Ciò non ha riguardato gli interventi di addizione volumetrica né, a maggior ragione, quelli di addizione funzionale attuabili nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia.

Aree Vpr

Gruppo di osservazioni alquanto omogeneo riferite alla richiesta di poter attuare interventi edificatori all'interno delle aree classificate dal RU come Vpr – verde privato.

Queste osservazioni – in linea generale – non sono state valutate positivamente in quanto tale indicazione è stata apposta dal RU a quelle aree che pur rientrando all'interno del Sistema insediativo, non avevano al momento le caratteristiche idonee a consentirne un loro sfruttamento in termini edificatori. Per tali aree è stato ritenuto che potessero costituire oggetto di eventuale rivalutazione come edificabili dai successivi aggiornamenti quinquennali del Regolamento oppure eventualmente dare luogo ad una nuova PAT.

Diverso il caso di alcune osservazioni che hanno richiesto la sola eliminazione della destinazione esclusiva Vpr finalizzata ad ottenere il riconoscimento del solo Sistema di riferimento e soprattutto del principio insediativo limitrofo. Tali osservazioni, previa valutazione tesa a verificare la congruità della richiesta, sono – in linea generale –state valutate positivamente, assieme a quelle che richiedono lievi modifiche del perimetro.

Riconoscimento insediamenti diffusi

Modesto gruppo di osservazioni che riguardano una serie di contesti in zona agricola che però, di fatto, oggi risultano urbanizzati (Tregozzano, Pieve a Quarto, Olmo, Panciola). Per gli stessi è stato richiesto il riconoscimento con conseguente modifica del Sistema.

Le osservazioni in linea di massima sono state valutate positivamente.

CRITERI DI AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Nelle pagine seguenti viene fornita una descrizione aggiornata dei principali interventi di trasformazione suddivisi in relazione alle diverse tipologie di attuazione e gestione delle aree stesse, aggiornati nei contenuti, a seguito accoglimento o parziale accoglimento delle osservazioni presentate.

Successivamente, in formato tabellare, vengono raccolti gli obiettivi specifici e le diverse azioni a questi connesse.

Nella parte finale, sempre attraverso una rappresentazione tabellare, vengono riportati le ricadute attese e prevedibili per ciascuna delle azioni previste dalle previsioni di Regolamento Urbanistico.

MECCANISMI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DI PIANO

Gli interventi attuabili direttamente dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati attraverso l'individuazione di Aree di Trasformazione, le quali costituiscono contesti dove è richiesta una progettazione unitaria e coordinata che rispetti quanto indicato nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e quanto specificato nelle norme tecniche di attuazione.

Gli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione (AT) potranno essere attuati secondo diversa modalità in relazione alla loro classificazione e dunque, alle loro caratteristiche in termini di entità e prerogativa degli interventi in esse previsti.

Quando gli interventi si riducono a semplici operazioni edilizie di "completamento" dei tessuti urbanizzati esistenti, senza comportare la necessità di realizzare opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto, cioè con ricorso a semplice Permesso di Costruire.

In tali casi il RU individua il lotto, le quantità minime e massime da rispettare e fornisce eventualmente alcune indicazioni di carattere tipologico da seguire nella predisposizione dei progetti.

Quando gli interventi, pur presentandosi come modesti interventi di "completamento", comportano la necessità di provvedere alla realizzazione di modeste opere di urbanizzazione primaria, questi potranno essere attuati sempre mediante intervento edilizio diretto ma condizionato e sottoposto alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica. In tali casi ci si riferirà a Permessi di Costruire "Convenzionati".

Sono sottoposte a valutazione degli effetti attesi le aree di trasformazione che presuppongono la realizzazione di contestuali opere di urbanizzazione e dunque presuppongono obiettivi, in alcuni casi, seppur di minima entità. Non sono elencate pertanto le aree di trasformazione che presuppongono il solo intervento di completamento di uno o più lotti edificati, senza opere di urbanizzazione connesse.

CRITERI DI AGGIORNAMENTO

Ai fini della valutazione degli effetti attesi sono stati assunti i seguenti criteri di aggiornamento:

1. Nuove aree di trasformazione (AT) comprendenti aree inedificate inserite nel Piano Strutturale all'interno del sistema "R" della residenza;
2. Nuove aree di trasformazione (AT) che presuppongono per la relativa attuazione almeno permesso a costruire convenzionato, sul presupposto della realizzazione minima di opere correlate di urbanizzazione primaria o secondaria.

COERENZA INTERNA PIANO STRUTTURALE

Tutte le nuove aree di trasformazione ricadono all'interno del sistema della residenza R del piano strutturale. Per tale motivo esse non comportano consumo di nuovo suolo e la loro attuazione risulta coerente con il piano strutturale.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

La valutazione degli effetti attesi è una delle parti di maggior rilievo del processo di valutazione integrata poiché consente di mettere a confronto diretto le azioni di attuazione degli obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico e, appunto, gli effetti attesi a scala generale, così come sono stati identificati dall'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 1/2005 e dal rispettivo regolamento di attuazione.

Ognuna delle Aree di Trasformazione sottoposte a valutazione degli effetti attesi contiene degli obiettivi specifici e delle azioni di dettaglio.

Le Aree di Trasformazione Strategica previste dal RU [adottato](#) sono le seguenti:

ATS0101 – Giovi

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un sottopasso ferroviario che colleghi la via Casentinese con la zona centrale della frazione. Al centro dell'area è prevista la creazione di un luogo centrale composto da un giardino pubblico, una piazza delimitata da edifici ad un piano a funzione prevalente di servizi ed in parte commerciale e direzionale, e dalla creazione di ampi parcheggi a servizio. Sul margine nord dell'area di trasformazione si prevede la creazione di un sistema di edifici su due piani. Tale sistema potrà contenere funzioni residenziali solo se connesse ad un utilizzo di tipo produttivo-artigianale di parte dell'edificio stesso. Si configura quindi un sistema integrato di produttivo artigianale e residenza annessa, compatibile con il sistema dell'area P3. Il superamento fisico della ferrovia è ipotizzato sia con la realizzazione di un sottopasso carrabile e sia con la realizzazione di una passerella pedonale che metta in relazione l'attuale stazione con la nuova centralità di progetto. Per le aree a margine della ferrovia è prevista la sistemazione a verde che funga da filtro. E' prevista inoltre la realizzazione di una rotatoria per la risoluzione dell'innesto della strada che porta dal sottopasso alla viabilità principale.

ATS0201 Ponte Buriano

L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione. In particolare si prevede la realizzazione di una nuova piazza di almeno 2000 mq di superficie e di un giardino pubblico di circa 8.000 mq. nell'ambito di un intervento di nuova costruzione di un edificio a destinazione commerciale e/o direzionale. Nel contesto dell'intervento si prevede la realizzazione di un edificio residenziale connesso alle altre funzioni ed agli spazi aperti di nuova concezione.

ATS0301 Campoluci

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova piazza in corrispondenza di un lotto che si trova in posizione d'angolo all'incrocio tra via di Campoluci e S.P. Libbia. La sua localizzazione risulta strategica in quanto posta nelle immediate vicinanze di alcune attività commerciali già esistenti che suggeriscono la possibilità di ampliare tali attività. Nell'ambito di tale intervento è inoltre prevista la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale integrato con la piazza e con le nuove attività commerciali o direzionali.

ATS0302 Quarata

L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione di Quarata da organizzarsi in prossimità di un giardino pubblico esistente. La soluzione prevede la realizzazione di una nuova piazza di circa 2000 mq. di superficie nell'ambito oggi occupato da un piccolo campo sportivo. Quest'ultimo verrà ricollocato in un'area limitrofa posta lungo la via Setteponti di circa 7000 mq. da riqualificare complessivamente per impianti sportivi a servizio del quartiere. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o direzionale strutturato e conformato a definire la piazza e, in un lotto limitrofo non confinante con la piazza, ma con essa collegato, di un nuovo complesso residenziale.

ATS0501 Tregozzano

L'intervento riguarda un'area libera in località Tregozzano interna al sistema insediativo consolidato della frazione. Si prevede il reperimento di nuovi spazi per la collettività attraverso la realizzazione di una nuova piazza di almeno 1000 mq. di superficie. La definizione degli spazi aperti avverrà con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale con una quota di attività commerciale al piano terra.

ATS0701 Pratantico

L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq. di superficie.

ATS0702 Indicatore

L'area individuata si prevede debba accogliere delle strutture di tipo commerciale, direzionale e servizi, al fine di creare un nuovo luogo centrale relazionato alle strutture scolastiche e sportive esistenti: una piazza di circa 2000 mq. di superficie. Tra le nuove strutture ed il complesso scolastico si prevede la creazione di un'area a verde pubblico e la realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.

ATS0801 San Leo

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione di San Leo nel sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi che verranno rilocalizzati in un'area molto più estesa (circa 11.000 mq) posta lungo la via Paganini e che sarà integralmente sistemata ad impianti sportivi scoperti. In adiacenza all'area della nuova piazza si prevede la realizzazione di un edificio lineare destinato ad attività commerciali, mentre in un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

ATS1101 Orciolaia

L'area di intervento comprende una zona articolata interposta tra il quartiere Orciolaia ad ovest, via Fiorentina a Nord, e la ferrovia ad est. L'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione urbana di una porzione di quartiere, che attualmente si configura come retro degli edifici lungo via Fiorentina; la riqualificazione verrà raggiunta tramite la riconversione di capannoni produttivi in edifici residenziali ed in parte commerciale e/o direzionale, l'adeguamento delle viabilità di accesso e la creazione di zone di verde pubblico a servizio delle nuove residenze. Tale intervento comporta la cessione di un'ampia area da destinarsi all'ampliamento dell'attuale asilo e scuola materna (circa 9000 mq.) integrata con il verde pubblico di nuova realizzazione e la realizzazione di una nuova

viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico (Vg) e contestuale pista ciclabile.

ATS1401 Cappuccini

L'intervento ha quale priorità la realizzazione di un percorso che, superando il torrente Castro, consenta di collegare pedonalmente l'area di intervento con l'area di Fonterosa dove sono ubicati alcuni servizi tra i quali la scuola materna e la chiesa. Tale intervento è relazionata con la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini.

ATS1501 Staggiano

L'intervento ipotizzato prevede la possibilità di realizzare un sistema lungo strada di case a schiera. L'intervento si compone di due comparti, intervallati dalla presenza di una villetta esistente. A fronte di tale intervento si richiede la realizzazione e cessione di area per verde pubblico e contestuale realizzazione di un percorso pedonale. Inoltre si richiede la pavimentazione dell'area centrale della frazione e la cessione di un'area limitrofa da destinarsi ad attività scolastiche.

ATS1701 Chiani

L'intervento riguarda due aree limitrofe ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tali aree si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un ampio parcheggio, di una fascia di verde pubblico lungo strada a protezione del margine stradale. Questo intervento dovrà essere di supporto alla ristrutturazione delle attuali strutture del centro di aggregazione presente nell'area ad ovest della rotatoria.

ATS1702 San Giuliano

L'intervento è finalizzato alla risoluzione delle problematiche viarie interne all'abitato ed alla riqualificazione delle attività di interesse pubblico in parte già presenti. La soluzione individuata per la viabilità prevede la creazione di una rotatoria in prossimità della farmacia, tale rotatoria attiverà due percorsi alternativi a quello attuale di attraversamento che comunque resterà attivo. Un primo tratto di viabilità si svilupperà a nord e sarà di servizio sia alla nuova palestra, sia alle residenze previste in prossimità della scuola, sia alla scuola stessa e della parte alta della frazione. Il secondo tratto a sud invece fungerà da vera e propria tangenziale al perimetro urbano andando a riconnettersi con il raccordo Arezzo-Battifolle, revisionandone il sistema di accesso. Nell'area interposta tra la nuova viabilità e l'edificio si prevede la realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro e di un parcheggio pubblico, mentre nell'area più a nord è prevista la realizzazione di una piazza per circa 800 mq. di superficie. La viabilità di attraversamento sarà mantenuta ma saranno previsti degli accorgimenti di riduzione della velocità al fine di conferire a tale viabilità un carattere più urbano. I percorsi pedonali di progetto saranno funzionali anche alla "ricucitura" di una porzione della frazione che attualmente si configura come elemento a se stante, ovvero la zona residenziale in località valle del

Vingone. Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dei luoghi centrali è prevista la realizzazione di un sistema residenziale composto da edifici con tipologia a schiera e di edifici isolati su lotto.

ATS2501 Agazzi

L'intervento è finalizzato alla creazione di nuove centralità per la frazione di Agazzi. In particolare si prevede la realizzazione di una nuova piazza e di un sistema di spazi a verde attrezzato e di percorsi pedonali che connettano le nuove residenze ai luoghi di interesse collettivo. Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio delle nuove attività commerciali e di quelle esistenti. Nell'ambito di tali interventi sono previste nuove edificazioni a destinazione residenziale e a destinazione commerciale. Quest'ultima dovrà localizzarsi in armonia con la nuova piazza.

ATS2601 Santa Firmina

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuove centralità per la frazione di Santa Firmina. In particolare si prevede la realizzazione di una piazza nel sito oggi occupato da un piccolo campo sportivo e la realizzazione di un nuovo parcheggio a supporto delle attività sportive esistenti e di due aree a verde attrezzato. Nell'ambito di tale intervento si consente la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale da integrare morfologicamente ed architettonicamente con la piazza di nuova realizzazione. Si prevede infine la realizzazione di un nuovo tratto stradale tangente alla nuova piazza ed all'edificio commerciale allo scopo di migliorare l'accessibilità alle nuove centralità.

ATS2701 Frassineto

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa ed alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che, immerso in una nuova area a verde pubblico, possa costituire il tessuto connettivo di tutto il sistema della residenza della frazione. A sostegno dell'operazione di riqualificazione degli spazi aperti è prevista la realizzazione di un lotto di completamento lungo la strada comunale di Caggiolo, in continuità con il tessuto esistente.

ATS2801 Olmo

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva di un'area attualmente ed in parte destinata ad attività commerciali, in parte ad attività sportive, quest'ultime scarsamente strutturate. Attraverso la cessione all'Amministrazione Comunale di quest'area di più di 3 ettari di superficie, da riqualificare e potenziare nella sua attuale destinazione ad attività sportive e la realizzazione di un giardino pubblico per altri 12.000 mq. circa di superficie, si ottiene il risultato di realizzare un grande parco sportivo in un'area considerata strategica sia per la frazione di Olmo che per quella di Madonna di Mezza Strada. A sostegno di tale intervento, di una certa rilevanza, è consentito l'ampliamento delle attuali superfici commerciali poste lungo la Strada Statale 71, ottenendo così anche la riqualificazione del fronte strada, da destinarsi a parcheggio ma anche per realizzare una nuova piazza, prospiciente il nuovo fronte commerciale, per circa 1000 metri quadrati. Nella parte meridionale dell'area di intervento, di fronte al tessuto residenziale già esistente, si prevede inoltre un intervento di nuova edilizia residenziale.

L'intervento dovrà attuarsi attraverso la realizzazione di tipologie edilizie con tessuto a "grappolo", così come definito dalle presenti norme, intervallate da fasce connettive a verde di carattere privato ma direttamente relazionate all'area sportiva.

ATS2901 Policiano

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo luogo centrale lungo la Casentinese Romagnola, una nuova piazza per circa 800 mq. di superficie. A sostegno di tale intervento sarà possibile realizzare all'interno del lotto di intervento di una nuova struttura commerciale per circa 500 mq. di Superficie Utile Lorda.

ATS3001 Rigutino

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione per la frazione di Rigutino. In particolare si prevede la realizzazione di una nuova piazza in posizione baricentrica, di adeguate aree di parcheggio e di percorso pedonale quale elemento connettivo tra le nuove centralità ed il resto della frazione. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, da attuarsi in modo da risultare morfologicamente ed architettonicamente integrati con la nuova piazza. Tra le funzioni da ospitare negli edifici di nuova realizzazione dovranno prevedersi locali adibiti ad attività di interesse collettivo connessi al centro di aggregazione già esistente.

ATS3301 Palazzo del Pero

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. Sul sedime delle strutture produttive dismesse e da demolire potrà trovare luogo un intervento residenziale con edifici di massimo tre piani. La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.

Per quanto premesso, non si opera in questa sede l'aggiornamento della valutazione per le Aree di Trasformazione Strategica secondo le previsioni che seguono in esito ai contenuti riportati nei Verbali della Commissione Assetto del Territorio (CAT) di cui alle sedute:

21/10/2010; 3/11/2010; 4/11/2010; 8/11/2010; 11/11/2010; 13/11/2010; 15/11/2010; 18/11/2010; 20/11/2010; 22/11/2010; 25/11/2010; 29/11/2010; 2/12/2010; 4/12/2010; 6/12/2010; 9/12/2010; 11/12/2010; 16/12/2010; 20/12/2010; 23/12/2010; 3/1/2011; 5/1/2011; 8/1/2011; 10/1/2011; 13/1/2011; 15/1/2011; 17/1/2011; 20/1/2011; 22/1/2011; 27/1/2011; 29/1/2011; 31/1/2011; 3/2/2011; 7/2/2011; 10/2/2011; 15/2/2011; 18/2/2011; 21/2/2011; 26/2/2011

Nonché alle valutazioni espresse dall'A.C. nell'esame delle osservazioni.

3.1.2. Le altre aree di Trasformazione

Le altre aree di Trasformazione previste ed inserite nel Regolamento Urbanistico sono quelle riferite ad interventi di completamento e possono essere attuate mediante intervento edilizio diretto, in alcuni casi sottoposto a specifica convenzione che ne stabilisce le opere pubbliche che condizionano l'attuazione.

Le **Aree di trasformazione a Permesso di costruire convenzionato** individuate dal Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

AT0102 Lotto residenziale

L'intervento si configura come lotto di completamente residenziale. Si prevede la realizzazione di una casa isolata su lotto (villino) su due piani.

AT0103 Cartiera

Si prevede il recupero dei manufatti in abbandono della Ex Cartiera per destinarli ad attività turistico ricettive attraverso un intervento di conservazione e restauro della struttura principale della cartiera ed al recupero dei volumi ad essa connessa. Il progetto dovrà prevedere la completa demolizione dei volumi di scarsa qualità architettonica costruiti sul fronte in epoche successive e corrispondenti a circa 2.000 mc di volume vuoto per pieno. Tale volumetria potrà essere recuperata attraverso la realizzazione di un nuovo volume interrato o seminterrato nel resede di proprietà. La copertura del nuovo edificio dovrà essere sistemata a giardino e/o a terrazzo praticabile. L'intervento è condizionato alla contestuale riqualificazione della piazza del centro antico di Giovi attraverso una nuova pavimentazione da realizzarsi a carico dei proponenti l'intervento di recupero descritto.

AT0303 Lotto Residenziale

L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.

AT0401 Lotto Residenziale

L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di un nuovo fabbricato in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 270 mq.

AT0402 Lotto Residenziale

L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di uno o due nuovo/i fabbricato/i in allineamento

agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato all'ampliamento della strada di lottizzazione di accesso interna al lotto.

AT0703 Lotto Residenziale

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 500 mq. a ridosso del centro antico. Le risorse per la realizzazione di tale opera deriveranno da un'operazione edilizia consistente nella realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale di due piani.

AT0704 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla sistemazione della attuale strada vicinale di Pratoantico.

AT0705 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

AT1102 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale su via della Chimera con contestuale sistemazione dell'area tra quest'ultima e la scuola di via Emilia a giardino pubblico e la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio della scuola con relativa realizzazione della strada di accesso. L'intervento è condizionato al preventivo o contestuale intervento di recupero previsto dal Regolamento Urbanistico nella scheda normativa n. 775.

AT1502 Lotto residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada (via F. Severi) di circa 75 mq. nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

AT1703 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

AT1704 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.

AT1705 Lotto Residenziale

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno per circa 1.745 mq. A fronte di tale intervento è consentita la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a completamento del tessuto esistente con contestuale sistemazione a percorso pedonale di un tratto dell'argine del fosso Chianicella.

AT2202 Lotto Residenziale

L'intervento interessa un'area attualmente occupata da strutture di origine produttiva in stato di degrado. Si consente di demolire la parte delle volumetrie produttive di scarso valore per ricostruire un edificio a destinazione residenziale di due piani. Le strutture produttive ritenute di maggior valore storico dovranno invece essere recuperate prevedendo funzioni commerciali e/o direzionali. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida.

AT2203 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di nuove residenze con tipologie a schiera e/o case isolate su lotto. L'intervento è condizionato alla realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat.

AT2305 Camera Commercio

L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio attualmente destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla realizzazione della rotatoria su viale Luca Signorelli e viale Giotto.

AT2401 Lotto Produttivo

L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna (Sb).

AT2502 Tortaia

L'intervento è finalizzato alla realizzazione della nuova Chiesa a servizio del quartiere di Tortaia. Contestualmente con la realizzazione della Chiesa dovranno essere incrementate le attuali dotazioni di parcheggio, attraverso la realizzazione di un'area di sosta lungo

strada (via S.Quasimodo) procedendo al contestuale adeguamento della carreggiata della stessa strada.

AT2503 Centro Sportivo

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area posta lungo la Strada Umbro Casentinese (SS 71) nella zona di San Lazzaro, con connesse attività e servizi sanitari integrati a quelli sportivi. Il complesso sarà costituito da una serie di attrezzature sportive all'aperto, compresa una piscina scoperta, spazialmente relazionate ad un edificio che ospiti le specifiche funzioni legate al centro sportivo ed alle attività ad esso connesse quali quelle sanitario sportive, wellness, centro benessere, ecc. All'interno di tale nuovo volume potranno essere localizzate anche delle attività di ristorazione e bar per una Superficie Utile Lorda (Sul) non superiore a 850 mq compresa all'interno della superficie complessiva. Il complesso dovrà essere dotato di adeguate e sufficienti aree di sosta di tipo alberato secondo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme. Dovrà inoltre realizzarsi un nuovo tratto di strada perpendicolare alla SS. 71 ed innestata a quest'ultima, con funzione di servizio e di accesso alla nuova area sportiva. La strada dovrà avere una carreggiata minima di 7,5 ml.

AT2903 Lotto Residenziale

L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71). Tale intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico accessibile dalla Strada Statale.

AT3002 Lotto Residenziale

L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.

AT3003 Lotto Residenziale

L'intervento di prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.

Le **Aree di trasformazione di esclusivo interesse pubblico** individuate dal Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

AT0901 Area per servizi tecnico amministrativi

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro di servizi tecnici ed amministrativi in località Gavardello.

AT1103 Centro servizi tecnico amministrativi

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi tecnico amministrativi dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e /o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre

consentite le attività direzionali nel limite massimo del 35% della Superficie Utile Lorda complessiva. L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo della Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.

AT2001 Parcheggio Ospedale

L'intervento è riferito alla realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dell'Ospedale. Nell'ambito dell'intervento è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione commerciale e direzionale.

AT2002 Servizi amministrativi sanitari

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio destinato a servizi di tipo amministrativo di tipo sanitario. Al piano terra è consentito l'utilizzo per destinazioni di tipo commerciale relazionate alla destinazione d'uso sanitaria, quali ad esempio una farmacia.

AT2101 Centro aggregazione San Marco

L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo centro di aggregazione nei pressi del villaggio Dante e di una piccola area di sosta lungo strada (SS 71). Nell'ambito di tale intervento è prevista la sistemazione a verde pubblico attrezzato di un'ampia area tra la SS. 71 e viale Dante intorno al centro di aggregazione di nuova realizzazione.

AT2201 Area Manutenzione

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di un'ampia area di proprietà comunale localizzata tra la ferrovia Firenze Roma, via Tagliamento, via Marcantonio Cesti, via Arno e via Provenza. Attualmente l'area è destinata ai servizi della manutenzione comunale ma risulta inserita all'interno del sistema della residenza (parte R1 e parte R4) individuato dal Piano Strutturale. Attraverso un'operazione di riconfigurazione viaria, con il prolungamento dei tratti stradali di via Libia e via Adige e il loro congiungimento sul lato est dell'area di intervento, vengono individuate tre aree per la localizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, dei quali il 30% dovrà essere destinato ad edilizia di tipo sociale. Tale quota dovrà essere localizzata nel lotto appartenente al sottosistema R4, all'interno del quale troveranno spazio anche attrezzature di interesse collettivo quali servizi al quartiere. Gli edifici residenziali all'interno del sottosistema R1 potranno avere un massimo di cinque piani di cui il piano terra libero su pilotis al fine di aumentare la permeabilità dell'intera area. Nel lotto all'interno del sottosistema R4 si prevedono invece un massimo di tre piani, di cui il piano terra permeabile, affacciato su una piazza di nuova realizzazione, accessibile da via Tagliamento. Sul margine est, a confine con la ferrovia, si prevede la realizzazione di una fascia di verde urbano con funzione di barriera antirumore ed anche di collegamento con il giardino pubblico di nuova realizzazione, posto in prossimità dell'asilo nido esistente.

AT2301 Parcheggio Eden

L'intervento riguarda la realizzazione di un parcheggio interrato nell'area dell'attuale parcheggio Eden con contestuale modifica della viabilità, con l'occupazione di parte dell'attuale sede stradale. Sono previsti tre piani interrati per un totale di 400 posti auto.

AT2302 Parcheggio viale Mecenate

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio multipiano nell'area attualmente occupata da un parcheggio a raso tra viale Mecenate e via Duccio di Boninsegna.

AT2303 Sede Provincia

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova Sede della Amministrazione Provinciale di Arezzo in conformità all'esito del concorso di progettazione espletato nel 2005.

AT2304 Campo scuola e foresteria

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo campo scuola con annessa foresteria secondo un progetto già approvato dal Consiglio Comunale con D.G.C. n. 278 il 26/09/2006 e D.G.C. n. 389 il 30/06/2009, del quale si confermano integralmente le previsioni.

AT2602 Area Spettacoli viaggianti

L'intervento riguarda un'area di proprietà Comunale attualmente destinata ad ospitare gli impianti degli spettacoli viaggianti. L'area è classificata dal Piano Strutturale quale luogo centrale: grandi attrezzature per la città L1. Le attività consentite all'interno di tale sottosistema sono, oltre alla funzione caratterizzante il sistema L - cioè i servizi e le attrezzature di uso pubblico e gli spazi scoperti - le attività commerciali, direzionali, alberghi e residenze turistico alberghiere. Per tale area si prevede dunque la realizzazione di un complesso multifunzione che possa accogliere oltre ad alcuni servizi di utilità pubblica, anche attività commerciali e direzionali. Inoltre si prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale per fini sociali quale necessario completamento della pluralità di funzioni da ospitare. In relazione alle problematiche idrauliche presenti nell'area, si renderà necessario provvedere all'individuazione di un'ampia area di stoccaggio che potrà essere reperita attraverso la creazione di un'area a verde non attrezzata posta a quota inferiore di circa 30 cm. rispetto a quella di imposta dei nuovi edifici e degli spazi aperti attrezzati.

AT2902 Caserma Carabinieri

L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.

Per quanto premesso, per le aree di trasformazione definite al punto

3.1.2 Le altre aree di trasformazione

si opera in questa sede l'aggiornamento della valutazione secondo le previsioni che seguono in esito ai contenuti riportati nei Verbali della Commissione Assetto del Territorio (CAT) di cui alle sedute:

21/10/2010; 3/11/2010; 4/11/2010; 8/11/2010; 11/11/2010; 13/11/2010; 15/11/2010; 18/11/2010; 20/11/2010; 22/11/2010; 25/11/2010; 29/11/2010; 2/12/2010; 4/12/2010; 6/12/2010; 9/12/2010; 11/12/2010; 16/12/2010; 20/12/2010; 23/12/2010; 3/1/2011; 5/1/2011; 8/1/2011; 10/1/2011; 13/1/2011; 15/1/2011; 17/1/2011; 20/1/2011; 22/1/2011; 27/1/2011; 29/1/2011; 31/1/2011; 3/2/2011; 7/2/2011; 10/2/2011; 15/2/2011; 18/2/2011; 21/2/2011; 26/2/2011.

Nonché alle valutazioni espresse dall'A.C. nell'esame delle osservazioni.

Per le Aree di Trasformazione che seguono

Vedasi tabella riepilogativa:

FAM.	LOCALITA'	NUMERO	PARAMETRI
B2	SAN LEO	AT1003	SUL: 4.150 MQ PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E CONTESTUALE CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI UN'AREA PARI A 12.750 MQ SU CUI REALIZZARE STRUTTURE DI USO PUBBLICO A CARATTERE CULTURALE E SOCIO RICREATIVO (Sd) E RELIGIOSO (Sr)
L1	GISEI	AT1107	SUL : 5.300 MQ DIREZIONALE 4.300 MQ DI VICINATO MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
L1	CHIASSA SUPERIORE	ATA0506	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	RIGUTINO	ATA3011	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	FRASSINETO	ATB2704	SUL:180 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE convenzionato per la cessione di parte delle p.lle 667 e 274 su cui è prevista la strada pubblica
M2	FRASSINETO	ATB2705	SUL:180 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE convenzionato per la cessione di parte della p.lla 668 su cui è prevista la strada pubblica
M2	POLICIANO	ATA2905	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	CAPPUCCINI	ATA1410	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	CECILIANO	ATA0412	SUL:150 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	PRATACCI	ATA1004	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	PRATACCI	ATA1005	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M2	ANTRIA	ATA 0603	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M4	TORTAIA	AT2502	AMPLIAMENTO PERIMETRO AREA CHIESA TORTAIA DI CIRCA 10.000 MQ
M7	S.FIRMINA	AT2603	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	AGAZZI	ATA2504	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	PALAZZO DEL PERO	ATA3306	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	SAN GIULIANO	ATA1716	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE E FILO FISSO A SALVAGUARDIA DELL'INCROCIO
M7	IL MATTO	ATA2807	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	VIA FIORENTINA	ATA1108	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE

FAM.	LOCALITA'	NUMERO	PARAMETRI
M7	VIA BOLOGNA	ATB1106	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DELL'AREA IN CORRISPONDENZA DELL'INCROCIO PARI A 150 M
M7	RIGUTINO	ATA3013	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	CHIASSA SUPERIORE	ATA 0508	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	PATRIGNONE	ATA0411	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M7	CHIASSA	ATB0505	SUL:400 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 800 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
M8	CHIASSA	ATB0507	SUL:300 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 400 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
M8	SAN DONATO	ATC 2006	SUL : 4.500 mq di Servizi Socio Sanitari una parte dei quali potranno essere utilizzati anche per attività commerciali e/o direzionali fino ad un massimo di 1400 mq. Modalità di attuazione: permesso a costruire convenzionato con il quale disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a verde per 6.000 mq di superficie
M7	BAGNAIA	ATA2505	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
M8	RIGUTINO	ATB3012	SUL:400 MQ Hmax: 2 PIANI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 550 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
O1	PATRIGNONE C/93	ATB 0413	CONFERMA PRG. SUL : 500 MQ ALTEZZA: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI AREA A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGIO PARI A 1700 MQ

FAM.	LOCALITA'	NUMERO	PARAMETRI
O1	CHIASSA SUPERIORE	ATA0504	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
O1	MADONNA DI MEZZASTRADA	ATA2806	SUL:200 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE
O1	POGGIOLA	AT1717	CONFERMA PRG SCHEDA C/24 POGGIOLA ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO :
P1	UNIVERSITA'	AT2005	SUL 1400 MQ PER MENSA E BIBLIOTECA
P1	ANTRIA C/13	ATS0602	ELIMINAZIONE PAT 0601 INSERIMENTO ATS0602 SUL : 2750 MQ VERDE : 3300 MQ PARCHEGGIO : 500 MQ + PAV PIAZZA + MARCIAPIEDE
P1	FRASSINETO CAMPO SPORTIVO	AT2706	CENTRO DI AGGREGAZIONE ZONA SPORTIVA SUL: 600MQ MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO CONVENZIONATO

Ai fini della valutazione degli effetti attesi sono stati assunti i seguenti

CRITERI DI AGGIORNAMENTO:

1. Nuove aree di trasformazione (AT) comprendenti aree inedificate inserite nel Piano Strutturale all'interno del sistema "R" della residenza;
2. Nuove aree di trasformazione (AT) che presuppongono per la relativa attuazione almeno permesso a costruire convenzionato, sul presupposto della realizzazione minima di opere correlate di urbanizzazione primaria o secondaria.

Si individua il seguente elenco di AT da sottoporre a valutazione:

FAM.	LOCALITA'	NUMERO	PARAMETRI
P1	ANTRIA C/13	ATS0602	ELIMINAZIONE PAT 0601 INSERIMENTO ATS0602 SUL : 2750 MQ VERDE : 3300 MQ PARCHEGGIO : 500 MQ + PAV PIAZZA + MARCIAPIEDE
M7	CHIASSA	ATB0505	SUL:400 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 800 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
M8	CHIASSA	ATB0507	SUL:300 MQ Hmax: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 400 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
M8	SAN DONATO	ATC 2006	SUL : 4.500 mq di Servizi Socio Sanitari una parte dei quali potranno essere utilizzati anche per attività commerciali e/o direzionali fino ad un massimo di 1400 mq. Modalità di attuazione: permesso a costruire convenzionato con il quale disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a verde per 6.000 mq di superficie.
M8	RIGUTINO	ATB3012	SUL:400 MQ Hmax: 2 PIANI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI UN'AREA DI 550 MQ PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO
O1	PATRIGNON E C/93	ATB 0413	CONFERMA PRG. SUL : 500 MQ ALTEZZA: 2 PIANI MODALITA' DI ATTUAZIONE : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA CESSIONE DI AREA A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGIO PARI A 1700 MQ
P1	ANTRIA C/13	ATS0602	ELIMINAZIONE PAT 0601 INSERIMENTO ATS0602 SUL : 2750 MQ VERDE : 3300 MQ PARCHEGGIO : 500 MQ + PAV PIAZZA + MARCIAPIEDE

Le **Aree di trasformazione in itinere** individuate dal Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

ATPA0406 Piano di lottizzazione

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione privata approvato con D.C.C. n. 181 il 07/06/2002 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA0707 Piano Particolareggiato scalo merci

L'intervento è relativo alla realizzazione del nuovo Scalo Merci in località Indicatore secondo il Piano Particolareggiato e ultima variante approvata con D.C.C. n. 98 il 17/05/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1201 Clinica privata

L'intervento riguarda la realizzazione di una nuova clinica privata e nuovi servizi socio assistenziali riferiti al Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 140 il 30/09/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni. Si precisa che le superfici prescritte a verde e parcheggi a servizio delle strutture insediate potranno essere reperiti nell'ambito del Sottosistema V3 contiguo all'area di intervento.

ATPA1303 PdR ex fonderia Bastanzetti: casa dell'energia

L'intervento è riferito alla realizzazione della "casa dell'energia" nell'edificio antico della ex fonderia Bastanzetti secondo un progetto di recupero già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 il 27/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1406 PdR Ponte Nuovo

L'intervento è riferito ad un Piano di recupero di un ex comparto produttivo approvato con D.C.C. n. 119 il 26/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1407 PdL Campo Marzio

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e successiva variante approvata con D.C.C. n. 200 il 14/11/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1408 PdR via Perelli

L'intervento è riferito ad un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 214 il 16/11/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1409 PUA Garbasso

L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 53 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1901 Polo Digitale I

L'intervento è riferito alla realizzazione del primo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 101 il 24/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA1902 Polo Digitale II

L'intervento è riferito alla realizzazione del secondo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 101 il 24/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA2102 Case popolari

L'intervento è riferito all'attuazione di un Piano per Edilizia Economica e Popolare (PEEP) già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 330 il 28/10/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA2205 Piano di lottizzazione

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 59 il 29/04/2005 del quale il regolamento Urbanistico conferma i soli parametri urbanistici previsti dal Piano di lottizzazione stesso ed introduce, viceversa, variazioni in merito al trattamento del suolo ed alla modalità di realizzazione della nuova strada di attraversamento.

ATPA2206 Lottizzazione direzionale commerciale

L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 50 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente e previsioni .

ATPA2309 Lotto Residenziale e recupero edificio di valore

L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 50 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente e previsioni.

ATPA2403 PdL

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 209 il 18/07/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

ATPA3007 PdL

L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 63 il 22/03/2004 del quale si confermano integralmente le previsioni

3.1.3 Obiettivi azioni effetti

La valutazione degli effetti attesi è una delle parti di maggior rilievo del processo di valutazione integrata poiché consente di mettere a confronto diretto le azioni di attuazione degli obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico e, appunto, gli effetti attesi a scala generale, così come sono stati identificati dall'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 1/2005 e dal rispettivo regolamento di attuazione.

Questa specifica valutazione viene effettuata su tutti gli interventi trasformativi del territorio previsti dal Ru e, quindi, sulle Aree di Trasformazione sia di tipo strategico che di esclusivo interesse pubblico. Sono inoltre valutate anche tutte le Aree di Trasformazione ad intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) ma che presuppongono la realizzazione anche in misura minima di opere correlate di urbanizzazione primaria o secondaria.

Ognuna delle Aree di Trasformazione sottoposte a valutazione degli effetti attesi contiene degli obiettivi specifici e delle azioni di dettaglio.

Nel loro insieme tali obiettivi ed azioni sono così raggruppati:

OBBIETTIVO I

Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati

AZIONI

- Creazione di una piazza
- Realizzazione di area per il verde pubblico
- Realizzazione Marciapiede
- Pavimentazione piazza

OBBIETTIVO II

Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo

AZIONI

- Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico
- Cessione di area per la realizzazione di parcheggio**
- Cessione area per la realizzazione di strutture collettive

OBBIETTIVO III

Potenziamento e riqualificazione delle dotazioni sportive

AZIONI

- Realizzazione di attrezzature sportive

OBBIETTIVO IV

Individuazione di spazi adeguati per edifici pubblici o di interesse pubblico

AZIONI

- Realizzazione di edifici pubblici

OBBIETTIVO V

Sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione

AZIONI

- Creazione di sottopasso carrabile
- Creazione di passerella pedonale e ciclabile
- Creazione sottopasso pedonale e ciclabile
- Creazione ponte carrabile

OBBIETTIVO VI

Miglioramento del collegamento della rete di supporto ai sistemi locali

AZIONI

- Creazione di percorso pedonale
- Creazione di percorso ciclabile
- Sistemazione strada locale

OBBIETTIVO VII

Razionalizzazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione

AZIONI

- Realizzazione di nuovo tratto di viabilità di collegamento all'esistente
- Potenziamento dell'attuale tratto di viabilità
- Risoluzione di incrocio viario tramite realizzazione di rotatoria

OBBIETTIVO VIII

Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi

AZIONI

Realizzazione di parcheggio pubblico

OBBIETTIVO IX

Contenimento dei livelli di esposizione all'inquinamento acustico

AZIONI

Realizzazione di barriera vegetale

OBBIETTIVO X

Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale, commerciale, direzionale, produttiva, da attuarsi nell'ambito di una politica generale di miglioramento e potenziamento degli attuali livelli infrastrutturali e di servizi pubblici

AZIONI

Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Realizzazione di nuovi edifici commerciali

Realizzazione di nuovi edifici direzionali

Realizzazione di nuovi edifici produttivi

Realizzazione di nuovi edifici turistico ricettivi

Recupero edifici attività ricettiva

Recupero edifici per residenza

OBBIETTIVO XI

Riqualficazione aree degradate

AZIONI

Eliminazione delle superfetazioni e delle attività improprie

OBBIETTIVO XII

Sostegno politica della casa

AZIONI

Realizzazione edifici residenziali edilizia economica e popolare

Si implementa la valutazione integrata con l'individuazione dei valori, gli obiettivi e le azioni contenuti nel

P.I.T. di cui alla DCR di adozione 16.06.2009 n. 32: Implementazione del PIT con valore di Piano paesaggistico

Ambito n. 20: Area Aretina - Sezione n. 3

ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI		
VALORI naturalistici	OBBIETTIVI	AZIONI
Geotopi	Tutela	disciplina di tutela, gestione e riqualificazione
Ecosistemi fluviali	Tutela corridoi, caratteri e valori naturalistici Fiume Arno Area Cave	disciplina di tutela, gestione e riqualificazione
Aree palustri	Tutela Ponte Buriano	disciplina di tutela, gestione e riqualificazione
Aree boscate	Tutela Alpe di Poti Sargiano Monte Dogana Monte Ginezzo	disciplina di tutela, gestione e riqualificazione
VALORI Storico-culturali		
Aree tartufigene	Tutela	Individuazione e tutela
VALORI Estetico percettivi		
Geotopi	Tutela visuali	Individuazione tutela e valorizzazione
Aree boscate	Tutela percezione Alpe di Poti e territori limitrofi Val di Chiana	Individuazione tutela e valorizzazione

ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI		
VALORI naturalistici	OBBIETTIVI	AZIONI
Rete dei canali e fossi della bonifica	Tutela, salvaguardia e recupero	Incentivazione
Elementi naturali strutturanti il paesaggio rurale	Conservazione e tutela colline, boschi, fiumi	disciplina di tutela, gestione e riqualificazione
	Conservazione e tutela elementi antropici loc. Stoppedarca	Incentivazione
	Conservazione e tutela Pratomagno Scopetone	Perimetrazione e conservazione
		Applicazione della tutela
		Assicurazione della coerenza della pianificazione con il vincolo
VALORI storico culturali		
Ambito rurale adiacente i centri storici e gli aggregati	Tutela leggibilità relazionale	Individuazione, tutela qualificazione valorizzazione
	Conservazione territorio rurale in adiacenza c.s.	
	Tutela maglia fitta Rigutino e Policiano	
	Oliveti terrazzati	
Paesaggio agrario collinare	Favorire le attività agricole nella media collina	Perimetrazione, e conservazione
	Tutela colline Puglia e cCeciliano, Zona nord del capoluogo	
Regimazione idraulica	Tutela valore storico-culturale	
	Mantenimento e recupero manufatti, vegetazione, continuità,	Perimerazione, incentivazione conservazione
	Valorizzazione Val di Chiana	Individuazione manufatti della bonifica
	Tutela aree limitrofe ai vincoli	

VALORI estetico-percettivi		
Ambito rurale adiacente i centri storici e emergenze paesagistiche	Tutela visuali lungo le direttrici	Perimetrazione tutela e valorizzazione
	Percettibilità del paesaggio	Applicazione indirizzi di tutelavari D.M.
	Scopetone	
	Stoppedarca	
	Pratomagno	
	Bacino Penna	
	Cornici paesistiche Santa Maria, San Fabiano, CastelSecco, SanCornelio	
	Percezione visivavarie località..	
	Tutela territori limitrofi	

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE		
VALORI naturalistici	OBBIETTIVI	AZIONI
Elementi naturalistici interno strutture urbane, aggregati e viabilità	Tutela sistema vegetazione	Perimetrazione e tutela
	Tutela componenti boschive superstrada Due Mari (Olmo Scopetone)	Rafforzamento verde urbano
	Conservazione vegetazione giardino Ferrini-Baldini	Applicazione indirizzi tutela Normativa
	Tutela aree limitrofe ai vincoli	
VALORI Storico-culturali		
Fattorie Granducali	Tutela delle fattorie e del sistema territoriale che rappresentano	Disciplina e incentiva la tutela il recupero e la valorizzazione
Centri storici e aggregati	Tutela e valorizzazione terr. Rurale	Perimetrazione e recupero valori storico-culturali
	Contrasto insediamenti commerciali	Schedatura edifici art 53 LR 01/05
	Tutela struttura urbanistica dei centri, aggregati, ville	Incentivazione restauro
	Tutela valore storico fortezza medicea	Progetti coerenti con le regole insediative tradizionali
	Tutela territori limitrofi	Contrasto insediamenti funzioni urbane
		Applicazione indirizzi tutela ... vari DM
Testimonianze archeologiche	Tutela mantenimento assetti	Perimetrazione, tutela recupero
	Protezione dall'urbanizzazione	Applicazione norme Vari DM....
	Tutela Castel secco, san Cornelio, Pionta	Definizione ambiti di rispetto delle emergenze
VALORI Estetico percettivi		
Emergenze paesaggistiche	Tutela visuali panoramiche lungo le direttrici : Due Mari	Perimetrazione, tutela valorizzazione
	Tutela visuali : Fortezza Medicea Giardino Ferrini Baldini	Controllo sui nuovi insediamenti
	Tutela territori limitrofi	Tutela integrità percettiva degli scenari paesaggistici
		Applicazione indirizzi normativi

In relazione ai singoli obiettivi ed alle singole e diverse azioni riferibili a ciascuna delle Aree di Trasformazione sono valutate le ricadute attese prevedibili in relazione ai seguenti tematismi: ambientali, economici, territoriali, sulla salute, sociali e sull'istruzione.

Per ciascun tematismo sono elencati ed analizzati una serie di effetti attesi, così come riportato nel seguente schema:

Per gli **effetti ambientali** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- emissioni di CO2
- emissioni inquinanti in atmosfera
- inquinamento acustico
- rischio idrogeologico
- superficie impermeabile

Per gli **effetti territoriali** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- consumo nuovo suolo
- servizi sistema insediativo
- specializzazioni funzionali del territorio
- efficienza reti infrastrutturali

Per gli **effetti economici** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- mercato lavoro
- conti pubblici

Per gli **effetti sulla salute** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- offerta servizi sanitari
- sicurezza stradale
- stili di vita
- qualità ambientale

Per gli **effetti sociali e sull'istruzione** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- fruibilità spazi urbani e sociali
- disagio abitativo
- sviluppo offerta educativa
- offerta servizi sportivi
- offerta servizi culturali

Per gli **effetti PAESAGGISTICI** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- recupero – riqualificazione aree connotate da fenomeni di criticità
- conservazione ripristino ecosistemi
- elementi strutturanti il paesaggio
- occupazione di suoli agricoli
- caratteri di naturalità
- visuali
- percezione

Le tabelle seguenti riportano le singole Aree di Trasformazione e per ciascuna di esse gli obiettivi specifici, le azioni necessarie al loro raggiungimento e gli effetti che tali azioni si prevede possano avere; le ricadute attese e prevedibili sono suddivise secondo i quattro tematismi sopra riportati. Per ciascuna componente di valutazione è riportato, attraverso l'uso del colore, il tipo di effetto, se negativo ed in che misura, se positivo ed in che misura. Quando l'effetto su una specifica componente è considerato nullo, l'effetto stesso non viene riportato.

Legenda degli effetti attesi e loro valutazione dell'impatto

	Impatto negativo	Impatto positivo
	Impatto negativo rilevante	Impatto positivo rilevante
	Impatto gravemente negativo	Impatto decisamente positivo

3.4.1 Sostenibilità paesistica

Ai fini della definizione dei criteri contenuti nel RU che prevedono verifiche di sostenibilità sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale, costituiscono riferimento sotto il profilo paesaggistico, i valori gli obiettivi e le azioni contenute nella schede di paesaggio della modifica al PIT vigente, tenendo conto di quello adottato, relativamente all'ambito n. 20 Area Aretina, suddivisi in

Sezione 3

1 - Elementi costitutivi naturali

2 – Elementi costitutivi antropici

3 – Insediamenti e infrastrutture

Sezione 4

4 - Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs 42/2004

3.4.1.1 Metodologia

Ai fini delle verifiche di sostenibilità sotto il profilo paesistico, sono state individuate catalogate cartografate e collazionate le aree del territorio comunale per le quali il Ru prevede la relativa trasformazione.

Al riguardo sono state individuate le aree di trasformazione di cui al RU adottato e quelle che sono scaturite in esito alle valutazioni espresse dall'A.C. nell'esame delle osservazioni.

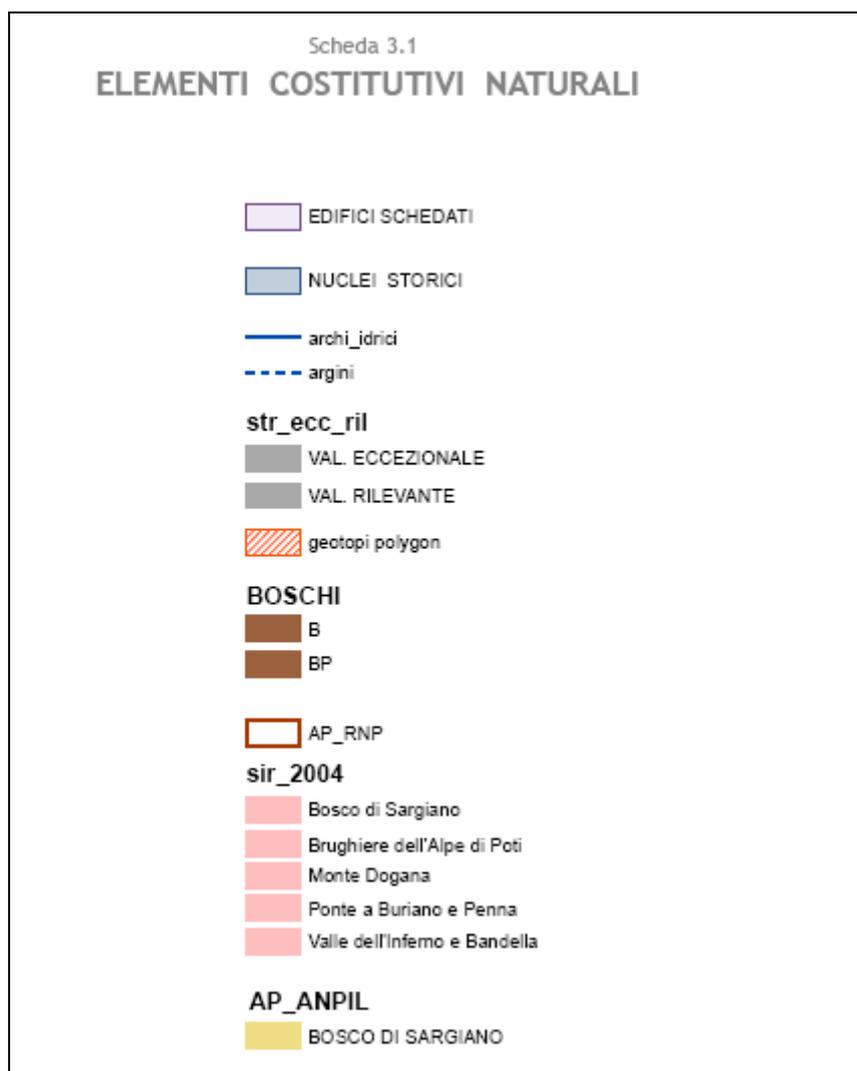
Quindi ogni singola area di trasformazione cartografata è stata specificatamente sovrapposta con le singole cartografie tematiche (n. 4) contenenti gli elementi di verifica paesistica sopra indicati.

In sequenza è stato operato uno *screening* al fine di effettuare la verifica di sostenibilità paesistica per le sole aree di trasformazione ricadenti negli ambiti di verifica.

Successivamente è quindi stata operata la verifica.

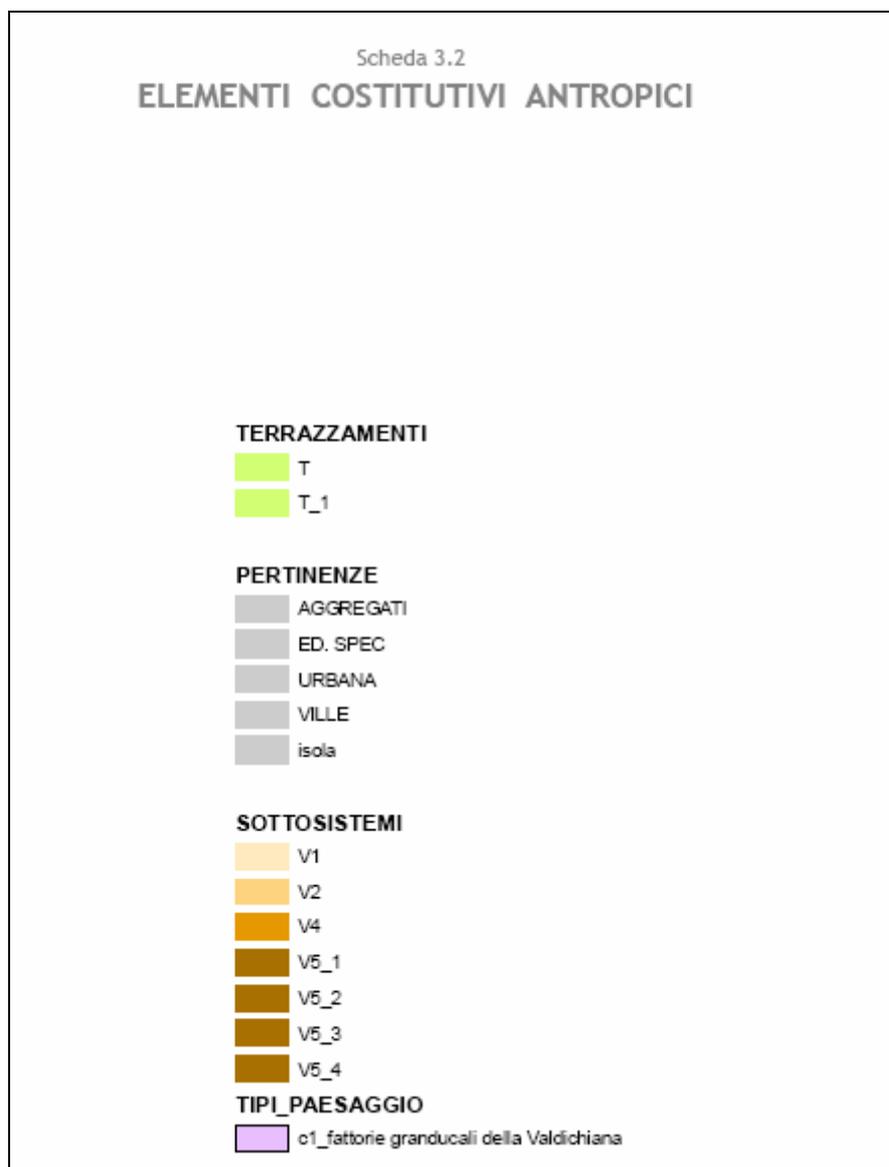
Elementi costitutivi naturali

Ai fini della sostenibilità sotto il profilo paesistico in riferimento agli elementi costitutivi naturali , ogni singola area di trasformazione è stata verificata con i seguenti tematismi:



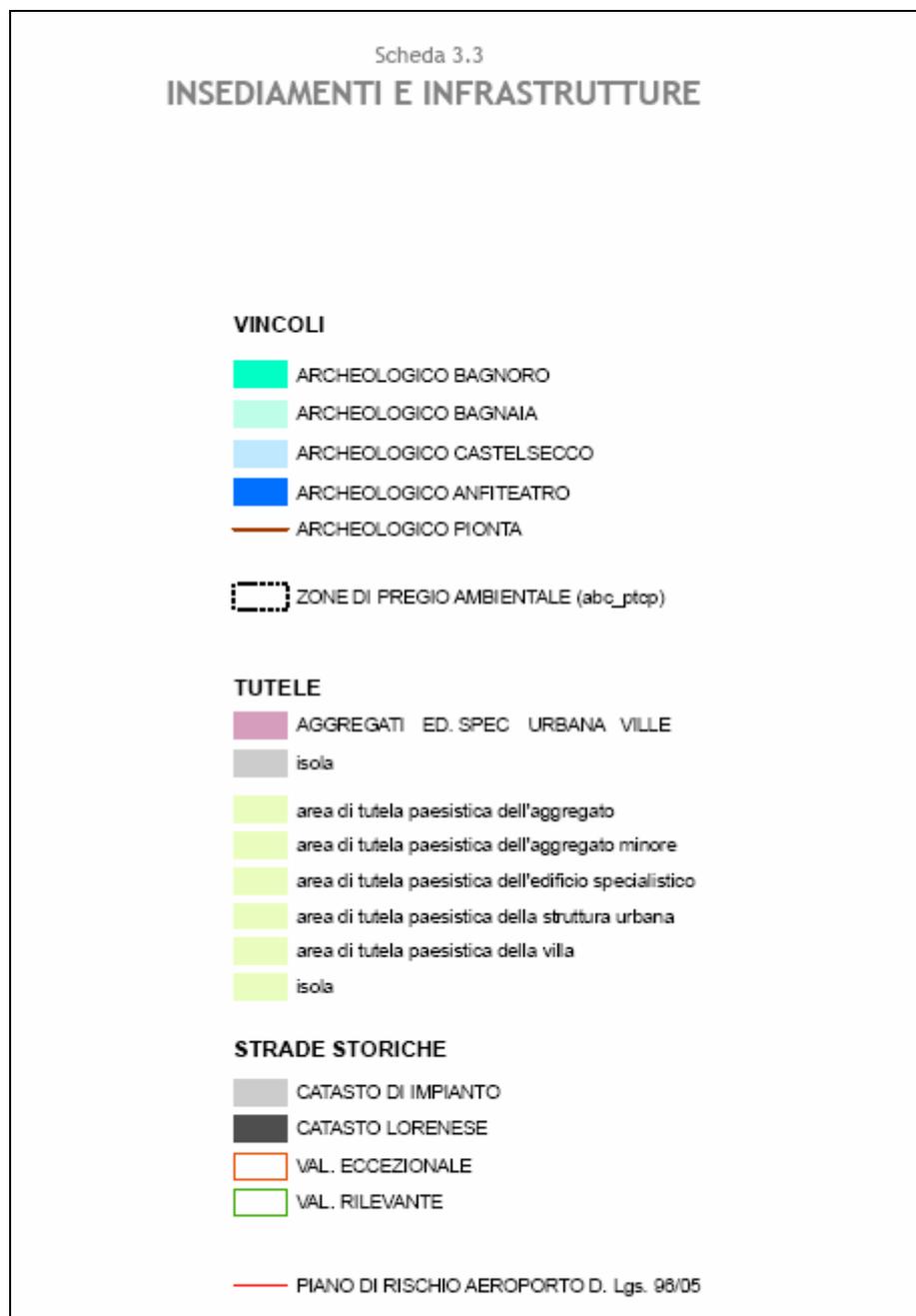
Elementi costitutivi antropici

Ai fini della sostenibilità sotto il profilo paesistico in riferimento agli elementi costitutivi antropici, ogni singola area di trasformazione è stata verificata con i seguenti tematismi:



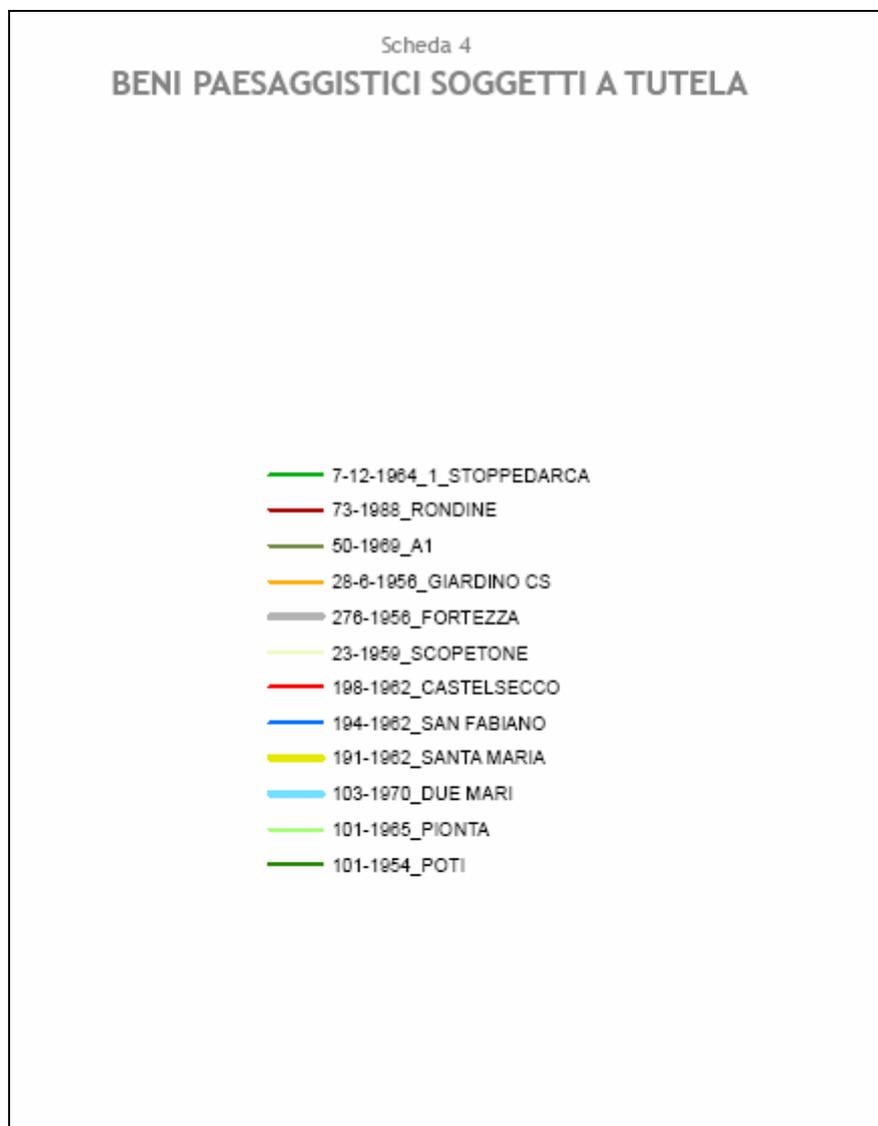
Insedimenti e infrastrutture

Ai fini della sostenibilità sotto il profilo paesistico in riferimento agli insediamenti e infrastrutture, ogni singola area di trasformazione è stata verificata con i seguenti tematismi:



Beni paesaggistici soggetti a tutela

Ai fini della sostenibilità sotto il profilo paesistico in riferimento agli ai beni paesaggistici soggetti a tutela - ogni singola area di trasformazione è stata verificata con i seguenti tematismi:



3.4.1.3 Verifiche

ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI

Gruppo a)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che non ricadono in nessuno degli ambiti di tutela in riferimento agli "Elementi Costitutivi Naturali" di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

- ATS: 0101, 0301, 0302, 0501, 0602, 0701, 0702, 0801, 1003, 1101, 1401, 1501, 1701, 2501, 2601, 2701, 2801, 2901, 3001, 3301
- AT: 0102, 0108, 0303, 0304, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, , 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0603, 0703, 0704, 0705, 0705, 0901, 0902, 1001, 1002, 1004, 1005, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108, 1301, 1302, 1402, 1403, 1404, 1405, 1410, 1502, 1503, 1504, 1704, 1706, 1712, 1713, 1714, 1715, 2001, 2002, 2006, 2106, 2201, 2202, 2203, 2204, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2404, 2402, 2502, 2503, 2504, 2505, 2602, 2603, 2702, 2704, 2705, 2706, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2902, 2903, 2905, 3002, 3003, 3004, 3006, 3011, 3012, 3013, 3302, 3306
- AT_PA: 0406, 0707, 0708, 0709, 0710, 1201, 1406, 1407, 1408, 1409, 1709, 1710, 1711, 1801, 1901, 1902, 2102, 2206, 2309, 2403, 3007, 3101, 3304
- PAT: 0104, 0105, 0305, 0306, 0407, 0408, 1105, 1304, 1305, 2003, 2103, 2105, 2805, 2904, 3008, 3009, 3010

Valutazione: Non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

Gruppo b)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito dei "Geotopi".

- ATS: 0103, 1702, 1703
- AT: 1705, 2005, 1716
- AT_PA: 1717
- PAT: 1707, 1708, 2004

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

Art. 91 – Tutele ed invarianti del territorio rurale

.....

9. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" come "geotopi" non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

.....

Il Regolamento Urbanistico non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto già disciplinato a livello generale in considerazione delle ridotte dimensioni delle attività trasformative previste e trattandosi di aree di completamento inserite all'interno dell'ambito urbano.

Gruppo c)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito delle "Aree Boscate".

- ATS: 1101
- AT:
- AT_PA: 2205
- PAT: 0409

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

Art. 58 - Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

Art. 59 – Boschi

1. Nelle aree individuate come boschi ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione DPG n. 44/R del 5/9/2001 è prescritto un vincolo assoluto di inedificabilità

Art. 79 - Tutele ed invarianti del territorio urbano

.....
3. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” con la sigla “ve.t: area inedificabile per la presenza di terrazzamenti” e con la sigla “ve.b: area inedificabile per la presenza di bosco” non possono essere oggetto di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.

Art. 90 – Area boschiva collinare

1. Nelle aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” con la sigla “i: area boschiva collinare” non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo mentre è ammessa la costruzione di nuovi annessi rurali, fatto salvo l’eventuale vincolo boschivo, con le prescrizioni di cui al successivo art. 93; sono inoltre consentiti annessi e manufatti per l’agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole ed i manufatti precari con le prescrizioni di cui ai successivi artt. 95 e 96.
2. Nelle aree di cui al comma 1 non è ammessa la costruzione di serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale.

Art. 92 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi connessi all’attività agricola da attuare attraverso PAPMAA e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno da parte del richiedente riguardante le seguenti azioni:

.....
- evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore o del presente Regolamento Urbanistico;

Art. 105 - Aree terrazzate e ciglionamenti

.....
4. Nelle aree individuate come aree terrazzate e ciglionamenti sono vietati gli interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 dell’art. 86.
5. Eventuali interventi in aree terrazzate e ciglionamenti coincidenti con aree boscate5. Eventuali interventi in aree terrazzate e ciglionamenti coincidenti con aree boscate – con esclusione dei casi di presenza di aree boscate di pregio - sono subordinati alla redazione di uno specifico studio che fornisca congrua documentazione a dimostrazione della sussistenza o meno del vincolo di cui al comma 4.

Il Regolamento Urbanistico non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto disciplinato a livello generale tenuto conto che gli ambiti di tutela interessano solo marginalmente le aree di trasformazione e non sono interessati da attività edificatoria.

Gruppo d)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito degli "Archi idrici", "Argini".

- ATS: 1702
- AT: 1705, 2101, 2401, 3005
- AT_PA: 1303
- PAT: 0409, 3305

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

TITOLO VII - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Art. 49 - Finalità di salvaguardia ecologica

1. *Le norme contenute negli articoli successivi prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.*
2. *Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella Legge Regionale 21 marzo 2000 n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni.*

Art. 50 - Corsi d'acqua principali

1. *Lungo i corsi d'acqua non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda ai fini del corretto assetto idraulico.*
 2. *I corsi principali d'acqua sono individuati nel Quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute.*
 3. *La prescrizione di cui al comma 1 non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.*
 4. *Sono fatte salve dalla prescrizione di cui al comma 1 le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:*
 - a) *non siano diversamente localizzabili;*
 - b) *non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;*
 - c) *non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritor- no duecentennali;*
 - d) *non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.*
 5. *Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al comma 1, per garantire l'efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento della Superficie Utile Lorda in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto ed all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 20% di quella esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti e la destinazione d'uso originaria e ripristinato l'uso del terreno originario.*
- 31
6. *I trasferimenti di cui al precedente comma 5 sono applicabili anche alle aree ricadenti in pericolosità idraulica 4 quando interferiscano con il libero deflusso delle acque creando situazioni di rischio.*
 7. *Gli interventi di cui ai precedenti comma 5 e 6 non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui al comma 8 dell'art. 36.*

Art. 58 - Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:

- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

Art. 92 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

.....

2. Dovranno essere inoltre sottoscritti impegni in relazione all'appartenenza ai seguenti sottosistemi:
V3.1, la corona agricola: dovranno essere salvaguardati gli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali la trama, l'orditura e la dimensione dei campi, gli assetti colturali a ortivo, i segni d'acqua e la vegetazione di delimitazione delle colture.

V3.2, la bonifica storica: dovranno essere salvaguardati gli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali: il rapporto tra le linee dei canali, i percorsi, le trame dei campi e gli insediamenti rurali ed in particolare di tutti i manufatti legati alla bonifica idraulica;

V.4, corridoi e connessioni fluviali: gli interventi dovranno essere orientati al recupero e alla tutela del paesaggio e dell'ambiente ed indirizzati al potenziamento o ripristino dell'ecosistema fluviale principalmente attraverso la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale, la creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero, l'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito.

.....

Il Regolamento Urbanistico non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto disciplinato a livello generale tenuto conto che gli ambiti di tutela interessano solo marginalmente le aree di trasformazione e non sono interessati da attività edificatoria.

ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI

Gruppo a)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che non ricadono in nessuno degli ambiti di tutela in riferimento agli "Elementi Costitutivi Antropici" di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

- ATS: 0101, 0301, 0302, 0501, 0701, 0702, 1101, 1501, 1701, 2501, 2601, 2801, 3001, 3301,
- AT: 0102, 0108, 0303, 0304, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0602, 0704, 0705, 0706, 0710, 0901, 0902, 1001, 1002, 1004, 1005, 1103, 1106, 1107, 1108, 1402, 1403, 1404, 1405, 1410, 1503, 1504, 1705, 1706, 1715, 1716, 1717, 1801, 1901, 1902, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2101, 2102, 2106, 2201, 2202, 2203, 2204, 2302, 2303, 2306, 2307, 2308, 2401, 2402, 2502, 2503, 2504, 2505, 2602, 2603, 2704, 2706, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2902, 2903, 2905, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3011, 3012, 3013, 3302, 3306.
- AT_PA: 0406, 0411, 0412, 0413, 0707, 1201, 1301, 1302, 1406, 1407, 1408, 2206, 2403, 3007,
- PAT: 0104, 0105, 0305, 0306, 0407, 0408, 0708, 0709, 1105, 1304, 1305, 1709, 1710, 2103, 3008, 3009, 3010, 3305,

Valutazione: Non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

Gruppo b)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito dei "Terrazzamenti":

- ATS:
- AT: 3101,
- AT_PA:
- PAT:

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

Art. 79 - Tutele ed invarianti del territorio urbano

.....
3. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" con la sigla "ve.t: area inedificabile per la presenza di terrazzamenti" e con la sigla "ve.b: area inedificabile per la presenza di bosco" non possono essere oggetto di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.

Art. 92 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso PAPMAA e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno da parte del richiedente riguardante le seguenti azioni:

- mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente; le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
- favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;
- utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli;

- prevedere il ripristino e/o la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna;
- limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;
- non introdurre specie esotiche vegetali;
- evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore o del presente Regolamento Urbanistico;
- verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
- definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
- definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
- prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati o trasformati.

CAPO IV – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO
Art. 97 - Mutamento della destinazione d'uso agricola

4. Gli interventi ambientali di cui al comma precedente devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso alle ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- riabilitazione della viabilità campestre;
- sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.

Art. 105 - Aree terrazzate e ciglionamenti

1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
2. In caso di crolli totali essi potranno essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.
3. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di sistemazione ambientale ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 01/05.
4. Nelle aree individuate come aree terrazzate e ciglionamenti sono vietati gli interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 86.
5. Eventuali interventi in aree terrazzate e ciglionamenti coincidenti con aree boscate – con esclusione dei casi di presenza di aree boscate di pregio - sono subordinati alla redazione di uno specifico studio che fornisca congrua documentazione a dimostrazione della sussistenza o meno del vincolo di cui al comma 4.

Il Regolamento Urbanistico riguardo la AT 3101, non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto disciplinato a livello generale tenuto conto che trattasi di piano attuativo approvato, convenzionato ed in parte già realizzato, che prevede il completamento dell'intervento con la realizzazione di edifici singoli posti lungo i terrazzamenti esistenti limitando al minimo i movimenti di terra e le modifiche orografiche.

Gruppo c)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito delle "pertinenze, aggregati, edifici specialistici, ville, etc".

- ATS: 0103, 1502, 1702, 2701, 2901, 3304
- AT: 0703, 0801, 1703, 1704,
- AT_PA: 1303, 1409,
- PAT: 1711, 2904,

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

CAPO III- AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO

Art. 78 – Centro antico

.....

2. Per le aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'art.101.

.....

Art. 100 - Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti

.....

3. All'interno degli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville e dell'edilizia rurale di pregio gli interventi di cui al comma precedente si attuano solo se l'intervento è esplicitamente previsto dalle schede normative ed in tal caso seguendo le condizioni specifiche in esse riportate. Interventi più significativi potranno essere assentiti nell'ambito di pertinenza all'esito di un piano di recupero secondo quanto previsto dal comma 1 bis dell'art.99.

.....

CAPO V – AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO EXTRAURBANO

Art. 101- Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati (con sigla Sn) i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le Schede normative di cui all'allegato A, parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione. Interventi più significativi potranno essere assentiti nell'ambito di pertinenza all'esito di un piano di recupero secondo quanto previsto dal comma 1 bis dell'art.99.

2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
- non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi: comignoli in cemento di tipo industriale; pluviali in PVC; architravi in cemento nelle aperture; intonaco di cemento; canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga; gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne; infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga; persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato

e verniciato o altro materiale con finitura analoga; avvolgibili e rotolanti;
- in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

Art. 102 – Centri antichi ed aggregati

1. Nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati e numerati (con sigla Sn) i perimetri delle aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le Schede normative di cui all'allegato B, parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza dei centri antichi ed aggregati si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma 2 del precedente art. 101.

Art. 103 – Altri edifici di antica formazione

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" riguardanti il territorio extraurbano, in scala 1:10.00 sono individuati gli edifici di antica formazione non inseriti nelle schede di cui al precedente art. 101. Per tali edifici sono consentiti gli interventi indicati ai successivi comma del presente articolo.
2. Edifici da sottoporre a conservazione:
- Risanamento conservativo.
3. Edifici di valore limitato:
- Ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui al comma 8 del precedente art.36.
4. Ruderì:
- Interventi di cui ai comma 6 e 7 del precedente art. 33
5. Edifici non rilevati:
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui al comma 8 del precedente art.36.

La maggior parte delle AT risultano interessate marginalmente dall'ambito di tutela "pertinenze, aggregati, edifici specialistici, ville, etc".

In questi casi il Regolamento Urbanistico non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto disciplinato a livello generale, non ritenendo necessaria alcuna specifica norma di mitigazione in quanto le azioni previste risultano compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela.

Per le AT 0703, ATS0801, AT1502, AT1704, AT2901 e PAT2904 il Regolamento Urbanistico fornisce la seguente prescrizione : "i nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento".

Inoltre

Per il gruppo "c" in considerazione del fatto che si verifica la sostenibilità paesistica in presenza di una invariante di Piano Strutturale (Tav. C02: Invarianti strutturali del P.S.) si specifica quanto normato dalle N.T.A. del P.S. e dalle N.T.A. del R.U.:

Al riguardo si richiama la specifica norma di P.S.

centri antichi ed aggregati

Art. 37 - Disposizioni generali

1. Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Piano Integrato degli Interventi e Piani Attuativi), con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale
2. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale provvedere al monitoraggio del territorio, attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'aggiornamento periodico e costante nel tempo della Relazione sullo Stato dell'Ambiente.
3. L'Amministrazione Comunale, con l'adozione del Piano Strutturale, si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:
 - prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
 - protezione delle bellezze naturali;
 - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
 - mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.
4. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione di territorio, urbano ed extraurbano, per tutte quelle operazioni che comportano interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse naturali del territorio di Arezzo, acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni ed alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme operative e prescrizioni relative alle risorse naturali: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora.
6. I titoli degli articoli seguenti del presente Titolo VI costituiscono le Invarianti Strutturali e le Tutele Strategiche così come definite al precedente art.9; tali norme costituiscono il quadro di riferimento normativo delle tutele degli elementi fisici e delle parti di territorio da salvaguardare e prevalgono sulle restanti disposizioni contenute nelle presenti norme ed in particolare su quelle riferite alle Unità Territoriali Organiche Elementari ed alle Aree Strategiche di Intervento di cui rispettivamente al Titolo XII e XIII.

Art. 38 - Centri antichi ed aggregati

1. Il Piano strutturale conferma ed assume quale parte integrante e sostanziale del Piano stesso:
 1. la parte conoscitiva del Prg vigente relativa al centro storico composta dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione
 - 2 Normativa
 1. 2. 1 Norme Tecniche di Attuazione
 2. 2. 2 Schede per Unità Edilizia
 - 3 Tavole di analisi:
 1. 3. 1 riferimenti numerici
 2. 3. 2 destinazioni d'uso dei P.T.
 3. 3. 3 proprietà pubbliche
 4. 3. 4 vincoli sovraordinati
 - 4 Relazione storica
 - 5 Tavole di analisi storico-tipologica
 1. 5. 1 incrementi e sostituzioni edilizi
 2. 5. 2 elenco ritrovamenti archeologici
 3. 5. 3 tipologie edilizie
 - 6 Tavole di progetto:
 1. 6. 1 classificazione del valore architettonico-ambientale
 2. 6. 2 interventi ammissibili
 3. 6. 3 destinazioni e funzioni
 4. 6. 4 parchi-giardini-aree verdi
 - 7 Studi di intervento:
 1. 7. 1 sistema delle Mura
 2. 7. 2 proposte per il Centro Storico
 2. B. Le schede di rilevamento con analisi dell'edificato con individuazione delle costruzioni di particolare valore architettonico.
 3. C. La schedatura di rilievo degli insediamenti sparsi di valore architettonico allegati al PRG vigente ed individuati dal Prg stesso come aree T1 e T2.
2. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali, i centri antichi e gli aggregati e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:
 - Predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
 - assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso; in particolare tale aggiornamento dovrà tendere a:
 1. - adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
 2. - riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
 3. - limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari;
4. - assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

Art. 110, Interventi per l'utoe 01: Giovi

Area di trasformazione AT0103 Cartiera di Giovi

Si prevede il recupero dei manufatti in abbandono della Ex Cartiera per destinarli ad attività turistico ricettive o altre destinazioni compatibili con il contesto, attraverso un intervento di conservazione e restauro della struttura principale della cartiera ed al recupero dei volumi ad essa connessa. Il progetto dovrà prevedere la completa demolizione dei volumi di scarsa qualità architettonica costruiti sul fronte in epoche successive e corrispondenti a circa 2.000 mc di volume vuoto per pieno. Tale volumetria potrà essere recuperata attraverso la realizzazione di un nuovo volume interrato o seminterrato nel resede di proprietà. La copertura del nuovo edificio dovrà essere sistemata a giardino e/o a terrazzo praticabile.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

Intervento di restauro e risanamento conservativo per la struttura principale della cartiera;

Demolizione con ricostruzione a livello interrato o seminterrato dei volumi costruiti sul fronte in epoca successiva;

Sistemazione del livello di copertura del nuovo volume interrato o seminterrato a giardino e/o a terrazzo praticabile;

Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico-ricettive limitatamente alle fattispecie Tr1, Tr4 e Tr5 di cui all'art. 15 delle presenti norme, residenziale (art. 11), bar, ristoranti (Tc1 art. 13), sedi di associazioni (Tu1, art. 16), servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd, art. 17), scuole speciali di livello universitario (Su, art. 17)

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire

Art. 116, Interventi per l'utoe 07: Indicatore Pratantico

Area di trasformazione AT0703 Lotto Residenziale

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 500 mq. a ridosso del centro antico. Le risorse per la realizzazione di tale opera deriveranno da un'operazione edilizia consistente nella realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale di due piani.

.....

La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq.

Art. 117 - Interventi per l'UTOE 08 San Leo

Area di Trasformazione Strategica ATS0801 San Leo

L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via;

All'interno dell'area sportiva Ps potranno essere previsti parcheggi fino ad un massimo del 15% della

.....

Standard: l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:

riqualificazione della attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.

Art. 122 - Interventi per l'UTOE 13 Centro

Area di Trasformazione in itinere ATPA1303 PdR ex fonderia Bastanzetti: Casa dell'energia

L'intervento è riferito alla realizzazione della "casa dell'energia" nell'edificio antico della ex fonderia Bastanzetti secondo un progetto di recupero già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 il 27/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

Art. 124 - Interventi per l'UTOE 15 Staggiano

Area di trasformazione – AT1502 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada (via F. Severi) di circa 75 mq. nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.

.....

La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a 75 mq.

Art. 125 - Interventi per l'UTOE 17 Battifolle

Area di trasformazione Strategica – ATS1702 San Giuliano

L'intervento è finalizzato alla risoluzione delle problematiche viarie interne all'abitato ed alla riqualificazione delle attività di interesse pubblico in parte già presenti.

La soluzione individuata per la viabilità prevede la creazione di una rotatoria in prossimità della farmacia, tale rotatoria attiverà due percorsi alternativi a quello attuale di attraversamento che comunque resterà attivo.

.....
Nell'area interposta tra la nuova viabilità e l'edificato si prevede la realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro e di un parcheggio pubblico, mentre nell'area più a nord è prevista la realizzazione di una piazza per circa 800 mq. di superficie. La viabilità di attraversamento sarà mantenuta ma saranno previsti degli accorgimenti di riduzione della velocità al fine di conferire a tale viabilità un carattere più urbano. I percorsi pedonali di progetto saranno funzionali anche alla "ricucitura" di una porzione della frazione che attualmente si configura come elemento a se stante, ovvero la zona residenziale in località valle del Vingone. Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dei luoghi centrali è prevista la realizzazione di un sistema residenziale composto da edifici con tipologia a schiera e di edifici isolati su lotto.

.....
Area di trasformazione – AT1703 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

.....
Area di trasformazione – AT1704 Lotto Residenziale

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.

.....
Art. 134 – Interventi per l'UTOE 27 Frassineto

Area di trasformazione Strategica - ATS2701 Frassineto

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa ed alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che, immerso in una nuova area a verde pubblico, possa costituire il tessuto connettivo di tutto il sistema della residenza della frazione. A sostegno dell'operazione di riqualificazione degli spazi aperti è prevista la realizzazione di un lotto di completamento lungo la strada comunale di Caggiolo, in continuità con il tessuto esistente.

.....
Art. 136 – Interventi per l'UTOE 29 Policiano

Area di trasformazione Strategica - ATS2901 Policiano

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo luogo centrale lungo la Casentinese Romagnola, una nuova piazza per circa 800 mq. di superficie. A sostegno di tale intervento sarà possibile realizzare all'interno del lotto di intervento di una nuova struttura commerciale per circa 500 mq. di Superficie Utile Lorda.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

.....
Realizzazione di una adeguata fascia di verde tra la piazza e la SR.71 con le caratteristiche di cui sopra.

Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- PAT2904

.....
Prescrizioni per l'intervento:

ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.

Art. 138 - Interventi per l'UTOE 33 Palazzo del Pero

Area di trasformazione in itinere – ATPA3304 Peep Scheda C44

L'intervento è riferito ad un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e sua successiva variante approvata con D.C.C. n. 22 il 31/01/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

Gruppo d)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito dei "sistemi-sottosistemi ambientali" :

- ATS: 1401,
- AT: 0603, 1003, 1102, 2304, 2305,
- AT_PA: 2205, 2309,
- PAT: 0409, 1707, 1708, 2105,

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

CAPO I – USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 80 - Il sistema ambientale

1. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola nelle articolazioni previste al precedente art. 21.

2. Sono considerate funzioni complementari e secondarie:

- la residenza;
- le attività commerciali, limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 50 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare;
- le attività turistico ricettive limitatamente a quelle individuate all'art. 15 con Tr1, Tr4 e Tr5;
- le attività direzionali limitatamente alle articolazioni individuate all'art.16 con la sigla Tu1;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico, limitatamente alle seguenti articolazioni:

Sb - servizi per l'istruzione di base;

Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;

Sr - servizi religiosi;

- Sh limitatamente ad ambulatori per medici di base e veterinari;

- St – servizi tecnici

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema ambientale:

- le attività industriali e artigianali ad eccezione di quelle individuate all'art.12 con la sigla Ia e per la fattispecie di cui al successivo comma 6;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi

4. E' consentito il mantenimento delle funzioni di cui al precedente comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, sono ammessi limitatamente al sottosistema V3.

6. Per gli edifici appartenenti al Sistema Ambientale e per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I" o "R", valgono le seguenti prescrizioni:

- Funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva originaria al momento della adozione del presente Regolamento Urbanistico. In tali contesti, così come riportati nelle tavole di cui sopra, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed addizione volumetrica fino ad un massimo del 30% della originaria Superficie Coperta e comunque senza superare il 60% della Superficie Coperta complessiva dell'intero lotto e senza incrementare il numero dei piani.

- Funzione esclusiva R: sono attuabili gli interventi di cui al comma 2 del successivo art. 73 ad esclusione dell'intervento di addizione volumetrica.

7. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altra funzione è regolato dalle disposizioni di cui al successivo art. 97.

8. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 40 della L.R. 01/05 le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola sono individuate dal presente Regolamento Urbanistico secondo quanto riportato ai successivi comma 9, 10,11 e 12.

9. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

- V1: riserva di naturalità

- V2: le aree di transizione pedecollinari

10. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti

nei sottosistemi:

- V3: la pianura coltivata

- V3.3: colture e frazionamento periurbano

11. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:

- V3.1: la corona agricola

- V3.2: la bonifica storica

12. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

- V4: corridoi e connessioni fluviali

- V5: capisaldi del verde.

13. All'interno del sottosistema V1 è ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti; per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento a garanzia della massima discrezione ed inserimento nel contesto ambientale; una volta realizzati tali percorsi, su di essi dovrà essere istituito il divieto di percorrenza con mezzi motorizzati, al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo e di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

CAPO II – TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

Art. 81 – Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse ed integrate, in relazione all'appartenenza dei contesti agricoli ai diversi tipi e varianti di paesaggio.

2. Gli edifici costruiti in attuazione delle disposizioni di cui al presente Capo II ed al successivo Capo III non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli edifici stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 01/05.

3. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale ed in particolare alla realizzazione di nuovi edifici rurali, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:

- Alluvioni antiche e recenti:

a: fondovalle stretto

a1: fondovalle molto stretto

b: fondovalle largo

c: pianure

c1: fattorie granducali della Valdichiana

- Colline fluvio lacustri

d: colline a struttura mista

- Rilievi della struttura appenninica

e: oliveto terrazzato

e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana

e2: a corona intorno ai centri storici

f: coltivi appoderati

g: rilievi insulari all'interno della pianura

- h -Ambito delle colture e del frazionamento periurbano

- i - Area boschiva collinare:

Gruppo e)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito dei tipi di paesaggio "fattorie granducali":

Le aree di trasformazione ricadono all'interno dei tipi di paesaggio "fattorie granducali":

- ATS:
- AT: 1712, 1713, 1714, 2404,
- AT_PA:
- PAT:

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni le NTA del RU prevedono:

Art. 81 – Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse ed integrate, in relazione all'appartenenza dei contesti agricoli ai diversi tipi e varianti di paesaggio.

2. Gli edifici costruiti in attuazione delle disposizioni di cui al presente Capo II ed al successivo Capo III non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli edifici stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 01/05.

3. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale ed in particolare alla realizzazione di nuovi edifici rurali, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:

- Alluvioni antiche e recenti:

a: fondovalle stretto

a1: fondovalle molto stretto

b: fondovalle largo

c: pianure

c1: fattorie granducali della Valdichiana

- Colline fluvio lacustri

d: colline a struttura mista

- Rilievi della struttura appenninica

e: oliveto terrazzato

e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana

e2: a corona intorno ai centri storici

f: coltivi appoderati

g: rilievi insulari all'interno della pianura

- h -Ambito delle colture e del frazionamento periurbano

- i - Area boschiva collinare

Art. 84 – Alluvioni antiche e recenti: pianure

.....
3. Nelle aree individuate con la sigla "c1: fattorie Granducali della Val di Chiana" non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo né delle fattispecie di cui al precedente comma 2, mentre è consentita la costruzione di nuovi annessi rurali con le prescrizioni di cui al successivo art. 93 esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti.

4. Gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni da parte del richiedente estesi alla superficie fondiaria minima di riferimento:

- mantenimento delle residue alberature e delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, della rete scolante e dei fossi di scolo e della viabilità podereale;

- tutela degli alberi di pregio isolati, a filari e gruppi e dei fossi di scolo lungo la via Catona, che dovranno essere mantenuti integralmente, evitando tombinamenti, compresi i dislivelli a terrazzo, le ripe erbose a monte della strada.

5. Nelle aree individuate con la sigla "c1: fattorie Granducali della Val di Chiana" oltre agli impegni di cui al comma 4 è inoltre previsto l'impegno di escludere ulteriori accorpamenti dei campi;

Il Regolamento Urbanistico non prevede specifiche norme di tutela rispetto a quanto disciplinato a livello generale, in quanto trattasi di consolidamento di attività esistenti, e quindi non è necessaria alcuna specifica norma di mitigazione in quanto le azioni previste risultano compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela.

ELEMENTI COSTITUTIVI: INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

Gruppo a)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che non ricadono in nessuno degli ambiti di tutela in riferimento agli "Insedimenti e infrastrutture" di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

- ATS: 0101, 0301, 0302, 0501, 0602, 0701, 0801, 1003, 1101, 1401, 1501, 1701, 1702, 2501, 2601, 2801, 2901, 3001, 3301
- AT: 0102, 0103, 0108, 0303, 0304, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0411, 0412, 0415, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0603, 0706, 0901, 0902, 1001, 1002, 1004, 1005, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108, 1301, 1302, 1402, 1403, 1404, 1405, 1410, 1502, 1503, 1504, 1704, 1706, 2001, 2002, 2005, 2006, 2106, 2201, 2202, 2203, 2204, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2401, 2402, 2404, 2503, 2504, 2505, 2602, 2603, 2702, 2704, 2705, 2706, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2902, 2903, 2905, 3002, 3002, 3004, 3005, 3006, 3011, 3012, 3013, 3302, 3306
- AT_PA: 0406, 0707, 1303, 1406, 1407, 1408, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1801, 1901, 1902, 2205, 2206, 2309, 2403, 3007, 3101
- PAT: 0104, 0105, 0306, 0407, 0408, 0409, 0708, 0709, 0710, 1105, 1201, 1305, 1409, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 2003, 2004, 2103, 2805, 2904, 3008, 3009, 3010, 3305

Valutazione: Non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

Gruppo b)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito dei "Centri antichi ed aggregati e degli edifici specialistici e ville".

- ATS: 0702, 2701,
- AT: 0704, 0705, 1703, 1705,
- AT_PA: 3304
- PAT: 0305, 1304,

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica per le specifiche AT SOPRA ELENcate il Regolamento Urbanistico fornisce la seguente prescrizione : "i nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori dei centri antichi ed aggregati individuati dalle tutele M e U di cui all'Art. 91".

Gruppo c)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che ricadono nell'ambito di: zone archeologiche, strade storiche, vincolo aeroporto

- ATS:
- AT: 2121, 2502
- AT_PA: 2102
- PAT: 2105

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni – per le zone archeologiche - si farà riferimento alla disciplina del Codice del Paesaggio D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int.:

Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

Art. 142. Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

.....

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni – per le strade storiche ed il vincolo aeroporto - le NTA del RU prevedono:

Art. 53- Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale

1. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio anche pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

2. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei abitati per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente.

3. Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade appartenenti alla viabilità storica, per la quale si rimanda a quanto stabilito dall'art. 104.

4. Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche se non in corrispondenza dei nuclei abitati, dove si dovranno comunque attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di materiali naturali e di idonee miscele colorate.

CAPO I – USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 80 - Il sistema ambientale

.....

13. All'interno del sottosistema V1 è ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti; per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento a garanzia della massima discrezione ed inserimento nel contesto ambientale; una volta realizzati tali percorsi, su di essi dovrà essere istituito il divieto di percorrenza con mezzi motorizzati, al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo e di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.

Art. 84 – Alluvioni antiche e recenti: pianure

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "c: pianure" è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali e di nuovi annessi agricoli con le prescrizioni di cui al successivo art. 93 ad esclusione delle aree lungo le strade principali appartenenti a Sottosistemi della mobilità M1 e M2 per una fascia di ml. 60.

Art. 104 – Viabilità storica

1. Per le strade individuate come viabilità storica dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a

carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) senza compromettere la continuità del percorso.

2. Per tali tracciati viari dovranno essere previsti interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; nel caso delle strade di interesse paesistico tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti.

3. I tracciati della viabilità storica dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che i materiali e le sistemazioni laterali; nel caso di assi appartenenti anche al Sistema della Mobilità potranno essere ammessi le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.

4. Per quanto concerne la cartellonistica pubblicitaria si rimanda alle prescrizioni dell'art. 145.

5. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

6. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i principali percorsi ciclopedonali del territorio comunale - spesso appartenenti alla viabilità storica o di interesse paesistico - lungo i quali, anche in assenza di sedi riservate a pedoni e ciclisti, dovrà essere privilegiata ed agevolata la fruizione da parte di tali componenti, sia come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni sia come attrezzatura per il tempo libero e per il turismo; è comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari con le stesse caratteristiche.

TITOLO XII – INFRASTRUTTURE

Art. 139 - Il Sistema della Mobilità

1. Il sistema della mobilità è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.

2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

M0: autostrada

M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)

M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)

M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere)

M4: ferrovie

M5: centri intermodali

3. Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito a ciascun sottosistema, ad eccezione del sottosistema M0: autostrada, del sottosistema M4: ferrovie e del sottosistema M5: centri intermodali, in relazione alla classificazione funzionale delle Strade così come prevista dal Codice della Strada

Art. 140 - Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M1 corrispondono alle infrastrutture definite nel codice della Strada come Strade extraurbane principali e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile;
- ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra;
- le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati;
- dovranno essere contraddistinte da segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

2. Sulle strade appartenenti al sottosistema M1 sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

a - movimenti di autoveicoli privati;

b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;

p - movimento e sosta di pedoni.

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91 ed il tracciato del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle; Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

Art. 141 - Sottosistema M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M2 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Strade extraurbane secondarie e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- strade ad unica carreggiata;*
- con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;*
- con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.*

2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- a - movimenti di autoveicoli privati;*
- b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;*
- p - movimento e sosta di pedoni.*

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 – purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

Art. 142 – Sottosistema M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M3 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Strade extraurbane secondarie e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- strade ad unica carreggiata;*
- con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;*
- con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.*

2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- a - movimenti di autoveicoli privati;*
- b - movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;*
- p - movimento e sosta di pedoni.*

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M3 – purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

**PARTE 3° DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
TITOLO X - INTERVENTI STRATEGICI: GLI SCHEMI DIRETTORI**

Art. 108 – Attuazione degli interventi

7. Per i servizi, le attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more di approvazione dei Piani Complessi di Intervento quegli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiare e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione e previa approvazione del relativo progetto di livello definitivo. Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.

Il Regolamento urbanistico - in considerazione delle previste trasformazioni - non prevede alcuna specifica norma di mitigazione in quanto le azioni previste risultano compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela.

BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

Gruppo a)

Tale gruppo comprende le aree di trasformazione che non ricadono in nessuno degli ambiti di tutela in riferimento ai " Beni paesaggistici sottoposti a tutela" di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

- ATS: 0101, 0301, 0302, 0501, 0602, 0701, 0702, 0801, 1003, 1101, 1401, 1501, 1701, 1702, 2501, 2601, 2701, 2801, 2901, 3001, 3301,
- AT: 0102, 0103, 0108, 0303, 0304, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0411, 0412, 0413, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0603, 0704, 0705, 0706, 0902, 1001, 1002, 1004, 1005, 1102, 1103, 1106, 1107, 1108, 1301, 1302, 1402, 1403, 1404, 1405, 1410, 1503, 1504, 1703, 1704, 1705, 1706, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 2001, 2002, 2005, 2006, 2101, 2106, 2201, 2202, 2203, 2204, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2401, 2402, 2404, 2502, 2503, 2504, 2505, 2602, 2603, 2702, 2704, 2705, 2706, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2902, 2903, 2905, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3011, 3012, 3013, 3302, 3302, 3306
- AT_PA: 0406, 0707, 1303, 1406, 1407, 1708, 1409, 1717, 1801, 1901, 1902, 2102, 2205, 2206, 2309, 2403, 3304
- PAT: 0104, 0105, 0305, 0306, 0407, 0408, 0409, 0708, 0709, 0710, 1105, 1305, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 2003, 2103, 2105, 2805, 2904, 3008, 3009, 3010, 3305,

Valutazione: Non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

Gruppo b)

Le aree di trasformazione ricadono all'interno del vincolo " Collina di San Fabiano": G.U. 194_1962

- ATS:
- AT:
- AT_PA:
- PAT: 1304

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni si farà riferimento alla disciplina del Codice del Paesaggio D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int.:

PARTE TERZA - Beni paesaggistici

TITOLO I - Tutela e valorizzazione

Capo I - Disposizioni generali

Art. 131. Paesaggio

.....
4. La tutela del paesaggio, ai fini del presente Codice, è volta a riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali che esso esprime. I soggetti indicati al comma 6, qualora intervengano sul paesaggio, assicurano la conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari.

5. La valorizzazione del paesaggio concorre a promuovere lo sviluppo della cultura. A tale fine le amministrazioni pubbliche promuovono e sostengono, per quanto di rispettiva competenza, apposite attività di conoscenza, informazione e formazione, riqualificazione e fruizione del paesaggio nonché, ove possibile, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati. La valorizzazione è attuata nel rispetto delle esigenze della tutela.

6. Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché tutti i soggetti che, nell'esercizio di pubbliche funzioni, intervengono sul territorio nazionale, informano la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Capo IV - Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela

Art. 146. Autorizzazione

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.

Gruppo c)

Le aree di trasformazione ricadono all'interno del vincolo " Alcune zone tra casa del Cincio e Monte sopra Rondine": 73_1988

- ATS:
- AT: 0703
- AT_PA:
- PAT:

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni si farà riferimento alla disciplina del Codice del Paesaggio D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int.:

Gruppo d)

Le aree di trasformazione ricadono all'interno del vincolo " Fasce laterali della superstrada dei Due Mari nel tratto Olmo-Foce di Scopetone": G.U. 103_1970

- ATS:
- AT: 3101
- AT_PA:
- PAT:

Valutazione: Ai fini della sostenibilità paesistica delle previste trasformazioni si farà riferimento alla disciplina del Codice del Paesaggio D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int.:

schede

ATS

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
1 - ATS0101 - Giovi	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	V	Sistemazione degli spazi di circolazione	Creazione di sottopasso carrabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
			Creazione di passerella pedonale		efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale-ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Risoluzione incrocio viario realizzazione rotatoria	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
XI	Riqualificazione aree degradate	Eliminazione superfetazioni e attività improprie	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	disagio abitativo	
			emissioni inquin					

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
2 - ATS0201 - Ponte Buriano	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
3 - ATS0301 - Campolucì	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
4 - ATS0302 - Quarata	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
					servizi pubblici		qualità ambientale	
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
5 - ATS0501 - Tregozzano	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
			Realizzazione Marciapiede		efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
6 - ATS0701 - Pratantico	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
7 - ATS0702 - Indicatore	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale-ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
8 - ATS0801 - San Leo	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
					servizi pubblici		qualità ambientale	
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
9 - ATS1101 - Orciolaia	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
			Cessione area per la realizzazione di strutture collettive		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			offerta educativa
					specializz. funzionali			
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			
XI	Riqualificazione aree degradate	Eliminazione superfetazioni e attività improprie	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	disagio abitativo	
			emissioni inquin					

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
10 - ATS1401 - Cappuccini	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	V	Sistemazione degli spazi di circolazione	Creazione di passerella pedonale e ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico			stili di vita	
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale-ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATS	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
			Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale	
11 - ATS1501 - Staggiano	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog. sup. impermeabile				
			Pavimentazione piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
			Cessione area per la realizzazione di strutture collettive		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			offerta educativa
					specializz. funzionali			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale-ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATS	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
			Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale	
12 - ATS1701 - Chiani	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog. sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	V	Sistemazione degli spazi di circolazione	Creazione di passerella pedonale e ciclabile		efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	IX	Contenimento esposizione inquinamento acustico	Realizzazione di barriera vegetale	emissioni CO2	consumo suolo		qualità ambientale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		

ATS	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI							
			Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale			
13 - ATS1702 - San Giuliano	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb		
				sup. impermeabile			stili di vita			
							qualità ambientale			
			Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb		
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita			
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale			
				rischio idrogeolog.						
				sup. impermeabile						
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb		
					servizi pubblici					
					consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb		
					servizi pubblici			servizi sportivi		
	IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi		
					servizi pubblici		qualità ambientale			
					specializz. funzionali					
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali		
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali		
					specializz. funzionali					
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb		
				emissioni inquin			stili di vita			
							qualità ambientale			
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb		
				inquinam acustico						
				sup. impermeabile						
					Risoluzione incrocio viario realizzazione rotonda	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	
						inquinam acustico				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	sup. impermeabile	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb		
					emissioni CO2					
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo		
					conti pubblici					
				Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			
				specializz. funzionali	conti pubblici					

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
14 - ATS2501 - Agazzi	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale-ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
15 - ATS2601 - Santa Firmina	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
16 - ATS2701 - Frassineto	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
			Pavimentazione piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale e ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
		Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			
				specializz. funzionali	conti pubblici			
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale	
17 - ATS2801 - Olmo	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb	
				sup. impermeabile			stili di vita		
							qualità ambientale		
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb	
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita		
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale		
				rischio idrogeolog.					
				sup. impermeabile					
		II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
						servizi pubblici			
		IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
						servizi pubblici		qualità ambientale	
						specializz. funzionali			
		VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					sup. impermeabile				
					emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo	
						conti pubblici			
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			
					specializz. funzionali	conti pubblici			
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale	
18 - ATS2901 - Polignano	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb	
				sup. impermeabile			stili di vita		
							qualità ambientale		
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb	
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita		
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale		
				rischio idrogeolog.					
				sup. impermeabile					
		II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
						servizi pubblici			
		VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					sup. impermeabile				
					emissioni CO2				
		X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
						specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
19 - ATS3001 - Rigutino	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi cultruali
					specializz. funzionali			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
				specializz. funzionali	conti pubblici			
		Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			

ATS		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
20 - ATS3301 - Palazzo del Pero	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale e ciclabile	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
							qualità ambientale	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
XI	Riqualificazione aree degradate	Eliminazione superfetazioni e attività improprie	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	disagio abitativo	
			emissioni inquin					

ATB

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
1 - AT0102 - Lotto residenziale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
2 - AT0203 - Cartiera di Giovi	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Recupero edifici antichi attività ricettiva		consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali			

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
3 - AT0303 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
	XIV	Sostegno politica della casa	Realizzazione edilizia economica e popolare	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
					servizi pubblici	conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
4 - AT0401 - Lotto residenziale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
5 - AT0402 - Lotto residenziale	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
6 - AT0703 - Lotto residenziale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
7 - AT0704 - Lotto residenziale	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Sistemazione strada locale		efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
8 - AT0705 - Lotto residenziale	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
9 - AT1102 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
10 - AT1502 - Lotto residenziale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
11 - AT1703 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	pavimentazione piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
12 - AT1704 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	pavimentazione piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
13 - AT1705 - Lotto residenziale	VI	Miglioramento collegamento rete ai sistemi locali	Creazione di percorso pedonale	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin			stili di vita	
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
14 - AT2202 - Lotto residenziale	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
	XI	Riqualificazione aree degradate	Eliminazione superfetazioni e attività improprie	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	disagio abitativo
				emissioni inquin				

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
15 - AT2203 - Lotto residenziale				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
16 - AT2305 - ex Camera comm	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Risoluzione incrocio viario realizzazione rotatoria	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Recupero edifici per residenza e direzionale	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		disagio abitativo
					specializz. funzionali			

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
17 - AT2401 - Lotto Produttivo			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	III	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
					servizi pubblici		qualità ambientale	
					specializz. funzionali			
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici produttivi	emissioni inquin	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	
				inquinam acustico	specializz. funzionali	conti pubblici		
				sup. impermeabile				

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
18 - AT2502 - Tortona	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
19 - AT2503 - Centro sportivo	III	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
					servizi pubblici		qualità ambientale	
					specializz. funzionali			
	VII	Razionalizzazione degli spazi di circolazione	Realizzazione nuova viabilità di collegamento	emissioni CO2	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
20 - AT2903 - Lotto residenziale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
21 - AT3002 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
22 - AT3003 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

ATC

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
1 - AT0901 - servizi tecn amm	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
2 - AT1103 - Area serv tec amm	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	IX	Contenimento esposizione inquinamento acustico	Realizzazione di barriera vegetale	emissioni CO2	consumo suolo		qualità ambientale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
3 - AT2001 - Park Ospedale	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
4 - AT2002 - Servizi sanitari	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
5 - AT2101 - Centro aggreg	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	IX	Contenimento esposizione inquinamento acustico	Realizzazione di barriera vegetale	emissioni CO2	consumo suolo		qualità ambientale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
6 - AT2201 - Area manutenz	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Creazione di una piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile			stili di vita	
							qualità ambientale	
			Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	II	Progettazione coordinata spazi pubblici	Cessione di area per la realizzazione di verde pubblico		consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
					servizi pubblici			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	IX	Contenimento esposizione inquinamento acustico	Realizzazione di barriera vegetale	emissioni CO2	consumo suolo		qualità ambientale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
	XII	Riqualificazione aree degradate	Eliminazione superfetazioni e attività improprie	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	disagio abitativo
				emissioni inquin				
	XIV	Sostegno politica della casa	Realizzazione edilizia economica e popolare	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
					servizi pubblici	conti pubblici		

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
7 - AT2301 - Park Eden				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
8 - AT2302 - Park Mecenate				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
9 - AT2303 - Sede Provincia	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
10 - AT2304 - Campo scuola	IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	Realizzazione di attrezzature sportive	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sportivi
					servizi pubblici		qualità ambientale	
					specializz. funzionali			
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
11 - AT2602 - Area spett viaggi	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di area per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi cultruali
					specializz. funzionali			
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali	conti pubblici		
			Realizzazione di nuovi edifici direzionali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
			Realizzazione di nuovi edifici turistico ricettivi	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro		
					specializz. funzionali			
	XIV	Sostegno politica della casa	Realizzazione edilizia economica e popolare	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
					servizi pubblici	conti pubblici		

ATC		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
12 - AT2902 - Caserma carabinieri	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	Realizzazione edifici per servizi pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	stili di vita	servizi sociali
					servizi pubblici		qualità ambientale	servizi culturali
					specializz. funzionali			
	IX	Contenimento esposizione inquinamento acustico	Realizzazione di barriera vegetale	emissioni CO2	consumo suolo		qualità ambientale	
				inquinam acustico				
				sup. impermeabile				

ATB		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
				Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
06 - AT0602 - Lotto residenziale	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	Realizzazione di aree per il verde pubblico	emissioni CO2	consumo suolo	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
				emissioni inquin	servizi pubblici		stili di vita	
				inquinam acustico	specializz. funzionali		qualità ambientale	
				rischio idrogeolog.				
				sup. impermeabile				
	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	pavimentazione piazza	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	I	Riqualificazione dell'ambiente urbano	realizzazione di marciapiede	inquinam acustico	servizi pubblici	conti pubblici	sicurezza stradale	fruibilità spazi urb
	VIII	Potenziamento sistema dei parcheggi	Realizzazione di parcheggio pubblico.	inquinam acustico	efficienza reti infrastr.	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
				sup. impermeabile				
				emissioni CO2				
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici residenziali	sup. impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	stili di vita	disagio abitativo
						conti pubblici		

NUOVE AT pubbliche

ATB	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
			Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
01 - AT2006- Servizi sanitari	II	Progettazione coordinata spazi pubblici		consumo suolo servizi pubblici	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urb
	IV	Individuazione spazi adeguati per edifici pubblici	sup. impermeabile	consumo suolo servizi pubblici	conti pubblici	stili di vita qualità ambientale	servizi sociali servizi culturali
	X	Rafforzamento offerta insediativa	Realizzazione di nuovi edifici commerciali	sup. impermeabile	consumo suolo specializz. funzionali	mercato lavoro conti pubblici	
					specializz. funzionali		

ATB	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
			Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Salute umana	Sociale
02 - AT0108- Area sportiva	IV	Potenziamento e riqualificazione dotazioni sportive	sup. impermeabile	consumo suolo servizi pubblici	conti pubblici	stili di vita qualità ambientale	servizi sportivi
				specializz. funzionali			

3.2. Definizione del sistema di monitoraggio

L'Amministrazione Comunale attiverà un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto degli effetti attesi una volta che le azioni previste dal Regolamento Urbanistico saranno state messe in atto.

Pertanto si rende necessario attivare una prima schedatura degli indicatori d'impatto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico per poter disporre di dati iniziali ai fini delle verifiche successive.

3.2.1 Indicatori di impatto

Ambiente

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- Riduzione delle emissioni di CO2		- Emissioni equivalenti di CO2 (t)		
- Aumento delle emissioni di inquinanti nell'atmosfera		- Emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante (t)		
- Riduzione/aumento dell'inquinamento acustico		- Popolazione esposta all'inquinamento acustico		
Contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate		- Nuova superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate (m2)		
- Incremento delle superfici naturali protette		Superfici naturali protette su superficie totale (m2)		
- Salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate		- Numero di specie in via di estinzione o minacciate		
- Salvaguardia dal rischio idrogeologico		- Superficie a rischio idrogeologico (m2)		
- Aumento della superficie impermeabile		- Nuova superficie impermeabile (m2)		
- Riduzione dell'impatto morfologico		- Scheda di valutazione morfologica		
- Incremento del consumo di nuovo suolo		- Nuova superficie di suolo edificato (m2)		

Territorio

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- Tutela della risorsa idrica		- Variazione dell'intensità di sfruttamento della risorsa idrica		
- Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- Percentuale di popolazione esposta ad inquinamento		
- Efficienza del sistema insediativo		- Dotazione di servizi (di base e di livello superiore) - Accessibilità stradale - Qualità del sistema insediativo		
- Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		- Qualità dei servizi e delle attrezzature di livello superiore e loro accessibilità		
- Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		- Grado di utilizzo del patrimonio storico architettonico - Grado di fruibilità delle risorse culturali e paesaggistiche		
- Efficienza delle reti infrastrutturali		- Scelta modale degli spostamenti - Pressione sulla rete infrastrutturale		
- Tutela e valorizzazione del territorio agricolo		- Variazione di uso del suolo		
- Migliore inserimento ambientale		- Scheda di valutazione paesaggistica e ambientale		
- Migliore livello di accessibilità		- Scheda di valutazione dell'accessibilità		
- Aumento del carico urbanistico		- Nuova popolazione insediata		

Economia e lavoro

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- Innovazione		- Valore aggiunto - Produttività lavoro per branche		
- Incremento del tasso di occupazione		- Occupazione attivata		
- Migliore offerta di attività commerciali		- Numero e qualità delle attività commerciali		
- Migliore gestione di attività artigianali o di servizio		- Scheda di valutazione delle attività artigianali		
- Aumento dell'offerta turistica		- Andamento del flusso turistico		

Sociale istruzione

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- - Migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti		- - Variazione dell'utilizzo dei mezzi di trasporto - Frequentazione degli spazi urbani		
- Migliore fruibilità dei propri spazi di vita		- - Livello di soddisfazione del livello del proprio spazio di vita		
- Aumento della qualità della vita familiare		- Variazione del livello di diffusione territoriale dei servizi e delle aree pubbliche		
- Migliore fruibilità di spazi urbani e sociali		- Variazione del livello di diffusione territoriale dei servizi e delle aree pubbliche - Frequentazione degli spazi urbani e sociali		
- Risposta al disagio abitativo		- Variazione di offerta locazioni ad affitto concordato		
- Domanda culturale e sportiva per tutte le fasce di utenza		- Variazione degli utenti dei servizi culturali e sportivi per caratteristiche della domanda e dell'offerta		
- Migliore accessibilità e vivibilità dei centri storici		- Scheda di valutazione dell'accessibilità		
- Incremento dell'offerta tipologica residenziale		- Scheda di valutazione dell'offerta tipologica residenziale		
- Incremento dell'offerta di sosta pubblica		- Variazione del numero di posti auto		

Salute

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- Incremento della dotazione di spazi verdi fruibili		- Superficie di spazi verdi fruibili (mq)		
- Miglioramento stili di vita		- Livello di soddisfazione del livello del proprio stile di vita		
- Aumento Qualità ambientale		- Scheda sulla qualità ambientale		

Paesistico

EFFETTI ATTESI	OBBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2009	2014
- Recupero riqualificazione aree connotate da fenomeni di criticità -		- Superficie suoli (mq)		
- Conservazione ripristino ecosistemi		- Aria - Acqua - Suoli - Flora/fauna		
- Elementi strutturanti il paesaggio		- Carattere Agrario - Carattere Rurale - Carattere Storico		
- Occupazione suoli agricoli		- Superficie suoli (mq)		
- Caratteri di naturalità		- - Numero specie - Qualità specie		
- Visuali - percezione		- prospettiva - angolatura		

3.3. Allegati alla valutazione integrata:

Costituiscono allegati alla presente valutazione integrata i seguenti documenti:

Allegato 1 : Valutazione Ambientale Strategica:

Sintesi non tecnica

Rapporto ambientale

Allegato 2: Rapporto consuntivo del Garante della Comunicazione

Allegato 3: Pratiche urbanistiche in itinere, istanze e contributi al RU – Osservazioni al PS (gruppo J)

Allegato 4: Variante al PRG 92

Allegato 5: Relazione sulla valutazione per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche (ex L.R. 56/2000);

Allegato 6: Schede di verifica sostenibilità paesistica

3.1 _ e.c. naturali

3.2 _ e.c. antropici

3.3 _ insediamenti e infrastrutture

4.1 _ aree tutelate per legge

Allegato 7: Studio degli impatti funzionali del traffico

Loc. San Zeno,

Ospedale San Donato

RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SUGLI HABITAT NATURALI E SEMINATURALI DI CUI ALLA L.R. 56/00 riferita alle seguenti aree :

SIR n. 81 e SIC (IT 5170013) - Ponte Buriano e Penna istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56/2000 con perimetro in buona parte coincidente con quello della **Riserva Naturale Regionale Ponte Buriano e Penna** istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con D.C.P. 112 del 10/07/1996 e successive modifiche ed integrazioni

SIR n. 82, SIC - ZPS (IT 5170014) - Brughiere dell'Alpe di Poti istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56 del 6/04/2000.

SIR n. 83 e SIC (IT5170015) - Bosco di Sargiano e Area Natura Protetta di Interesse locale (ANPIL) istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con D.C.C. 66 del 25/03/1998 con perimetro più ampio dell'ANPIL omonima.

SIR n. 84 - SIC e ZPS (IT 5170016) - Monte Dogana istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56 del 6/04/2000.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

In ambito nazionale la valutazione d'incidenza è disciplinata dal DPR 8 Settembre 1997 n. 357 - che attua la Direttiva "Habitat" 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche - modificato ed integrato dal DPR 12 Marzo 2003 n.120.

L'art. 5 del D.P.R. n.120 del 12/03/2003 stabilisce che la pianificazione e la programmazione territoriale devono tenere conto della valenza naturalistico ambientale dei proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC), dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

L'allegato G, indicato dall'art. 5 comma 4 del soprarichiamato DPR, riguardo alla relazione per la valutazione di incidenza di piani e progetti prevede i seguenti contenuti:

1. Caratteristiche dei piani e progetti :
 - tipologie delle azioni e delle opere
 - dimensioni ed ambito di riferimento
 - complementarietà con altri piani e programmi
 - uso delle risorse naturali
 - produzione di rifiuti
 - inquinamento e disturbi ambientali
 - rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate.
2. Area vasta di influenza dei piani e progetti - interferenza con il sistema ambientale:
 - componenti abiotiche
 - componenti biotiche
 - connessioni ecologiche.

La Legge Regionale Toscana 6 aprile 2000, n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche..." attua il DPR n. 357/97 ampliandone il quadro di azione mediante l'individuazione di Siti di Importanza Regionale (SIR), sulla base della necessità di conservazione di habitat naturali e seminaturali e di specie animali e vegetali di interesse regionale.

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 21 Gennaio 2004 la Regione ha provveduto all'approvazione dei nuovi perimetri dei SIR, alla designazione di 26 SIR anche come Zone di Protezione Speciale (ex Direttiva 79/409/CEE) e all'approvazione del nuovo quadro complessivo dell'attuazione della L.R. 56/2000 per quanto riguarda la Rete Ecologica Natura 2000 in Toscana.

A norma dell'art. 15 della legge 56/2000, gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, per i quali sia prevista la valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/2005, qualora siano suscettibili di produrre effetti su siti di importanza regionale (allegato D) o geotopi di importanza regionale (art. 11), devono contenere, ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza apposita relazione di incidenza che integri la relazione di sintesi relativa alla valutazione integrata, per l'individuazione dei principali effetti che il piano può determinare sul sito o sul geotopo interessati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione degli stessi.

Con DGR 644/04, in adeguamento alla L.R. 56/00, la Regione ha approvato le principali misure di conservazione da adottare nei siti di importanza regionale (SIR) stabilendo i principali obiettivi e misure di conservazione sia a livello generale che specifico per ciascun sito.

Il territorio del Comune di Arezzo comprende alcuni Siti di Importanza Regionale ed in particolare:

SIR n. 81 e SIC IT 5170013 - Ponte Buriano e Penna istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56/2000 con perimetro in buona parte coincidente con quello della **Riserva Naturale Regionale Ponte Buriano e Penna** istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con D.C.P. 112 del 10/07/1996 e successive modifiche ed integrazioni

SIR n. 82, SIC - ZPS (IT 5170014) - Brughiere dell'Alpe di Poti istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56 del 6/04/2000.

SIR n. 83 e SIC (IT5170015) - Bosco di Sargiano e Area Natura Protetta di Interesse locale (ANPIL) istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con D.C.C. 66 del 25/03/1998 con perimetro più ampio dell'ANPIL omonima.

SIR n. 84 - SIC e ZPS (IT 5170016) - Monte Dogana istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56 del 6/04/2000.

FINALITA' DELLA VALUTAZIONE ECOLOGICA

L'elaborazione dello studio di incidenza costituisce un'applicazione della normativa esistente a livello comunitario, statale e regionale relativa alla tutela della biodiversità di territori di particolare rilevanza ambientale.

Lo studio rappresenta uno strumento di valutazione "preventiva" rispetto ai principali "effetti" che l'atto di pianificazione urbanistica potrebbe avere sul territorio, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, coniugando tutela e valorizzazione.

La Valutazione d'incidenza si configura, quindi, come un procedimento di carattere preventivo per l'identificazione, la quantificazione e l'esame dei potenziali impatti su habitat naturali e seminaturali e le specie di flora e fauna dei siti protetti.

L'analisi degli impatti, pur essendo finalizzata ad una valutazione degli effetti su "specie" ed "habitat", deve far riferimento al sistema ambientale nel suo complesso, considerando le componenti abiotiche, biotiche e le connessioni ecologiche.

Le interferenze debbono tenere conto della qualità, della capacità di rigenerazione delle risorse naturali e della capacità di carico dell'ambiente naturale.

Si intraprende tale procedura in base alla certezza, o solo alla probabilità d'incidenze significative, derivanti sia da piani o progetti situati all'interno di un sito protetto, sia da quelli che, sebbene si sviluppino all'esterno, possano comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

La Valutazione d'incidenza costituisce uno strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l'uso sostenibile del territorio compatibilmente con gli obiettivi di tutela dei siti protetti.

Tale strumento ha un campo d'applicazione più ristretto rispetto alla valutazione di impatto ambientale: acquisisce esclusiva validità in stretta connessione con i siti di rilevanza naturalistica.

DESCRIZIONI DEI VARI SITI DI IMPORTANZA REGIONALE SIR

SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)
81 Ponte a Buriano e Penna (IT5180013)
Tipo sito anche pSIC

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione 1.182,27 ha

Presenza di area protetta

Sito quasi interamente compreso nei perimetri della Riserva Naturale Provinciale "Ponte a Buriano e Penna" e della sua area contigua.

Altri strumenti di tutela

-

Tipologia ambientale prevalente

Boschi di latifoglie termofile e mesofile (prevalentemente cerrete, boschi di farnia), boschi ripariali a salici e pioppi, formazioni palustri a dominanza di elofite, aree agricole, specchio d'acqua di origine artificiale (invaso per la produzione di energia elettrica).

Altre tipologie ambientali rilevanti

Arbusteti, aree urbanizzate, rimboschimenti.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000

Cod. Corine

Cod. Nat.2000

All. Dir. 92/43/CEE

Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*) (1).

34,32-

34,33

6210 AI*

Boschi ripari a dominanza di *Salix alba* e/o *Populus alba* e/o *P.nigra*. 44,17 92A0 AI

(1) Presenza da verificare.

SPECIE ANIMALI

(AI) *Aythya nyroca* (moretta tabaccata, Uccelli) - Migratrice irregolare.

(All) *Myotis capaccinii* (vespertilio di Capaccini, Chiroterti, Mammiferi) - Segnalazioni da riconfermare.

Numerose specie ornitiche di interesse conservazionistico, nidificanti, migratrici o svernanti, acquatiche o legate alle formazioni igrofile.

Altre emergenze

L'area palustre di Ponte a Buriano (tra il Fiume Arno e il Canale della Chiana), estesa per circa 50 ha, costituisce una delle aree di maggiore interesse naturalistico del sito. Risulta di particolare interesse il sistema di habitat igrofili (magnocariceti, canneti e boschi igrofili) che, assieme allo specchio d'acqua, forma un'importante area di sosta per numerose specie di avifauna acquatica.

Boschi a dominanza di farnia, in buono stato di conservazione, di notevole interesse naturalistico.

Principali elementi di criticità interni al sito

- Inquinamento delle acque ed elevata presenza di fanghi deposti sul fondo del bacino.
- Forti variazioni del livello delle acque.
- Forte carico di cinghiali.
- Disturbo all'avifauna causato dalla pesca sportiva.
- Diffusione dell'esotica invadente *Robinia pseudacacia* nelle formazioni ripariali.
- Ittiofauna fortemente degradata dalle immissioni di specie estranee.

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Inquinamento delle acque.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione dell'area palustre di Ponte a Buriano (E).
- b) Conservazione/miglioramento dei boschi di latifoglie a dominanza di farnia (M).
- c) Riduzione del disturbo antropico (B).

Indicazioni per le misure di conservazione

- Gestione del livello delle acque, per quanto possibile rispetto alle finalità dell'opera, tale da garantire un livello sufficiente anche nei mesi estivi (E).
- Controllo dei livelli di inquinamento delle acque (in particolare del Canale della Chiana) (E).
- Interventi per il controllo e la riduzione della presenza dei robinieti (B).
- Adozione di forme di gestione dei boschi mesofili tali da favorire un ulteriore incremento dei livelli di maturità e un aumento della presenza di piante morte o senescenti (B).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Non necessario. La presenza di una Riserva Naturale Provinciale, provvista di un regolamento di gestione approvato, consente di perseguire gli obiettivi di cui sopra.

Necessità di piani di settore

Non necessari.

Note

Il sito in oggetto è inserito nel progetto Carta del Rispetto della Natura della Provincia di Arezzo, i cui obiettivi di tutela sono stati recepiti dallo strumento di Piano Territoriale di Coordinamento.

SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)
82 Brughiere dell'Alpe di Poti (IT5180014)
Tipo sito anche pSIC e ZPS

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione 1.142,75 ha

Presenza di aree protette

Sito non compreso nel sistema delle Aree Protette.

Altri strumenti di tutela

-

Tipologia ambientale prevalente

Rilievi con versanti occupati da boschi di roverella, cerrete e castagneti cedui. Lungo i crinali sono presenti formazioni arbustive a dominanza di *Cytisus scoparius*, *Erica scoparia* e *Calluna vulgaris*.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Modesti nuclei residui di castagneti da frutto, rimboschimenti di conifere, corsi d'acqua minori.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000

Cod. Corine

Cod. Nat. 2000

All. Dir. 92/43/CEE

Brughiere xeriche. 31,2 4030 Al*

Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*).

34,32-

34,33

6210 Al*

SPECIE ANIMALI

Le brughiere e gli arbusteti, in alternanza con ridotte estensioni prative, costituiscono un habitat di notevole interesse avifaunistico. Vi si ritrovano, infatti, significative popolazioni di *Sylvia undata* (magnanina), *Circus pygargus* (albanella minore), *Caprimulgus europaeus* (succiacapre), *Anthus campestris* (calandro), *Pullula arborea* (tottavilla).

Corsi d'acqua minori e impluvi (a esempio Borro dei Molinelli) di interesse per gli Anfibi (*Rana italica*, *Salamandrina terdigitata*).

Altre emergenze

Area complessivamente caratterizzata da elevata biodiversità.

Principali elementi di criticità interni al sito

- Evoluzione della vegetazione nelle brughiere, e loro progressivo imboschimento, in assenza di incendi e con la cessazione delle forme tradizionali di utilizzazione (taglio per la produzione di "scope").
- Riduzione/cessazione del pascolamento, con fenomeni di chiusura delle residue aree aperte.
- Rimboschimenti di conifere.
- Progressiva scomparsa dei castagneti da frutto.
- Diffusione di cenosi forestali a dominanza di robinia.

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Scomparsa delle praterie secondarie collinari e montane, per fenomeni di abbandono, con crescente processo di frammentazione degli areali delle specie legate a tali ambienti.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

- a) Conservazione del mosaico di cenosi arbustive e praterie residue, di notevole interesse avifaunistico (E).
- b) Conservazione degli elevati livelli di diversità ambientale e di specie (E).
- c) Miglioramento dei soprassuoli arborei (in particolare, mantenimento dei castagneti da frutto, rinaturalizzazione dei rimboschimenti e limitazione della robinia) (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

Misure contrattuali per la conservazione delle brughiere di *Erica scoparia* e delle residue aree a prateria, attraverso forme di incentivazione per una razionale ripresa delle tradizionali forme di uso; in alternativa, sperimentazione di altre forme di gestione, quali l'abbruciamento controllato o il pascolamento con capre (E).

Misure contrattuali per il recupero dei castagneti da frutto e per la progressiva rinaturalizzazione dei rimboschimenti (M).

Sostituzione graduale delle specie esotiche con specie autoctone (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Scarsa. Sembra sufficiente l'elaborazione di un piano di settore.

Necessità di piani di settore

Appare estremamente necessario uno specifico piano d'azione per la conservazione degli arbusteti (che valuti adeguatamente anche gli aspetti socio-economici e finanziari), che potrebbe essere relativo anche ad altri SIR con simili problematiche di conservazione.

Note

Il sito in oggetto è inserito nel progetto Carta del Rispetto della Natura della Provincia di Arezzo, i cui obiettivi di tutela sono stati recepiti dallo strumento di Piano Territoriale di Coordinamento.

SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)

83 Bosco di Sargiano (IT5180015)

Tipo sito anche pSIC

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione 15,13 ha

Presenza di aree protette

Sito quasi interamente compreso nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) "Bosco di Sargiano".

Altri strumenti di tutela

-

Tipologia ambientale prevalente

Bosco di latifoglie a dominanza di rovere e bosco di sclerofille.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Arbusteti e aree edificate.

Principali emergenze

FITOCENOSI

Bosco di rovere del Convento di Sargiano (Arezzo).

Altre emergenze

Il bosco di rovere *Quercus petraea* costituisce la più importante emergenza ambientale del sito. Si tratta, infatti, di un habitat particolarmente raro a livello provinciale e regionale, di notevole valore fitogeografico. Rilevante anche il valore ecologico per il suo ottimo stato di conservazione e per la presenza di elementi arborei di notevole età e dimensioni.

Principali elementi di criticità interni al sito

Limitata estensione e isolamento della cenosi forestale.

Diffusione di specie esotiche invasive (*Robinia pseudacacia*).

Pericolo di incendi.

Danni alla flora causati da cinghiali.

Principali elementi di criticità esterni al sito

L'elevata antropizzazione delle aree circostanti rende il sito fortemente isolato.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

a) Mantenimento/riqualificazione del bosco di rovere (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

Gestione finalizzata alla conservazione e al miglioramento del bosco di rovere, con interventi selvicolturali atti a permettere l'ulteriore diffusione della rovere (anche favorendo l'incremento della rinnovazione spontanea) (M).

Limitazione della diffusione di specie esotiche (*Robinia pseudacacia*) (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Scarsa. Sembra sufficiente l'elaborazione di un piano di settore.

Necessità di piani di settore

Appare necessaria la realizzazione di un piano di gestione forestale finalizzato alla conservazione del bosco di rovere.

Note

Il sito in oggetto è inserito nel progetto Carta del Rispetto della Natura della Provincia di Arezzo, i cui obiettivi di tutela sono stati recepiti dallo strumento di Piano Territoriale di Coordinamento.

SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)

84 Monte Dogana (IT5180016)

Tipo sito anche pSIC e ZPS

CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione 1.235,86 ha

Presenza di aree protette

Sito non compreso nel sistema delle Aree Protette.

Altri strumenti di tutela

-

Tipologia ambientale prevalente

Area montana con versanti occupati da boschi di roverella e cerro e da castagneti cedui. Sulle dorsali sono presenti arbusteti a dominanza di *Cytisus scoparius*, *Erica scoparia* e *Calluna vulgaris* e praterie secondarie.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Rimboschimenti di conifere, castagneti da frutto.

Principali emergenze

HABITAT

Nome habitat di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000

Cod. Corine

Cod. Nat. 2000

All. Dir. 92/43/CEE

Brughiere xeriche. 31,2 4030 Al*

Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (*Festuco-Brometea*).

34,32-

34,33

6210 Al*

SPECIE ANIMALI

Gli arbusteti acidofili, mosaicati con significativi lembi di prateria, costituiscono un habitat estremamente importante dal punto di vista avifaunistico. Vi si ritrovano, infatti, cospicue popolazioni di *Sylvia undata* (magnanina), *Circus pygargus* (albanella minore), oltre che, nelle aree a prateria, di *Anthus campestris* (calandro), *Lullula arborea* (tottavilla) e *Falco tinnunculus* (gheppio).

Principali elementi di criticità interni al sito

Evoluzione della vegetazione negli arbusteti, e loro progressivo imboschimento, in assenza di incendi e con la cessazione delle forme tradizionali di utilizzazione (taglio per la produzione di "scope").

Riduzione/cessazione del pascolamento, con fenomeni di chiusura delle residue aree aperte.

Riduzione delle aree occupate dai castagneti da frutto e diffusione di cenosi forestali a dominanza di robinia.

Principali elementi di criticità esterni al sito

- Diffusi fenomeni di riduzione/cessazione del pascolamento, con chiusura delle aree aperte.

PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

Principali obiettivi di conservazione

a) Conservazione del mosaico di cenosi arbustive e praterie, di notevole interesse avifaunistico e con habitat prioritari (E).

b) Conservazione degli elevati livelli di diversità ambientale e di specie (E).

c) Miglioramento dei soprassuoli arborei (in particolare mantenimento/recupero dei castagneti da frutto e limitazione della robinia) (M).

Indicazioni per le misure di conservazione

Misure contrattuali per la conservazione delle brughiere di *Erica scoparia* e delle residue aree a prateria, attraverso forme di incentivazione, per una razionale ripresa delle tradizionali forme di uso; in alternativa, sperimentazione di altre forme di gestione quali l'abbruciamiento controllato o il pascolamento con capre (E).

Misure contrattuali per il recupero dei castagneti da frutto e per la progressiva rinaturalizzazione dei rimboschimenti (M).

Sostituzione graduale delle specie esotiche con specie autoctone (M).

Necessità di Piano di Gestione specifico del sito

Scarsa. Sembra sufficiente l'elaborazione di un piano di settore.

Necessità di piani di settore

Appare estremamente necessario uno specifico piano d'azione per la conservazione degli arbusteti (che valuti adeguatamente anche gli aspetti socio-economici e finanziari), che potrebbe essere comune anche per altri SIR.

Note

Il sito in oggetto è inserito nel progetto Carta del Rispetto della Natura della Provincia di Arezzo, i cui obiettivi di tutela sono stati recepiti dallo strumento di Piano Territoriale di Coordinamento.

PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

n. 81 - SIR e SIC - Ponte Buriano e Penna (identificato con il Codice Natura 2000 n° IT 5170013) e **Riserva Naturale di Ponte Buriano e Penna** istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con DCP 112/96 e successive modifiche ed integrazioni. La Riserva Naturale comprende il Sito di Interesse Comunitario "Ponte a Buriano e Penna", individuato dalla Regione Toscana con Delibera C.R. n.342 del 10/11/98 in base alla Direttiva "Habitat" n. 92/43/CEE.

Nel RU nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" l'area è individuata come facente parte dello SD04 che raccoglie le aree ritenute strategiche per il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero, interessata in parte da tutele e invarianti, ossia geotopi e maglia fitta. All'interno del perimetro alcuni edifici sono individuati come edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 101 NTA) pertanto oggetto di specifica scheda normativa (nn. 533, 565, 544, 560, 557, 561, 521, 546, 713, 548, 532, 734).

Ai sensi dell'art. 25 del Regolamento della Riserva Naturale approvato con DCP 79 del 23/06/2003: "I Comuni integrano la schedatura degli edifici esistenti nella Riserva Naturale sulla base della direttiva di cui all'art. 26". Pertanto la schedatura degli edifici di valore effettuata dal RU deve intendersi integrativa rispetto a quella a suo tempo svolta nell'area in oggetto. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola si ammettono ristrutturazione, sostituzione ed addizione volumetrica una tantum in quanto tali interventi non comportano un'incidenza apprezzabile sulle risorse naturali (acqua, aria, suolo) delle aree in oggetto. Ad ulteriore tutela di dette aree si propone il divieto di costruire annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole previsti dagli artt. 95 e 96. La costruzione di nuovi annessi rurali infine sarà consentita previa approvazione di piano attuativo uniformando lo stesso ai contenuti del PAPMAA.

Laddove esistano all'interno dell'area in oggetto edifici privi di schedatura, in quanto valutati dal RU di minor pregio, si fa riferimento alla schedatura già effettuata dalla Provincia di Arezzo ed allegata al Regolamento della Riserva Naturale di Ponte Buriano e Penna.

n. 82 - SIR, SIC e ZPS - Brughiere dell'Alpe di Poti (identificato con il Codice Natura 2000 n° IT 5170014), istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56/2000. Nel RU nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" l'area è individuata all'interno del sistema ambientale - sottosistema V1 riserva di naturalità (art. 80), Tipi e varianti di paesaggio : i - area boschiva collinare (art. 90); Tutele : A aree di interesse ambientale (art. 91); in parte interessato da invarianti aree terrazzate e ciglionamenti(art. 105). In piccole porzioni marginali rispetto all'area di interesse sono presenti ulteriori tutele rappresentate da S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville e maglia fitta(art. 91). All'interno del perimetro alcuni edifici sono individuati come edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art. 101 NTA) pertanto oggetto di specifica scheda normativa (nn.785, 759, 479)

Ai sensi dell'art. 25 del Regolamento della Riserva Naturale approvato con DCP 79 del 23/06/2003: "I Comuni integrano la schedatura degli edifici esistenti nella Riserva Naturale sulla base della direttiva di cui all'art. 26". Pertanto la schedatura degli edifici di valore effettuata dal RU deve intendersi attualmente vigente nell'area in oggetto. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola si ammettono ristrutturazione, sostituzione ed addizione volumetrica una tantum in quanto tali interventi non comportano un'incidenza apprezzabile sulle risorse naturali (acqua, aria, suolo) delle aree in oggetto. Ad ulteriore tutela di dette aree si propone il divieto di costruire annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole previsti dagli artt. 95 e 96. La costruzione di nuovi annessi rurali infine sarà consentita previa approvazione di piano attuativo uniformando lo stesso ai contenuti del PAPMAA.

n. 83 - SIR e SIC - Bosco di Sargiano (identificato con il Codice Natura 2000 n° IT5170015) e Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL), istituita ai sensi della L.R. 49/1995 con DCC di Arezzo n. 66 del 25/03/1998. Il SIR comprende al suo interno il perimetro dell'ANPIL. Nel RU nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" l'area è individuata sistema ambientale - sottosistema V5 capisaldi del verde - ambito V5.1 verde territoriale (art. 80), Tipi e varianti di paesaggio : rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato (art. 86), Tutele : S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville (art. 91). All'interno del SIR è compresa inoltre la scheda n. 28 relativa al Convento di Sargiano. Ai sensi dell'art. 25 del Regolamento della Riserva Naturale approvato con DCP 79 del 23/06/2003:"I Comuni integrano la schedatura degli edifici esistenti nella Riserva Naturale sulla base della direttiva di cui all'art. 26".Pertanto la schedatura degli edifici di valore effettuata dal RU deve intendersi attualmente vigente nell'area in oggetto. Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola si ammettono ristrutturazione, sostituzione ed addizione volumetrica una tantum in quanto tali interventi non comportano un'incidenza apprezzabile sulle risorse naturali (acqua, aria, suolo) delle aree in oggetto. Ad ulteriore tutela di dette aree si propone il divieto di costruire annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole previsti dagli artt. 95 e 96. La costruzione di nuovi annessi rurali infine sarà consentita previa approvazione di piano attuativo uniformando lo stesso ai contenuti del PAPMAA.

n. 84 - SIR, SIC e ZPS - Monte Dogana (identificato con il Codice Natura 2000 n° IT 5180016) istituito ai sensi del DPR 357/1997 e della L.R. 56 del 6/04/2000. Nel RU nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" l'area è individuata parte sistema ambientale - sottosistema V1 riserva di naturalità (art. 80), tipi e varianti di paesaggio : i - area boschiva collinare (art. 90), tutele : A aree di interesse ambientale (art. 91); parte come : sistema ambientale - sottosistema V5 capisaldi del verde - ambito V5.1 verde territoriale; tipi e varianti di paesaggio : i - area boschiva collinare, tutele : A aree di interesse ambientale. In posizione marginale interessata da tutele : M tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati e maglia fitta (art. 91). Il perimetro della SIR interessa in parte l'aggregato A066 (Area di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati) Scheda normativa n. 1022 - Rancioni

CONCLUSIONI

Il Piano Strutturale approvato ed il Regolamento urbanistico adottato non contengono alcuna previsione di trasformazione antropica delle aree in oggetto né per quanto riguarda la realizzazione di nuovi elementi infrastrutturali né per la realizzazione di nuove costruzioni di alcun tipo.

Anche nelle aree prossime di tali siti non esistono previsioni di trasformazione edilizia od urbanistica né nuovi sistemi infrastrutturali. Si ammettono interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 98 e seguenti. Si ritiene infatti che interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola consistenti nella ristrutturazione, sostituzione ed addizione volumetrica una tantum non comportino un'incidenza apprezzabile sulle risorse naturali (acqua, aria, suolo) delle aree in oggetto. Allo stesso modo non si riscontrano problemi in merito alla produzione e allo smaltimento dei rifiuti.

Il Piano Strutturale approvato ed il Regolamento urbanistico adottato perseguono l'obiettivo prioritario di non pregiudicare l'integrità dei SIR, e di preservare habitat confacenti al mantenimento della biodiversità e la tutela delle specie di flora e fauna protette.

E' sostenibile pertanto che l'attuazione degli atti di pianificazione soprarichiamati non pregiudica in alcun modo l'integrità dei siti interessati.



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Studio degli impatti funzionali del traffico:
- Polo logistico-distributivo: Loc. San Zeno (AT.PA.24.01)
- Parcheggio pubblico: Ospedale S. Donato (ATC.22.01)

PRG



COMUNE di AREZZO

Polo logistico-distributivo "DESPAR" per le aree dell'Italia Centrale
PIANO ATTUATIVO per l'utilizzazione di ZONA "D"
in LOCALITA' "SAN ZENO"

Agosto 2009

Studio degli impatti funzionali del traffico



Responsabile del Progetto: dr. Massimo SANTORI

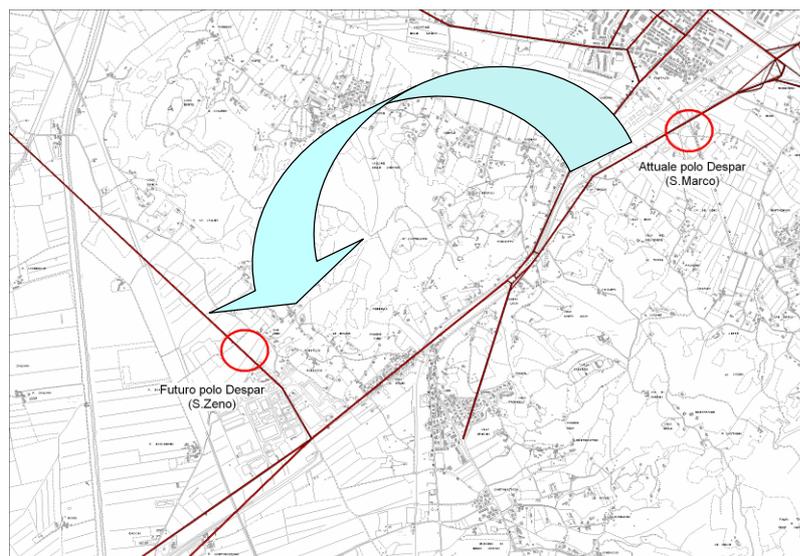
1. INQUADRAMENTO

Lo studio sugli impatti funzionali del traffico in relazione all'attuazione del "Piano Attuativo per l'utilizzazione di ZONA "D" del polo logistico-distributivo "CADLA-DESPAR" per le aree dell'Italia centrale riguarda la valutazione della distribuzione sulla rete stradale dei flussi di traffico commerciale generati ed attratti dalla futura localizzazione nell'area industriale di San Zeno del nuovo polo logistico-distributivo (utilizzazione di "Zona D"), in base alle prescrizioni indicate dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Arezzo – Servizio Pianificazione - Ufficio di Piano..

Attualmente, il polo logistico-distributivo "CADLA-DESPAR" è ubicato in località Arezzo - San Marco, accessibile direttamente dalla SS73, a ridosso dell'area urbana sudovest di Arezzo.

Fig 1

Ubicazioni dell'attuale e del futuro polo logistico-distributivo "Cadla-Despar" nell'ambito del grafo di rete



I previsti incrementi dei volumi urbanistici disponibili per gli insediamenti operativi e commerciali riconducibili al polo logistico-distributivo CADLA-DESPAR e le conseguenti potenzialità di ampliamento delle attività distributive e di magazzinaggio che la nuova localizzazione del polo logistico di San Zeno consentirebbe, richiedono una valutazione quantitativa e qualitativa degli impatti prodotti dai flussi di traffico in attrazione e generazione, sia in termini di redistribuzione dei traffici già attualmente insistenti nell'area gestita da CADLA-DESPAR, attualmente operativa sulla SS73, in località San Marco, sia in termini di valutazione delle caratteristiche della domanda indotta dai nuovi interventi nell'area industriale di San Zeno, in base alle su indicate prescrizioni indicate dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Arezzo – Servizio Pianificazione -Ufficio di Piano.

L'intervento in oggetto è stato definito ed analizzato nel Progetto "Piano Attuativo per l'Utilizzazione di Zona "D" in località San Zeno", elaborato nell'agosto 2008, con successivi aggiornamenti fino al luglio 2009, a cura dello *Studio Tecnico Associato Gervasi*.

Il Piano Attuativo si compone di un macrolotto destinato alle attività logistiche e distributive merci di Cadla, pari a mq. 78.850, prevedendo zone di parcheggio e di verde pubblico di ampiezza pari a 16.077 mq, in coerenza con i limiti prescritti dalle leggi vigenti in materia.

E' prevista, inoltre, una viabilità specifica di accesso-egresso per mq. 10.766, collegata con l'esistente viabilità di servizio dell'area industriale di San Zeno, a sua volta direttamente collegata con la SS73 e con la Superstrada "Due Mari" Arezzo - Monte San Savino.

Il trasferimento del polo logistico dall'area di San Marco a quella di San Zeno non è funzionale solamente alle esigenze di ampliamento del polo stesso, ma anche alla sua miglior fruizione in relazione all'ubicazione ottimale, quella di San Zeno, collocata in un'area del Comune che non insiste su zone già oggi congestionate o critiche per la fluidità viabilistica e che sarà interessata in un futuro da un sostanziale potenziamento dei suoi standard di accessibilità, a seguito degli

interventi infrastrutturali programmati nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità del Comune di Arezzo.

Lo studio proposto si pone l'obiettivo generale di fornire ai soggetti istituzionali preposti alle procedure di valutazione del Piano Attuativo per l'utilizzazione dell'area di San Zeno per l'ubicazione del nuovo polo logistico uno strumento tecnico-scientifico, in grado di elaborare i necessari indicatori qualitativi e quantitativi, in una modalità integrata rispetto alla pianificazione della mobilità vigente, inerenti alle funzioni di distribuzione del traffico commerciale sulla rete viaria interessata, con una valutazione comparativa degli effetti di funzionalità per il sistema viabilistico dell'area sudovest del Comune di Arezzo.

Tale valutazione è stata effettuata con l'ausilio degli strumenti di modellistica applicata all'assegnazione del traffico, specificamente del traffico merci su strada, utilizzando la base informativa e i criteri parametrici di funzionamento già implementati per il Piano Urbano della Mobilità del Comune di Arezzo (Assessorato all'Urbanistica - Ufficio del Traffico).

A seguito dei risultati generati dallo studio, il Comune potrà valutare con obiettivi criteri di valutazione tecnica, quali sono gli indicatori che comportano potenziali benefici e quali sono quelli che generano eventuali disagi, al fine di ottemperare correttamente a tutte le procedure autorizzative del caso.

2. SITUAZIONE ATTUALE - ELEMENTI FUNZIONALI DEL SISTEMA VIARIO

Allo stato attuale, il polo logistico-distributivo "Cadla – Despar" comporta un'attrazione-generazione di domanda di movimentazione commerciale stimata in complessivi 220 veicoli circa nel giorno medio feriale.

Lo standard di accessibilità risulta particolarmente critico, essendo la viabilità di accesso (la SS73 in area aretina, all'altezza della località San Marco) infrastrutturalmente sottodotata delle capacità necessarie per assorbire l'impegno di domanda di traffico, soprattutto in ragione dei

fenomeni di sovrapposizione di tipologie di domanda differente (ad esempio, autovetture e mezzi commerciali).

La criticità funzionale più evidente riguarda le manovre di svolta a sinistra, per i flussi diretti all'interno del polo logistico, provenienti dalla Tangenziale e dalla viabilità urbana di Arezzo e dalla direttrice San Sepolcro della SS73, e per i flussi provenienti dal polo logistico, diretti verso la direttrice senese della SS73, in uscita sud dalla città di Arezzo.

Il polo logistico rappresenta il punto di smistamento delle merci per i punti vendita Despar dell'Italia Centrale, in particolare dell'Umbria, della Toscana, dell'Emilia, della provincia de La Spezia e delle province dell'Alto Lazio, quindi, sul territorio aretino, le aree maggiormente interessate dall'attraversamento dei mezzi commerciali attratti e generati dal polo logistico sono attualmente:

- la direttrice Raccordo Arezzo-Battifolle – Tangenziale, per i traffici insistenti sul casello A1 di Arezzo, aventi origine e destinazione Nord Toscana, Emilia e La Spezia ;
- la direttrice SS73 “senese” e Superstrada “Due Mari”, per i traffici insistenti sul casello A1 di Monte San Savino, aventi origine e destinazione Sud Toscana e Alto Lazio;
- la direttrice SS73 per San Sepolcro e Superstrada “Due Mari”, per i traffici insistenti sullo svincolo San Sepolcro della E45, aventi origine e destinazione l'Umbria;
- la direttrice SS73 verso la Tangenziale e la rete urbana di Arezzo, per il traffico di distribuzione nell'area urbana di Arezzo.

La tabella 1 rappresenta la matrice semplificata della mappa degli spostamenti in generazione e attrazione riferita al polo Cadla - Despar.

La figura 2 rappresenta le “linee di desiderio” della mobilità generata e attratta dal polo logistico-distributivo “Cadla-Despar”, con la rappresentazione istogrammatica delle relazioni principali.

Tabella 1

Situazione Attuale

Matrice generale della mappa degli spostamenti relative alle relazioni di attrazione e generazione del polo logistico "Cadla – Despar"

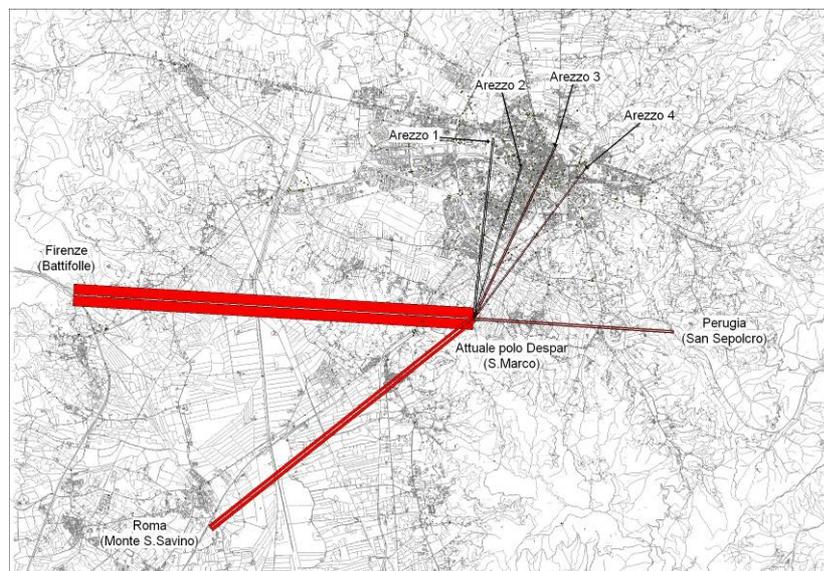
N. medio veicoli – giorno in accesso ed egresso (fonte: Cadla 2009)

<u>Diretrici di O/D</u>		
<u>Arezzo città</u>	11	5%
<u>Perugia – Area Adriatica</u>	11	5%
<u>Roma – Area Tirrenica Centro-Meridionale</u>	55	25%
<u>Firenze – Italia centro-settentrionale - Area Tirrenica centro-settentrionale</u>	143	65%
<u>TOTALE</u>	220	100%

Fig 2

Situazione Attuale

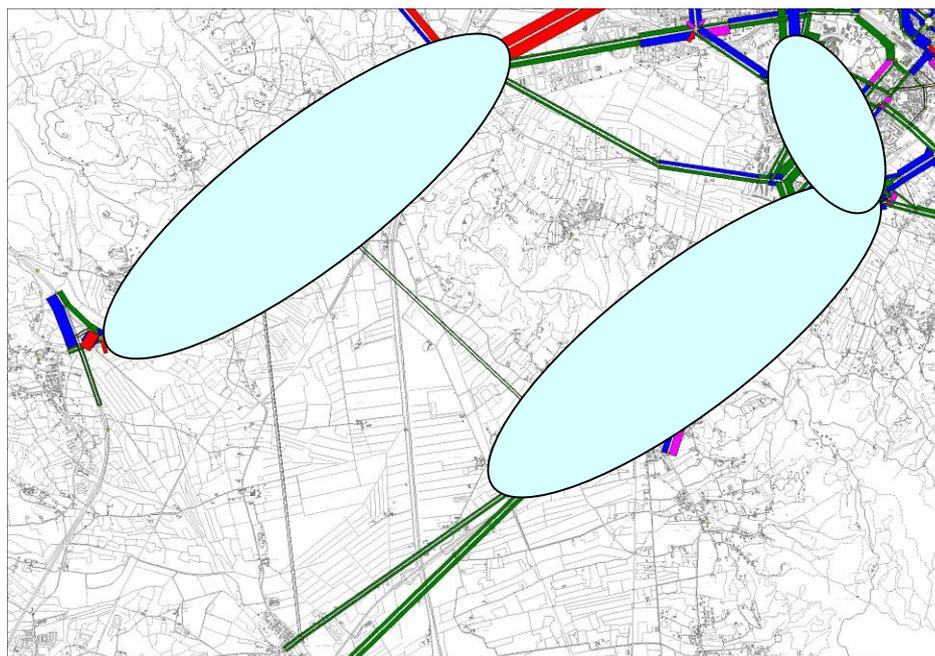
“Linee di Desiderio” relative alle relazioni di attrazione e generazione del polo logistico “Cadla – Despar”



Gli standard di criticità prodotti dal livello di servizio della rete stradale su cui insiste maggiormente il flusso riconducibile alle attività distributive del polo logistico “Cadla – Despar” sono evidenziati dal fenomeno di sovrapposizione che detti flussi generano sul traffico ordinario, su arterie strategiche, quali la Tangenziale (in particolare, sul tratto di viale Giovanni Amendola), il Raccordo Arezzo-Battifolle, oltre alla SS73, in particolare sul tratto tangenziale all’area urbanizzata di Arezzo (distretto di Olmo / quartiere Giotto / area Stadio).

Fig 3

Flussogrammi e Livelli di Servizio delle direttrici su cui insiste il traffico attratto-generato dal polo logistico “Cadla-Despar”



La verifica relativa alla capacità di razionalizzazione e redistribuzione della domanda di traffico commerciale indotta e/o ridistribuita dai nuovi interventi di urbanizzazione e di insediamento produttivo previsti nell'area di San Zeno, con relativo trasferimento in loco del polo logistico “Cadla – Despar”, rappresenta un'attività necessaria per garantire la funzionalità dell'operazione, in relazione alla sostenibilità dell'impatto sul sistema della mobilità e agli elementi di beneficio che tale operazione potrebbe generare per la funzionalità del sistema stesso.

3. SITUAZIONE FUTURA - ELEMENTI FUNZIONALI DEL SISTEMA VIARIO

Il riassetto insediativo dell'area insediativa di San Zeno in corso di progettazione prevede la riqualificazione delle funzioni direzionali e, soprattutto, commerciali, ottimizzando funzioni che vengono già oggi soddisfatte nell'ambito dell'area in oggetto.

Tale processo s'inquadra nell'ambito del set di interventi di riorganizzazione della viabilità prevista al 2105 dal Piano "Arezzo si Muove", elaborato nel contesto del Piano Urbano della Mobilità del Comune.

Relativamente all'area interessata al trasferimento in detta area insediativa del polo "Cadla Despar" (cfr. fig. 1-cap. 1), definita ed analizzata nel Progetto "Piano Attuativo per l'Utilizzazione di Zona "D" in località San Zeno, le coordinate generali dell'intervento sono le seguenti:

- macrolotto destinato alle attività logistiche e distributive merci di Cadla, pari a mq. 78.850;
- zone di parcheggio e di verde pubblico di ampiezza pari a 16.077 mq, in coerenza con i limiti prescritti dalle leggi vigenti in materia;
- viabilità specifica di accesso-egresso per mq. 10.766, collegata con l'esistente viabilità di servizio dell'area industriale di San Zeno, a sua volta direttamente collegata con la SS73 e con la Superstrada "Due Mari" Arezzo - Monte San Savino;
- in prospettiva di lungo periodo, futuro innesto alla Variante SS71 in progettazione ANAS, Lotto S.Zeno-Chiani

Nel par. 3.1. si descrivono i maggiori interventi infrastrutturali nel cui quadro si inserisce l'intervento di ampliamento delle funzioni direzionali ed insediative dell'area di San Zeno.

Gli interventi e le misure proposte nell'ambito del nuovo sistema infrastrutturale hanno rappresentato il contesto operativo di analisi di modellazione dell'assetto di sistema di mobilità entro cui scaturirebbe l'impatto generato dal trasferimento del polo "Cadla – Despar" dall'area di San Marco all'area di San Zeno, al fine di ottimizzarne la valutazione dal punto di vista dell'efficienza funzionale e della redistribuzione dei flussi di traffico sulla rete.

3.1. Contesto di scenario infrastrutturale al 2015

Gli interventi di adeguamento della rete e del sistema viabilistico programmati dal Comune di Arezzo al 2015 sono i seguenti

- miglioramento dell'accessibilità e dei livelli di servizio per la viabilità di servizio a nuove polarità insediative previste nell'ambito del Piano Strutturale del Comune di Arezzo, in particolare:
 - Interporto di Indicatore
 - Area multifunzionale del Palazzo di Giustizia
 - Area G6 e Centro Affari
 - Area industriale della Carbonaia
 - Area ex-Scalo Merci

Relativamente agli interventi finalizzati al miglioramento della fluidità e degli standard di sicurezza della rete viaria al servizio del nucleo urbano, sono previsti per lo più interventi di ottimizzazione delle intersezioni, mediante la realizzazione di nuove rotatorie, in particolare agli incroci Matteotti – F.te Veneziana e Giotto – Signorelli - Crispi.

Specificamente per la viabilità al servizio delle nuove polarità insediative e commerciali, sono in programma i seguenti interventi (fonte: “Progetto Arezzo si Muove – Comune di Arezzo – Assessorato ai LL-PP. - aprile 2009”):

- **al servizio del nuovo Interporto di Indicatore**, nuova **viabilità camionabile** di tipologia “C1” ad una corsia per senso di marcia, funzionale all’ aggiramento del centro urbano di Indicatore, connesso con la viabilità trasversale nel tratto compreso tra l’intersezione SS69 Fiorentina, in località a sud della frazione di Indicatore, e l’intersezione Raccordo Arezzo-Battifolle, in località Chiani. L’intersezione nord, a sud della frazione di Indicatore, sarà ottimizzata mediante la canalizzazione del traffico di attraversamento, in particolare di mezzi pesanti. L’intersezione sud, a Chiani, sarà regolata con due rotatorie in grado di ottimizzare l’immissione, soprattutto dei mezzi pesanti, sul Raccordo. La Bretella di aggiramento del nucleo urbano di Indicatore può essere considerato anche come un lotto funzionale parziale della futura Variante SS71, prefigurata e valutata nell’ambito del PUM tra gli interventi macro-infrastrutturali di lungo periodo (figura 4);

Fig. 4 – Rappresentazione grafica dell’intervento (in blu la nuova viabilità)



- **al servizio dell'area multifunzionale del Palazzo di Giustizia**, nuovo arco viario urbano di lunghezza pari a 300 metri circa, ad una corsia per senso di marcia di **collegamento trasversale di via Francesco Redi con via Trento e Trieste**, funzionale all'ottimizzazione dell'accesso della nuova area multifunzionale del Palazzo di Giustizia, con intersezione su via Francesco Redi regolata con rotatoria. L'intervento può essere considerato anche come un primo lotto funzionale di dimensioni ridotte del futuro collegamento "Tarlatti Nord", prefigurato e valutato nell'ambito del PUM tra gli interventi macro-infrastrutturali di lungo periodo (figura 5);

Fig. 5 – Rappresentazione grafica dell'intervento (in blu la nuova viabilità)



- **al servizio delle nuove aree commerciali e polifunzionali "Centro Affari" e "G6"**, localizzati lungo l'asse via Salvemini (Raccordo Arezzo-Battifolle) – via dei Carabinieri, **nuova rotatoria a doppia corsia orientata ad est del sottovia della Tangenziale** per lo smistamento dei flussi in ingresso e in uscita da via dei Carabinieri, funzionale all'ottimizzazione dell'accesso della nuova area polifunzionale G6, alla fluidificazione del traffico gravitante sul nuovo polo

commerciale e convegnistico del Centro Affari e alla fluidificazione del traffico di accesso/egresso alla/dalla città, avente per origine-destinazione l'asse portante stradale Raccordo-A1, canalizzato sul parcheggio di drenaggio del Baldaccio. Anche in questo caso, si tratta di un intervento propedeutico alle funzioni di un importante intervento previsto in ambito PUM nel medio-lungo periodo, nello specifico il raddoppio infrastrutturale del Raccordo Arezzo-Battifolle, che renderà necessaria l'efficiente operatività del nodo di intersezione Salvemini-Tangenziale-Carabinieri (figura 6) ;

Fig. 6 – Rappresentazione grafica dell'intervento (in blu la nuova viabilità)



- **al servizio dell'area produttiva "Carbonaia", localizzata lungo l'asse del Raccordo Arezzo-Battifolle, nuova viabilità a senso unico, con rotonde di immissione su via Calamandrei (figura 7) .**

Fig. 7 – Rappresentazione grafica dell'intervento (in blu la nuova viabilità)



3.2. Attualizzazione della domanda al 2015

Le attività propedeutiche alla definizione dei parametri da implementare per la valutazione modellistica hanno riguardato anche l'attualizzazione della domanda di mobilità, con orizzonte al 2015, ossia la stima degli indici di crescita del traffico all'orizzonte temporale indicato, sia di tipo sistematico (riconducibili al PIL e ad altre variabili generali di livello nazionale e regionale), sia di tipo puntuale (riconducibili alla realizzazione di futuri poli attrattori-generatori di traffico e riguardanti quindi specifiche zone).

Di seguito, si riporta uno schema generale degli interventi che sono stati concordati nell'ambito del "tavolo tecnico" del Comune di Arezzo – Ufficio Mobilità e Traffico ed Ufficio Pianificazione, per la definizione dei parametri di "attualizzazione della domanda".

Ad ogni intervento indicato, corrisponde una stima di quantificazione, in termini di flussi attratti e generati e di dimensionamenti.

Si sono considerati i soli interventi che potrebbero interessare la riconfigurazione della mappa degli spostamenti relativamente alla distribuzione delle merci.

**Interventi di sviluppo urbanistico di breve periodo
avente tangibile ricaduta in termini di attrazione-generazione di traffico**

Scenario breve periodo
Interporto di Indicatore (Intero Intervento ed esercizio completo)
Centro Affari sul Raccordo Arezzo-Battifolle (esercizio completo)
Area G6 nel nodo Raccordo – Tangenziale (esercizio completo)
Area Carbonaia , nei pressi della Z.I. lungo il Raccordo Arezzo-Battifolle (esercizio al 50% sia per funzioni direzionali che commerciali)

Di seguito, si riporta la quantificazione della capacità attrattiva-generativa di traffico rispetto agli interventi elencati (nello specifico, solo veicoli merci), utilizzata come parametro modellistico di attualizzazione della domanda, stimata in base alle specificità della mappa degli spostamenti attuali e alle ipotesi di sviluppo e trasformazione della domanda indotti dagli interventi di ridefinizione delle destinazioni d'uso del territorio.

Interporto di Indicatore (esercizio completo)

⇒ + 4.000 veicoli commerciali al giorno sulla O/D bidirezionale

Direttrice Indicatore Pratantico - Casello Arezzo A1

Centro Affari sul Raccordo Arezzo-Battifolle (esercizio completo)

⇒ + 200 veicoli commerciali al giorno sulla O/D bidirezionale

Relazioni con:

Direttrice Indicatore Pratantico – Lebole-Pesciola

Centro polivalente “Area G6” sul nodo Raccordo – Tangenziale, altezza via dei Carabinieri (esercizio completo)

⇒ + 200 veicoli commerciali al giorno sulla O/D bidirezionale

Direttrice Lebole-Pesciola - Gavardello

Area multifunzionale della Carbonaia, nei pressi della Z.I. lungo il Raccordo Arezzo-Battifolle (esercizio al 50% sia per funzioni direzionali che commerciali)

⇒ + 500 veicoli commerciali al giorno sulla O/D bidirezionale

Direttrice Carbonaia – Calamandrei – Casello Arezzo A1

Direttrice Carbonaia – Calamandrei – SS71/SS73 Sud

Direttrice Carbonaia – Calamandrei – SS71 Nord

Per la definizione delle previsioni di domanda, negli anni dal 2009 al 2014, sono stati considerati come parametri finalizzati alle funzioni modellistiche anche le stime di andamento strutturale della domanda di trasporto.

Si sono tenute nel dovuto conto le stime sviluppate da Anas e dalle Società Concessionarie autostradali per la rete stradale ed autostradale dell'Italia Centrale, nell'ambito degli studi trasportistici finalizzati al rinnovo delle concessioni, che a loro volta hanno tenuto conto di tutte

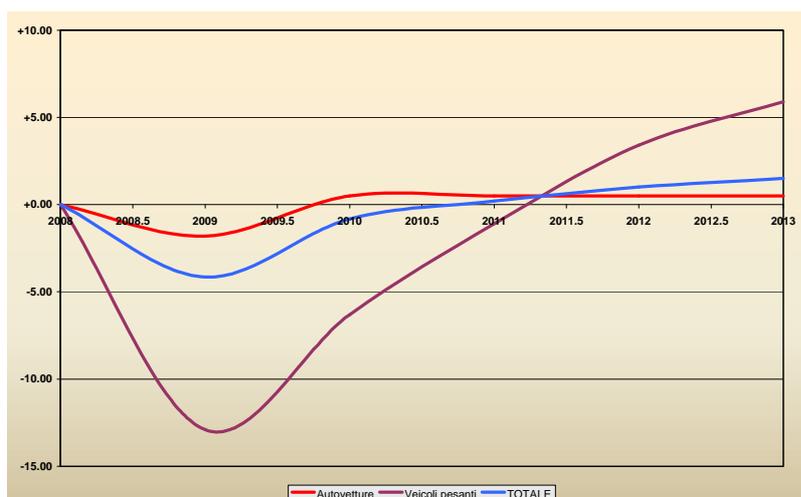
le principali variabili macro-economiche influenti sull'andamento del traffico, con specifico riferimento per quello delle merci.

L'andamento annuo di attualizzazione generica della domanda di trasporto merci stimato per il presente studio è il seguente (anno di riferimento 2008) è il seguente:

Trasporto merci

2009	-12,9%
2010	- 6,3%
2011	- 1,1%
2012	+ 3,4%
2013	+ 4,5%
2014	+ 5,0%

Fig. 8 - Trend evolutivi del traffico stimati per il periodo 2009-2014 nell'area dell'Italia Centrale (veicoli leggeri e pesanti)



4. SITUAZIONE FUTURA – Risultati dell’assegnazione modellistica

La valutazione sull’impatto prodotto dal trasferimento del polo “Cadla-Despar” dal sito attuale in località San Marco, sulla SS73, al futuro sito dell’area industriale di San Zeno, è stata effettuata mediante il ricorso alla medesima metodologia e al medesimo sistema di assegnazione modellistica degli spostamenti sulla rete dell’area di Arezzo utilizzata per l’elaborazione del Piano Urbano della Mobilità del Comune di Arezzo.

Come ben evidenziato nella Fig. 9, il macroeffetto prodotto dall’intervento consente un sostanziale alleggerimento della rete più a ridosso del centro urbano di Arezzo, con un effetto di transfert dei mezzi pesanti e dei furgonati adibiti alla grande distribuzione delle derrate verso la viabilità più esterna e periferica.

La rete che si potrà avvalere dei benefici più tangibili è costituita dalla SS73 Senese, SS71 via Romana, via Chiarini, via Amendola (Tangenziale di Arezzo, sezione sud-est), via Salvemini e dal raccordo Arezzo-Battifolle, da via via Calamandrei all’innesto di Chiani con la SP per San Zeno.

L’effetto è riconducibile alla tendenza della gran parte della movimentazione interregionale generata e attratta dal nuovo impianto, ossia quella avente per origine e destinazione il resto della Toscana, la Liguria e l’Emilia Romagna, ad utilizzare la strada più diretta per il casello A1 di Arezzo Battifolle, ossia la Strada Provinciale Chiani - San Zeno, drenando quote importanti di movimentazione dalla viabilità utilizzata attualmente, più a ridosso del nucleo urbano.

In prospettiva, tale dinamica va nella direzione di un posizionamento ottimale del futuro sito Despar, in ragione della realizzazione, in programma nei piani ANAS e della provincia di

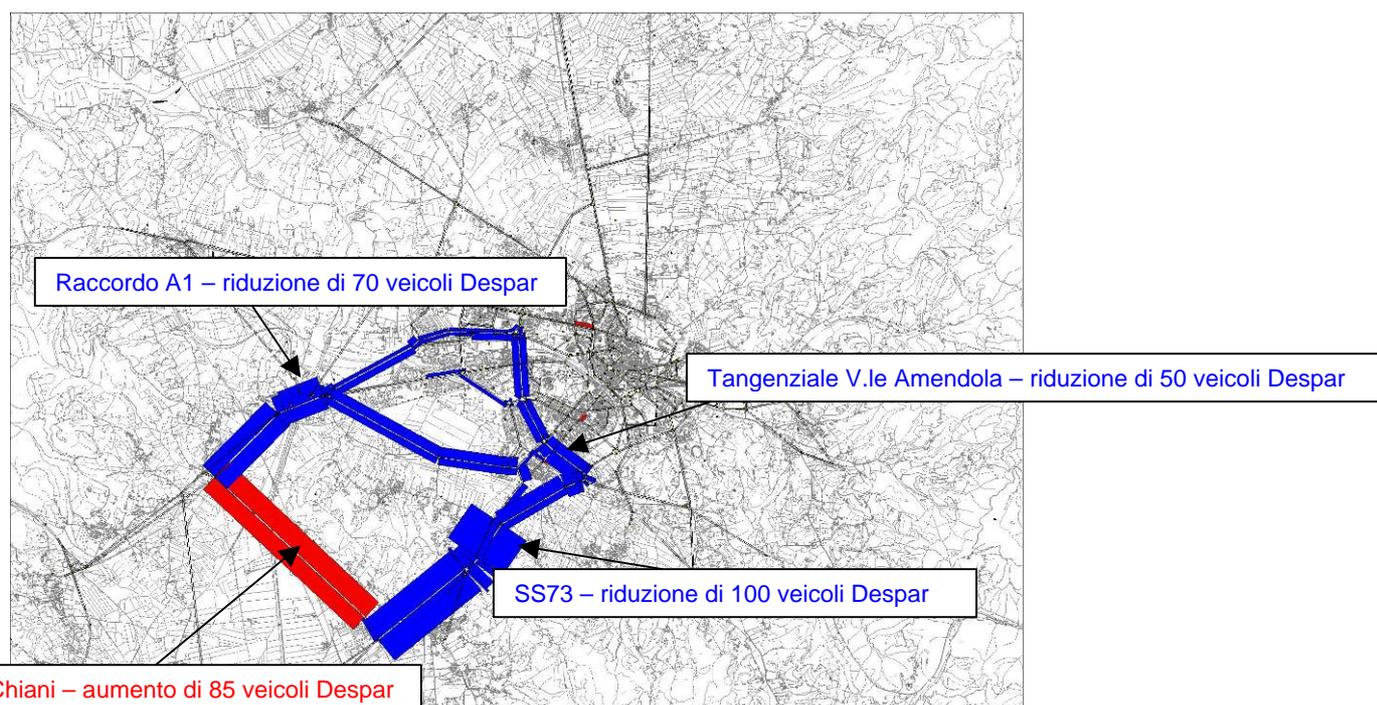
Arezzo e confermati dal PUM e dal Piano Strutturale del Comune, del primo lotto funzionale della Variante SS71, proprio sulla direttrice San Zeno-Chiani.

Ancora più funzionale risulta essere la nuova localizzazione del sito “Cadla-Despar” a San Zeno per le movimentazioni aventi origine e destinazione le aree a sud del polo aretino (area senese e tirrenica sud della Toscana, Roma e resto del Lazio), essendo a ridosso della SS73 “Due Mari - SGC Grosseto-Fano”, con collegamento pressoché diretto con il casello A1 di M.te San Savino.

Fig. 9

SCENARIO al 2015

Delta-flussi riferito al traffico commerciale Despar nel giorno medio feriale sulla rete del Comune di Arezzo



La maggiore presenza giornaliera di circa 100 mezzi pesanti e furgonati nelle due direzioni sulla Strada Provinciale Chiani-San Zeno , che attualmente presenta un'ampia riserva di capacità, non modifica in senso negativo il livello di servizio della stessa (Fig 10).

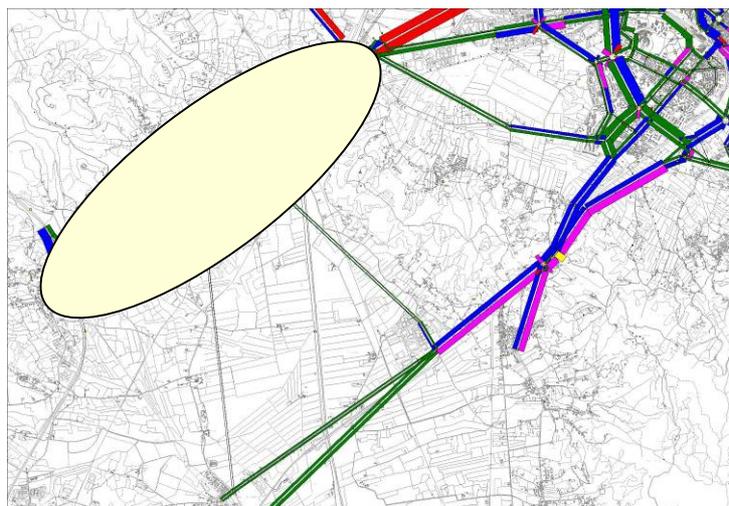
In via generale, il confronto tra i livelli di servizio della viabilità interessata in situazione senza e con intervento (cfr. Fig. 10 con Fig. 3) evidenzia una condizione di sostanziale invarianza del rapporto impegno-capacità.

L'unica eccezione si manifesterebbe in corsia sud-ovest del Raccordo Arezzo-Battifolle, nel tratto Calamandrei-Battifolle, dove si verificherebbe uno step peggiorativo del livello di servizio. Tale controindicazione risulterebbe, in ogni caso, di minima entità rispetto al vantaggio generato dall'intervento, in termini di alleggerimento della viabilità più interna al Comune di Arezzo, e comunque è destinata ad trovare una risoluzione con la realizzazione della doppia corsia a doppia carreggiata, programmata in due lotti funzionali nell'ambito del PUM del Comune di Arezzo sull'intera estensione del Raccordo Arezzo-Battifolle.

Fig. 10

SCENARIO al 2015

Flussogrammi e Livelli di Servizio delle direttrici su cui insiste il traffico attratto-generato dal polo logistico "Cadla-Despar", con evidenziazione della direttrice più coinvolta dalla modifica del L.d.S.

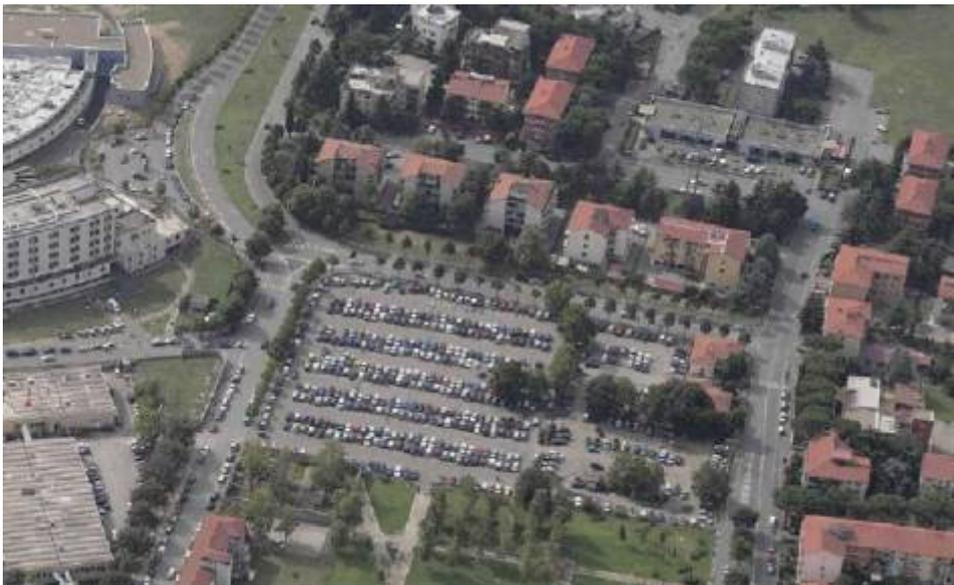




COMUNE di AREZZO

Realizzazione di un parcheggio pubblico e di volumi direzionali e commerciali nell'area dell'Ospedale San Donato posta tra via Laschi , via Nenni, via della Faggiuola e Parco del Foro Boario

Dicembre 2008



Studio del Traffico



Responsabile del Progetto: dr. Massimo SANTORI

1. Inquadramento

Il presente studio riguarda l'analisi tecnico-funzionale dell'intervento di riqualificazione e riconversione urbanistica dell'area dell'Ospedale di san Donato di Arezzo.

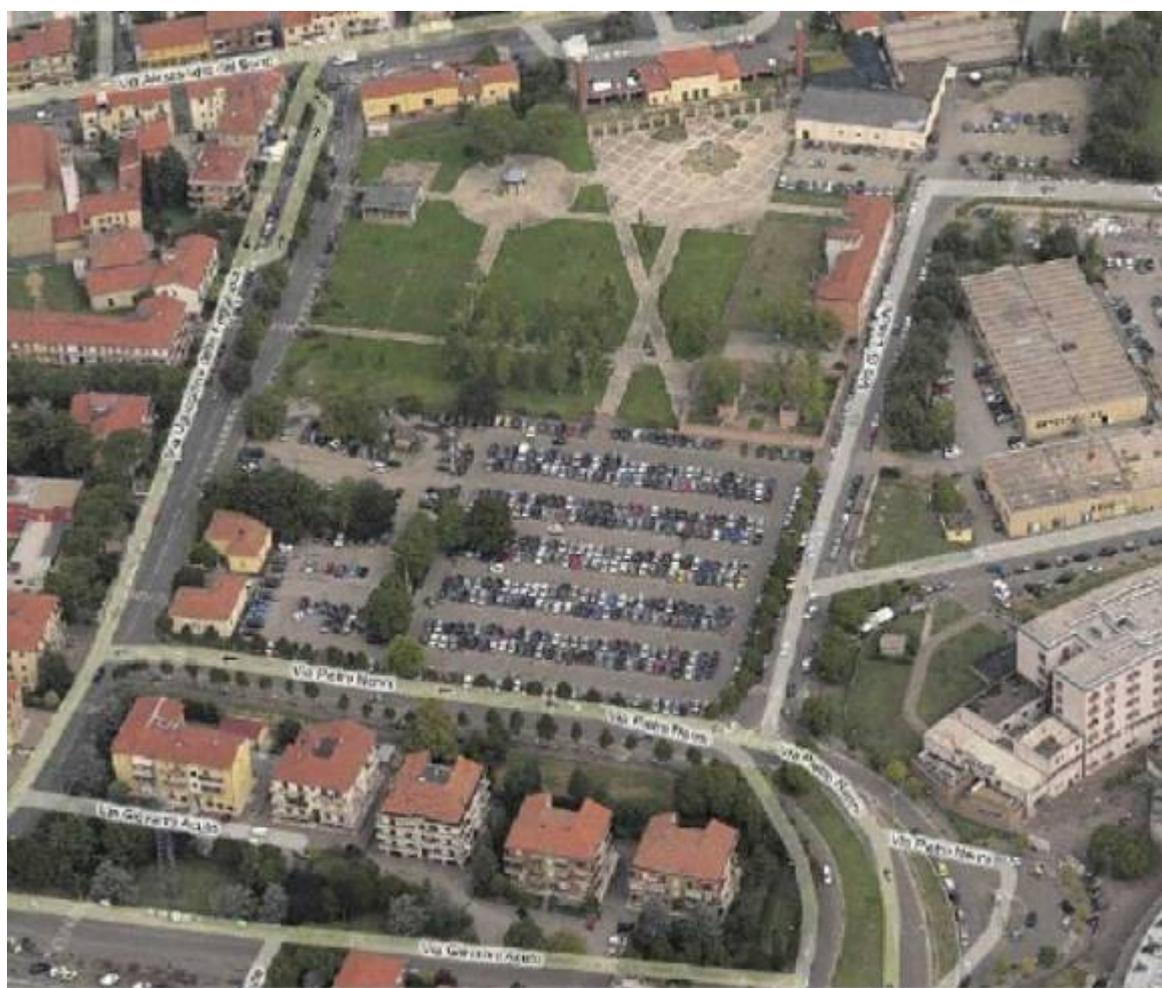
In relazione ai previsti incrementi dei volumi urbanistici disponibili per insediamenti operativi e commerciali, al miglioramento degli standard di accessibilità dell'area ospedaliera e alla realizzazione di un nuovo parcheggio multipiano al servizio di dette aree, è necessario effettuare una valutazione quantitativa e qualitativa degli impatti prodotti dai flussi di traffico in attrazione e generazione, sia in termini di redistribuzione dei traffici già attualmente insistenti nell'area ospedaliera, sia in termini di valutazione delle caratteristiche della domanda indotta dai nuovi interventi.

L'intervento in oggetto è stato definito ed analizzato nel Progetto di Fattibilità effettuato dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Arezzo – Servizio Pianificazione -Ufficio di Piano, nel giugno 2008.

Esso riguarda un'area individuata dal PRG vigente come “*area pubblica per attrezzature di servizio*” in Zona “C” di espansione.



L'area è stata definita dal Piano Strutturale come “*grande attrezzatura della città*” (sottosistema L1), corrispondente ad un polo insediativo prevalentemente dedicato ad una funzione specializzata, localizzato nell'ambito urbano attorno alla fascia tra il Centro Antico e la Tangenziale.



Attualmente, nell'area in oggetto si concentrano i fenomeni di attrazione-generazione indotti dalle attività del polo ospedaliero, mediante l'asse principale di via Pietro Nenni, a sua volta funzionalmente connesso con la tangenziale di Arezzo.

L'area di progetto è delimitata da una viabilità di servizio (via Laschi e via della Faggiuola), funzionale all'accesso del parcheggio a raso dell'Ospedale, al collegamento secondario con la viabilità dell'area centrale di Arezzo, attraverso il sottopasso del Baldaccio, e degli insediamenti di entità ridotta che caratterizzano la maglia urbanistica della zona.

2. SITUAZIONE ATTUALE - ELEMENTI FUNZIONALI DEL SISTEMA VIARIO

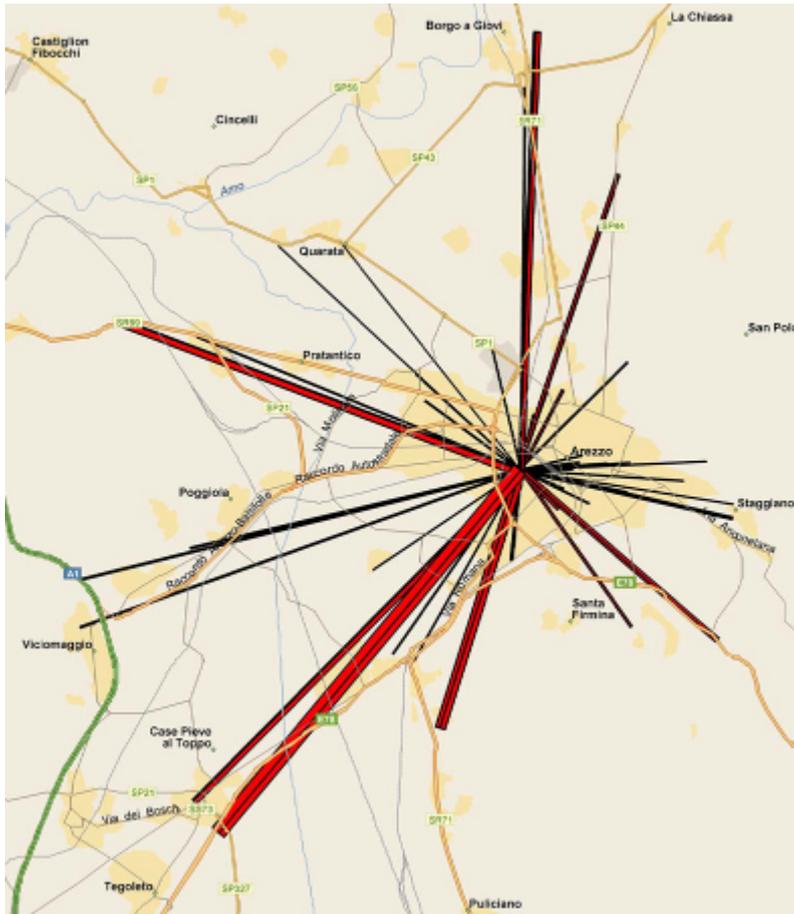
Allo stato attuale, l'area ospedaliera comporta un'attrazione-generazione di domanda di mobilità stimata in complessivi 790 veicoli in ora di punta, presentando standard di accessibilità ottimali, essendo la viabilità di accesso infrastrutturalmente dotata delle capacità necessarie per assorbire l'impegno di domanda di traffico (vedi figura 1).

Le zone con cui l'area ospedaliera stabilisce il maggior numero di relazioni sono quelle esterne al Comune, riconducibili al resto della provincia di Arezzo, riferibili alla direttrice del Casentinese, del Valdarno e della Senese.

La figura 2 rappresenta le "linee di desiderio" della mobilità generata e attratta dall'area di San Donato, con la rappresentazione istogrammatica delle relazioni principali.

Figura 2

“Linee di Desiderio” relative alle relazioni con l’area dell’Ospedale di San Donato



Gli standard positivi del livello di servizio della rete di accesso all’area ospedaliera di San Donato (archi in verde) sono favoriti anche dalla sostanziale assenza di veicoli merci, che preferiscono utilizzare l’asse tangenziale e altre via di accesso alla città (via Romana, via Fiorentina, via Sette Ponti, SS71 Casentinese, ecc.) per svolgere le loro funzioni distributive e di approvvigionamento.

Un livello di servizio particolarmente positivo (1.100 veicoli, prevalentemente autovetture private, in ora di punta, a fronte di una capacità oraria di 2.500 veicoli), con una relativa riserva di capacità, è presentata da via Pietro Nenni, la cui connessione con la Tangenziale, tuttavia, presenta qualche elemento di criticità, in particolare sul ramo di sovrapposizione dei flussi della Tangenziale (oltre 2.300 veicoli sul segmento di massimo carico, nell'ora di punta, rapporto impegno-capacità compreso tra gli indici 0.8 e 0.9 – segmento in rosso).

L'attuale parcheggio gratuito a raso dell'Ospedale di San Donato (circa 500 posti auto sugli stalli regolari + altri 50 circa fuori dagli stalli), di proprietà comunale, presenta indici di utilizzazione vicini alla saturazione solo nell'ora di punta delle visite (mediamente, dalle 10.30 alle 12.00). Per il resto, la fruizione è agevole, anche per la quota di residenti del quartiere Pesciola che utilizzano l'impianto per la sosta pomeridiana e notturna.

L'impianto si presta anche come elemento di drenaggio per il traffico in ingresso all'area centrale di Arezzo ed è utilizzato per questa funzione da una quota oscillante intorno al 30% dell'utenza.

L'area destinata attualmente alle funzioni di parcheggio è quella maggiormente interessata dagli interventi di riqualificazione urbanistica previsti dal PRG e dal Piano Strutturale del Comune.

La verifica relativa alla capacità di assorbimento della domanda indotta e/o ridistribuita dai nuovi interventi di urbanizzazione previsti nell'area di San Donato da parte della viabilità esistente rappresenta un'attività necessaria per garantire la funzionalità del progetto.

3. SITUAZIONE FUTURA - ELEMENTI FUNZIONALI DEL SISTEMA VIARIO

Il riassetto insediativo dell'area di progetto prevede la riqualificazione delle funzioni direzionali e, soprattutto, commerciali, in sovrapposizione alle funzioni ospedaliere, svolta già oggi.

Le indicazioni ricevute per lo studio di fattibilità sono state le seguenti:

- a. volume dell'area commerciale e direzionale per nuovi 20.000 mc*
- b. possibilità di prevedere una foresteria, verificando le necessità da parte dell'ASL 8 e dell'Università degli Studi*
- c. funzioni commerciali al piano terra*
- d. funzioni direzionali ai piani superiori*
- e. massimo di 4 piani fuori terra*
- f. possibilità di realizzazione contestuale dei due ambiti (parcheggio e volumi accessori) anche attraverso progetti e realizzazioni distinte, con possibilità di stralci funzionali per la parte commerciale-direzionale*

Da queste indicazioni generali, sono scaturite alcune soluzioni progettuali, di cui si riporta quella presa in esame per la presente valutazione trasportistica e modellistica, in quanto considerata particolarmente idonea per il soddisfacimento delle funzioni di accessibilità.

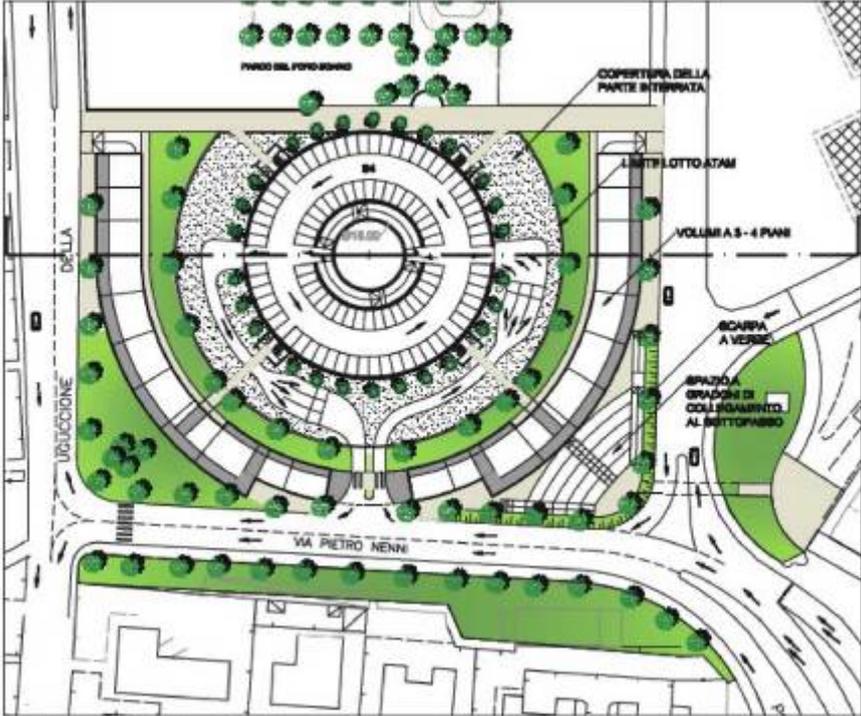
E' stata studiata la previsione di un parcheggio multipiano per circa 980 posti auto ed edifici commerciali direzionali per 20.000 mc. Corrispondenti a circa 5.600 mq di superficie utile al netto dello spessore degli involucri, dei portici ad uso pubblico, degli spazi scantinati per autorimessa e dei locali tecnici.

Uno degli aspetti principali considerati dal progetto di fattibilità è stata la localizzazione delle rampe di accesso-egresso del parcheggio, per ottimizzare lo standard di accessibilità della struttura.

La soluzione prefigurata tiene conto di un'appropriata calibrazione delle dimensioni e della dislocazione dei piani entro e fuori terra del parcheggio.

Figura 3

Schema del nuovo parcheggio multipiano di Ospedale San Donato



Il parcheggio è ottenuto in posizione centrale, rispetto ai volumi commerciali e direzionali posizionati al contorno lungo le strade.

Lo schema del parcheggio a pianta circolare consente una capacità effettiva pari a 980 posti auto.

POSTI AUTO		
	anello stretto	anello largo
p5	94	0
p4	94	0
p3	94	0
p2	94	0
p1	94	0
pt	94	0
p-1	90	120
p-2	90	120
p-3		
tot	984	

L'ingresso e l'uscita per/da via Pietro Nenni si svilupperebbe nel tratto centrale del lotto, in modo da facilitare lo scambio di corsia sia per chi entra che per chi esce.

Per avere sempre un flusso di emissioni verso destra (senza intersezioni di veicoli in direzioni diverse) è stato ipotizzato un senso circolatorio antiorario tra via G. Acuto e via Nenni.

In egresso, quindi, le direzioni verso Pescaiola o verso la Tangenziale non sarebbero interrotte da stop o da semafori.

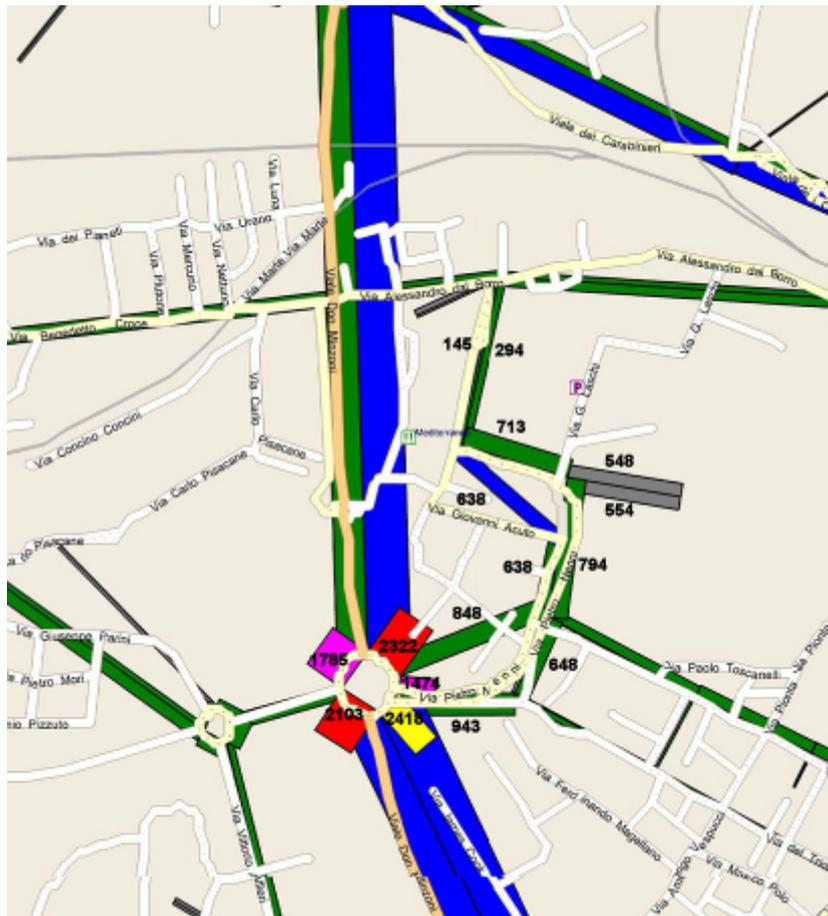
Tenendo conto delle stime di attualizzazione della domanda, tendenti alla crescita zero fino al 2015, e di incremento della capacità attrattiva e generativa della zona, in ragione delle nuove destinazioni d'uso e delle nuove funzionalità previste dal futuro assetto urbanistico dell'area, ivi compresi gli effetti generati dalla presenza di una maggiore disponibilità di parcheggio custodito (si è ipotizzato l'utilizzo gratuito, al fine di favorire anche le funzioni di drenaggio dei flussi diretti nel Centro Antico di Arezzo), si è ricavata una simulazione modellistica della distribuzione dei flussi e dei relativi livelli di servizio con riferimenti specifico alla rete viaria al servizio del polo ospedaliero e del nuovo centro direzionale e commerciale, ricostruita secondo le attuali caratteristiche geometriche.

Il risultato dell'assegnazione modellistica è rappresentata in figura 4.

Figura 4

SITUAZIONE FUTURA

Flussogramma e Livelli di Servizio della viabilità al servizio dell'area dell'Ospedale di San Donato



Il nodo-centroide del nuovo polo insediativo e ospedaliero presenterebbe un'attrazione-generazione dei flussi pari a 1.100 veicoli in ora di punta (+37.5% rispetto alla situazione attuale).

Gli standard positivi del livello di servizio della rete di accesso all'area ospedaliera di San Donato (archi in verde) sono confermati, nonostante si verifichi un incremento dei flussi bidirezionali in ora di punta su via Pietro Nenni fino a oltre 1.400 veicoli (di cui il 5% circa veicoli commerciali leggeri e medi), +21% rispetto alla situazione attuale.

La relativa riserva di capacità presentata da via Pietro Nenni consente quindi di assicurare un ottimale standard di accessibilità dell'area anche in presenza di un notevole incremento dei fattori attrattivi e generativi di traffico.

Unico elemento di criticità potrebbe manifestarsi nel nodo di connessione della Tangenziale verso via Nenni, in particolare sul ramo di sovrapposizione dei flussi della Tangenziale in direzione nord (oltre 2.400 veicoli sul segmento di massimo carico, nell'ora di punta, rapporto impegno-capacità prossimo alla saturazione – segmento in giallo). Va evidenziato, nel contempo, che l'incremento dei flussi su detto ramo sarebbe solamente di un centinaio di transiti rispetto alla situazione attuale, seppur con una quota in crescita di mezzi commerciali, in sovrapposizione rispetto a quelli transitanti sulla Tangenziale stessa.

Riguardo al nuovo parcheggio multipiano (circa 1000 posti auto sugli stalli regolari), presenterebbe indici di utilizzazione vicini alla saturazione solo nell'ora di punta delle visite (mediamente, dalle 10.30 alle 12.00), come già accade attualmente.

L'impianto tuttavia incrementerebbe il suo ruolo di drenaggio per il traffico in ingresso all'area centrale di Arezzo, con una utilizzazione per questa funzione per una quota stimabile intorno al 50% dell'utenza (una maggiore precisione del dato modellistico nel merito sarebbe raggiungibile una volta rese note le caratteristiche di esercizio di un eventuale servizio pubblico in alimentazione del nuovo parcheggio, per la distribuzione dell'utenza nell'area centrale di Arezzo).

PUM del Comune di AREZZO

SCENARI di simulazione modellistica

Domanda attuale (nel quadro del “Piano Parcheggi”)

1. Senso unico via Petrarca – senso P.za Monaco

- 2a. Senso unico via Veneto (da p.za Saione a via Piave) – senso sud

- 2b. Senso unico via Veneto (da p.za Saione a via Piave) – senso nord

Domanda attualizzata a 5 anni

4. Nuova viabilità al servizio dell’Interporto di Indicatore
(by-pass a sud di Indicatore e uscita sul Raccordo all’altezza di Chiani)

- 5a. Nuova viabilità ricavata dalla ristrutturazione dello Scalo Merci
(doppio senso sottopasso del Baldaccio)
- 5b. Nuova viabilità ricavata dalla ristrutturazione dello Scalo Merci
(doppio senso sottopasso del Baldaccio + nuova viabilità a ridosso dello Scalo Merci e doppio senso su via Piero della Francesca)

Domanda attualizzata a 10 anni

- 6a. SS71 Dir
(Lotto San Zeno - Raccordo)
- 6b. SS71 Dir
(Lotto San Zeno - Indicatore)
- 6a. SS71 Dir
(Lotto completo - San Zeno – innesto Casentinese)

7a. potenziamento Raccordo Arezzo-Battifolle

(lotto Tangenziale - Chiani)

7b. potenziamento Raccordo Arezzo-Battifolle

(lotto Tangenziale – innesto A1)

8a. Bretella Tarlati Nord

(lotto Setteponti - Montefeltro)

8b. Bretella Tarlati Nord

(lotto completo - Setteponti – Trento e Trieste)

9. potenziamento SS73 “Due Mari” + SS71 Dir (lotto San Zeno-Chiani)

10. Bretella “Uno-a Erre” (collegamento nord-sud tra Setteponti e F.li Lebole)

11. Nuova viabilità al servizio del Polo Scolastico



Regolamento Urbanistico
Valutazione integrata
Comune di Arezzo