



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Valutazione integrata iniziale

Recupero area ex-Caserma Cadorna

ASI 3.8

















3. Quadro conoscitivo

3.4 contenuti del PS

PRG

Invarianti strutturali



-  centri antichi ed aggregati
-  centri antichi ed aggregati (edifici)
-  edifici specialistici e ville con relative pertinenze strette
-  edifici specialistici e ville con relative pertinenze strette (edifici)
-  edilizia rurale di pregio
-  altri edifici di antica formazione
-  manufatti non di antica formazione o di antica formazione con alterazioni molto forti
-  viabilità storica
-  viabilità storica in aree individuate per la localizzazione di casse di espansione
-  boschi
-  boschi in aree individuate per la localizzazione di casse di espansione
-  terrazzamenti interni al bosco
-  aree terrazzate
-  aree terrazzate in aree individuate per la localizzazione di casse di espansione
-  invasi
-  aree individuate per la localizzazione di casse di espansione

Sistemi territoriali e funzionali



-  L1 grandi attrezzature della città
-  L2 luoghi centrali a scala urbana
-  M0 autostrada (esistente)
-  M1 strade di attraversamento (da ristrutturare)
-  M1 strade di attraversamento (esistente)
-  M1 strade di attraversamento (progetto)
-  M2 strade di penetrazione (da ristrutturare)
-  M2 strade di penetrazione (esistente)
-  M2 strade di penetrazione (progetto)
-  M3 strade di distribuzione (esistente)
-  M3 strade di distribuzione (progetto)
-  M4.1 ferrovia ad alta velocità (esistente)
-  M4.2 ferrovia ordinaria (esistente)
-  M4.3 ferrovia urbana (esistente)
-  M5.1 centri intermodali: scalo merci (progetto)
-  M5.2 centri intermodali: stazioni ferroviarie (esistente)
-  P1 produttivo industriale
-  P2 produttivo commerciale
-  P3 produttivo misto residenziale
-  P4 aree specializzate delle attrezzature tecnologiche
-  R1 residenziale
-  R2 prevalentemente residenziale
-  R3 residenziale misto
-  R4 luoghi centrali della residenza
-  V1 riserva di naturalità
-  V2 le aree di transizione pedecollinari
-  V3 la pianura coltivata
-  V3 la pianura coltivata e M5.3 area potenzialmente destinata al trasferimento dell'aeroporto
-  V3 la pianura coltivata: ambito V3.1 la corona agricola
-  V3 la pianura coltivata: ambito V3.2 la bonifica storica
-  V3 la pianura coltivata: ambito V3.3 colture e frazionamento periurbano
-  V4 corridoi e connessioni fluviali
-  V5 capisaldi del verde: ambito V5.1 verde territoriale
-  V5 capisaldi del verde: ambito V5.2 verde sportivo
-  V5 capisaldi del verde: ambito V5.3 verde urbano della cinta muraria
-  V5 capisaldi del verde: ambito V5.4 bande verdi di compensazione ambientale

Dati dell'area selezionata:

sistemi territoriali	sistema di pianura
sistemi funzionali	R3 residenziale misto

Art. 68 - Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale di Arezzo individua i seguenti sistemi territoriali:
 - Sistema montano;
 - Sistema collinare;
 - Sistema pedecollinare terrazzato;
 - Sistema di valle;
 - Sistema di pianura;
 - Sistema fluviale.

Art. 73 - Sistema di pianura

1. Il sistema della pianura è un ambito fortemente complesso caratterizzato da fenomeni antropici che ne hanno condizionato nel tempo la morfologia e gli usi storici; le aree urbane principali sono rappresentate dai centri di Arezzo Capoluogo, Patrignone, S. Leo, Pratantico, S. Giuliano, Frassineto. Si possono sinteticamente individuare tre ambiti specifici comprendenti sia la piana di Arezzo, più a nord, che la piana della Chiana Aretina (Val di Chiana):
 - la pianura coincidente con l'area di bonifica lungo il Canale Maestro della Chiana che collega le acque della Chiana all'Arno;
 - la pianura di nord-est, che a partire dall'abitato della città di Arezzo, si attesta lungo le fasce collinari e presenta un impianto agricolo ancora integro con tracciati e sentieri storici che collegano i pendii e le parti montane;
 - la pianura ad ovest, divisa dalla precedente zona di pianura dalla S.R. 71 Umbro-Casentinese, presenta dei connotati sempre di tipo agricolo ma rarefatti a causa della presenza di attività antropiche a forte sfruttamento del suolo (insediamenti sparsi, cave, industrie, infrastrutture, ecc). E' la parte di territorio aretino ove si sono stanziate le principali arterie ferroviarie e stradali che hanno favorito la localizzazione di numerosi centri insediativi e produttivi e la frammentazione del territorio creando fenomeni di discontinuità fisico-ambientale.
2. Obiettivi per gli assetti socio-economici sono:
 - l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare;
 - la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
 - la salvaguardia e potenziamento delle attività agricole produttive;
3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:
 - la riqualificazione ed il recupero delle parti di territorio soggette a degrado, salvaguardia delle aree agricole con caratteri storico-tradizionali;
 - l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
 - la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e reticolo delle sistemazioni idrauliche, garantendo fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
 - il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:
 - l'attenuazione degli effetti indotti dall'impermeabilizzazione del suolo, rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
 - il ripristino della continuità della rete idrografica superficiale.

Art. 75 - Disposizioni generali

1. Ciascuna porzione del territorio è inclusa in uno dei venti sottosistemi nei quali i sistemi si articolano ed è soggetta agli specifici indirizzi morfologici e funzionali.
2. I sistemi individuati nel territorio del Comune di Arezzo sono:
 - Sistema della mobilità (M)
 - Sistema della residenza (R)
 - Sistema ambientale (V)
 - Sistema dei luoghi centrali (L)
 - Sistema della produzione (P)
3. Per ciascun sistema il Piano strutturale determina:
 - a) gli usi caratterizzanti e previsti;

- o b) gli obiettivi prestazionali.
- 4. Per ciascun sottosistema il Piano Strutturale definisce:
 - o a) specifiche caratteristiche;
 - o b) obiettivi prestazionali
 - o c) indirizzi per gli interventi.
- 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.
- 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.

Art. 96 - Usi caratterizzanti e previsti

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. Il sistema della residenza è caratterizzato dai seguenti usi principali:
 - o R - residenza

Art. 97 - Obiettivi prestazionali

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.
2. Le condizioni alla trasformabilità relative al sistema della Residenza sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a due categorie di azioni:
 - o la prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali e l'officiosità idraulica, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete ecologica urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento (traffico, isole di calore, attività rumorose, ecc); l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonchè insalubri;
 - o la seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: la bonifica dei siti inquinati e la riqualificazione delle aree soggette a degrado, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.

Art. 98 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:
 - o R1: residenziale
 - o R2: prevalentemente residenziale
 - o R3: residenziale misto
 - o R4: luoghi centrali della residenza

Art. 101 - Sottosistema R3: residenziale misto

1. 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.
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.
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.

Unità Territoriali Organiche Elementari



Dati dell'area selezionata:

U.T.O.E. 13 Centro

Art. 141 - Disposizioni generali

6. bis Il Regolamento Urbanistico verificherà e valuterà nell'ambito delle scelte localizzative e dimensionali l'inserimento nelle aree urbanizzate anche delle zone B, C e D previste da varianti al Prg vigente approvate successivamente alla adozione del Piano Strutturale e pertanto non riportate nella tav. B.13 Il Prg vigente ma elencate nell'allegato al Quadro Conoscitivo: "P) Elenco delle varianti al Prg vigente approvate successivamente alla data di adozione del presente Piano Strutturale".
1. Il territorio del Comune di Arezzo è suddiviso in 33 Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Arezzo sono:
 - o 01 Giovi
 - o 02 Ponte a Buriano
 - o 03 Quarata
 - o 04 Ceciliano
 - o 05 Puglia
 - o 06 San Fabiano-Cognala-Stoppe D'arca
 - o 07 Indicatore-Pratantico
 - o 08 San Leo
 - o 09 Gavardello
 - o 10 Pratacci
 - o 11 Fiorentina
 - o 12 Catona
 - o 13 Centro
 - o 14 Cappuccini
 - o 15 Staggiano
 - o 16 Pieve A Malano
 - o 17 Battifolle
 - o 18 Calamandrei
 - o 19 Pescalola
 - o 20 San Donato
 - o 21 Tortala
 - o 22 Saione
 - o 23 Stadio
 - o 24 San Zeno
 - o 25 Agazzi
 - o 26 Santa Firmina
 - o 27 Frassineto
 - o 28 Olmo
 - o 29 Policiano
 - o 30 Rigutino
 - o 31 Lignano
 - o 32 Poti
 - o 33 Palazzo Del Pero
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
 - o a. le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - o b. il livello massimo di nuovo impegno di suolo consentito;
 - o c. le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
4. Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali espresse in metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento (Slp), così come definita al comma 4 dell'art. 19 e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 137, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate a destinazione residenziale ovvero all'esterno delle stesse quando ammesso un nuovo impegno di suolo.
5. Stabilisce inoltre le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti produttivi espressi in metri quadrati di Superficie Coperta (Sc) così come definita al comma 3 dell'art.19 e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 138 delle presenti norme, da prevedersi all'interno delle aree appartenenti al Sistema della Produzione ed all'interno delle zone D del vigente Prg, così come riportate nella Tav. B.13 Il Prg vigente, anche se esterne al Sistema della Produzione.
6. In riferimento al precedente comma 4 le aree urbanizzate residenziali sono corrispondenti alle parti di territorio comprese all'interno del sottosistema della residenza R1, R2 ed R3; dei sottosistemi dei Luoghi centrali L1 ed L2; dei sottosistemi della produzione P3, così come individuati nella Tav. C.6a Sistemi,

- sottosistemi e ambiti funzionali: sistema ambientale e sistema insediativo e con le prescrizioni riferite a ciascun sottosistema così come riportate al Titolo VIII Sistemi Funzionali, delle presenti norme; fanno altresì parte delle aree urbanizzate residenziali le zone B del vigente Prg, così come riportate nella Tav. B.13 Il Prg vigente, anche se esterne ai sottosistemi di cui sopra.
7. Il Piano Strutturale prevede un impegno massimo complessivo di suolo per nuovi edifici residenziali pari a circa mq. 1.149.000 dei quali circa 647.000 dedicati alla nuova edificazione e 497.000 alle sistemazioni a verde.
 8. Il livello massimo di cui al punto precedente è espresso dal Piano Strutturale mediante un indice percentuale riferito alla attuale superficie urbanizzata e suddiviso per ciascuna U.T.O.E.
 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.
 10. Nelle U.T.O.E. dove il P.S. ammette nuovo impegno di suolo il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di nuova edificazione anche esterni al perimetro delle aree urbanizzate così come definite al comma 6 e nei limiti di cui al comma precedente.
 11. Il Regolamento Urbanistico individua le nuove aree di intervento ne disciplina:
 - o il nuovo sistema di appartenenza che potrà essere riferito esclusivamente al sistema della residenza o a quello dei luoghi centrali;
 - o il sottosistema;
 - o i parametri urbanistici che regolano l'intervento.
 12. Tali nuove aree di intervento potranno essere reperite esclusivamente nell'ambito del sottosistema V3: la pianura coltivata di cui all'art. 81, ad esclusione degli ambiti V3.1 e V3.2.
 13. Le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti residenziali, derivanti sia da interventi che comportano nuovo impegno di suolo, sia da interventi di completamento all'interno delle aree già urbanizzate, sono stabilite in termini di Superficie lorda di pavimento Slp e verificati rispetto all'incremento teorico massimo di popolazione previsto nell'ambito di ciascuna U.T.O.E., comprensivi anche della capacità residua del vigente Piano Regolatore Generale e riferiti ad un valore medio di nuovi alloggi; in tali quantità non sono incluse quelle riferite alle eventuali aree strategiche di intervento che comportino incremento dell'offerta insediativa, così come individuate al Titolo XIII delle presenti norme e quelle derivanti da operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riconversione funzionale di edifici esistenti.
 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.
 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.
 16. Le quantità relative all'uso del suolo, riportate per ciascuna U.T.O.E. sono valori di riferimento per la costruzione del sistema di monitoraggio del territorio.
 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.
 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.
 19. Il Piano Strutturale definisce criteri e linee guida utili per poter successivamente elaborare nel Regolamento Urbanistico le condizioni alla trasformabilità delle U.T.O.E. ricadenti nei sistemi Residenziali, Luoghi Centrali e Produttivo; il procedimento per definire le Condizioni alla Trasformabilità è descritto in particolare nel Cap. 10 della Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali che risulta parte integrante delle presenti norme.
 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.

Art. 154 - U.T.O.E. 13: Centro

1. L'unità territoriale organica elementare 13: Centro delimita una superficie di 188,55 hpari allo 0,49% del territorio comunale, costituita principalmente da:

o bosco	-	ha	-
o colture miste	5,52%	ha	10,41
o frutteti	-	ha	-
o oliveti	-	ha	-
o seminativi	12,86%	ha	24,24
o vigneti	1,95%	ha	3,68
o urbanizzato	79,35%	ha	149,62
o altro	0,32%	ha	0,60

2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. 13: Centro sono previsti i seguenti interventi strategici:
 - o Area strategica d'intervento 3.7: La Catona;
 - o Area strategica d'intervento 3.8: Area ex caserme
 - o Area strategica d'intervento 4.4: Parco lineare: la cintura del verde urbano (parzialmente)
3. Ad esclusione degli interventi di cui al punto precedente per questa U.T.O.E. il Piano Strutturale non prevede nuovo impegno di suolo.
4. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. ad esclusione delle Aree Strategiche di Intervento di cui al precedente comma 2. le seguenti superfici minime a standard:
 - o a) 2.750 mq. di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
 - o b) 750 mq. destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.

Schemi direttori



-  A.S.I. 1.1 tramvia
-  A.S.I. 1.2 nuovo quartiere Tucciarello
-  A.S.I. 1.3 nuovo quartiere Cacciarelle
-  A.S.I. 2.1 nuova Strada Statale 71
-  A.S.I. 2.2 nuova zona industriale di Indicatore
-  A.S.I. 2.3 nuova zona industriale di San Zeno
-  A.S.I. 2.4 interporto
-  A.S.I. 2.5 variante Pratantico-Indicatore
-  A.S.I. 2.6 variante Quarata
-  A.S.I. 3.1 potenziamento raccordo autostradale
-  A.S.I. 3.2 nuovo percorso turistico
-  A.S.I. 3.3 cittadella degli affari
-  A.S.I. 3.4 riqualificazione tangenziale urbana
-  A.S.I. 3.5 variante Ceciliano
-  A.S.I. 3.6 chiusura nord
-  A.S.I. 3.7 la Catona
-  A.S.I. 3.8 area ex caserme
-  A.S.I. 3.9 ex scalo merci
-  A.S.I. 4.1 parco fluviale Chiusa dei Monaci
-  A.S.I. 4.2 parco della bonifica idraulica
-  A.S.I. 4.3 parco urbano di Molin Bianco
-  A.S.I. 4.4 parco lineare: la cintura del verde urbano
-  A.S.I. 4.5 parco urbano di San Cornelio
-  A.S.I. 4.6 la cittadella dello sport
-  A.S.I. 4.7 la cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave

Dati dell'area selezionata:

schemi direttori ed aree strategiche 3.8 area ex caserme

Art. 175 - Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree strategiche di intervento (A.S.I.), gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono, nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per ciascuna area strategica di intervento norme operative e prescrizioni corredate da rappresentazioni grafiche che stabiliscano:
 - o gli indirizzi progettuali
 - o il principio insediativo
 - o il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico
 - o le quantità
 - o le tutele
 - o le modalità d'attuazione
3. Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:
 - o S.D.1: la nuova tangenziale
 - o S.D.2: la metropolitana urbana
 - o S.D.3: la parkway
 - o S.D.4: i parchi urbani
4. Il Regolamento Urbanistico introduce, se necessario, variazioni relative al perimetro delle aree problema ed individua, nell'ambito tematico di ciascuno schema direttore, ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio.
5. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale entro le singole Aree Strategiche di Intervento potrà avvenire solo attraverso Programmi complessi o Piani Attuativi.
6. 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.
7. I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.
8. I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

Art. 190 - Schema direttore: la Parkway S.D.3

1. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica.

Art. 198 - Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme

1. La dismissione delle Caserme offre l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città non permeabile ed anzi caratterizzata dalla chiusura (prima come convento, poi come caserma militare); allo stesso tempo la sua collocazione, proprio al margine tra la città antica medievale e quella ottocentesca, dà occasione di aumentare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo, garantendone l'accessibilità.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:
 - o a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:
 - o SIp = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)
 - o SIp = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)
 - o b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
 - o - ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
 - o - creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 1. - rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;
 2. - utilizzo di un acquedotto duale di servizio;
 3. - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.

Relazione sulla Attività di Valutazione del PIANO STRUTTURALE

10 VERIFICA AMBIENTALE DELLE CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA'

10.1 Valutazione del Piano Strutturale (art. 5 comma 5 L. R. T. 5/95)

Le "Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale degli enti locali"¹ prevedono che nella procedura per la costruzione degli elementi per la valutazione degli effetti ambientali «Per ogni risorsa essenziale e per ciascun Sistema o Sub-sistema o per ciascuna UTOE, ed eventualmente per una specifica azione di trasformazione, il PS dovrà fissare le regole di giudizio (criteri ed indicatori) che permettono di valutare gli effetti delle azioni di trasformazione sui Sistemi Ambientali, Insediativo e socio-economico, tenuto conto degli obiettivi da perseguire in quel Sistema, Sub-sistema o UTOE, delle condizioni di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse essenziali ivi presenti, dei relativi livelli di criticità nonché delle relative condizioni di uso».

Coerentemente con le indicazioni delle Istruzioni Tecniche il Piano Strutturale prevede quattro livelli di prescrizioni specifiche di cui il primo, il secondo ed il terzo, immediatamente cogenti attraverso il Piano Strutturale, ed il quarto da formulare con il Regolamento urbanistico.

Il *primo livello* si attua con l'introduzione di Parametri Ambientali minimi inderogabili, che devono essere applicati all'interno delle aree di trasformazione indicate dal Piano Strutturale (trasformazione di aree già urbanizzate o di nuova urbanizzazione) e con una serie di indicazioni essenziali alla strategia del Piano.

Il *secondo livello* si attua attraverso direttive, vincoli e prescrizioni alla trasformabilità da applicare sui Sistemi e sub-sistemi del Piano Strutturale.

Il *terzo livello* indica le azioni specifiche mirate alla salvaguardia delle risorse, alla compatibilità delle caratteristiche tecniche dell'intervento e alla compensazione ambientale di eventuali effetti negativi sul territorio, che diventano parte integrante delle norme relative agli Schemi Direttori e Aree Strategiche.

Il *quarto livello*, definito nel Piano Strutturale da criteri e linee guida da sviluppare successivamente nel Regolamento Urbanistico, consiste nella elaborazione di matrici ambientali, definite mediante interrelazione di indicatori idonei, per la definizione delle condizioni alla trasformabilità da applicare in ciascuna UTOE.

10.2 Obiettivi e lineamenti del Piano Strutturale

Sono di seguito richiamati, in modo sintetico, gli obiettivi generali² del Piano strutturale da perseguire attraverso azioni specifiche, organizzate secondo i sistemi individuati dallo stesso Piano Strutturale.

La residenza

Il Piano Strutturale prevede quattro modalità di espansione residenziale:

¹ Cap. 3° paragrafo 2.2, relativo al Piano Strutturale delle Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di Pianificazione e Programmazione degli Enti Locali

² da Linee Guida - Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione

- a. per nuovi nuclei, di cui alcuni subordinati dalla realizzazione di un collegamento ferroviario metropolitano veloce prevalentemente a nord del centro urbano di Arezzo;
- b. in aggiunta e a ridefinizione dei margini urbani;
- c. per ampliamento dei nuclei e delle frazioni esistenti;
- d. secondo le possibilità edificatorie previste nelle zone agricole di tipo residenziale e produttivo.

Per le tipologie relative al primo, secondo e terzo punto, il territorio si presenta già infrastrutturato (rete di adduzione idrica, rete fognaria di smaltimento, rete viaria e ferroviaria, rete elettrica e metano) ed in grado di supportare le ulteriori previsioni insediative.

Nel Piano Strutturale sono stati inoltre presi in considerazione tutti gli aspetti legati al rischio idrogeologico ed idraulico attraverso l'elaborazione di carte tematiche, di sintesi e di valutazione specifiche, che hanno portato alla individuazione di ambiti "sensibili" da assoggettare ad interventi di messa in sicurezza o da escludere da processi edificatori.

Ancora il Piano Strutturale localizza le principali aree di nuova espansione a nord (prima tipologia) rispetto al centro storico della città di Arezzo. Esse saranno collegate attraverso un nuovo sistema di trasporto pubblico. I nuovi insediamenti saranno localizzati intorno ai nuclei di Stroppiello e di Ceciliano, a nord di Stroppiello e nell'area a nord-ovest del centro compresa tra l'area già urbanizzata e la tangenziale. Queste aree sono tutte attualmente attraversate dalla linea ferroviaria locale Arezzo - Stia, gestita dalla società "La Ferroviaria Italiana" che dovrà essere trasformata in una metropolitana leggera. L'attuazione di alcune di queste aree di espansione è subordinata dal Piano Strutturale, alla riconversione dell'attuale linea ferroviaria in metropolitana leggera consentendo una accessibilità diretta a tutto il territorio aretino (non solamente il centro urbano, ma anche le aree produttive ed i grandi attrattori) limitando quindi l'utilizzo del mezzo di trasporto privato. In questo modo si utilizzerà una tecnologia di trasporto "pulita" e a basso costo.

La caratterizzazione preminente nei nuovi insediamenti è incentrata sulla pedonalizzazione e sulla "mixité" di funzioni presenti nelle aree urbane. Come nelle città storiche, in tali quartieri si mescolano numerosi stili diversi di edilizia abitativa e relativi servizi in un ambiente urbano a misura d'uomo. I piccoli negozi e gli edifici comunali si raggrupparebbero vicino alla stazione della metropolitana leggera, addensandosi maggiormente man mano che ci si sposta verso l'esterno. Lo sviluppo della fruibilità dei trasporti contribuirebbe di conservare gli spazi verdi, di ridurre le esigenze di traffico e di parcheggio, ed inoltre consentirebbe una crescita urbana efficiente.

La mobilità

Il sistema della mobilità è incentrato sulla realizzazione dei seguenti interventi:

la creazione di un massimo di quattro stazioni della metropolitana leggera entro i confini della prevista circonvallazione; ciò potrebbe supportare, lungo la via di transito proposta a nord, sia sviluppi di completamento che nuovi insediamenti;

una strada ad ovest della città che costituirebbe l'accesso alla zona industriale ed ai luoghi di lavoro;

una nuova strada ad est che attraverserebbe e collegherebbe le aree urbane già consolidate;

la nuova circonvallazione di collegamento tra il Casentinese e la Due Mari.

Inoltre, per quanto concerne la previsione della nuova circonvallazione, che ha il compito di deviare il traffico pesante di attraversamento del centro urbano di Arezzo e collegare la rete viaria principale, si prevede che il progetto sia accompagnato da una Valutazione di

Sostenibilità Ambientale, da una valutazione di Impatto e da un piano di compensazione e riqualificazione ambientale.

Relativamente alle infrastrutture esistenti il Piano Strutturale, quando possibile, prevede la realizzazione di "Bande Verdi" di compensazione ambientale per gli inquinamenti dovuti al traffico, alla presenza di attività e di sorgenti con emissioni inquinanti.

Le "Bande Verdi" sono strutturate con impianti vegetazionali più o meno densi e composte da specie vegetali mirate all'abbattimento o alla riduzione degli effetti inquinanti, e sono utilizzate anche per il collegamento ciclabile e pedonale e per separare funzioni tra loro non coerenti.

Il Sistema Produttivo

L'archivio del Servizio Ambiente, in data 31.12.1997, individuava 2.022 insediamenti produttivi attivi, di cui 734 appartenenti all'attività orafa; degli insediamenti produttivi totali 462 presentano scarichi di reflui provenienti dal ciclo produttivo, 613 emissioni di fumi in atmosfera e 263 sono classificati come attività con cicli produttivi ad alto impatto.

Relativamente alla distribuzione territoriale delle attività produttive e ad alto impatto, si ha una concentrazione del settore orafa del 43% in tre località (Pesciola, Tramarino e S. Zeno) ed una localizzazione delle attività inquinanti per il 70% circa nelle medesime località.

Si evidenzia un fenomeno di concentrazione delle produzioni "sensibili" i cui effetti procurano elementi di degrado già riscontrati nella valutazione della qualità delle acque sotterranee e superficiali.

Attraverso il Regolamento Urbanistico si dovranno stabilire le operazioni finalizzate alla riduzione degli effetti inquinanti e alla ridefinizione di azioni per il recupero e di bonifica ambientale dei siti.

1.2. 4. Sistema luoghi centrali

L'obiettivo è quello di consolidare la struttura esistente dei luoghi centrali, assecondando la tendenza all'accentramento nell'ambito urbano ma ampliando gli spazi di interesse collettivo e connettendoli in sequenze riconoscibili; la trama degli spazi prevalentemente aperti che attraversa il tessuto medievale e quello otto-novecentesco, dove è privilegiata la circolazione pedonale, si prolunga quindi verso i parchi e le altre principali attrezzature della città, mentre nella fascia perimetrale e lungo la tangenziale urbana si dispongono una serie di monofunzioni e di funzioni speciali.

Sistema ambientale

Gli indirizzi che hanno guidato la definizione del sistema ambientale sono la tutela delle aree caratterizzate da livelli elevati di naturalità, il recupero di aree degradate, il potenziamento e la salvaguardia degli spazi liberi verdi all'interno di contesti urbani densi, l'arresto della progressiva insularizzazione del territorio.

Il sistema comprende quindi sia i grandi spazi aperti che le aree verdi destinate al tempo libero e allo sport: esso si articola in una serie di sottosistemi o ambiti di appartenenza, ad ognuno dei quali è assegnato un determinato ruolo che viene nominato e descritto in modo allusivo attraverso l'uso di parole chiave:

le parti montuose o collinari boscate, "riserve di naturalità" che salvaguardano sia le suddette parti, sia le aree urbanizzate sottostanti;

le parti agricole della pianura, "cintura" capace di proteggere i paesaggi rurali e di garantirne l'integrità nel contatto con le aree urbane;

gli spazi aperti della città e del territorio, "collegamenti ambientali" e "casisaldi del verde";

la trame e le aree di pertinenza delle acque, "corridoi di connessione" degli aspetti ecologici, e di supporto per le attività di tempo libero.

11 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI AMBIENTALI E DELLE CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ NEL PIANO STRUTTURALE

11.1 Parametri Ambientali

Come già premesso nel paragrafo precedente i Parametri Ambientali rappresentano le quantità minime inderogabili da applicare nelle situazioni di trasformazione delle aree urbanizzate (nuova realizzazione o modifica dell'esistente).

Nello specifico il Piano Strutturale individua sin da ora le dimensioni quali-quantitative di alcuni parametri, rimandando il dimensionamenti degli altri al Regolamento Urbanistico.

I Parametri Ambientali considerati prescrittivi dal Piano Strutturale sono

- Indice di permeabilità Territoriale **IP**: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST.
- Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico **IPS**: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e gli spazi impermeabili pubblici o di uso pubblico.
- Densità arborea **DA**: esprime il rapporto tra la superficie sviluppata dalle formazioni arboree (alberi di prima, seconda e terza grandezza) da mettere a dimora e la Superficie fondiaria SF.
- Densità arbustiva **DAR**: esprime il rapporto tra la superficie sviluppata dalle formazioni arbustive da mettere a dimora e la Superficie fondiaria SF.
- Indice di fruizione pedonale - ciclabile **IPC**: esprime la quantità di area in mq riservata a percorsi pedonali e ciclabili in rapporto alla superficie fondiaria.

I dimensionamenti dei parametri prescrittivi secondo il Piano Strutturale, ai fini del potenziamento della qualità ambientale dell'ecosistema urbano, sono:

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

Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico IPS = il mantenimento una quota del 20% di aree permeabili nell'ambito degli spazi impermeabili pubblici o di uso pubblico;

Densità arborea DA per servizi pubblici e privati = 25% della superficie fondiaria;

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

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

Nel Regolamento Urbanistico, mediante schede, guide ed indicazioni apposite, verranno specificate modalità di impianto e realizzazione, materiali e specie arboree ed arbustive da utilizzare, superfici a terra da lasciare permeabili e tutte le indicazioni progettuali inerenti.

11.2 Costruzione di un quadro di vulnerabilità e criticità delle risorse

L'obiettivo che il Piano Strutturale si è posto consiste nella definizione di un quadro di riferimento delle relazioni tra ambiente naturale ed antropizzato, finalizzato a focalizzare le parti di territorio dove permangono elementi di valore costituiti dalle risorse ambientali esistenti e potenziali, e le zone caratterizzate da fenomeni di degrado, di pericolosità e di rischio. La mappatura di tali zone è costituita dall'assemblaggio di più tematismi e studi

estrapolati da documenti prodotti o da indagini effettuate per la redazione del quadro conoscitivo delle risorse.

In particolare per la definizione di direttive ambientali, vincoli e prescrizioni alla trasformabilità, relativi ai livelli sopra descritti, sono stati messi in confronto due strumenti: lo Statuto dei Luoghi, che raccoglie le Invarianti Strutturali, gli Interventi e le Tutele Strategiche, e la carta di Valutazione Ambientale del territorio "di criticità e sensibilità" finalizzata ad evidenziare le condizioni di fragilità territoriale ed in particolare le condizioni critiche in assenza ed in presenza di trasformazioni.

I temi trattati nella redazione della carta di criticità e sensibilità sono i seguenti:

A) DEGRADI E RISCHI CONNESSI ALL'ASSETTO IDRO-GEOLOGICO relativamente a:

1) assetti idro-geo-morfologici

2) assetti idro-geologici

6) rischio idraulico ed esondazione

7) principali corridoi di connessione idrologico-ambientale

(Riferimento alle Tavv. B.25 [Geomorfologica], B.27 [Idrogeologica], B.31 [La pericolosità geologica] e B.34 [La pericolosità idraulica] del Quadro conoscitivo)

B) DEGRADI E RISCHI CONNESSI ALLE ACQUE relativamente a:

2) acque superficiali

3) infrastrutture delle acque

4) regimazione idraulica

5) acque sotterranee

(Riferimento alle Tavv. B.11 [Il sistema idrografico] e B.27 [Idrogeologica] del Quadro conoscitivo)

C) PRESSIONI ANTROPICHE relativamente a:

1) aree urbane

2) aree agricole e/o naturali

(Riferimento alle Tavv. - B.2 [Morfologia e sistema insediativo], B.5 [Carta agronomica], B.7 [Le infrastrutture della mobilità], B.9 [Uso del suolo], B.10 [Morfologia e copertura vegetale], B.18 [Città e sistema degli insediamenti], B.19 [Paesaggio] e B.21 [Risorse naturali] del Quadro Conoscitivo)

11.3 Condizioni alla trasformabilità per la mappa strategica

Attraverso la strategia del Piano Strutturale devono essere definite quelle che sono le "azioni trasversali" del piano e che riguardano il potenziamento e/o lo sviluppo della sostenibilità ecologico-ambientale del territorio.

E' necessario per l'attuazione delle azioni strategiche effettuare una verifica di alcune condizioni prioritarie riferibili al miglioramento dei caratteri degli ecosistemi urbani e territoriali e che riguardano in particolare:

la necessità della creazione corridoi di infrastrutturazione e le canalizzazioni di servizio;

le modalità di sistemi di approvvigionamento idrico che consentano inoltre il recupero delle sorgenti naturali o di altre fonti idriche;

la possibilità di differenziare gli utilizzi della risorsa idrica (uso potabile ed uso per attività di servizio e produzione) mediante la creazione di un acquedotto duale;

le modalità dei sistemi di smaltimento, di depurazione e di recupero delle acque reflue privilegiando lo smaltimento separato acque bianche-acque nere;

le modalità dei sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con la costituzione di isole ecologiche il cui dimensionamento è condizionato dalle modalità di raccolta e dal bacino di utenza;

le modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;
la verifica dell'ufficiosità idraulica del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite dalla trasformazione urbanistica ed edilizia;
il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali (suolo e sottosuolo; acque superficiali e sotterranee; aria) attraverso anche la costruzione di un Sistema Informativo Territoriale Ambientale.

11.4 Condizioni alla trasformabilità per sistemi e sottosistemi

In funzione della definizione ed articolazione dei sistemi e sottosistemi funzionali vengono definite delle condizioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi e per la disciplina degli ambiti.

Sistema ambientale (V)

- Sottosistemi V1, V2 e V3 (aree naturali ed agricole)

Per gli assetti agricoli e forestali le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

i nuovi assetti e le riconversioni di pratiche forestali ed agricole tradizionali;

la coltivazione del bosco;

gli interventi di regimazione idraulica;

gli interventi di consolidamento dei terreni;

la modificazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali).

Per le nuove edificazioni e per gli edifici esistenti le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

la viabilità esistente e di progetto;

le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;

le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivo-agricoli;

le aree impermeabili;

lo smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc);

ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

- Sottosistema V4 (corridoi e connessioni fluviali)

Le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

il ripristino della continuità del sistema dei fossi (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzazione di nuovi corsi d'acqua, delocalizzazione di attività ed usi incompatibili con la continuità);

il ripristino dell'ecosistema fluviale (assetti vegetazionali e faunistici);

il contenimento o l'eliminazione del rischio idraulico;

la creazione di fasce di servizio e di fruizione lungo i corsi d'acqua;

la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale;

la fattibilità tecnico-economica della realizzazione degli interventi.

- Sottosistema V5 (capisaldi del verde)

Le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

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.

Sistema dei luoghi centrali (L) e sistema della residenza (R)

Tutti i sottosistemi di L e di R

Le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

la permeabilità dei suoli;

il deflusso delle acque superficiali;

l'officiosità idraulica;

le canalizzazioni di servizio;

le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento;

la separazione delle acque nere e bianche;

la funzionalità del sistema fognante;

l'inquinamento (acustico, atmosferico) legato al traffico.

Sistema della produzione (P)

- Tutti i sottosistemi di P

Le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

la bonifica dei siti inquinati;

le aziende a rischio rilevante;

le aziende insalubri;

l'inquinamento (acustico, atmosferico) legato alla produzione.

Sistema della mobilità (M)

- Tutti i sottosistemi di M

Le condizioni alla trasformabilità si riferiscono a:

le valutazioni specifiche di impatto;

i canali infrastrutturali per la mobilità (viaria e ferroviaria) a forte impatto;

le opere di compensazione ambientale;

le opere di mitigazione ambientale.

11.5 Condizioni alla trasformabilità delle aree strategiche (Schemi direttori)

Vengono considerate le singole aree strategiche di intervento che "costituiscono" gli Schemi Direttori: all'interno di queste le condizioni sono necessarie per l'attivazione dei processi attuativi all'interno del Piano Strutturale.

Le condizioni alla trasformabilità comportate sono di seguito raggruppate secondo interventi analoghi previsti nei diversi schemi direttori.

Schema direttore SD1 (la metropolitana urbana)

- Area strategica di intervento 1.1 (Tramvia)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

la bonifica delle aree di sedime ferroviario da dismettere;

l'attenuazione dell'inquinamento (acustico, atmosferico e percettivo) lungo l'asse ferroviario mediante una fascia filtro di mitigazione ambientale;

la quantità di superfici impermeabili adiacenti alla linea ferroviaria ed alla stazione deve essere compensata da adeguate aree a verde;

le opere di compensazione e mitigazione ambientale, per il riutilizzo del tracciato (sotterraneo e superficiale) del Castro, legate all'operatività dell'Area strategica 1.6 (canale diversore).

- Aree strategiche di intervento: i nuovi quartieri 1.2(Tucciarello) , 1.3 (Cacciarelle), 1.4 (Sitorni), 1.5 (Stroppiello)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la creazione e l'organizzazione delle reti infrastrutturali mediante:

le canalizzazioni di servizio;

la rete fognante e la separazione delle acque nere e bianche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde;

l'utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative;

la verifica di eventuali criticità ambientali legate all'Area strategica 1.1 (tramvia);

la realizzazione degli impianti verdi, in particolare di quelli boscati, deve precedere gli interventi di edificazione;

la predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti ambientali ed elettromagnetici;

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

- Area strategica di intervento 1.6 (il canale diversore)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

la verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche (esondabilità, instabilità dei terreni, ecc);

il rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie in termini di discontinuità e continuità;

la creazione di un parco attrezzato lineare lungo il canale con la messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali ,la creazione di percorsi, strade ed aree verdi e all'interno dell'alveo la realizzazione di zone umide;

la verifica della possibilità del mantenimento di un deflusso continuo delle acque all'interno dell'alveo del canale anche con l'ausilio di risorse idriche esterne al sistema del Castro;

la definizione di una o più ipotesi di tracciato del canale di versore

Schema direttore SD2 (la nuova tangenziale)

- Area strategica di intervento 2.1 (la nuova Strada Statale 71)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

gli interventi di compensazione ambientale lungo l'asse stradale;

gli interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico) legato al traffico, mediante una fascia filtro;

la raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento in apposite canalette o vasche (prime piogge).

- Area strategica di intervento 2.2 e 2.3 (le nuove zone industriali)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la bonifica delle aree industriali da dismettere;

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività produttive;

creazione di sistemi di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia;

rete energetica privilegiando l'utilizzo di tecnologie innovative,
la predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti ambientali ed elettromagnetici;

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

la realizzazione di una fascia verde di filtro tra le infrastrutture viarie- ferroviarie e le aree industriali, e tra le aree industriali e i quartieri residenziali, di compensazione e mitigazione ambientale al fine di attenuare gli impatti prodotti sull'ambiente;

- Area strategica di intervento 2.4 (l'interporto)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

realizzazione di aree verdi, boscate e non con specchi d'acqua, di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzate ad attenuare gli impatti prodotti sull'ambiente da estese aree pavimentate;

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;

creazione di un sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di restituzione nel terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;

l'utilizzo di fonti e tecnologie energetiche innovative.

Il mantenimento o la realizzazione del reticolo di raccolta e drenaggio delle acque di superficiali

- Area strategica di intervento 2.5 (variante Pratoantico-indicatore) e 2.6 (variante Quarata)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

gli interventi di compensazione ambientale lungo o in prossimità dell'asse stradale;

gli interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico) legato al traffico, mediante una fascia verde di filtro;

Il mantenimento o la realizzazione del reticolo di raccolta e drenaggio delle acque di superficiali.

Schema direttore SD3 (la parkway)

- Area strategica di intervento 3.1 (potenziamento raccordo autostradale) e 3.2 (nuovo percorso turistico)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

la creazione di un canale infrastrutturale;

gli interventi di compensazione ambientale lungo l'asse stradale;

la messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali, in particolare quelli arborei e arbustivi, lungo il nuovo percorso turistico deve seguire le trame delle siepi che costituiscono gli elementi ordinatori del paesaggio agrario circostante;

la creazione di un reticolo di drenaggio delle acque superficiali e piovane, in particolare per i luoghi dove si verificano fenomeni di ristagno;

gli interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento ambientale legato al traffico;

creazione di un sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di restituzione nel terreno o in un corso ad avvenuta depurazione.

- Area strategica di intervento 3.3 (Cittadella degli Affari)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;

l'utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

la realizzazione degli impianti verdi, in particolare di quelli boscati, deve precedere gli interventi di edificazione;

- Area strategica di intervento 3.4 (riqualificazione tangenziale urbana)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

gli interventi di compensazione ambientale lungo l'asse stradale;

gli interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento (ambientale) legato al traffico;

creazione di un sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di restituzione nel terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;

la creazione di un reticolo di drenaggio delle acque superficiali e piovane, in particolare per i luoghi dove si verificano fenomeni di ristagno;

- Area strategica di intervento 3.5 (variante Ceciliano) e 3.6(chiusura nord)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la preventiva valutazione di impatto ambientale;

la messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali lungo il nuovo percorso;

gli interventi di compensazione ambientale lungo l'asse stradale;

gli interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento causato dal traffico;

la creazione di un reticolo di drenaggio delle acque superficiali e piovane, in particolare per i luoghi dove si verificano fenomeni di ristagno.

- Area strategica di intervento 3.7 (la Catona) e 3.8 (area ex caserme)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

la realizzazione degli impianti verdi, in particolare di quelli boscati, deve precedere gli interventi di edificazione;

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività produttive.

- Area strategica di intervento 3.9 (ex Scalo merci)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la bonifica delle aree ferroviarie dismesse o da dismettere;

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività produttive rete di approvvigionamento idrico.

la verifica di possibili criticità idrogeologiche (discontinuità del reticolo idrografico, aree esondabili, aree di ristagno, ecc);

l'attenuazione dell'inquinamento (ambientale) lungo l'asse ferroviario mediante una fascia filtro di mitigazione ambientale.

la realizzazione degli impianti verdi, in particolare di quelli boscati, deve precedere gli interventi di edificazione.

- Area strategica di intervento 3.10 (Aeroporto della Val di Chiana)

La condizione prioritaria è la verifica dell'impatto ambientale secondo L.R. 79/98 e la Circolare interpretativa dell'art. 11 approvata con Delibera Giunta Regionale 79/01 della Regione Toscana.

Inoltre bisogna considerare una serie di problematiche, alla base di qualsiasi utilizzo dell'area, di tipo idraulico, idrogeologico, geomorfologico e storico (criticità storiche ed idro-morfo-geologiche):

la regimazione delle acque superficiali;

le acque sotterranee e la falda acquifera;

la stabilità dei terreni;

la permanenza degli impianti storici.

Le condizioni alla trasformabilità comportano inoltre:

la creazione di corridoi idraulici (di 50 metri) per garantire l'efficienza idraulica e la gestione dei canali e dei fossi;

la creazione di bacini di accumulo e reimmissione nel reticolo idrografico principale per la eliminazione del drenaggio difficoltoso;

la creazione di un sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e di restituzione nel terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività produttive e per la gestione degli impianti a verde

Schema direttore SD4 (i parchi urbani)

- Area strategica di intervento 4.1 (Parco fluviale - Chiusa dei monaci)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

il recupero e la rinaturalizzazione di parte del reticolo idrografico;

la verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche (esondabilità, instabilità dei terreni, ecc);

il rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie e ferroviarie, in termini di discontinuità, continuità e accessibilità;

la bonifica delle aree degradate (discariche abusive, siti inquinati, ex cave, ecc.);

la dismissione di attività in contrasto con la realizzazione del parco

la redazione di un Piano di assetto e di gestione che definisca gli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento.

- Area strategica di intervento 4.2 (Parco della bonifica idraulica)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

il recupero e la rifunionalizzazione del reticolo idrografico drenante (acque basse) e dei canali pensili (acque alte);

la verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche (esondabilità, instabilità dei terreni, ristagni ecc);

la messa in sicurezza dei manufatti storici della bonifica idraulica;

la verifica di compatibilità e coerenza tra gli assetti agricoli produttivi e la destinazione di parco;

la definizione del rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie e ferroviarie in termini di discontinuità e continuità e accessibilità;

la redazione di un Piano di assetto e di gestione che definisca gli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento.

- Area strategica di intervento 4.3 (Parco urbano di Molin Bianco)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

l'assunzione dei caratteri del paesaggio agricolo come elementi guida nella ri-progettazione degli spazi verdi e mantenere o ripristinare porzioni di territorio ad uso agricolo per finalità di tempo libero o sperimentazione;

il mantenimento o ripristino della continuità del reticolo idrografico e del drenaggio delle acque superficiale mediante la creazione aree di accumulo o la realizzazione di nuovi alvei fluviali, coerenti con il progetto del parco;

la bonifica, in caso di dismissione dell'attuale aeroporto, dei siti e dei sedimenti di servizio dell'aerostazione;

l'attenuazione dell'inquinamento (acustico, atmosferico e percettivo), mediante fasce filtro di mitigazione ambientale, verso i fronti urbani e stradali;

la definizione del rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie e ferroviarie in termini di discontinuità e continuità e accessibilità;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi

la redazione di un Piano di assetto e di gestione che definisca gli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento.

- Area strategica di intervento 4.4 (Parco lineare: la cintura del verde urbano)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la creazione di masse vegetali, arboree, arbustive ed erbacee (di tipo autoctono) il recupero o l'inserimento di elementi d'acqua, che contribuiscono alla creazione di habitat faunistici e vegetazionali;

la riqualificazione delle aree a verde degradate;

la continuità degli assetti vegetazionali per garantire la riattivazione dei flussi ecologici ambientali tra l'ecosistema urbano e quello territoriale;

il recupero o l'inserimento di elementi d'acqua;

la creazione di percorsi, strade ed aree fruibili;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi

- Area strategica di intervento 4.5 (Parco urbano di San Cornelio)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la redazione di un preventivo Studio di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti, il campeggio in particolare, gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali, in particolare relativamente all'area archeologica di San Cornelio;

il mantenimento e la valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, impianti vegetazionali).

la redazione di un progetto specifico di valorizzazione dell'area archeologica

- Area strategica di intervento 4.6 (la Cittadella dello sport)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

il mantenimento della continuità fisica e l'accessibilità tra i singoli complessi sportivi e ricreativi;

la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi

l'utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

- Area strategica di intervento 4.7 (la Cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave)

Le condizioni alla trasformabilità comportano:

la predisposizione di un progetto di bonifica ed il recupero ambientale delle aree di cava;

la verifica di compatibilità e coerenza tra le attività produttive esistenti (frantoi di cava, ecc) con le destinazioni della cittadella del tempo libero;

il mantenimento e ripristino dei tracciati storici;

realizzazione di opere di mitigazione ambientale degli assi stradali ad elevato traffico automobilistico, in particolare per la prevista S.S. 71;

la verifica delle situazioni critiche idrogeologiche e morfologiche (instabilità dei terreni, ecc);

la creazione e l'organizzazione di canali infrastrutturali comprendenti le seguenti reti tecnologiche:

canalizzazioni di servizio;

rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

l'utilizzo di un acquedotto duale di servizio per l'irrigazione degli spazi verdi

l'utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

la redazione di un Piano Fattibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento.

SCHEMA DIRETTORE 03

