



**COMUNE DI AREZZO**  
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico  
Direzione Servizi per il Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano  
Regolatore  
Generale  
2003

Piano  
Complesso  
di Intervento

PRG

**Avviso pubblico:  
manifestazione di interesse**

**A.S.I. 3.5 Variante di Ceciliano**

ID: AVV\_ASI\_3.5

VOL.

Approvazione:

D.G.C. n. 58 del 22/02/2012





## AVVISO PUBBLICO

Presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi con finalità pubblica e privata, nell'ambito delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico approvato all'interno dell'UTOE 04 Ceciliano, 05 Puglia e 12 Catona

Riferite alla  
A.S.I. 3:5 "LA VARIANTE DI CECILIANO"

## IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO

Visto:

- la Legge 07.08.1990 n. 241, vigente;
- il Piano Strutturale del Comune di Arezzo definitivamente approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;
  - l'Atto di indirizzo del C.C. di cui alla Del. n. 173 del 25.03.2008;
  - l'atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 129 del 24/02/2010;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, approvato con Del. C.C. n. 43 del 23\03\2011;
- la presa d'atto della G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dello schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (LFI, Provincia, etc..) operatori pubblici e privati, categorie economiche, ordini professionali, cittadini singoli o associati, in relazione a interventi urbanistico-edilizi da attuare nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. approvato, riferite all'A.S.I. 3.5;

Premesso:

- Che il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico che, per la porzione di territorio inserita nell'A.S.I. 3.5 e ricadente nell'U.T.O.E. 04 "Ceciliano", oltre che in parte nell'UTOE 05 "Puglia" e nell'UTOE 12 "Catona", individuano un intervento finalizzato alla realizzazione di una nuova viabilità tesa ad evitare o ridurre l'attraversamento de centro abitato di Case Nuove di Ceciliano e un intervento teso al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo esistente, nell'ambito dello schema direttore SD03 "la Parkway" che 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;
- Che le previsioni di P.S. collocano i nuovi interventi nell'ambito dei seguenti sistemi e sottosistemi:
  - a) sistema della residenza, sottosistema R1 residenziale art. 99 delle NTA del PS comprendente parti di città molto differenti per principio insediativo tipologia ed età ancorché caratterizzate dalla destinazione quasi esclusiva a residenza;
  - b) sistema della residenza, sottosistema R4 luoghi centrali della residenza art. 102 delle NTA del PS 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;
  - c) sistema ambientale, sottosistema V3: la pianura coltivata art. 81 delle NTA del PS comprendente aree agricole pianeggianti diversamente caratterizzate comprese tra il centro urbano ed i territori non antropizzati a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione tra il centro e la campagna circostante;
  - d) sistema ambientale, sottosistema V3, ambito V3.1: la corona agricola art. 82 delle NTA del PS comprendente le zone agricole 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.*

*e) sistema ambientale, sottosistema V4: corridoi e connessioni fluviali art. 85 delle NTA del PS comprendente aree tra le più sensibili dal punto di vista ambientale, di elevata naturalità.*

*f) sistema della mobilità M sottosistema M2 strade di penetrazione di cui agli art. 112 e 115 delle NTA del PS.*

*- Che le previsioni di P.S. (ex art. 195 delle N.T.A.) destinano l'area interessata ad un intervento finalizzato alla realizzazione di una nuova viabilità con i seguenti indirizzi:*

*a) il nuovo tracciato dovrà innestarsi lungo la strada regionale in corrispondenza dell'innesto della tangenziale urbana a sud e reimmettersi nella medesima a nord di Case Nuove di Ceciliano;*

*b) il nuovo tracciato dovrà prevedere un solo punto di intersezione intermedio che colleghi la viabilità principale alla strada a servizio dell'ambito che comprende Puglia e Tregozzano ed alla zona artigianale e commerciale di Ceciliano;*

*c) dovranno essere predisposte fasce verdi di compensazione lungo il nuovo tracciato, verso i centri abitati.*

*Ricordato:*

*- Che le previsioni del R.U. approvato, nel rispetto di quanto consentito dall'art. 175, c. 4, delle N.T.A. di Piano Strutturale, hanno introdotto variazioni relative al perimetro dell'area, individuando ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso d'Intervento;*

*- Che le specifiche previsioni di RU approvato con D.C.C. n. 43/2011 (ex art. 108 c. 11 lett. b delle NTA) hanno riconfermato le previsioni del PS circa la realizzazione di una nuova viabilità finalizzata ad evitare o ridurre l'attraversamento del centro abitato di Case Nuove di Ceciliano e hanno introdotto l'ulteriore previsione tesa alla realizzazione di interventi mirati al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed all'incremento dell'offerta residenziale.*

*Ricordato altresì:*

*- che, nel rispetto di quanto consentito dall'Art. 136, c. 4, delle N.T.A. del P.S., 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.*

*- Che, nel rispetto di quanto consentito dall'Art. 136, c. 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, con le precisazioni e prescrizioni ivi individuate;*

*- Che pertanto l'A.C. - stante l'attuale situazione dell'economia locale - al fine di promuovere investimenti che agevolino il rilancio del territorio, anche attraverso azioni di attrazione di investimenti, che abbiano conseguenti ricadute in termini occupazionali, si riserva la facoltà di valutare proposte che per essere attuate necessitino di nuova o diversa perimetrazione dello Schema Direttore SD03 e conseguentemente dell'ASI 3.5 di cui al P.S. e al R.U. approvati, ovvero necessitino di una variazione delle quantità massime edificabili previste dal P.S., promuovendo allo scopo in contemporanea*

*all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.*

*Ricordato che l'ambito dell'ASI 3.5 è interessato da fascia di rispetto ai sensi del D. Lgs 334/1999 dovuta alla presenza di una attività classificata a rischio di incidente rilevante collocata a margine della stessa ASI.*

#### *Considerato*

- Che l'amministrazione comunale riconosce nella partecipazione popolare un metodo fondamentale per la formazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica;*
- Che conseguentemente intende verificare l'interesse e la disponibilità a fornire un contributo da parte di soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (LFI, Provincia, etc..) operatori pubblici e privati, categorie economiche, ordini professionali, cittadini singoli o associati, all'attuazione delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. relativamente all'A.S.I. 3.5 oggetto del presente Avviso, secondo le linee guida di seguito indicate;*
- Che al contempo l'A.C. intende fornire una concreta e tempestiva risposta alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale a cui non corrispondono la disponibilità di aree in proprietà per le quali intercettare finanziamenti per la realizzazione di ERS;*

#### *Valutato:*

*utile, a tal fine, promuovere un invito pubblico teso a raccogliere manifestazioni d'interesse e contributi progettuali per mezzo di proposte da presentare al Comune, da parte di soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (LFI, Provincia, etc..) operatori pubblici e privati, categorie economiche, ordini professionali, cittadini singoli o associati;*

#### *INVITA*

- I soggetti interessati, soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (LFI, Provincia, etc..) operatori pubblici e privati, categorie economiche, ordini professionali, cittadini singoli o associati, a presentare all'A.C. manifestazioni d'interesse e contributi progettuali mediante proposte di intervento urbanistico-edilizio, fino alla scala di Piano Attuativo, eventualmente supportate da Piani di settore, con finalità pubblica e privata, tese al conseguimento degli obiettivi di Piano Strutturale e Regolamento urbanistico:*
- realizzazione di una nuova viabilità per evitare o ridurre l'attraversamento del centro abitato di Case Nuove di Ceciliano;*
  - miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed incremento dell'offerta residenziale.*

*L'invio della manifestazione di interesse e dei contributi progettuali, sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa dovrà essere indicato:*

- un'ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;*
- la fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.*

*Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte dei soggetti proponenti, attiverà tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione del Piano Complesso di Intervento per l'ambito individuato, di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1, quale strumento di attuazione delle più generali previsioni del Piano*

*Strutturale.*

*Il P.C.I. potrà assumere - a insindacabile giudizio dell'A.C. - la valenza di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'Art. 57, c. 2 della L.R. 01/2005.*

*Inoltre il P.C.I. potrà essere attuato - a insindacabile giudizio dell'A.C. - con uno o più Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ai sensi dell'Art. 57, c. 2 della L.R. 01/2005;*

*Il presente costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno di un percorso partecipativo che sarà integrato dal coinvolgimento della cittadinanza.*

*Le manifestazioni di interesse non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale.*

*Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle proposte che dovessero pervenire all'A.C.*

*Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e/o fornire un contributo progettuale, e non un invito ad offrire, né in alcun modo, una procedura di gara per affidamento.*

*Il presente avviso e la ricezione di espressioni di interesse o proposte non comportano per il Comune di Arezzo alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Arezzo né alcun impegno nei confronti del Comune di Arezzo medesimo.*

*Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sui contributi e proposte pervenute e di fornire ulteriori dettagli.*

*Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare, prorogare o cessare definitivamente la presente procedura, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dai proponenti o da eventuali loro aventi causa.*

*Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:*

- a) utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;*
- b) conservati sino alla conclusione del procedimento presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Via Cesalpino, 28 nella responsabilità del Dirigente dell'ufficio medesimo.*

*Modalità di presentazione*

*Le manifestazioni d'interesse e i contributi progettuali, redatti in carta libera, dovranno essere presentati, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, al COMUNE DI AREZZO - presso Sportello Unico - Piazza Fanfani, 1 per Servizio Pianificazione Urbanistica*

*Oggetto: Manifestazione di Interesse PCI ASI 3.5 La Variante di Ceciliano.*

*Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale,*

*Le domande inviate a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento si considerano prodotte in tempo utile se spedite entro il termine sopra indicato. A tale fine fa fede il timbro e la data dell'Ufficio postale accettante.*

*Le proposte devono contenere:*

- *le generalità complete del proponente, il codice fiscale o la partita I.V.A. nonché la fotocopia di un documento di identità in corso di validità ;  
e dovranno essere corredate da:*
  - *estratto di P.S., di R.U. e Catastale con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;*
- *elaborati tecnici e grafici contenenti un progetto di massima redatto in scala adeguata su supporto cartaceo ed informatico (formato dwg) che rappresenti nei suoi contenuti quanto tracciato nelle "linee guida" del presente avviso, in conformità agli obiettivi e strategie degli strumenti e atti della pianificazione, con particolare riguardo a:*
  - *quantitativi di superficie utile lorda edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;*
  - *opere di urbanizzazione e interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico e il piano complesso di intervento prescrivano come obbligatori;*
    - *quantitativo di superficie da destinare all'edilizia residenziale sociale nelle articolazioni specificate sopra;*
- *aree e manufatti a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente al comune;*
- *individuazione dei confini sia dell'area che degli immobili che restano di esclusivo godimento al soggetto proponente e di quelli che sono interessati dalle finalità pubbliche;*
- *individuazione delle superfici da destinare ad uso di parcheggio pubblico con indicazione del numero dei posti auto ricavati;*
  - *eventuali ulteriori benefici pubblici;*
- *studi di settore relativamente alle infrastrutture viarie con riferimento all'ambito in oggetto e valutazione d'impatto sul sistema della mobilità;*

*Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, fino a quello di piano urbanistico attuativo; Le proposte così avanzate dovranno comunque rispettare i canoni di una buona progettazione urbanistico-edilizia.*

*Le proposte dovranno comunque contenere tutti gli elementi necessari per la loro comprensione e valutazione, tra cui studi di settore, rendering fotografici, etc..*

*L'amministrazione Comunale valuterà le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al soddisfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale.*





## A.S.I. 3.5 LA VARIANTE DI CECILIANO

### Oggetto della manifestazione d'interesse

Oggetto del presente invito è la presentazione all'A.C. da parte di soggetti pubblici e/o di diritto pubblico (LFI, Provincia, etc..) operatori pubblici e privati, categorie economiche, ordini professionali, cittadini singoli o associati, di manifestazioni d'interesse o contributi progettuali per l'attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. riferiti all'A.S.I. 3.5: "La Variante di Ceciliano". Le proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese al conseguimento degli specifici obiettivi dell'A.C. in materia di:

- realizzazione di una nuova viabilità per evitare o ridurre l'attraversamento del centro abitato di Case Nuove di Ceciliano;
- miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed incremento dell'offerta residenziale.

L'Amministrazione Comunale al fine di assicurare - sotto il profilo di fattibilità economico-finanziaria - la attuabilità delle previste trasformazione dell'ambito territoriale relativo all'ASI 3.5, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per risultare economicamente sostenibili, necessitino di una nuova o diversa perimetrazione dello Schema Direttore SD03 e conseguentemente dell'ASI 3.5 di cui al P.S. e al Regolamento Urbanistico approvati, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.



L'A.S.I. 3.5 è dimensionata - secondo l'art. 108 comma 11 lett. b) delle NTA del RU - come segue: **Dimensionamento**

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

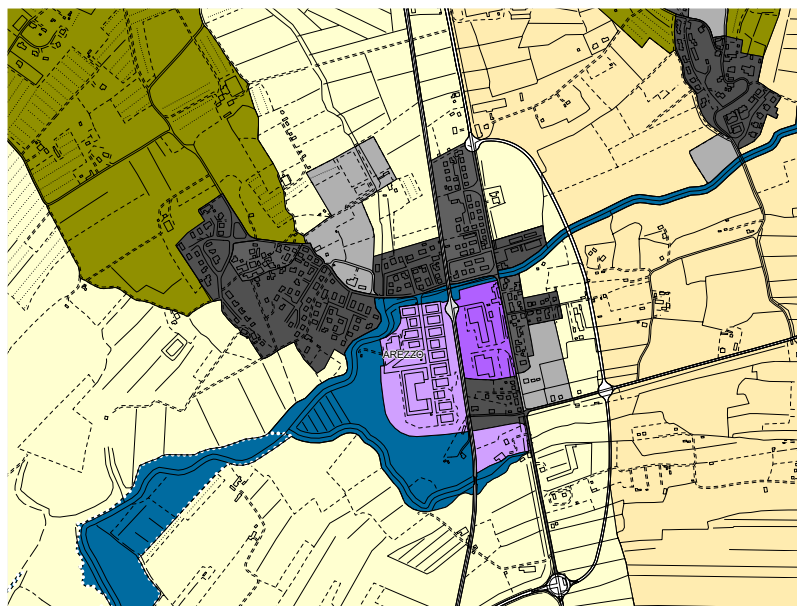
- Sul residenziale = 10.000 mq.
- Sul direzionale = 3.500 mq.
- Sul turistico ricettivo= 1.500 mq.
- Verde pubblico min.= 7.000 mq.
- Parcheggi pubblici min.= 1.500 mq.

- Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area Strategica è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di opere utili alla riqualificazione degli spazi centrali per le funzioni residenziali e per quelle ad essi complementari, nonché fasce verdi di compensazione verso i centri abitati

- edificazione esistente:

Il recupero potrà essere attuato con riferimento al parametro della Sul esistente nella misura massima del 100 %.

L'Amministrazione Comunale - stante l'attuale situazione dell'economia nazionale e locale - al fine di promuovere investimenti che agevolino il rilancio del territorio, anche attraverso azioni di attrazione di investimenti, che abbiano conseguenti ricadute in termini occupazionali, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che, per risultare economicamente sostenibili, necessitino di una variazione delle quantità massime edificabili previste dal Piano Strutturale, per l'A.S.I. in



Piano Strutturale  
 Tav. C06 Sistemi e sottosistemi

oggetto, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.

**Linee Guida** Le proposte di intervento potranno contenere contributi in termini progettuali tesi a specificare:

1- soluzioni volte alla realizzazione di una nuova viabilità esterna all'abitato di Ceciliano secondo i seguenti indirizzi desunti dal PS:

a) il nuovo tracciato dovrà innestarsi lungo la strada regionale in corrispondenza dell'innesto della tangenziale urbana a sud e reimmettersi nella medesima a nord di Ceciliano;

b) il nuovo tracciato dovrà prevedere un solo punto di intersezione intermedio che colleghi la viabilità principale alla strada a servizio dell'ambito che comprende Puglia e Tregozzano ed alla zona artigianale e commerciale di Ceciliano;

c) dovranno essere predisposte fasce verdi di compensazione lungo il nuovo tracciato, verso i centri abitati.

2- Soluzioni volte alla realizzazione di opere utili alla riqualificazione degli spazi centrali per le funzioni residenziali e per quelle ad essi complementari, nonché fasce di verde di compensazione verso i centri abitati.

3- Soluzioni volte alla realizzazione di interventi mirati al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo e mirati all'incremento dell'offerta residenziale.

La proposta di piano complesso, per la parte attinente la nuova viabilità, dovrà tener conto delle condizioni alla trasformabilità dettate dal PS sotto riportate:

- individuazione di un corridoio di valutazione e intervento relativo all'asse stradale;
- redazione di una valutazione di congruità paesistica- ambientale dell'intervento;
- interventi di compensazione ambientale lungo l'asse stradale;
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali lungo il nuovo percorso;
- interventi di mitigazione ambientale, per attenuare l'inquinamento ambientale legato al traffico;
- creazione di un reticolo di drenaggio delle ac-



que superficiali e piovane, in particolare per i luoghi dove si verificano fenomeni di ristagno.

Le proposte progettuali dovranno tener conto inoltre dei successivi indirizzi progettuali.

**Indirizzi progettuali**

**a) Infrastrutture viarie: nuova viabilità.**

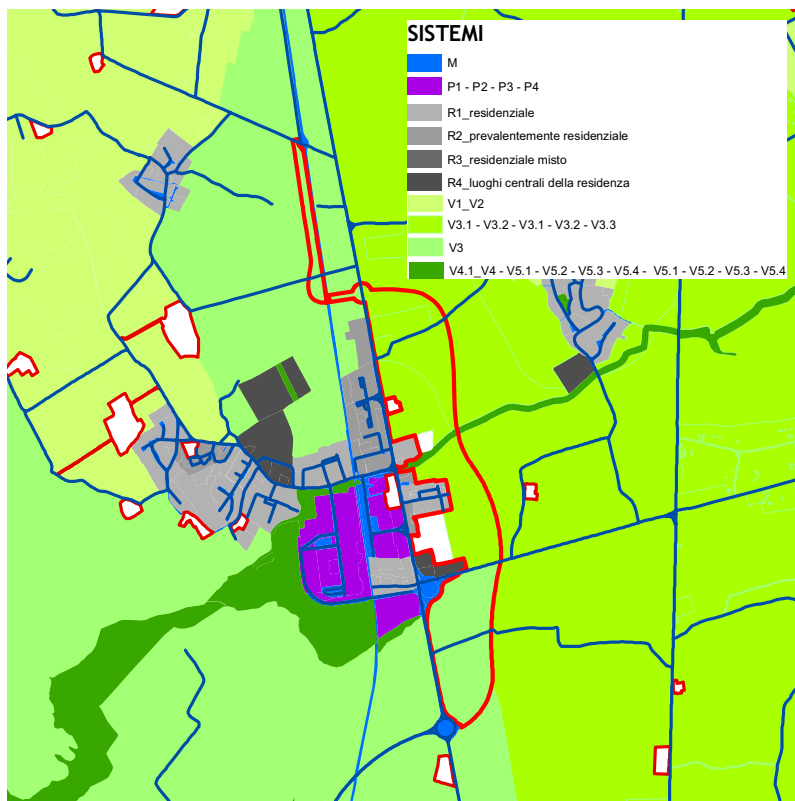
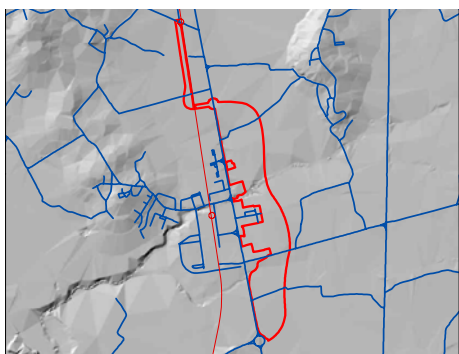
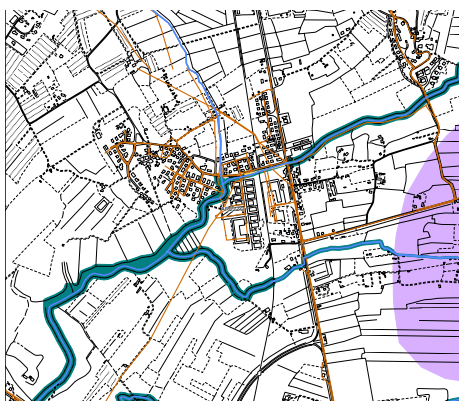
Le proposte di P.C.I. potranno prevedere una o più ipotesi progettuali relative alla viabilità infrastrutturale in alternativa a quella prevista dal P.S. e dal RU per la realizzazione di un nuovo tracciato esterno all’abitato di Ceciliano. In ogni caso la nuova viabilità dovrà comunque innestarsi a nord sulla attuale strada regionale SR71 esterna all’abitato di Case Nuove di Ceciliano e reimmettersi sulla medesima a sud dell’abitato in corrispondenza della rotatoria esistente all’innesto tra la medesima SR71 e la tangenziale urbana. Ovvero, potranno essere formulate proposte motivate ed economicamente sostenibili che prevedano la reimmissione del nuovo tracciato sulla rotatoria esistente in corrispondenza della strada comunale Ca di Cio.

Il nuovo tracciato dovrà prevedere un’asse dotato di unica carreggiata con doppio senso di marcia nonché le relative banchine e dovrà essere privo di accessi che non siano regolamentati.

La viabilità esistente che attraversa la frazione dovrà assumere pertanto la valenza di strada urbana di quar-

*Piano Strutturale:  
- Carta delle criticità delle acque  
- DTM e viabilità*

*Regolamento Urbanistico:  
Sistemi*



tiere.

Inoltre dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo tratto stradale a ovest della linea ferroviaria a completamento del tracciato esistente che collega Ponte alla Chiassa al sottopasso ferroviario posto a nord dell'abitato di Ceciliano.

**b) Nuova edificazione a destinazione residenziale - direzionale e turistico ricettivo**

Le proposte progettuali potranno prevedere la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e direzionale localizzati nell'area compresa tra la strada regionale e la variante di Ceciliano prevista dal PS. E' auspicabile che i nuovi edifici si distinguano per il loro forte carattere di integrazione con il verde e la campagna circostante secondo tipologie residenziali unifamiliari, bifamiliari ed edifici in linea con altezza max 2 piani fuori terra.

La destinazione turistico ricettiva potrà essere assicurata anche tramite la realizzazione di più edifici che formino un complesso capace di integrarsi con l'esistente ambito territoriale prevalentemente ambientale.

**c) Spazi centrali per la residenza**

Le proposte progettuali dovranno prevedere la riqualificazione degli spazi centrali per le funzioni residenziali e per quelle ad esse complementari nonché fasce verdi di compensazione verso i centri abitati

E' ipotizzabile in tal senso la realizzazione di un luogo centrale costituito da un parco lineare collocato a margine del torrente che corre lungo la SR71 costituito da spazi verdi adeguatamente sistemati nonché da percorsi ciclopedonali.

**d) Progetto di suolo**

Le proposte progettuali dovranno prevedere soluzioni di sistemazione degli spazi aperti verificando i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.

**e) Qualità ambientale**

Le proposte progettuali dovranno assicurare un idoneo inserimento nel contesto paesaggistico e al contempo il rispetto dei requisiti di qualità edilizia, con particolare riferimento ai principi di sostenibilità ambientale: massimo contenimento energetico e sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili.



Regolamento Urbanistico:  
Edifici

In tal senso l'intervento proposto dovrà uniformarsi al disposto normativo in materia di cui Tit. VIII Capo III della L.R. 01/2005 e al DPGR n. 2/R del 09/02/2007: "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" prevedendo che una percentuale dell'energia, stabilita nel piano attuativo, sia prevista da fonti rinnovabili.

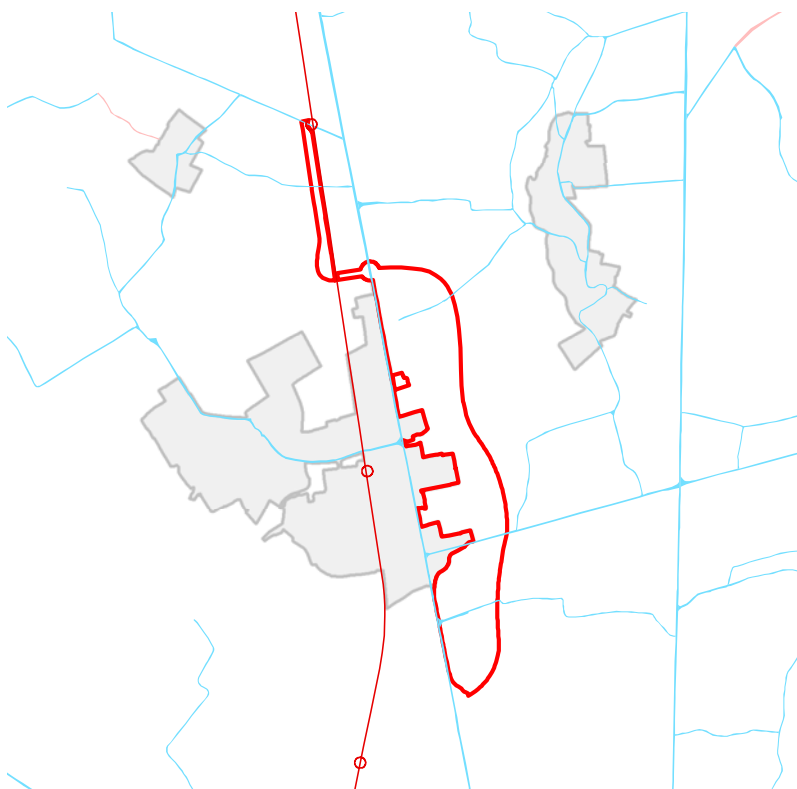
**f) Funzioni :**

Le funzioni previste saranno quelle di tipo residenziale, direzionale e turistico ricettivo. Per quanto non specificato si deve far riferimento all'art. 61 delle NTA del RU con particolare riguardo al sistema R (commi 1-4) ed ai sottosistemi R1 (comma 5) e R4 (comma 8) ed anche all'art. 80 e 81 delle NTA del RU con particolare riguardo al sistema ambientale V sottosistemi V3, V3.1, V4.

**Standard:** a) Gli standard minimi di progetto in termini di aree da destinare a verde e parcheggi ai sensi del DM 1444/68 sono quantificati secondo quanto disposto dalle NTA del RU in :

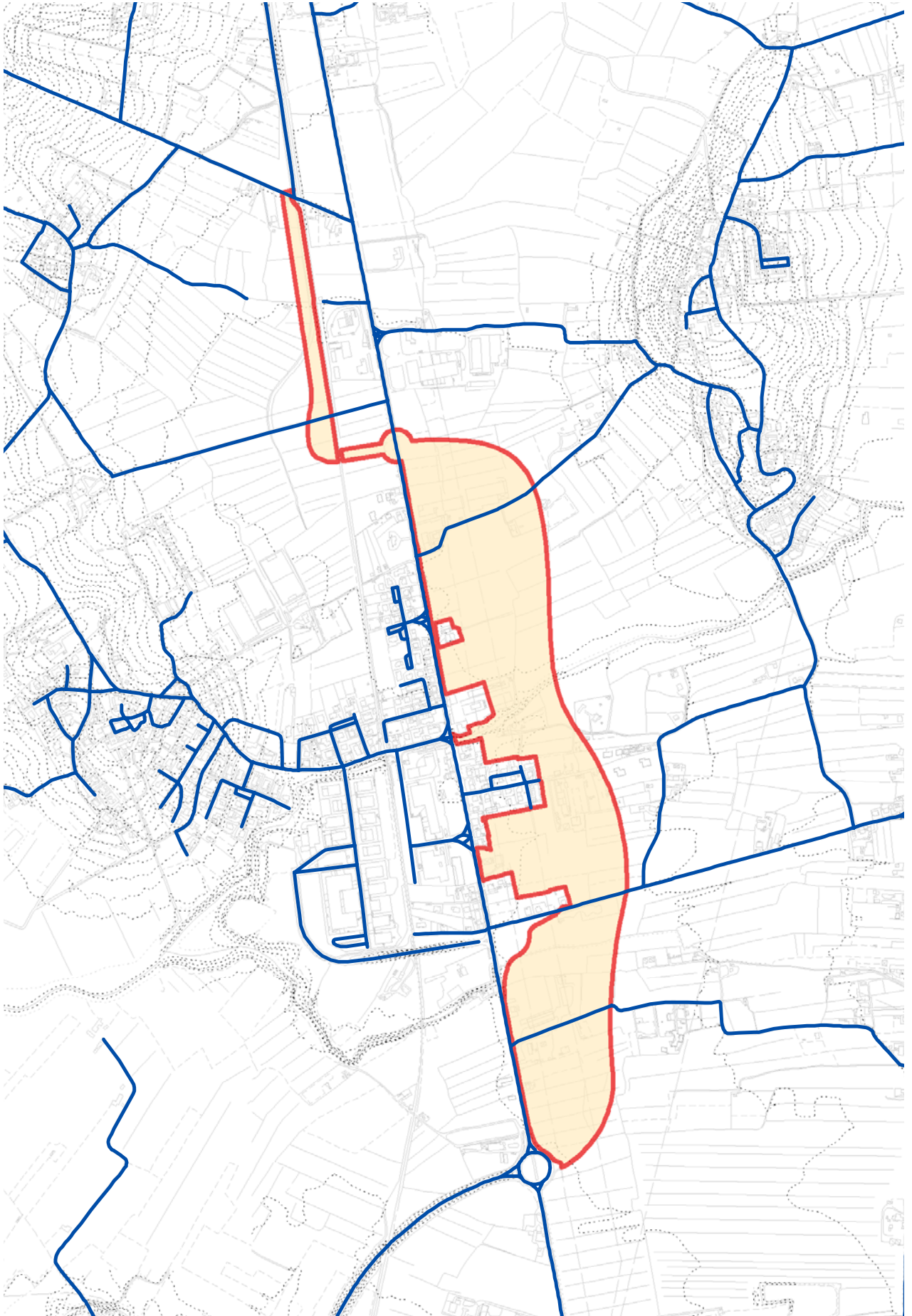
S = min. 7.000 mq a verde pubblico e min. 1.500 mq. a parcheggi pubblici

b) Ai fini della dotazione degli standard la proposta di PCI potrà tener conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria



Regolamento Urbanistico:  
- ASI 3.5 e Zone Urbane  
- CTR e Viabilità



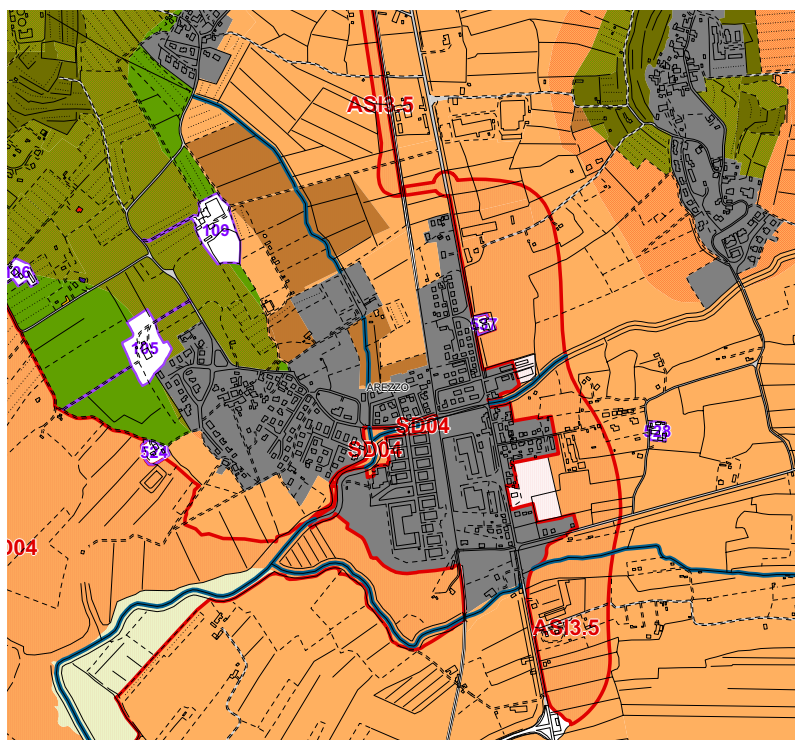
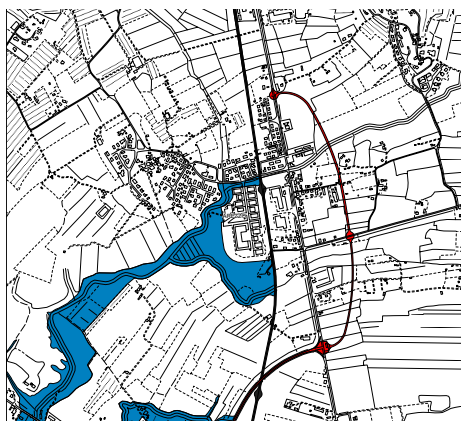


2008) Art. 1 comma 258, prevedendo, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di superficie fondiaria (Sf) da destinarsi alla realizzazione di interventi di edilizia sociale residenziale in cessione definitiva gratuita a favore del Comune;

La previsione di interventi di edilizia residenziale sociale rappresenta un espresso obbligo ai sensi dell'Art. 16, c3 lett. d) del D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R: Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, in coerenza al disposto normativo di cui all'Art. 1, c 258 della Legge Finanziaria 2008: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione."

Le proposte di intervento in materia di edilizia residenziale sociale, avanzate all'Amministrazione Comunale ai sensi del citato disposto normativo (art. 1, c. 258 L.244/2007), dovranno comunque tener conto di criteri di fattibilità economico-finanziaria in relazione all'entità e al valore delle trasformazioni previste, in quanto le stesse

Regolamento Urbanistico:  
- Usi e modalità di intervento  
Piano Strutturale:  
- Tav. C08 Mappa Strategica



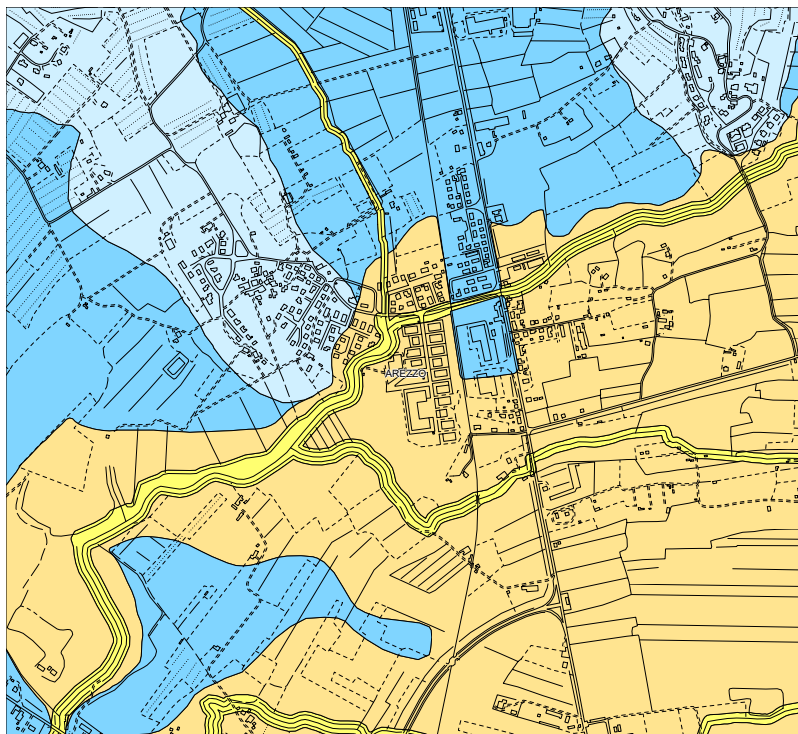
saranno riconducibili a futuri impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del PCI (ex art. 56, c2, let. "c" e "g" della L.R. 01/2005).

In attuazione a quanto disposto dal D.P.G.R. 2 novembre 2006, n. 51/R "Regolamento di disciplina dei processi di valutazione integrata e di valutazione ambientale degli strumenti di programmazione di competenza della Regione in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 e dell'articolo 11 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Integrata secondo la disciplina, le procedure e le modalità indicate dal medesimo DPGR 51/R;

**V. I.  
Valutazione Integrata**

In attuazione a quanto disposto dalla L.R. 12.02.2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo la disciplina, della stessa LR in attuazione della direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 nonché del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), al fine di perseguire l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente

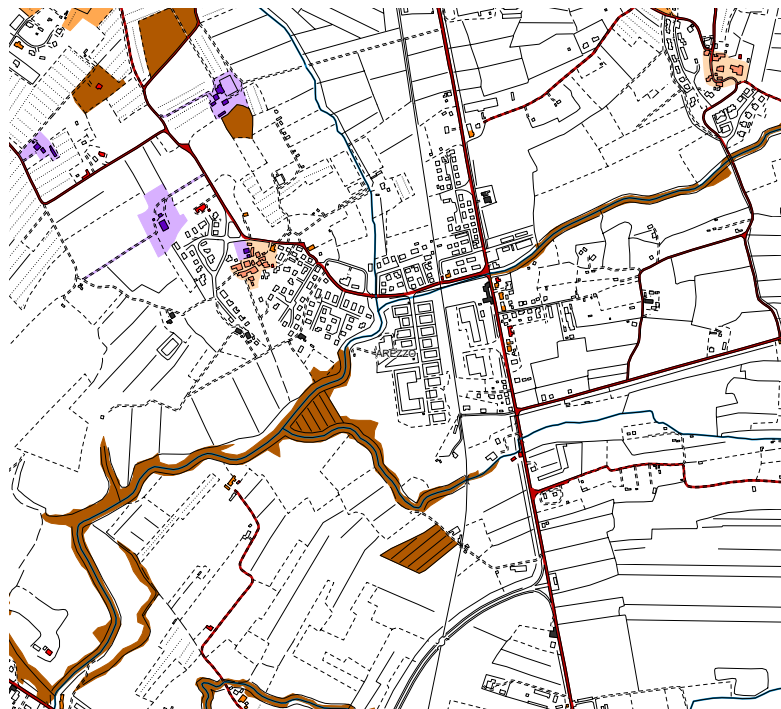
**V. A. S.  
Valutazione Ambientale  
Strategica**



*Piano Strutturale:  
Pericolosità idraulica*

e della salute e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale.

Piano Strutturale:  
Tav. C02 - Invarianti Strutturali



### Vincoli sovraordinati

L'area è in parte soggetta ai seguenti vincoli:

- Acqua pubblica ai sensi del R.D. 523/1904.
- Vincolo paesaggistico "fiumi" ai sensi dell' art. 142 del D.L. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio.
- Fascia di rispetto ai sensi del D. Lgs 334/1999 dovuta alla presenza di una attività classificata a rischio di incidente rilevante collocata a margine della stessa ASI.

#### Perequazione urbanistica

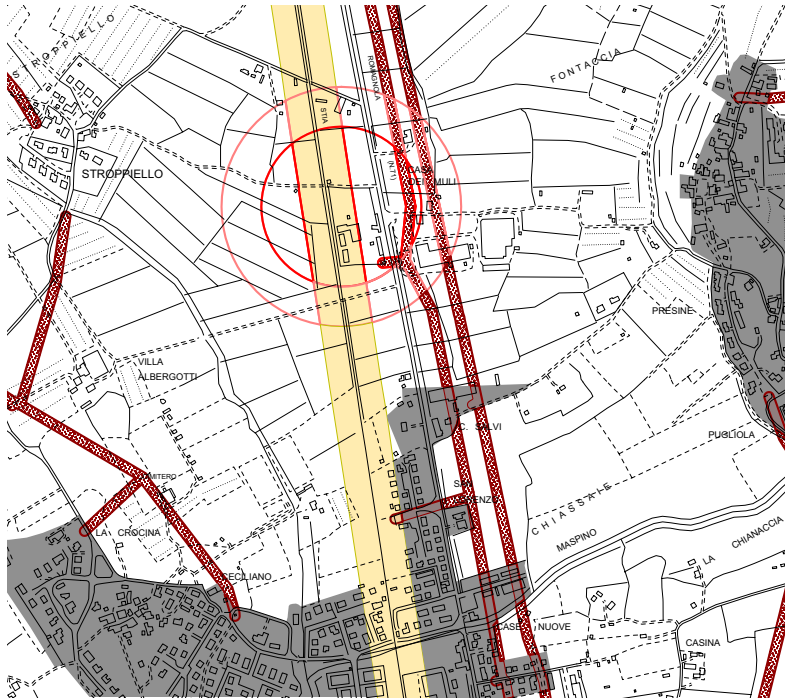
In attuazione al disposto normativo di cui all'Art. 60 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e all'Art. 16 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R recante disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, la proposta d'intervento formulata dovrà tener conto di quanto segue:

L'Area Strategica d'Intervento 3.5 "Variante di Cecilia-no" la cui attuazione è prevista con il piano complesso di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal PS e dal RU, rappresenta un ambito urbano soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per tale ambito il piano complesso di intervento, individuerà specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire un'equa distribuzione dei diritti

edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori saranno ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;



Piano Strutturale:  
Tav. B16 - Vincoli: zone di rispetto

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Ai sensi dell'Art. 16, c.4 del Reg. D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i

## Ricomposizione fondiaria

soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

**Efficacia del P.C.I.** Ai sensi dell'art. 57 comma 1 e 3 della L.R. 01/2005 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del R.U. approvato con Del. C.C. n. 43/2011.





A.S.I. 3.5 Variante di Ceciliano  
Comune di Arezzo