



Comune di
Castelfranco di Sopra
Provincia di Arezzo

Piano Strutturale

Arch. Marco Novedrats
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Ufficio di Piano

 **G H E A**
E A ENGINEERING & CONSULTING

Geol. Luca Pagliazzi

con la collaborazione di
Geol. Serena Vannetti
Indagini geologiche



SORGENTE INGEGNERIA
Studio tecnico di ingegneria ambientale

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

con la collaborazione di
Ing. Jr. Valentina Lavacchini
Studi idraulici

NORME DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedrats
Responsabile del Procedimento

Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI

1. - PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO	4
<i>Titolo I - Generalità</i>	4
Art. 1 - Contenuti.....	4
Art. 2 - Elementi costituenti il piano.....	4
Art. 3 - Statuto dei luoghi	6
Art. 4 - Sistema, subsistema e unità territoriale organica elementare	6
Art. 5 - Destinazioni d'uso.....	6
Art. 6 - Invarianti.....	7
Art. 7 - Principio ordinatore.....	7
Art. 8 - Norma disegnata	7
Art. 9 - Progetto di suolo	7
Art. 10 - Parametri e indici urbanistici.....	7
<i>Titolo III - Strumenti e modalità di attuazione</i>	9
Art. 11 - Livelli di prescrizione	9
Art. 12 - Sistemi	9
Art. 13 - Subsistemi.....	9
Art. 14 - Unità territoriali organiche elementari	10
Art. 15 - Regolamento urbanistico	10
Art. 16 - Piani Complessi d'intervento.....	10
Art. 17 - Piani e regolamenti di settore	10
2. - PARTE SECONDA - LE RISORSE	11
<i>Titolo I - Prescrizioni generali</i>	11
Art. 18 - Disposizioni generali.....	11
Art. 19 - Interventi per la difesa idrogeologica e geomorfologica.....	11
<i>Titolo II - Suolo e sottosuolo</i>	11
Art. 20 - Modifiche all'assetto del suolo.....	11
Art. 21 - Aree instabili.....	12
Art. 22 - Impermeabilizzazioni.....	12
Art. 23 - Smaltimento rifiuti solidi	13
Art. 24 - Fognature e altre reti infrastrutturali sotterranee.....	13
<i>Titolo III - Acqua</i>	13
Art. 25 - Tutela della risorsa idrica.....	13
Art. 26 - Attraversamento dei corsi d'acqua	14
Art. 27 - Fossi e scoline agricole	14
Art. 28 - Immissioni in acque superficiali.....	14

Art. 29 - Vulnerabilità degli acquiferi ed emungimenti	14
Art. 30 - Rischio idraulico.....	15
<i>Titolo IV - Aria</i>	15
Art. 31 - Rumori	15
Art. 32 - Emissioni in atmosfera	15
<i>Titolo V - Disposizioni correlate alla pericolosità</i>	15
Art. 33 - Classi di pericolosità geologica e idraulica	15
Art. 34 - Disposizioni per le classi di pericolosità	15
<i>Titolo VI - Flora e fauna</i>	16
Art. 35 - Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali	16
<i>Titolo VII - Il patrimonio culturale</i>	16
Art. 36 - Le permanenze costruite	16
Art. 37 - Le opere non graficizzate.....	17
3. - PARTE TERZA - CONTENUTI DEL PIANO E STATUTO DEI LUOGHI	18
<i>Titolo I – Sistemi</i>	18
Art. 38 – Sistema Conca intermontana 06 – CI06.....	18
Art. 39 – Sistema Appennino 09 – AP09.....	19
<i>Titolo II - Subsistemi ambientali</i>	20
Art. 40 - Fondovalle e corsi d'acqua – FV	20
Art. 41 - Bassa collina e balze – CB	22
Art. 42 - Pianalto – PA.....	24
Art. 43 - Collina terrazzata e bacino montano del Faella – CT	26
Art. 44 - Bacino montano del Resco – BM2.....	28
Art. 45 - Bacino montano del Ciuffenna – BM3.....	30
<i>Titolo III - Subsistemi funzionali</i>	31
Art. 46 - Aree "naturali" – N	31
Art. 47 - Aree produttive agricole – A.....	33
Art. 48 – Insediamenti accentrati – U.....	35
<i>Titolo IV – Articolazione dei sistemi e Unità territoriali organiche elementari</i>	40
Aree “naturali”	40
Art. 50 – Aree fluviali	40
Art. 51 – Balze e aree naturali della conca intermontana	41
Art. 52 – Aree naturali del versante del Pratomagno.....	43
Aree produttive agricole	46
Art. 53 – Aree agricole dei fondovalle	46

Art. 54 – Aree agricole di tutela geomorfologica della bassa collina	48
Art. 55 – Aree agricole di pianalto	50
Art. 56 – Aree agricole terrazzate di tutela ambientale	51
UTOE.....	54
Art. 57 – UTOE 1 – MONTAGNA	54
Art. 57.1 – Pulicciano	55
Art. 57.2 – Caspri	57
Art. 57.3 – Lama – Galligiano	60
Art. 58 – UTOE 2 – CASTELFRANCO E CERTIGNANO	61
Art. 58.1 – Castelfranco	61
Art. 58.2 – Certignano.....	67
Art. 59 – UTOE 3 – BOTRIOLO.....	70
Art. 59.1 – Botriolo	70
Art. 59.2 – Chiusoli.....	71
Art. 59.3 – Campo Cellani	72
Art. 60 – UTOE 4 – PRATIGLIOLMI - FAELLA	73
Art. 60.1 – Pratigliolmi	74
Art. 60.2 – Faella	75
Art. 60.3 – Fruscola	75
Art. 61 – UTOE 5 – URBINI	76
Mobilità e servizi	77
Art. 62 – Infrastrutture della mobilità	77
Art. 63 – Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico	78
Altre aree.....	79
Art. 64 – Aree comprese nel P.A.E.R.P. e di risanamento ambientale	79
Art. 65 – Aree agricole di servizio ai centri abitati.....	80
<i>Titolo V – Tutele e vincoli di legge</i>	<i>81</i>
Art. 66 - Aree soggette a limitazioni e vincoli di legge	81
Art. 67 – Area naturale protetta di interesse locale “Le Balze del Valdarno”	81
4. - PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE.....	82
Art. 68 - Validità dei vincoli.....	82
Art. 69 – Norme di salvaguardia	82
Art. 70 – Recepimento direttive dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno.....	82

1. - PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO

Titolo I - Generalità

Art. 1 - Contenuti

Il Piano Strutturale è redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti di cui alla L.R. 16.01.1995 n. 5 e sue successive modificazioni e integrazioni.

La presente variante ne adegua i contenuti secondo quanto disposto dalla L.R. 1/2005.

In particolare esso, attraverso gli elementi che lo compongono e in osservanza delle prescrizioni strategiche di cui alla pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC), definisce gli obiettivi, le capacità, i limiti e i metodi di controllo degli effetti cui devono riferirsi gli strumenti di pianificazione comunale e le trasformazioni da operarsi nel territorio.

Gli obiettivi che il piano strutturale intende perseguire sono quelli di cui al capitolo 4 delle Linee programmatiche e costituiscono il riferimento interpretativo fondamentale delle norme per quanto non esplicitamente citato.

Art. 2 - Elementi costituenti il piano

Il Piano strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Norme di attuazione

Relazione di sintesi della fase conoscitiva e linee programmatiche

Tavola 2.1 - Carta di inquadramento territoriale - risorse storiche, paesistiche e ambientali (da progetto di P.T.C.) – (1:25.000).

Tavola 2.2 - Carta di inquadramento territoriale - principali strutture e infrastrutture - (da prog. di P.T.C.) – (1:25.000)

Tavola 3.1 - Fasce altimetriche (a e b) – (1:10.000)

Tavola 3.2 - Pendenze del suolo e terrazzamenti (a e b) – (1:10.000)

Tavola 3.3 - Bacini idrografici (a e b) – (1:10.000)

Tavola 4.1 Relazione

Tavola 4.2 Nord Carta geologica (1:10.000)

Tavola 4.2 Sud Carta geologica (1:10.000)

Tavola 4.3 Nord Carta geomorfologica (1:10.000)

Tavola 4.3 Sud Carta geomorfologica (1:10.000)

Tavola 4.4 Nord Carta idrogeologica (1:10.000)

Tavola 4.4 Sud Carta idrogeologica (1:10.000)

Tavola 4.5 Nord Carta delle indagini (1:10.000)

Tavola 4.5 Sud Carta delle indagini (1:10.000)

Tavola 4.5.1 Dati di base Tomo 1

Tavola 4.5.2 Dati di base Tomo 2

Tavola 4.5.3 Dati di base Tomo 3

Tavola 4.5.4 Dati di base Indagini geofisiche

Tavola 4.5.5 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi

Tavola 4.6.0 Carta geologico tecnica – (1:10.000)

Tavola 4.6 Carta litologico tecnica – (nord e sud) – (1:10.000)

Tavola 4.6.1 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Pulicciano

Tavola 4.6.2 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Caspri

Tavola 4.6.3 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Castelfranco di Sopra

Tavola 4.6.4 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Certignano

Tavola 4.6.5 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Fornace

Tavola 4.6.6 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Botriolo

Tavola 4.7.1 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Pulicciano

Tavola 4.7.2 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Caspri

Tavola 4.7.3 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Castelfranco di Sopra

Tavola 4.7.4 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Certignano

Tavola 4.7.5 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Fornace

Tavola 4.7.6 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Botriolo

Tavola 4.7.7 Relazione illustrativa della Carta delle MOPS

Tavola 4.8 Nord Carta della Pericolosità geologica (1:10.000)

Tavola 4.8 Sud Carta della Pericolosità geologica (1:10.000)

- Tavola 4.8.1 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.8.2 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.8.3 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.8.4 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.8.5 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.8.6 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Botriolo
- Tavola 4.9 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:10.000)
- Tavola 4.9.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.9.2 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.9.3 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.9.4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.9.5 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.9.6 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Botriolo
- Elaborato 4.10 Relazione idrologico idraulica
- Elaborato 4.10.1 Relazione idrologico idraulica integrativa
- Elaborato 4.10.2 Relazione idrologico idraulica integrativa
- Tavola 4.11 carta delle aree allagate – zona sud - 1:10.000
- Tavola 4.12.1 Carta delle aree a pericolosità idraulica (53/r) – zona nord - 1:10.000
- Tavola 4.12.2 Carta delle aree a pericolosità idraulica - (53/r) – zona sud - 1:10.000
- Tavola 4.12.3 Carta delle aree a pericolosità idraulica (53/r) dettaglio sistema botriolo e valecchi - 1:5.000
- Tavola Idr- 4.13.1 Carta delle aree a pericolosità idraulica – pai - zona sud 1:10.000
- Tavola Idr- 4.13.2 Proposta di modifica della carta delle aree a Pericolosità idraulica Pai – sistema Botriolo ai sensi dell’art. 32 del nta del piano di bacino del fiume arno, stralcio “assetto Idrogeologico - 1:5.000
- Tavola 5.1.1 - Uso del suolo (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 5.1.2 - Uso del suolo e delle aree edificate – Castelfranco di Sopra – (1:2.000)
- Tavola 5.1.3 - Uso del suolo e delle aree edificate – Centri minori – (1:2.000)
- Tavola 5.2 - Il mondo del lavoro – (1:10.000)
- Tavola 5.3.1 - Localizzazione e quantizzazione dei servizi – Castelfranco di Sopra – (1:2.000)
- Tavola 5.3.2 - Localizzazione e quantizzazione dei servizi – Centri minori – (1:2.000)
- Tavola 5.4 - Distribuzione della popolazione (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.1 - Erosione del suolo in atto (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.2 - Rischio potenziale di erosione del suolo (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.3 - Capacità d'uso agricolo-forestale (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 7.1 - Relazione storica
- Tavola 7.2 - Assetto delle principali strutture urbanistiche alla fine del XVI secolo – (1:10.000)
- Tavola 7.3 - Assetto delle principali strutture urbanistiche al 1821 – (1:10.000)
- Tavola 7.4 - Assetto delle principali strutture urbanistiche al 1936 – (1:10.000)
- Tavola 7.5.1 - La stratificazione negli insediamenti principali – Capoluogo – (1:2.000)
- Tavola 7.5.2 - La stratificazione negli insediamenti principali – Botriolo, Pulicciano, Caspri, Certignano – (1:2.000)
- Tavola 8.1 - Le risorse naturalistiche (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 8.2 - Morfologia del paesaggio agrario e della viabilità ambientale (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 9.1 - Carta di sintesi: articolazioni territoriali (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 9.2 - I vincoli (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 9.3 - Degrado in atto e vulnerabilità delle risorse naturali (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 10.1 - Articolazione del piano: sistemi e subsistemi (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 10.1.bis - Articolazioni del piano: UTOE ed insediamenti accentrati (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 10.2 - Articolazione del piano: le permanenze costruite (a e b) – (1:10.000)

Titolo II - Definizioni e significati

Art. 3 - Statuto dei luoghi

Per statuto dei luoghi si intende l'insieme dei caratteri, delle limitazioni all'uso, delle vocazioni, valori e potenzialità delle varie parti del territorio, nonché del quadro prescrittivo e normativo che ne garantisce l'uso e la tutela secondo gli obiettivi che per esse il piano intende perseguire.

Lo statuto dei luoghi è contenuto nella parte terza delle norme di attuazione.

Art. 4 - Sistema, subsistema e unità territoriale organica elementare

Per *sistemi* si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Corrispondono, precisati per la scala di rappresentazione, ai sottosistemi di paesaggio adottati dalla Provincia di Arezzo.

Per *sottosistemi* si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti che ne hanno consentito l'individuazione e dalle quali conseguono le relative prescrizioni di piano.

Per *unità territoriale organica elementare* si intende la minima articolazione di territorio insediativo nella quale gli obiettivi, gli strumenti e i metodi di comportamento urbanistico concorrono unitariamente a formare una entità urbanistica organica e integrata nelle funzioni, nella morfologia, nel suo sviluppo compatibile anche in rapporto al resto del territorio comunale e agli effetti indotti su di esso.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle funzioni previste e ammissibili nelle singole parti del territorio, edificate e non.

Nel piano si individuano destinazioni d'uso principali e derivate, e ad esse sarà fatto riferimento nelle norme. Salvo specifica prescrizione di unità territoriale organica elementare, si intendono previste o ammesse tutte le funzioni derivate quando sia prevista o ammessa la funzione principale che le contiene.

Le destinazioni d'uso principali sono: residenziale, industriale artigianale, commerciale, turistico ricettivo, direzionale, attività terziarie-direzionali, attività ricettive, attività agricole, servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico, mobilità, funzioni naturali di subsistema.

Le destinazioni d'uso derivate delle principali sono:

- residenza: 1) residenza stabile, 2) residenza secondaria, 3) convitti, conventi e assimilabili, 4) esercizi commerciali di vicinato, 5) pubblici esercizi senza ricettività;
- attività industriali e artigianali: 1) industrie e attività artigianali di produzione e di trasformazione, 2) magazzini e depositi di materiale di produzione, di vendita e di noleggio, 3) commercio all'ingrosso, 4) impianti tecnologici, 5) stazioni di servizio e distribuzione di carburante, 6) attività estrattiva;
- attività commerciali relative alle medie strutture di vendita;
- attività commerciali relative alle strutture di grande distribuzione;
- attività ricettive: 1) strutture ricettive alberghiere: a) alberghi, b) residenze turistico alberghiere, c) campeggi, d) villaggi turistici, e) aree di sosta; 2) altre strutture ricettive: a) strutture ricettive extra-alberghiere per ricettività collettive (ostelli, rifugi montani, ecc.), b) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca), c) residence;
- attività terziarie-direzionali: 1) uffici e servizi privati in genere (alla persona e all'impresa), 2) banche e assicurazioni, 3) uffici finanziari e di consulenza, 4) studi professionali; 5) altre attività;
- attività agricole: 1) agricoltura di ogni tipo e con ogni tecnica, 2) residenza agricola, 3) allevamento, 4) vivaismo e coltivazioni in serra, 5) agriturismo, 6) colture arboree da legno, 6) altre;
- funzioni naturali di subsistema: 1) funzioni strutturali (deflusso e regimazione delle acque, stabilità dei versanti, protezioni dall'erosione del suolo, ecc.), 2) funzioni di ecosistema (protezione e tutela di specie e associazioni arboree, arbustive e prative, e faunistiche), 3) funzioni produttive compatibili (ceduazione, raccolta prodotti del bosco, acquacoltura, ecc.), 4) funzioni di tutela di risorse vulnerabili, 5) altre.
- servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico: 1) istruzione pubblica e privata, 2) scuole pubbliche e private di settore (musica, danza, disegno-pittura, informatica, ecc.), 3) servizi e attrezzature collettive pubbliche e

private, 4) servizi amministrativi, 5) servizi culturali, 6) servizi ricreativi e/o associativi, 7) servizi sportivi e per attività motorie, 8) aree a parco pubblico e assimilabili, 9) servizi sanitari/assistenziali, 10) servizi religiosi, 11) servizi di protezione civile, 12) servizi di pubblica accoglienza, 13) servizi tecnologici, 14) altri servizi;

- mobilità: 1) viabilità carrabile, 2) viabilità ciclabile, 3) viabilità pedonale, 4) aree di parcheggio pubblico, 5) trasporto pubblico e privato;

Art. 6 - Invarianti

Sono costituiti dalle parti di territorio che, per ragioni strutturali di funzionamento sistemico o per il riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali, o variamente importanti, per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo.

Al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo, il piano tutela la loro permanenza o il loro naturale processo evolutivo attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, i vincoli e le prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Art. 7 - Principio ordinatore

Per principio ordinatore si intende l'insieme degli indirizzi, suggerimenti, prescrizioni e divieti da seguire nel regolamento urbanistico e negli altri strumenti attuativi nella definizione progettuale di un'area edificata o edificabile e non, anche nel suo rapporto con le circostanti.

Art. 8 - Norma disegnata

Per norma disegnata si intende l'insieme di prescrizioni normative che si avvalgono anche di schemi grafici, al fine di perseguire chiarezza prescrittiva, che sintetizzino i principi ordinatori e i caratteri da conseguire nel disegno di suolo e nella distribuzione e organizzazione delle funzioni e delle quantità previste.

Art. 9 - Progetto di suolo

Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi che tendono a modificare lo stato del suolo definendone un nuovo disegno mediante opere costruite non necessariamente volumetriche, movimenti di terra e sistemazioni, elementi vegetazionali puntuali e continui.

Art. 10 - Parametri e indici urbanistici

Il carico urbanistico di Piano Strutturale è calcolato in superficie utile lorda (Sul).

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere dimensionato in Sul, e con questo parametro dovranno essere condotte le verifiche di progetto. Quando necessario, farà tuttavia riferimento ai parametri e indici di cui al presente articolo.

Il Piano Strutturale, sulla base delle leggi vigenti definisce di seguito i seguenti parametri e indici, cui dovranno fare riferimento tutti gli strumenti urbanistici comunali. Il regolamento edilizio comunale, in relazione alle specifiche problematiche del territorio e all'eventuale uso consolidato, può definire in maniera più puntuale le casistiche specifiche o ricorrenti, senza costituire variante al Piano Strutturale.

- Superficie territoriale (St): somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf+S1+S2) in ettari
- Superficie fondiaria (Sf): superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1 e S2): superficie occupata rispettivamente dall'opera di urbanizzazione primaria e dall'opera di urbanizzazione secondaria (in mq.)

- Superficie utile lorda (Sul): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al lordo dei muri esterni (in mq.)
- Superficie utile netta (abitabile) (Sua): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al netto dei muri, vani di porte e finestre, pilastri, sguinci, scale interne (in mq.) (D.M. 10.05.77 n. 801)
- Superficie coperta (Sc): superficie della proiezione a terra della Su dei vari piani (in mq.)
- Altezza del fabbricato (H): altezza del fabbricato dal punto di stacco del fabbricato dal suolo all'intradosso del solaio di copertura
- Volume (V): somma dei prodotti delle superfici utili di piano per le rispettive altezze lorde
- Indice di utilizzazione territoriale: ($Ut = mq.Su/ha.St$) mq. di superficie utile ogni ettaro di superficie territoriale
- Indice di utilizzazione fondiario: ($Uf = mq.Su/mq.Sf$) mq. di superficie utile ogni mq. di superficie fondiaria
- Indice di fabbricabilità territoriale: ($It = mc.V/ha.St$) mc. di volume ogni ettaro di superficie territoriale
- Indice di fabbricabilità fondiario: ($If = mc.V/mq.Sf$) mc. di volume ogni mq. di superficie fondiaria
- Rapporto di copertura: ($Rc = mq.Sc/mq.Sf$) mq. di superficie coperta ogni mq. di superficie fondiaria

Titolo III - Strumenti e modalità di attuazione

Art. 11 - Livelli di prescrizione

Il piano agisce su quattro livelli di prescrizione.

Salvo specifiche prescrizioni di area, il primo livello interessa le risorse primarie in ogni parte del territorio comunale. Le risorse sono normate nel loro complesso nella *Parte seconda*.

Gli altri livelli di prescrizione interessano precisi ambiti corrispondenti alle articolazioni territoriali del piano: i sistemi, i subsistemi, le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.). Questi ambiti territoriali sono normati nella *Parte terza*.

Art. 12 - Sistemi

Ai sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo generale da perseguire nella politica territoriale di ambito. I sistemi sono:

- Conca intermontana (CI06), corrispondente a parte dell'unità provinciale di paesaggio Valdarno di Pian di Scò e Castelfranco (01);
- Appennino (AP09), corrispondente a parte dell'unità provinciale di paesaggio *Pratomagno: alta valle del Resco* (AP09-15); comprende anche la piccola porzione dell'alta valle del Ciuffenna (AP09-14).

I sistemi sono individuati con sigla e limite nella tavola 10.1

Art. 13 - Subsistemi

I subsistemi individuati sono: i *subsistemi ambientali*, articolazione specifica dei sistemi e i *subsistemi funzionali*, articolazione trasversale rispetto ai sistemi e ai subsistemi ambientali.

I subsistemi ambientali sono:

- fondovalle e corsi d'acqua (FV)
- bassa collina e balze (CB)
- pianalto (PA)
- collina terrazzata e bacino montano del Faella (CT)
- bacino montano del Resco (BM2)
- bacino montano del Ciuffenna (BM3) I subsistemi funzionali sono:
- aree "naturali" (N)
- aree produttive agricole (A)
- aree insediamenti accentrati (U)
- mobilità e servizi (M) (S).

Ai subsistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo specifico di subsistema e prescrizioni tematiche. In particolare i subsistemi ambientali contengono prescrizioni inerenti a limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di subsistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti.

I subsistemi funzionali contengono prescrizioni inerenti alle funzioni compatibili e previste nel subsistema e le capacità massime individuate compatibili con essi.

L'assetto dei subsistemi, corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico-urbanistiche, è da considerarsi una invariante del piano strutturale. Esso può subire precisazioni nel regolamento urbanistico in conseguenza del maggior dettaglio di scala delle previsioni.

Ai subsistemi si applicano inoltre le limitazioni inerenti i vincoli ricadenti nel territorio comunale individuati nella tavola 9.2, ivi compresi quelli che dovessero intervenire a seguito di leggi nazionali o regionali.

Nella tavola 9.1, quale sintesi del quadro conoscitivo, sono individuate all'interno dei subsistemi aree elementari omogenee per caratteri ambientali, storico-antropici e paesaggistici. Per ciascuna di esse, omogenee per vulnerabilità delle risorse primarie, limitazioni e attitudini agli usi, il piano strutturale indica obiettivi strategici. Il regolamento urbanistico, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del piano strutturale ma con possibilità di precisazione di scala e nei limiti che per esso sono definiti dal quadro legislativo e normativo vigente, definisce strumenti e metodi di perseguimento e di attuazione degli stessi obiettivi.

I subsistemi ambientali e i subsistemi funzionali sono individuati con perimetro e retino nella tavola 10.1.

Art. 14 - Unità territoriali organiche elementari

Le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), individuate nella tavola 10.1 bis, sono:

- 1 - Montagna
- 2 - Castelfranco e Certignano
- 3 - Botriolo
- 4 - Pratigliolmi - Faella
- 5 - Urbini

L'U.T.O.E. 3 - Botriolo dovrà essere considerata organica in funzione della produzione. L'U.T.O.E. 4 - Pratigliolmi - Faella, ora in gran parte occupata dalla omonima fornace e dalle aree di cava incluse nel P.R.A.E., dovrà essere considerata organica nel rapporto con il centro abitato di Faella e fra strutture e infrastrutture produttive e aree agricole e naturali derivate dal processo di risanamento ambientale delle aree. L'U.T.O.E. 5 – Urbini dovrà essere considerata organica nel rapporto fra strutture e infrastrutture produttive e aree agricole e naturali derivate dal processo di risanamento ambientale delle aree.

Alle U.T.O.E. corrispondono prescrizioni e previsioni di indirizzo e prescrizioni di azione urbanistica e di dimensione degli insediamenti e delle funzioni, ivi comprese le infrastrutture e i servizi necessari.

Gli indirizzi prescrittivi e i dimensionamenti conseguenti le azioni previste sono articolati per aree elementari caratterizzate da unica strategia.

Con il regolamento urbanistico, nelle aree comprese nelle U.T.O.E. esterne al perimetro dell'insediamento accentrato, possono essere introdotte infrastrutture e usi di pubblica utilità, quali attrezzature anche costruite per servizi a rete, viabilità carrabile o pedonale, aree a verde pubblico o uso pubblico, anche se non espressamente previste nel piano strutturale.

Le stesse aree comprese nel subsistema produttivo agricolo sono da considerarsi organicamente connesse con il centro abitato; per queste il regolamento urbanistico prevederà specifica normativa, al fine di definirne usi compatibili, metodologie e modalità di intervento, fermi restando obiettivi, prescrizioni e indirizzi prescrittivi di subsistema e di U.T.O.E..

Art. 15 - Regolamento urbanistico

Il regolamento urbanistico (R.U.) è lo strumento urbanistico obbligatorio per rendere operativo il piano strutturale.

I contenuti del Regolamento Urbanistico sono quelli di cui all'articolo 55 della L.R. 1/2005 e sue modificazioni e integrazioni e quelli specificamente indicati dal piano strutturale.

In particolare esso dettaglia le prescrizioni e dà forza operativa agli indirizzi del Piano Strutturale relativi alle varie articolazioni in esso previste, definendo i tipi di intervento cui ciascuna parte di territorio è sottoposta fino agli edifici, considerati singoli o per classi omogenee.

Quando definite dal Piano Strutturale, il regolamento urbanistico dovrà rispettare le principali priorità e la successione temporale di alcune fondamentali previsioni.

Art. 16 - Piani Complessi d'intervento

L'attuazione del piano strutturale, per eventuali previsioni giudicate di particolare rilevanza e complessità e che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, può essere attuato, per periodi corrispondenti a mandati amministrativi, mediante il Piano Complesso d'intervento di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Art. 17 - Piani e regolamenti di settore

Essendo il piano strutturale strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, piani e regolamenti di settore, quali il piano di commercio, il piano delle funzioni, il piano del traffico, regolamento di polizia forestale, ecc. dovranno avvenire nel rispetto e in precisazione delle sue previsioni e prescrizioni.

2. - PARTE SECONDA - LE RISORSE

Titolo I - Prescrizioni generali

Art. 18 - Disposizioni generali

Obiettivo guida del piano strutturale di Castelfranco di Sopra è quello di commisurare nel tempo le potenzialità di sviluppo della comunità sociale con il conseguimento delle condizioni ottimali nelle prestazioni delle risorse fisiche, ambientali e storico culturali del territorio. Esso tende pertanto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini salvaguardando nel contempo i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse naturali ed essenziali presenti, commisurando le azioni ai loro livelli di sensibilità e di criticità. Le azioni sul territorio, anche quando non espressamente richiamate negli elaborati di piano strutturale, devono conformarsi a tale obiettivo generale.

Gli interventi eseguiti da parte di soggetti pubblici o privati in ogni parte del territorio urbano ed extraurbano volti a conservare, riqualificare o trasformare le stesse risorse dovranno mirare alla tutela dell'ambiente fisico e naturale e del paesaggio, alla riduzione dei rischi naturali, o che possono conseguire alle stesse azioni, e alla costruzione di un territorio ecologicamente integro, geomorfologicamente sicuro e idoneo in ogni sua parte ad un'ottimale qualità di vita dei suoi abitanti.

Il comune è responsabile delle politiche del territorio e promuove, coordina, attua e controlla le azioni previste nel piano strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione della popolazione alle scelte di governo del territorio.

Per garantire la tutela delle risorse e l'adeguata fruibilità dei servizi il comune esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo e assicura la coerenza del regolamento urbanistico e degli altri strumenti attuativi e di settore con le direttive e gli indirizzi del piano strutturale.

In conformità con la L.R. 38/98, il piano strutturale individua alcuni obiettivi finalizzati alla regolazione dei tempi di vita e degli orari con le scelte di organizzazione del territorio, che dovranno avere adeguata specificazione nel regolamento urbanistico e, eventualmente, nei competenti piani di settore. In particolare tali strumenti, nei limiti degli specifici ambiti di competenza, dovranno individuare le metodologie più idonee per il conseguimento dei seguenti obiettivi con particolare riferimento alla localizzazione delle nuove aree per servizi e per attività commerciali e delle nuove infrastrutture:

- a) riorganizzazione e razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali per favorire una loro armonizzazione con gli orari di lavoro;
- b) riorganizzazione dell'accessibilità ai servizi pubblici per garantirne il raggiungimento nel minor tempo e, ove possibile, con i mezzi di trasporto pubblico.

Art. 19 - Interventi per la difesa idrogeologica e geomorfologica

Gli interventi in materia di difesa idrogeologica e geomorfologica, ivi compresi quelli di risanamento ambientale di cui al successivo articolo 64, devono essere previsti e attuati secondo la normativa vigente.

Titolo II - Suolo e sottosuolo

Art. 20 - Modifiche all'assetto del suolo

Ogni azione che comporti modifica all'assetto plano-altimetrico del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti in loco e nelle altre parti del territorio e sul sistema delle acque. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alla configurazione finale prevista. Le modifiche potranno essere ammissibili solo in assenza di prevedibili effetti negativi o in contemporaneità di idonei interventi correttivi e con le limitazioni e le condizioni contenute nel presente titolo.

Nel territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave oltre quella prevista dal P.A.E.R.P.

Nelle aree esterne a quelle interessate dagli insediamenti accentrati il materiale di risulta di scavi sarà di norma sistemato in loco.

Il materiale di rinterro e quello necessario per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Con la sua programmazione il comune determina le destinazioni di materiali di risulta eccedenti e le possibili provenienze di materiali per rilevati o rinterri, che dovranno pertanto essere con esso preventivamente concordate.

Per i suoli oggetto di modifica, se non oggetto di destinazioni edilizie, dovranno essere previste opere di sistematica rinaturalizzazione idonee alle caratteristiche del suolo e agli obiettivi di piano strutturale per l'area interessata, da effettuare anche mediante tecniche di bioingegneria.

Art. 21 - Aree instabili

Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di modificazione dell'assetto delle aree instabili, il rilascio di autorizzazioni o concessioni è sottoposto ai vincoli e alle limitazioni d'uso che si diversificano in relazione alle caratteristiche di stabilità.

Le aree instabili sono individuate nella tavola 4.2 e 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3.

E' comunque vietato su tutto il territorio comunale:

- eliminare i terrazzamenti, i ciglionamenti e le altre opere di contenimento delle parti coltivate, nei versanti con pendenza media superiore al 25% individuati nella tavola 4.3;
- trasformare o modificare, anche con nuove coltivazioni, il profilo dei versanti, senza la realizzazione di idonee pratiche stabilizzanti e di prevenzione dell'erosione superficiale.

Per le aree instabili per fenomeni superficiali o per ruscellamento diffuso gli interventi dovranno essere accompagnati da un piano di bonifica idraulica (per es. fossi di guardia, canalette, trincee e speroni drenanti).

Per le aree instabili per limitati dissesti e instabilità dinamica gli interventi previsti in vicinanza di corone di frana dovranno essere collocati al di sopra di dette evidenze, mantenendo un franco la cui entità deriva da verifica di stabilità della pendice mediante campagna geognostica approfondita.

Per quanto concerne i cedimenti e i cedimenti differenziali dovranno essere contenuti in funzione del tipo di struttura e del tipo di fondazione e nel caso di contatto fra litotipi diversi si dovrà operare in modo da collocare l'intervento su terreno omogeneo.

Per le aree instabili per frana e/o per erosione intensa è vietato l'utilizzo edilizio. Sono consentiti, quando possibile, interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola o all'eliminazione del rischio.

Art. 22 - Impermeabilizzazioni

Compatibilmente con la natura geologica del territorio, il comune garantisce con i suoi atti di pianificazione la massima permeabilità del suolo finalizzata al governo delle acque superficiali e alla tutela quantitativa e qualitativa di quelle sotterranee.

Esso perciò persegue e promuove, per quanto finalizzato all'obiettivo di cui al precedente comma, tutte le azioni, dirette e indirette, volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili, con particolare riferimento alle aree edificate e non ricadenti negli insediamenti accentrati di cui all'articolo 48 e a tutte le altre superfici calpestabili scoperte pubbliche e private.

Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee e, quando esplicitamente prescritto, dovrà essere conforme alle presenti norme. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alle finalità della configurazione finale prevista.

Ferme restando le finalità di cui ai precedenti commi e le specifiche misure più restrittive previste per alcune parti del territorio comunale, il regolamento urbanistico dovrà garantire comunque una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria in ogni parte del territorio ove siano consentiti nuovi interventi edilizi.

I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con materiali e modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Dalla norma possono essere esentati interventi nei quali siano preminenti i motivi di sicurezza o di tutela storico ambientale.

In tutti gli interventi, anche interessanti il patrimonio edilizio esistente e le aree già urbanizzate, lo smaltimento delle acque piovane dovrà essere preferenzialmente indirizzato verso aree adiacenti con superficie permeabile anziché nella rete fognante o nei corsi d'acqua.

Art. 23 - Smaltimento rifiuti solidi

Il comune partecipa a piena responsabilità alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti in tale ambito. Non sono pertanto ammesse discariche all'interno del territorio comunale.

Il comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa e con l'obiettivo di ridurne al minimo il volume, si fa parte attiva nel promuovere al massimo la raccolta differenziata e riciclaggio domestico.

Il regolamento urbanistico, all'interno dei nuovi insediamenti previsti, dovrà indicare le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti.

I materiali edili di risulta e quelli necessari per sistemazioni funzionali o ambientali dovranno essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili.

I materiali edili di risulta, da costruzione e demolizione, in quanto rifiuti, dovranno di norma essere avviati a recupero o smaltimento alle discariche autorizzate, ai sensi della relativa normativa di settore (parte IV del D.lgs 152/2006 e s.m.i.).

Art. 24 - Fognature e altre reti infrastrutturali sotterranee

Gli impianti tecnologici sotterranei comprendono le tubazioni delle fognature, del gas metano, dell'acquedotto, delle reti elettrica e di telecomunicazione, della pubblica illuminazione e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La profondità di installazione rispetto al piano di campagna dovrà essere tale da non compromettere gli usi attuali e previsti dagli atti di pianificazione comunale; in particolare non dovrà compromettere lo sviluppo degli apparati radicali di piante e non ostacolare il normale svolgimento delle pratiche agricole e di deflusso delle acque.

Allo scopo di coordinare gli scavi per interventi sulle reti infrastrutturali, la previsione di opere dovrà essere resa nota in anticipo ai vari enti competenti.

Le reti fognanti di nuova urbanizzazione e di adeguamento della rete esistente, nonché gli impianti domestici, dovranno prevedere la separazione delle acque nere e grigie da quelle meteoriche e, nelle aree ricadenti nei subsistemi ambientali FV e PA, dovranno essere previste ed eseguite con metodologie e materiali che garantiscano la tenuta.

Titolo III - Acqua

Art. 25 - Tutela della risorsa idrica

Il piano strutturale riconosce l'importanza primaria e, al tempo stesso, la vulnerabilità del sistema delle acque e si propone l'obiettivo della sua tutela e del suo corretto uso garantendone la funzionalità dello scorrimento superficiale, l'integrità dell'assetto fisico e naturalistico, la possibilità di rifornimento e la qualità delle riserve sotterranee.

Le acque superficiali nel loro assetto fisico sono disciplinate nella parte terza delle norme.

In corrispondenza dei corsi d'acqua elencati, rappresentati nella tavola 4.5, per una fascia di 10 metri dalla sponda, che comprende oltre gli alvei le golene e gli argini, non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, salvo opere idrauliche e di attraversamento di strade e impianti a rete, nonché l'adeguamento di infrastrutture esistenti, previa verifica idraulica.

Con lo scopo di preservare i principali punti di ricarica delle acque sotterranee sfruttate per uso pubblico (sorgenti, pozzi e punti di captazione), anche se non individuate nella tavola 4.5, è posta una fascia di rispetto di ml. 200.

Entro tale fascia sono vietate: dispersione, o immissione in fossi, di reflui, fanghi e liquami, nonché acque bianche di piazzali e strade se non depurate come prescritto nel successivo articolo 9 comma 2b, spandimento di pesticidi e fertilizzanti, discariche di qualsiasi tipo, stoccaggio e impianti di trattamento di rifiuti, reflui e sostanze chimiche pericolose, raccolta e rottamazione autoveicoli.

Entro l'area di raggio non inferiore a metri 10 attorno a sorgenti e pozzi e punti di acquedotto possono essere ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio: La zona deve essere recintata e dotata di canalizzazione per le acque meteoriche.

Art. 26 - Attraversamento dei corsi d'acqua

Per l'attraversamento dei corsi d'acqua da parte della viabilità pubblica e d'uso pubblico non sono ammessi guadi, sottopassi e botti. Sono invece ammessi nella viabilità privata purché non comportino riduzione della capacità di deflusso, previa autorizzazione dell'Autorità competente.

Sono invece ammissibili ponti e passerelle alle condizioni suesposte.

La nuova costruzione o la ricostruzione di ponti o passerelle non dovrà comportare riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua nell'assetto previsto dal piano strutturale. Dovrà altresì garantire la massima capacità di deflusso prevista dalle opere di messa in sicurezza degli alvei e dal piano strutturale.

Le opere ammissibili e previste nei corsi d'acqua sono quelle normate nell'articolo 25.

Art. 27 - Fossi e scoline agricole

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo, ivi compresi gli interventi di arginatura e di messa in sicurezza degli alvei, dovranno farsi carico di garantire l'efficienza delle opere di deflusso delle acque, provvedendo al ripristino della loro funzionalità nel caso di alterazione.

Art. 28 - Immissioni in acque superficiali

Possono essere immesse in corsi d'acqua superficiali acque di qualsiasi natura e provenienza rispondenti ai requisiti di qualità conformi alla normativa vigente in materia.

In carenza di tali requisiti, le acque potranno essere immesse solo previa depurazione con impianti in grado di raggiungerli. Nel caso intervengano nuove norme, queste si intendono facenti parte integrante del presente piano strutturale.

Art. 29 - Vulnerabilità degli acquiferi ed emungimenti

I pozzi non provvisti della necessaria autorizzazione dovranno essere chiusi nel rispetto del T.U. 1775/33. L'apertura di nuovi pozzi dovrà avvenire in conformità con la normativa vigente.

Entro la fascia di cui al precedente articolo 25 il comune si riserva il diritto di negare l'apertura di nuovi pozzi.

L'autorizzazione dovrà prescrivere la cementazione del pozzo per una profondità sufficiente a impedire il miscelamento delle acque superficiali con quelle sotterranee (10-12 ml se di profondità superiore) e le portate maggiori di 150 l./minuto. dovranno essere tecnicamente giustificate da prove di portata che ne dimostrino la compatibilità con le caratteristiche e le potenzialità dell'acquifero.

E' altresì vietato lo sversamento di sostanze inquinanti nei pozzi privati esistenti.

Art. 30 - Rischio idraulico

Il piano strutturale conforma le sue previsioni e prescrizioni alla complessiva riduzione del rischio idraulico nel territorio comunale, anche accogliendo e sviluppando le direttive del piano di bacino del fiume Arno e prevedendo le aree necessarie per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua che ricadono nel territorio comunale.

Titolo IV - Aria

Art. 31 - Rumori

Il livello di rumorosità ammissibile nelle varie parti del territorio comunale è stabilito secondo le classi di esposizione di cui la Piano di Classificazione Acustica comunale.

Nel caso di emissione di rumori superiori ai limiti di ciascuna classe, le fonti emittenti dovranno essere abbattute proporzionalmente all'origine fino al raggiungimento di tale intensità.

Art. 32 - Emissioni in atmosfera

Le emissioni in atmosfera devono essere conformi ai valori definiti dalla normativa vigente.

Gli scarichi di qualunque natura e provenienza relativi ad impianti esistenti dovranno adeguarsi ai valori della stessa normativa.

Per le emissioni in atmosfera dei nuovi impianti è fatto obbligo di richiesta di autorizzazione alla provincia di Arezzo.

Titolo V - Disposizioni correlate alla pericolosità

Art. 33 - Classi di pericolosità geologica e idraulica

Le Classi di pericolosità geologica e idraulica sono definite all'interno delle specifiche relazioni allegare alle presenti norme.

Art. 34 - Disposizioni per le classi di pericolosità

La fattibilità geologica per le nuove previsioni e per le trasformazioni del territorio cui devono attenersi il Regolamento Urbanistico e gli strumenti urbanistici attuativi contiene condizioni e limitazioni corrispondenti alle classi di pericolosità.

Titolo VI - Flora e fauna

Art. 35 - Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali

Il Piano Strutturale nella sua articolazione e nei suoi obiettivi e contenuti tutela le risorse naturalistiche - geologiche, vegetazionali e faunistiche - tipiche di ogni areale presenti nel territorio comunale con particolare riferimento a quelle individuate nel progetto di P.T.C. provinciale e precisate nella scala di dettaglio nella tavola 8.1.

Nelle aree in cui tali risorse sono più presenti comprime non solo l'edificabilità, ma anche le possibilità di intervento umano, se non rivolto al miglioramento delle condizioni di naturalità. A tal fine promuove con strategie differenziate per subsistema e sue parti azioni pubbliche e private, anche convogliando risorse economiche, volte a perseguire tali condizioni.

Nelle aree comprese in quelle ricadenti nell'articolo 47 delle presenti norme si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 56/2000 e sue successive modificazioni e integrazioni.

All'area individuata nella tavola 9.2 come area naturale protetta di interesse locale de *Le Balze* si applicano le norme di cui alla deliberazione del C.P. n. 100/97.

Alla porzione di territorio compresa nel Piano area protetta Arno di cui alla delibera C.R. 07.03.1995, n. 226 (zona D4r) e ricadente nelle aree normate dagli articoli 51 e 54, si applicano comunque le norme tecniche di attuazione allegate alla stessa delibera, con particolare riferimento alle prescrizioni generali e specifiche per l'area contenute nell'articolo 12, ivi compresi i divieti previsti fino all'istituzione della riserva naturale. Il R.U dovrà delimitare l'area e prevedere per essa specifica normativa in coerente applicazione dello stesso citato articolo 12.

Titolo VII - Il patrimonio culturale

Art. 36 - Le permanenze costruite

Il Piano Strutturale riconosce quale risorsa primaria il patrimonio urbanistico ed edilizio costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale, componenti della stessa identità della comunità locale. Di esso il piano si propone di garantire la permanenza nelle forme più idonee, di promuovere il recupero e gli usi compatibili con la sua tutela e di valorizzarne congruamente la presenza, anche mediante strumenti finanziari e con il fattivo concorso privato, che dovrà essere costantemente ricercato e sensibilizzato.

Il patrimonio urbanistico ed edilizio oggetto di tutela, oltre gli specifici beni individuati nei subsistemi e nelle U.T.O.E. con le relative prescrizioni e previsioni, è quello rappresentato nella tavola 10.2 "*Articolazione del piano: le permanenze costruite*".

In essa il piano definisce gli ambiti di tutela del centro abitato di Castelfranco, dei nuclei e delle ville di interesse storico. Di tali ambiti, intesi come applicazione dell'articolo 1 bis della legge n. 431/85, il regolamento urbanistico dovrà definire i criteri di tutela paesaggistica in conformità a quanto stabilito rispettivamente negli articoli 13/5 e 25/2 del progetto di P.T.C. provinciale.

Ferma restando la tutela delle aree terrazzate individuate nella stessa tavola 10.2 con i metodi di cui all'articolo 25/2b delle norme di progetto di P.T.C., quali parti integranti ai fini paesaggistici del patrimonio urbanistico in esse ricadente, il piano definisce gli ambiti minimi di tutela dei fabbricati e complessi edilizi di interesse. Di tali ambiti, che non potranno essere inferiori a quelli individuati nella stessa tavola, il regolamento urbanistico dovrà definire in scala opportuna e normare limiti e criteri di tutela paesaggistica. Per l'area della Badia di Soffena, interessata in gran parte dal vincolo cimiteriale, l'ambito minimo di tutela con previsione di inedificabilità dovrà essere pari almeno a quello previsto nel P.T.C. a tutela dell'aggregato.

Il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e ambientale, esistente in tutto o in tracce, nelle sue varie articolazioni geometriche e morfologiche, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie storiche omogenee di area (terrazzamenti e ciglionamenti, disegno generale dell'impianto agrario, elementi costruiti o vegetazionali continui, ecc.), tessuti storicizzati o consolidati, le aree aperte storicamente integrate ai nuclei storici.

Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere. Il regolamento urbanistico, valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua per ciascuna di esse, o se compatibile per raggruppamenti omogenei, le metodologie di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, i metodi di valorizzazione. Degli edifici e dei nuclei in neretto dovrà in particolare garantire la massima tutela compatibile con il grado di conservazione dell'impianto architettonico e tipologico.

Art. 37 - Le opere non graficizzate

Dovrà essere anche garantita la conservazione, comprese le eventuali opere accessorie, dei manufatti storici non graficizzati integranti i beni di cui al precedente articolo quali tabernacoli e cappelle, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne e pozzi.

Gli interventi interessanti ambiti nei quali siano ubicati tali manufatti dovranno prevedere la loro permanenza e il loro recupero. Il regolamento urbanistico dovrà prevedere strumenti e metodi per garantire tale permanenza.

3. - PARTE TERZA - CONTENUTI DEL PIANO E STATUTO DEI LUOGHI

Titolo I – Sistemi

Art. 38 – Sistema Conca intermontana 06 – CI06

Oggetto

E' costituito dal sistema originato dal lungo e diversificato processo di distruzione del substrato originario del Pratomagno e di fasi alterne di ricostruzione/erosione dei sedimenti.

Corrisponde a una parte dell'Unità di paesaggio CI06-01 di cui all'articolo 8 (comma B4c) delle Norme del progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo (*Valdarno di Pian di Scò e Castelfranco*), appartenendovi interamente.

A questa parte di territorio è legato il processo di trasformazione insediativa e funzionale iniziato con l'affermazione dello stato fiorentino e dell'economia urbana, cui corrisponde conseguentemente quella del fondovalle.

L'area è da considerarsi omogenea per formazione, per processo di costruzione e di sviluppo dell'identità storica e sociale legata agli insediamenti di fondovalle e di pianalto, per dinamiche di sviluppo economico e di trasformazione, per i processi di alterazione e di consumo di risorse primarie.

I processi in atto e le problematiche relative alle risorse presenti rendono necessaria una politica basata sullo stretto rapporto fra tutela, sviluppo sostenibile e riqualificazione/trasformazione.

Obiettivi

Fermi restando gli obiettivi di cui al citato articolo 8 delle Norme di progetto di P.T.C. provinciale, sono da perseguire in particolare per l'intera area:

- 1) Governo e riqualificazione del territorio in relazione ai rilevanti problemi emergenti dall'assetto fisico: rischio idraulico, tutela delle acque sotterranee, instabilità e rischio di accelerazione di erosione delle balze;
- 2) Conservazione, orientamento e potenziamento qualitativo e quantitativo dell'ambiente in senso di risorsa naturalistica e, ove occorra, di tutela geomorfologica e idrogeologica attivando e indirizzando in queste risorse;
- 3) Tutela dei caratteri morfologici del paesaggio agrario con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esse risorse e favorendo l'insediamento stabile;
- 4) Tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti;
- 5) Potenziamento della struttura produttiva agricola nelle aree a più elevata produttività favorendo la riorganizzazione e l'ampliamento aziendale, la sua efficienza e le iniziative per le colture biologiche; attivazione di una politica complessiva di area volta all'introduzione di altre funzioni, diffuse e localizzate, compatibili con la pratica agricola e la tutela per le aree a minore capacità produttiva;
- 6) Riqualificazione e consolidamento funzionale e morfologico del centro abitato di Castelfranco con metodologie di intervento mirate e diversificate in relazione ai problemi;
- 7) Conferma dei poli produttivi esistenti e attenzione ai problemi della loro qualificazione/adequamento alle esigenze dell'economia, di fondovalle di cui sono parte integrante, e della qualità ambientale interna e di relazione con il contesto.

Articolazioni

Il sistema si articola nei seguenti subsistemi ambientali:

- a) fondovalle e corsi d'acqua (FV);
- b) bassa collina e balze (CB);
- c) pianalto (PA).

Il sistema è interessato dai subsistemi funzionali:

- a) delle aree naturali (N);
- b) delle aree produttive agricole (A);
- c) degli insediamenti accentrati (U);
- d) della mobilità e servizi (MS).

Art. 39 – Sistema Appennino 09 – AP09

Oggetto

E' costituito dal sistema originario di arenaria macigno del versante del Pratomagno, che costituisce il microbacino montano del torrente Faella e parte di quelli del Resco Simontano e del Ciuffenna.

Esso corrisponde alle seguenti unità di paesaggio di cui all'articolo 8 (comma A1a) delle Norme del progetto di P.T.C. della provincia di Arezzo:

- AP09-15 (Pratomagno: alta valle del Resco), in cui ricadono interamente i subsistemi Collina terrazzata e bacino montano del Faella (art. 43) e Bacino montano del Resco (art. 44);
- AP09-14 (Pratomagno: alta valle del Ciuffenna), in cui ricade interamente il subsistema Bacino montano del Ciuffenna (art. 45).

Insiediata e percorsa fino dai tempi remoti, l'area è omogenea per i caratteri fisiografici (alte pendenze e presenza diffusa di aree terrazzate), l'identità storica e sociale legata ai sistemi insediativi a nuclei originati nel medioevo e alle strutture della mezzadria, perfetta integrazione fra usi agricoli (olivo) e paesaggio naturale di alta quota e dei terreni acclivi (boschi, macchie arbustive e praterie cacuminali), dov'è ampiamente presente il demanio forestale; in essa è ampiamente riconoscibile una rilevante conservazione dei caratteri senza che siano intervenute particolari dinamiche di sviluppo e di trasformazione, se non quelle conseguenti l'abbandono e un incipiente interesse turistico, con manifestazioni di iniziative agrituristiche e presenza diffusa della seconda casa. Nel sistema sono riconoscibili i segni alternativi della conservazione dei caratteri naturali ed antropici e, al tempo stesso, i rischi del loro rapido degrado.

Obiettivi

Fermi restando gli obiettivi di cui al citato articolo 8 delle Norme di progetto di P.T.C. provinciale, sono da perseguire in particolare per l'intera area:

- 1) Conservazione, potenziamento e orientamento dell'assetto naturalistico forestale in senso di risorsa naturalistica e, ove occorra, di tutela geomorfologica e idrogeologica attivando e indirizzando in questo risorse;
- 2) Tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso risorse e favorendo l'insediamento stabile nelle aree individuate nel successivo articolo 56;
- 3) Tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti quali elementi significativi dell'identità;
- 4) Riqualificazione funzionale dell'economia di area mediante introduzione di funzioni, diffuse e localizzate, compatibili con la pratica agricola e la tutela;
- 5) Attivazione di una politica complessiva di area volta a: migliorare l'efficienza della struttura produttiva agricola aziendale e d'insieme; valorizzare il prodotto tradizionale di alta qualità; sostenere e contribuire alla ricerca e allo studio dell'identità storica dei luoghi, promuovere le forme di turismo compatibile con la complessiva strategia di area.

Articolazioni

Il sistema è interessato dal seguente subsistema ambientale:

- a) collina terrazzata e bacino montano del Faella (CT)
- b) bacino montano del Resco (BM2)
- c) bacino montano del Ciuffenna (BM3)

Il sistema è interessato dai subsistemi funzionali:

- a) delle aree naturali (N);
- b) delle aree agricole (A);
- c) degli insediamenti accentrati (U);
- d) della mobilità e servizi (MS).

Titolo II - Sistemi ambientali

Art. 40 - Fondovalle e corsi d'acqua – FV

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Oggetto</i>	<p>E' costituito dal sistema delle acque superficiali e dai suoli da esse formate per deposito di materiale alluvionale, caratterizzati dalla relazione più o meno stretta con le acque sotterranee.</p> <p>Comprende i corsi d'acqua graficizzati sulla C.T.R in scala 1:10000, evidenziati nella tavola 3.3, e i fondovalle con morfologia pianeggiante e litologia permeabile variamente utilizzati.</p> <p>Il paesaggio fluviale dei fondovalle, ove non compromesso, conserva pregevoli formazioni arboree lineari e riparie (tavola 8.1).</p> <p>Il territorio, in generale non di antico insediamento, è caratterizzato in prevalenza da una struttura insediativa sparsa, comprendente significativi edifici mezzadrili di epoca granducale.</p> <p>Nel subsistema ricadono le principali strutture produttive del comune a carattere accentrato come Botriolo, e isolati come la fornace del cotto Pratigliolmi e altri, estranei a una razionale struttura organizzata.</p> <p>E' attualmente in corso di esecuzione il progetto per la messa in sicurezza idraulica dell'alveo del torrente Faella.</p> <p>I boschi ripari ricadenti nel subsistema sono segnalati fra quelli di pregio della Provincia di Arezzo.</p>
<i>Vocazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>Per i caratteri morfologici e qualitativi dei suoli che le distinguono e per la loro stabilità e portanza sono aree potenzialmente adatte ad ogni tipo di utilizzazione umana. In particolare per la qualità litologica e la bassa pendenza dei suoli, unitamente alla disponibilità di acqua e all'assenza di rischio di erosione, sono aree ad elevata capacità agricola (classe I).</p>
<i>Limitazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>I rischi sono limitati alle zone prossime ai corsi d'acqua. Qui, in conseguenza del complessivo assetto geomorfologico e idrogeologico dei microbacini del torrente Faella e, in misura minore, del borro Spina-Renacciola, aggravati talvolta da interventi operati in passato di restringimento e di rettifica degli alvei, sono state modificate le modalità di deflusso delle acque, aumentando la vulnerabilità a rischio idraulico di tali zone.</p> <p>La limitazione riguardante, sia pure in misura differenziata, tutta questa parte del territorio è legata alla permeabilità del substrato, che la mette in diretto contatto con le falde sotterranee e la rende fortemente sensibile agli interventi di impermeabilizzazione e alla diffusione di sostanze inquinanti nel suolo, che può comportare uno stato di significativa criticità, particolarmente importante in corrispondenza del pozzo di approvvigionamento idrico di Faella in località Foracava.</p> <p>La bassa produttività della falda e il suo scadente attuale stato qualitativo rendono necessario un alternativo approvvigionamento idrico dell'insediamento di Botriolo.</p>

Obiettivi

1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana.
2. Tutela della falda idrica attraverso il controllo delle superfici impermeabili in nessun caso superiori al 50% della Sf e attraverso il controllo degli inquinamenti differenziato nelle varie situazioni di sensibilità.
3. Riqualificazione tecnologica e ambientale degli insediamenti produttivi di Botriolo, anche in termini di approvvigionamento idrico e di smaltimenti.
4. Massimo incentivo e promozione della produzione agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.
5. Contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive oltre quelle strettamente necessarie per conseguire gli obiettivi inerenti l'U.T.O.E. di Castelfranco e interessanti il completamento di strumenti attuativi approvati; ne consegue la necessità di non consolidare gli insediamenti produttivi sparsi.
6. Possibilità di introdurre funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale, che possono interessare parzialmente anche il subsistema di cui al successivo articolo 41 (maneggio, golf, ecc.).

Prescrizioni di sistema

Tutti gli interventi dovranno porsi in relazione positiva alla problematica delle acque: rischio idraulico e tutela della risorsa idrica sotterranea. In particolare le aree di golena e di prima pertinenza fluviale inserite programmaticamente nel sistema naturale possono essere coltivate, senza edificazione connessa.

Lo sviluppo, cui l'area di fondovalle è vocata per le dinamiche in atto (attività produttive e di scambio, produzione agricola intensiva, ecc.), implica uno stretto controllo delle ricadute sull'ambiente e un attento controllo qualitativo delle trasformazioni.

Lo sviluppo dell'agricoltura dovrà strettamente attenersi al controllo dell'uso di prodotti chimici, pesticidi e fertilizzanti.

Controllo dell'erosione antropica attraverso il contenimento delle funzioni urbane e costruite.

Dovrà essere espressamente prevista la conservazione delle formazioni ripariali di cui alla tavola 9.1 e promossa la loro estensione, ove mancanti, a protezione e ricostituzione dell'habitat fluviale (tavola 10.1).

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- a) subsistema delle aree naturali
 - aree fluviali (articolo 50);
- b) subsistema delle aree agricole
 - aree agricole di fondovalle (articolo 53);
- c) subsistema degli insediamenti accentrati
 - aree insediate di Botriolo (parte) (articolo 59);
 - area della fornace di Pratigliolmi e di Faella (parte) (articolo 60).

Art. 41 - Bassa collina e balze – CB

Sistema Conca intermontana 06

Oggetto

E' costituito da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative. A seconda dello stadio evolutivo del processo geomorfologico e della natura del substrato affiorante, il paesaggio assume prima forme tondeggianti (matrice argillosa) caratterizzate da pendenze prevalenti fra il 15 e il 50%, cui segue la zona sempre più aspra delle balze, relitto dell'antico altopiano (intercalazione di ciottolami, sabbie, limi e argille). Queste, a seconda della pendenza, sono coperte da un fitto bosco di latifoglie, che tende a contrastarne il processo evolutivo, e da cespuglieti e prati del piano basale oppure sono completamente nude.

Dove il processo erosivo è più avanzato le balze ripidissime assumono l'aspetto di pareti verticali ad andamento frastagliato e di veri e propri pinnacoli e piramidi isolati di colore giallo rossiccio di rilevante spettacolarità, da essere considerati veri e propri siti unici.

Esse si presentano nude o, generalmente, coperte da vegetazione mista e macchia che nella forma più evoluta si presenta sotto forma di bosco di latifoglie, avente funzione di tutela nei confronti dell'erosione e dei movimenti gravitativi. Tali boscaglie riproducono al loro interno biotopi di tipo naturale e significativi habitat faunistici.

Le aree comprese nel subsistema, per i ritrovamenti effettuati in aree contermini, possono essere di notevole interesse paleontologico.

Il paesaggio agrario è caratterizzato generalmente da forme dolci e tondeggianti a campi aperti di media e grande dimensione; nelle aree sommitali la trama si fa minuta e irregolare e, nelle aree prossime al pianalto, compaiono i terrazzamenti. Salvo insediamenti agricoli sparsi situati nei punti più stabili (dossi e crinali) e meno acclivi - di grande pregio quelli di epoca granducale -, le aree sono generalmente poco insediate, e comprendono solo alcune parti marginali degli insediamenti produttivi edificati nei fondovalle e parte della fornace di Pratigliolmi su suolo di sbancamento.

Il processo di progressiva distruzione tuttora in atto è da considerarsi evoluzione naturale e come tale da non contrastare, se non direttamente interagente con le infrastrutture e gli insediamenti di pianalto.

La presenza di argilla di ottima qualità alimenta la fornace di Pratigliolmi; l'area di cava, con previsione di lunga portata, è interessata da P.A.E.R.P.

Vocazioni derivanti dai caratteri

La natura selvaggia, la difficile accessibilità e la spettacolarità dei fenomeni geologici presenti nell'area delle balze ne fanno un paesaggio di notevole interesse ambientale e habitat sicuro per numerose specie animali, e quindi area di notevole interesse paesaggistico per caratteri geologici, vegetazionali (tavola 8.1) e faunistici.

Le aree argillose, per la loro propensione al dissesto e la scadente capacità agricola, presentano una vocazione alla naturalità crescente con l'aumento della pendenza e al tempo stesso caratteri di elevata sensibilità paesaggistica, raramente compromessa.

Al tempo stesso la presenza di importanti risorse fisiche (argilla di ottima qualità e materiali inerti di deposito lacustre) conferisce una naturale vocazione estrattiva a gran parte del subsistema.

La presenza di un elevato numero di edifici rurali in condizione di abbandono e talvolta di rudere, spesso di elevata qualità architettonica e sempre ambientale, e la loro relativa vicinanza ai centri abitati e al fondovalle principale costituisce un grande patrimonio economico e una naturale capacità insediativa residua.

Limitazioni derivanti dai caratteri

I suoli, data la composizione del substrato, presentano tutt'oggi una elevata vulnerabilità alle azioni erosive e gravitative provocate dalle acque superficiali e di conseguenza uno strato pedologico ridotto o, talvolta, assente specie nelle parti argillose più acclivi. Pertanto tutte le aree ricadenti nel subsistema sono caratterizzate da una ridotta o ridottissima capacità agricola (classi II e III), salvo quelle a bassa acclività, che tuttavia possono presentare difetti di drenaggio.

La diffusa instabilità limita progressivamente con l'acclività le possibilità di modificazione umana, ivi comprese l'edificazione e il dissodamento e, unitamente alla modestissima o carente presenza della risorsa idrica, ne fanno un'area inadatta a un sia pure modesto aumento del carico urbanistico.

Obiettivi

1. Limitare l'azione erosiva in atto favorendo lo sviluppo della vegetazione naturale a copertura continua e l'impiego di colture stabilizzanti adatte alle varie situazioni e comprimendo le attività umane "destabilizzanti", quali apertura di nuove strade anche ad uso privato, l'edificazione di versante, la pratica e l'introduzione di colture a rittochino e le arature profonde nelle aree a più bassa capacità agricola (classe III).
2. Contrastare e controllare il processo erosivo con opere di consolidamento preferenzialmente con tecniche naturalistiche laddove interessa, o dovesse nel futuro interessare, opere pubbliche e insediamenti.
3. Consentire un'attività agricola compatibile con le limitazioni e i precedenti obiettivi di subsistema.
4. Perseguire il risanamento ambientale nelle aree di estrazione comprese nell'attuale P.R.A.E., con termine massimo coincidente con il suo esaurimento, mediante la progressiva risistemazione delle aree (vedi anche articoli 60 e 62) finalizzata ai precedenti obiettivi e, da quel momento, procedere alla riconversione dell'area della fornace con le modalità di cui all'articolo 60.
5. Incrementare la residenza stabile da attuarsi esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, compreso quello allo stato di rudere. Il recupero per usi compatibili con la specifica tipologia insediativa dovrà interessare anche la Tabaccaia di Renacci.
6. Recuperare le principali direttrici della viabilità collinare per il collegamento del subsistema alla viabilità di fondovalle, migliorandone stabilmente assetto e percorribilità senza modificarne sostanzialmente tipologia e (tavola 10.1).
7. Possibilità di introdurre funzioni per il tempo libero o di servizio compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale.

Prescrizioni di subsistema

Il subsistema ricade in gran parte nell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno (vedi tavola 2.1 e 9.2), compresa anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze). Pertanto salvo le specifiche previsioni di piano strutturale, e di quelle di R.U con esso compatibili, valgono le norme di cui alla Del. 100/97 del C.P.; in particolare non sono ammesse l'apertura di nuove strade, anche campestri, l'apertura di cave e altre azioni che modifichino l'assetto e il profilo dei luoghi e delle balze, l'alterazione e la modifica alle linee di deflusso delle acque, se non finalizzate a riaccorpamenti aziendali e miglioramenti ambientali con dimostrazione di quanto prescritto nelle presenti norme (parte seconda - titolo II).

Nel subsistema, per il valore naturalistico, ricade una piccola area compresa nella Carta della natura della Provincia di Arezzo: codice area n. 24 (Bosco di Renacci) (vedi tavole 2.1 e 8.1). Nell'area dovranno essere seguite le prescrizioni comprese nella stessa Carta della natura.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- a) subsistema delle aree naturali
 - aree fluviali (articolo 50);
 - balze e aree naturali della conca intermontana (articolo 51);
- b) subsistema delle aree agricole
 - aree agricole di tutela geomorfologica della bassa collina (articolo 54);
- c) subsistema degli insediamenti accentrati
 - aree insediate di Botriolo (parte) (articolo 59);
 - area della fornace di Pratigliolmi e di Faella (parte) (articolo 60).

Art. 42 - Pianalto – PA

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Oggetto</i>	<p>La zona di pianalto è formata dalla porzione residua dello strato di chiusura del ciclo lacustre e dei relativi depositi di conoide. Presenta pertanto pendenze molto ridotte, terreni fertilissimi e, salvo nelle aree marginali, stabili su substrato di sabbie e ghiaie nella parte alta e di limi nella parte più bassa, al quale è legato un grado di permeabilità più o meno elevato e una ridotta capacità idrica.</p> <p>La progressione delle balze hanno frequentemente ridotto le aree di pianalto a stretti cordoni pianeggianti circondati interamente da profonde scarpate, costituendone aree di grande significato paesaggistico.</p> <p>In epoca storica la zona è stata sempre percorsa, insediata e coltivata; soprattutto dal medioevo restano importanti testimonianze storico urbanistiche. Le più significative sono la Badia di Soffena e il centro storico fondato di Castelfranco (vedi relazione e tavole storiche 7.1/5), le cui vicende, assetto ed evoluzione sono centrali per l'identità del comune.</p> <p>Nel subsistema si sviluppava in massima parte il percorso del fosso macinante e dell'"acquino", che hanno consentito storicamente l'insediamento stabile del capoluogo e una fiorente pratica agricola.</p> <p>Gran parte del pianalto è attualmente occupato dal capoluogo comunale, che lo satura interamente in talune parti e ha cancellato importanti testimonianze storico urbanistiche nel suo non sempre lineare sviluppo.</p> <p>Il paesaggio agrario residuo, un tempo a campi chiusi e tessitura a mosaico, data l'elevata capacità, è in gran parte trasformato a colture specializzate di vite e olivo.</p> <p>I maggiori caratteri di criticità risultano pertanto essere l'edificazione ai margini di pianalto, i tessuti di primo sviluppo urbano fuori e entro mura, l'insufficiente considerazione delle preesistenze storiche e soprattutto gli episodi di edilizia produttiva, certamente invasiva dei delicati e angusti profili dei luoghi.</p>
<i>Vocazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>Per le caratteristiche morfologiche e qualitative l'area è priva di limitazioni dal punto di vista agricolo (classe I) e per ogni altro tipo di utilizzazione umana.</p> <p>La grande qualità ambientale dei luoghi li rende particolarmente appetibili sia ai fini residenziali che turistici.</p> <p>La qualità urbana dell'impianto di Castelfranco e dei suoi luoghi centrali offrono elevate potenzialità di uso e di valorizzazione, significative sia come risorsa economica nel circuito turistico del Valdarno Superiore, che per la qualità dell'abitare degli stessi abitanti.</p>
<i>Limitazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>La principale limitazione è l'esiguità della risorsa suolo disponibile, che impone di essere utilizzato interamente e senza sprechi sia per uso insediativo che per uso agricolo. La forte spinta all'espansione e la conseguente erosione antropica determina la perdita irreversibile di aree produttive agricole ad elevata capacità, con conseguenti fenomeni di abbandono per rendita di attesa.</p> <p>Il rischio di stabilità dei margini rende necessario un uso non edificato delle aree a maggiore pericolosità e ampie precauzioni per le altre (articoli 33 e 34).</p> <p>I caratteri storici permanenti nelle strutture edilizie e urbanistiche del centro abitato, le testimonianze costruite diffuse e le problematiche di recupero dei segni storici nascosti o perduti impongono rigore e limitazioni precise alle trasformazioni e agli interventi nel tessuto insediato e agricolo prossimo.</p> <p>La ridotta produttività dell'acquifero, comunque abbastanza protetta da rischi di inquinamento, orienta la produzione agricola prevalentemente a coltivazioni asciutte e, solo in prossimità degli insediamenti, a colture orticole.</p>

Obiettivi

1. Compressione della tendenza al consumo di suolo agricolo ad elevata capacità per espansioni residenziali e produttive oltre quelli strettamente indispensabili per far fronte all'adeguamento e alla razionalizzazione delle aree di cui al D.M. 1444/68 e sue integrazioni regionali.
2. Consolidamento della struttura urbana e della morfologia dei tessuti abitati mediante potenziamento e specializzazione dei servizi, promozione di interventi di riordino e di potenziamento del tessuto urbano periferico.
3. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico con particolare riguardo alla cinta muraria residua e alle aree di margine interne ed esterne ad essa; gli interventi sul tessuto recente interno alle mura dovranno essere mirati alla ricostituzione del fronte degli isolati mediante edilizia perimetrale. La tutela dovrà interessare tutti gli elementi residui, edificati e scoperti, del sistema storico delle acque del fosso macinante e dell'acquino.
4. Controllo delle impermeabilizzazioni e del moderato rischio di inquinamento della falda idrica.
5. Massimo incentivo e promozione della produzione agricola che prevedano anche trasformazioni colturali con azioni dirette e indirette, favorendo anche, dove occorrono, processi di riordino e di riaccorpamento delle aziende agricole.
6. Mantenimento della previsione dell'area turistico-ricettiva in zona Mandri.

Prescrizioni di subsistema

Al di fuori del perimetro attuale del centro abitato, le operazioni di trasformazione e riorganizzazione agricola dovranno avvenire nel rispetto del disegno geometrico, delle linee di deflusso e dei segni dell'impianto agrario, in modo da non alterare i volumi e le tipologie di deflusso.

Le aree esterne al perimetro di previsione dell'insediamento accentrato (centro abitato) comprese nel subsistema fanno interamente parte dell'area naturale protetta di interesse locale delle Balze del Valdarno (tavole 2.1 e 9.2) e sono comprese anche nella Carta della natura della Provincia di Arezzo (codice area n. 22 - Balze). Pertanto salvo le specifiche previsioni di piano strutturale e di quelle di R.U con esso compatibili, non sono ammesse l'apertura di nuove strade, anche campestri, movimenti di terra che alterino l'assetto e il profilo dei luoghi.

Le modifiche e i miglioramenti ambientali compatibili con il rispetto di quanto sopra potranno aver luogo con dimostrazione di quanto prescritto nella parte seconda - titolo II. In particolare, nei casi di trasformazione urbanistica dei luoghi, e di modificazione conseguente dei sistemi superficiali di deflusso, dovrà essere data dimostrazione che la soluzione non accelera i processi naturali di evoluzione delle balze.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

b) subsistema delle aree agricole

- aree agricole di pianalto (articolo 55);

c) subsistema degli insediamenti accentrati

- aree insediate di Castelfranco e di Certignano (gran parte) (articolo 58);

Art. 43 - Collina terrazzata e bacino montano del Faella – CT

Sistema Appennino 09

Oggetto E' formato dalle aree dell'alta collina e della zona montana dell'alta valle del T. Faella costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti che, in corrispondenza delle incisioni del T. Faella e degli altri corsi d'acqua e delle aree montane, sono in gran parte superiori al 35%. La conformazione degli strati impermeabili e delle faglie lasciano supporre la presenza di riserve idriche sotterranee di buona portata sufficientemente protette.

La parte montana (un tempo interessata da insediamenti legati all'economia del castagno) è interamente coperta da boschi, castagneti residui, arbusteti e prati, prevalenti alle quote più elevate e di sommità.

Le parti più basse, caratterizzate da pendii più dolci in corrispondenza del conoide e dei vasti dossi, si presentano fortemente antropizzate e caratterizzate da versanti interamente modellati artificialmente con terrazzamenti di muri in pietrame a secco e ciglioni.

Tutta l'area è quella di più antico insediamento umano nel territorio comunale fin dal tempo etrusco-romano, di cui restano reperti. Fino dall'epoca medievale l'area è stata stabilmente abitata, dando origine a strutture insediative accentrate di castelli (Pulicciano) e di villaggi aperti (Caspri, Certignano, Lama, Trebbio, Galligiano, La Villa, Quercioli e altri minori).

Le varie forme di ordinamento antropico e colturale che si sono succedute e sovrapposte nel tempo (insediamenti sparsi della mezzadria) hanno formato una perfetta integrazione fra le varie componenti morfologiche e funzionali della società agricola con quelle naturalistiche e ambientali.

Il declino della società mezzadrile ha portato al lento inesorabile abbandono delle varie forme di governo del territorio e delle strutture edificate sia sparse che accentrate, che vedono ridurre in modo determinante i propri residenti.

All'intera area montana, posta a quota superiore rispetto agli insediamenti, intervallata da sporadiche case sparse ex agricole, è da attribuire un importante globale significato naturalistico, emergente dagli studi di settore effettuati (vedi progetto di P.T.C. e tavole 2.1 e 8.1).

Oggi, accanto al perdurare dei valori naturalistici e antropici, si assiste ai fenomeni contrastanti e antitetici dell'avanzamento di forme vegetazionali spontanee su antichi impianti agrari e della progressiva affermazione della seconda casa, particolarmente sviluppata nelle aree più panoramiche, e della recente edificazione di case sparse non agricole, forme non adatte alla tutela geomorfologica e dei notevoli valori paesaggistici.

Vocazioni derivanti dai caratteri L'esistenza del vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse naturali e la rilevanza della stratificazione di segni costruiti che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di notevole interesse storico, ambientale naturalistico.

L'ottima esposizione e panoramicità, unite alla continuità delle presenze storiche, offrono all'area ottime condizioni di abitabilità e di frequentazione.

Pur essendo il suolo di natura arenacea e in gran parte fortemente acclive, la presenza continua dei terrazzamenti e la buona esposizione rendono l'area vocata alla pratica di alcune colture tipiche, in prevalenza l'olivo; la vocazione diminuisce con la pendenza e la marginalità rispetto alle maggiori linee di sviluppo.

Limitazioni derivanti dai caratteri

I suoli, se non terrazzati, sono caratterizzati quasi ovunque da gravi e gravissime limitazioni all'uso antropico. Le vaste aree scoperte e arbustive non offrono nelle alte pendenze adeguata protezione agli effetti indotti dallo scorrimento superficiale delle acque e, talvolta, alle azioni gravitative. Particolarmente delicate per la forte erosione e per le specifiche condizioni stratigrafiche sono alcune parti dell'alto bacino del T. Faella. La fessurazione dei suoli e le faglie presenti possono non consentire una naturale protezione alle presumibili notevoli riserve idriche sotterranee, in assenza di adeguati sistemi di smaltimento; in conseguenza gli usi delle aree interessate, se non strettamente controllati, devono risultare limitati a quelli strettamente compatibili. La frammentazione e la scarsa dimensione delle aziende agricole (vedi tavola 5.2) non consentono una adeguata organizzazione aziendale e un loro sviluppo compatibile in funzione delle colture di area. La sensibilità ambientale e del patrimonio costruito (urbanistico ed edilizio) rendono necessaria una limitazione dei margini di modificabilità e di trasformabilità di aree e manufatti.

Obiettivi

1. Consolidamento della presenza umana stabile in tutto il sistema agricolo di subsistema quale efficace strumento di tutela. Tale presenza potrà essere ottenuta attraverso incentivi economici e provvedimenti amministrativi e, in sovrabbondanza di patrimonio edilizio con funzione agricola, può risultare importante anche la presenza di soggetti parzialmente legati o non alla produzione agricola.
2. Sostegno e valorizzazione del settore agricolo attraverso:
 - a) politica di qualificazione e valorizzazione del prodotto tipico;
 - b) promozione dell'economia rurale con integrazione di funzioni e settori produttivi compatibili: ricettività domestica diffusa con alloggi/camere presso le residenze, agriturismo, ristorazione, pubblici esercizi e commercio di prodotti tipici;
 - c) promozione dell'accorpamento di aziende agricole frammentate o di dimensione inferiore a 4 ettari con incentivi economici e/o urbanistici compatibili.
3. Tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con impiego di oneri e incentivi economici di enti e istituzioni per sistemazioni di ciglioni e terrazzamenti.
4. Consolidamento del sistema naturale e governo delle rinaturalizzazioni nelle forme di indirizzo di cui agli articoli 20 e 53, anche con impiego di oneri e incentivi economici di enti e istituzioni.

Prescrizioni di subsistema

Le modificazioni e le trasformazioni funzionali e ambientali dovranno essere tutte quelle che garantiscono l'uso e la tutela delle risorse presenti, precisate anche nelle articolazioni di subsistema. Parte del subsistema, per il suo valore naturalistico, è compreso nella Carta della natura della Provincia di Arezzo: codice area n. 19 (Pratomagno) e n. 20 (Brughiere di M. Acuto e Montrago) (vedi tavole 2.1 e 8.1) e nell'area Bioitaly cod. IT5170011. Per queste aree dovranno essere seguite le prescrizioni comprese nella stessa Carta della natura.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- a) subsistema delle aree naturali
 - aree naturali del versante del Pratomagno (articolo 52);
- b) subsistema delle aree agricole
 - aree agricole terrazzate di tutela ambientale (articolo 56);
- c) subsistema degli insediamenti accentrati
 - aree insediate di Certignano (parte) (articolo 58);
 - aree insediate di Pulicciano (articolo 57);
 - aree insediate di Caspri (articolo 57);
 - aree insediate di Castelfranco (parte) (articolo 58);

Art. 44 - Bacino montano del Resco – BM2

<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Oggetto</i>	<p>E' formato da parte della zona montana dell'alto bacino idrografico del T. Resco Simontano costituita in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzata da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50%.</p> <p>La zona è interamente coperta da boschi alto fusto e cedui in gran parte monofiti di faggio e, più raramente di conifere. Alle quote più elevate e di sommità i boschi lasciano il posto agli arbusteti e prati.</p> <p>In talune aree il manto naturale, per effetto delle forti pendenze e della giacitura degli strati, risulta non essere sufficientemente protettivo dell'assetto idro- geomorfologico; in esse sono talvolta presenti giovani nuovi impianti.</p> <p>Gran parte dell'area fino al crinale del Pratomagno è interessata dalle Foreste demaniali.</p> <p>Le forme di antropizzazione avvenute storicamente sono interamente legate alla presenza dell'ex eremo di Gastra (vedi relazione storica 7.1), al bosco inteso come risorsa primaria e agli antichi percorsi di collegamento dell'eremo e di attraversamento fra la Sette Ponti e il Casentino, in parte ancora esistenti come percorsi di montagna, non sempre in buone condizioni di conservazione.</p> <p>Oggi all'intera area, tuttora non interessata da forme insediative, è da attribuire un importante globale significato naturalistico, ampiamente emergente dagli studi di settore effettuati (vedi progetto di P.T.C. e tavole 2.1 e 8.1).</p> <p>L'area interessata dal subsistema è attualmente accessibile dalla strada di Gastra proveniente dal comune di Pian di Scò.</p>
<i>Vocazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>L'esistenza del vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse naturali e i tenui segni che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di notevole interesse ambientale storico-naturalistico da conservare e migliorare nei suoi caratteri distintivi, senza esclusione di una mirata presenza umana, storicamente esistita e documentata dalla fondazione dell'eremo di Gastra. L'edificio sorto negli anni venti sul sito dell'eremo come colonia per ragazzi (vedi elaborato 7.1), situato in splendida posizione riveste ampie possibilità di uso sociale e naturalistico anche di interesse regionale.</p> <p>Le riserve idriche profonde sono di ottima qualità e in generale ben protette dalla generale litologia e protezione del soprasuolo.</p>
<i>Limitazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>I suoli, in conseguenza delle forti pendenze e rischio di erosione, sono caratterizzati quasi ovunque da gravi e gravissime limitazioni all'uso anche produttivo del bosco. Le aree scoperte e arbustive non offrono nelle alte pendenze adeguata protezione agli effetti indotti dallo scorrimento superficiale delle acque e, talvolta, alle azioni gravitative. Particolarmente delicate per la forte erosione idrica dei corsi d'acqua sono vaste parti dell'alto bacino del T. Resco Simontano.</p> <p>Le limitazioni e i valori naturalistici presenti ne fanno aree non adatte a usi umani oltre quelli in precedenza citati.</p>
<i>Obiettivi</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Consolidamento del sistema naturale e governo delle naturalizzazioni nelle forme di indirizzo di cui agli articoli 19 e 52, anche con impiego di fondi speciali e comunitari, nonché oneri e incentivi economici di enti e istituzioni.2. Recupero funzionale dell'edificio sorto sull'ex eremo di Gastra per finalità ricettive di tipo turistico naturalistico qualificato o sociale (giovanile, associazionistico o assimilabile) di interesse sovracomunale e regionale; mantenimento dell'ambiente circostante e delle sistemazioni del suolo per usi specifici connessi alle stesse finalità.3. Possibilità di restauro e di ricostruzione di ruderi per finalità naturalistiche, di rifugio o ricovero, sociale connesso a Gastra.

*Prescrizioni di
sistema*

Le modificazioni e le trasformazioni funzionali e ambientali dovranno essere tutte quelle che garantiscono la tutela delle risorse presenti.

In particolare gli interventi sull'edificio ex eremo di Gastra dovranno interessare il suo adeguamento funzionale secondo gli indirizzi di cui all'articolo 52 e prevedere un assetto esterno che comporti le minime alterazioni del contesto ambientale dei luoghi.

L'intero sistema, per il valore naturalistico, è compreso nella Carta della natura della Provincia di Arezzo: codice area n. 17 (Praterie del Pratomagno), 19 (Pratomagno) e n. 20 (Brughiere di M. Acuto e Montrago) (vedi tavole 2.1 e 8.1) e nell'area Bioitaly cod. IT5170011. In tutta l'area dovranno essere seguite le prescrizioni comprese nella stessa Carta della natura.

Articolazioni

Il sistema si articola in:

a) sistema delle aree *naturali*

- aree naturali del versante del Pratomagno (articolo 52).

Art. 45 - Bacino montano del Ciuffenna – BM3

<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Oggetto</i>	<p>E' formato da una piccola e marginale parte della zona montana dell'alta valle del T. Ciuffenna costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50%.</p> <p>La zona è interamente coperta da boschi, una parte marginale dei castagneti ben più sviluppati nel limitrofo comune di Loro C., arbusteti e prati, prevalenti alle quote più elevate e di sommità.</p> <p>In talune aree il manto naturale, per effetto delle forti pendenze e della giacitura degli strati, risulta non essere sufficientemente protettivo dell'assetto idro- geomorfologico; in esse sono talvolta presenti giovani nuovi impianti.</p> <p>La zona è in parte interessata dalle Foreste demaniali.</p> <p>Le forme di antropizzazione storicamente avvenute sono esclusivamente legate alla coltura del castagneto e alla passaggio degli antichi percorsi del Casentino e di attraversamento dal Varco di Odina, in gran parte presenti come sentieri di montagna.</p> <p>Oggi all'area, non interessata da forme insediative, è da attribuire, in quanto parte di una ben più vasta area, un importante globale significato naturalistico, ampiamente emergente dagli studi di settore effettuati (vedi progetto di P.T.C. e tavole 2.1 e 8.1).</p> <p>L'area interessata dal subsistema è attualmente accessibile solo attraverso la sentieristica.</p>
<i>Vocazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>L'esistenza del vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse naturali e i tenui segni che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di notevole interesse ambientale storico-naturalistico da conservare e migliorare nei suoi caratteri distintivi, unitamente alle aree con gli stessi caratteri dei circostanti subsistemi ambientali.</p>
<i>Limitazioni derivanti dai caratteri</i>	<p>I suoli, in conseguenza delle forti pendenze e rischio di erosione, sono caratterizzati quasi ovunque da gravi e gravissime limitazioni all'uso anche produttivo del bosco. Le aree scoperte e arbustive non offrono nelle alte pendenze adeguata protezione agli effetti indotti dallo scorrimento superficiale delle acque e, talvolta, alle azioni gravitative. Particolarmente delicate per la forte erosione idrica sono i versanti del limitato reticolo idrografico presente. Le limitazioni e i valori naturalistici presenti ne fanno aree non adatte a usi umani oltre quelli in precedenza citati.</p>
<i>Obiettivi</i>	<p>Consolidamento del sistema naturale e governo delle naturalizzazioni nelle forme di indirizzo di cui agli articoli 19 e 52, anche con impiego di fondi speciali e comunitari, nonché oneri e incentivi economici di enti e istituzioni.</p>
<i>Prescrizioni di subsistema</i>	<p>Le modificazioni e le trasformazioni funzionali e ambientali dovranno essere tutte quelle che garantiscono la tutela delle risorse presenti.</p> <p>L'intero subsistema, per il valore naturalistico, è compreso nella Carta della natura della Provincia di Arezzo: codice area n. 19 (Pratomagno) e n. 20 (Brughiere di M. Acuto e Montrago) (vedi tavole 2.1 e 8.1) e nell'area Bioitaly cod. IT5170011. In tutta l'area dovranno essere seguite le prescrizioni comprese nella stessa Carta della natura.</p>
<i>Articolazioni</i>	<p>Il subsistema si articola in:</p> <p>a) subsistema delle aree <i>naturali</i></p> <p>- aree naturali del versante del Pratomagno (articolo 52).</p>

Titolo III - Sistemi funzionali

Art. 46 - Aree "naturali" – N

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema ambientale Fondovalle e corsi d'acqua
Bassa collina e balze

Sistema Appennino 09

Subsistema ambientale Collina terrazzata e bacino montano del Faella
Bacino Montano del Resco
Bacino montano del Ciuffenna

Oggetto Comprende le parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che si svolgono al loro interno, svolgono un ruolo "strutturale", che garantisce equilibrio e corretto funzionamento dei processi fisici e biologici del territorio nel suo complesso.

Il degrado di queste aree può comportare la compromissione dell'equilibrio dell'assetto fisico e rischi diretti e indiretti per le comunità e per i loro beni, e per l'ecosistema.

Comprende i corsi d'acqua, anche se in assetto modificato da interventi umani, e le aree di prima pertinenza fluviale; boschi e macchie, cespuglieti, prati stabili e le aree sterili delle balze.

Comprende inoltre: le aree di rinaturalizzazione derivanti dalla conversione avvenuta, spontanea o guidata, di ex impianti agrari o prevista per aree agricole marginali o in abbandono non convenientemente recuperabili; quelle derivanti dal risanamento ambientale di territori interessati da varie forme di degrado ambientale e di escavazione di argilla (compresi nel P.R.A.E.) e di altri materiali litoidi; quelle interamente ricadenti in esso con funzioni ritenute compatibili con le finalità di subsistema, quali l'area di Gastra, l'area ex ENI, le attività agrituristiche di Praticino e della Casina.

- Obiettivi*
- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
 - adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino e la ricostruzione, per quanto compatibile, di condizioni ecologiche e naturalistiche di ambito, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale delle risorse presenti compatibile con le finalità di subsistema e di subarea;
 - riconfigurazione della morfologia dei suoli e ricostituzione di condizioni idonee in aree oggetto di interventi di risanamento ambientale finalizzate a quanto sopra.

Funzioni compatibili Nelle aree naturali (anche se derivate da rinaturalizzazione di aree ex agricole) devono prevalere i processi di evoluzione spontanea e le azioni umane devono essere finalizzate al massimo ottenimento degli obiettivi di subsistema e di sub-area.

Sono in particolare ritenute compatibili le funzioni manutentive del soprasuolo previste per tipo di bosco dal Regolamento forestale della Provincia di Arezzo, gli interventi di bioingegneria naturalistica e quelli di cui al precedente articolo 19, la raccolta dei prodotti disciplinata dalle vigenti leggi, le funzioni strettamente citate in oggetto e nei successivi articoli 51 e 52.

Nelle varie aree possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. e, limitatamente alle aree golenali, agricoltura senza edificazione.

Il R.U. dovrà prevedere norme per il recupero e l'uso di eventuali manufatti condonati ricadenti nel subsistema compatibili con la loro tipologia e con gli obiettivi di P.S..

Articolazioni	Il subsistema si articola in: <ul style="list-style-type: none">- aree fluviali (articolo 50);- balze e aree naturali della conca intermontana (articolo 51)- aree naturali del versante del Pratomagno (articolo 52).
Riferimenti normativi	Il subsistema è disciplinato, con limitazioni, previsioni e prescrizioni diverse per le varie unità elementari e con le modalità di cui al R.U.

Art. 47 - Aree produttive agricole – A

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema ambientale Fondovalle e corsi d'acqua
Bassa collina e balze
Pianalto

Sistema Appennino 09

Subsistema ambientale Collina terrazzata e bacino montano del Faella

Oggetto Comprende le parti di territorio:
- attualmente finalizzate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità per la collettività, da consumarsi direttamente o previa lavorazione, attraverso la coltivazione della terra, l'allevamento del bestiame e le altre attività collaterali ad esse connesse;
- che, per caratteri fisici, attitudinali, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.

La loro esistenza costituisce la più seria garanzia di governo capillare del territorio in conseguenza della continua manutenzione del suolo e delle acque superficiali e della sistematica lavorazione in funzione del tipo di suolo e di coltivazione.

Per lo storico rapporto stabilito dall'uomo con la terra, in esse è stato investito capitale in termini economici, di intelligenza, di lavoro, di opere costruite, spesso testimonianze di grande rilevanza storico-documentaria.

Il subsistema comprende inoltre funzioni che per la loro episodicità (quali singole isolate attività produttive e assimilabili), ovvero perché sopravvenute in conseguenza di trasformazione dei modelli di conduzione o di marginalità produttiva (quali residenze secondarie), non hanno nel loro insieme un ruolo autonomo e al tempo stesso non sono direttamente o indirettamente coinvolte negli obiettivi di subsistema.

Obiettivi

1. Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi e previsioni e prescrizioni poste per ciascuna subarea.
2. Sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.
3. Ferma restando la possibilità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dal piano strutturale con le modalità previste dal R.U., massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni connesse ai vari subsistemi ambientali e subaree.
4. Massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile; a tali funzioni può essere connessa una congrua ricettività turistica. Queste funzioni integrative sono favorite in presenza di iniziative di cui al punto 1, con strumenti definiti dal R.U.
5. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal R.U.

Funzioni compatibili

Il sistema nel suo complesso è finalizzato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione e alle attività ad essa strettamente connesse, ivi compresa quella agrituristica e quella ricettiva. Il R.U. potrà definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascun sistema ambientale.

Sono tuttavia funzioni compatibili, da disciplinare variamente nei subsistemi ambientali, nelle subaree e, eventualmente, nel patrimonio edilizio esistente:

- residenza stabile da perseguire in prima istanza per il patrimonio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo,
- residenza temporanea da non incentivare rispetto a quella esistente,
- attività produttive limitatamente a quelle esistenti e di trasformazione dei prodotti agricoli,
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda.
- impianti per la distribuzione di carburante in aree ricadenti negli ambiti di cui al D.M. 1404/68 e al D.M. 285/92.(vedi anche articolo 62);
- piccole attrezzature ricreative e per attività motorie non comportanti strutture edilizie fisse: maneggi, pesca sportiva in laghetti esistenti, golf e simili. Il R.U dovrà prescrivere modalità e localizzazioni, che non potranno interessare aree terrazzate (tavola 10.2) e con pendenza superiore al 15% (tavola 3.2).

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- aree agricole di fondovalle (articolo 53);
- aree agricole di tutela geomorfologica della bassa collina (articolo 54);
- aree agricole di pianalto (articolo 55);
- aree agricole terrazzate di tutela ambientale (articolo 56).

Prescrizioni per il R.U.

Fermo restando quanto fissato negli articoli da 53 a 56 per le specifiche aree agronomiche comunali, i parametri e i criteri per l'edificazione anche in merito alle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, i criteri di redazione e valutazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.d.M.A.A.) e degli interventi da prevedere in essi, gli interventi di sistemazione ambientale da prevedere in collegamento al recupero di edifici che comporti il cambiamento della destinazione agricola sono quelli previsti nell'allegato B alle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno di P.d.M.A.A., approvati dal competente organo provinciale dal punto di vista agronomico, dovranno essere localizzati nei complessi rurali esistenti e con essi integrati. In particolare il R.U. disciplinerà localizzazioni e modalità per gli interventi sui complessi di interesse architettonico e ambientale di cui al precedente articolo 36, che dovranno strettamente attenersi ai criteri dei nuovi inserimenti negli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per quanto concerne la costruzione di nuovi annessi agricoli, se ammessi negli articoli da 53 a 56, per ciascun subsistema ambientale dovranno essere compatibili con le direttive di cui all'articolo 22 delle Norme di progetto di P.T.C., consentendo anche eventuali scostamenti da motivare e definire con il R.U.

Il R.U. dovrà prevedere norme per il recupero e l'uso dei manufatti condonati ricadenti nel subsistema compatibili con la loro tipologia e con gli obiettivi di P.S..

Art. 48 – Insediamenti accentrati – U

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema ambientale</i>	Fondovalle e corsi d'acqua Bassa collina e balze Pianalto
<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Subsistema ambientale</i>	Collina terrazzata e bacino montano del Faella
<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le parti di territorio</p> <ul style="list-style-type: none"> - che sono state profondamente trasformate nel tempo con un insieme sistematico di opere per renderle adatte alle varie funzioni connesse all'insediamento stabile accentrato delle comunità locali; - che il piano strutturale riconferma con modificazioni per le stesse finalità. <p>Esse comprendono in particolare i centri e i nuclei edificati con continuità ai sensi dall'articolo 55 comma 2 lettera b della L.R. 1/2005, ivi comprese le aree aperte intercluse, integrati dalle nuove quote di sviluppo previste.</p> <p>Essendo normalmente di antica formazione, esse hanno registrato nel tempo accrescimenti e trasformazioni che ne hanno modificato e accresciuto l'assetto morfologico e funzionale. In particolare esse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservano i tessuti urbanistici, spesso anche edilizie, e le testimonianze delle varie epoche di sviluppo, talvolta di significativo valore; - sono formate da morfologie differenziate per livello di compiutezza, carico urbanistico, grado di strutturazione, funzioni presenti, ivi comprese quelle di servizio, non sempre fra loro compatibili; - sono integrate da una rete di infrastrutture e di servizi ampia ma non sempre adeguata in quantità, in qualità e ubicazione alle necessità mutevoli della popolazione; - in conseguenza del loro sviluppo, contengono al loro interno differenziate qualità ambientali e forme diversificate di degrado. <p>Le aree degli insediamenti accentrati comprendono i centri abitati di: Castelfranco, Certignano, Pulicciano, Caspri, Faella; i nuclei di: Lama, Trebbio, Galligiano, Fruscola; gli insediamenti produttivi di Botriolo, Chiusoli e Campi Cellani, Pratigliolmi.</p>
<i>Obiettivi</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tutela delle parti, edificate e non, giudicate nel loro complesso di interesse storico documentario e significative per l'identità culturale del luogo. 2. Massimo uso del patrimonio edilizio esistente per il cui recupero dovranno essere attivate politiche e interventi anche di natura finanziaria. 3. Consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione, contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati; - potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti; - specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato di Castelfranco. 4. Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale in termini formali e di sostenibilità. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali anche mediante incremento del carico urbanistico 5. Obiettivi specifici di U.T.O.E. di cui ai successivi articoli da 57 a 61.

Funzioni compatibili

In osservanza con eventuali specifiche prescrizioni di U.T.O.E., nelle aree delimitate per gli insediamenti accentrati sono previste e ammesse le seguenti funzioni: residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali funzionali alla residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, servizi e attrezzature pubbliche e ad uso pubblico e per la mobilità carrabile e pedonale. Per i soli insediamenti accentrati di Botriolo, Chiusoli, Campo Cellani e Pratigliolmi sono ammesse attività produttive così come definite nel precedente articolo 5.

Prescrizioni per il R.U.

La capacità insediativa massima ammissibile è definita dalla tabella seguente articolata per U.T.O.E. comprendente anche il territorio agricolo ad essa afferente, per quando concerne il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per ciascun centro abitato sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del R.U. e a guidare le azioni politiche conseguenti, descritti per maggiore chiarezza in schemi funzionali prescrittivi (articoli da 57 a 61).

In ciascun centro abitato sono individuate nella tavola 9.1 aree omogenee per caratteri delle risorse presenti, per problematiche e per obiettivi. A tali aree, o parte organica di esse, sono riferite le previsioni e prescrizioni per i tessuti esistenti, integrate dalle aree con previsione di nuove quote di sviluppo compatibili contenute negli stessi articoli.

Il R.U. dovrà prevedere norme per il recupero e l'uso dei manufatti condonati ricadenti nel subsistema compatibili con la loro tipologia e con gli obiettivi di P.S..

Capacità insediativa del Piano Strutturale:

U.T.O.E.		Recupero del p.e.e. urbano (1)	Recupero del p.e.e. agricolo (1a)	Maggior carico urban. (2)	Riordino tessuti e ristr. urb. (3)	Aree interstiziali e capacità residua (4)	Nuove quote (3)	Totale	Produzione
Montagna	mq Sul	1.500	3.000	700	600	450	2.250	8.500	-
Castelfranco Certignano	mq Sul	2.750	2.000	7.200	16.000	7.300	12.000	47.250	2.250 (6)
Botriolo (5)	mq Sul	-	9.000	900	-	-	-	9.900	24.350
Pratigliolmi Faella	mq Sul	-	2.500	500	-	-	1.100	4.100	3.000 550 (6)
Urbini (7)	mq Sul	-	6.350	150	450	-	-	6.950	1.000
TOTALE	mq Sul	4.250	22.850	9.450	17.050	7.750	15.350	76.700	31.150

(1) Tutte le aree urbane in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

(1a) Tutte le aree extra-urbane in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento è stato calcolato mediante l'individuazione degli edifici esterni agli insediamenti accentrati con Sc maggiore di 100 mq.

(2) Maggiore carico: non inferiore a $U_f = 0,50$ mq/mq in tutte le aree poste a valle della S.P. n. 1 dei Sette Ponti, non inferiore a 0,35 mq/mq in tutte le aree poste a monte della stessa strada, o corrispondenti Ut per le nuove quote di espansione.

(3) Le quote di Su comprensive degli edifici esistenti sono specificate negli articoli da 58 a 63.

(4) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale.

(5) La capacità residua del P.F. vigente è espressa in mq. di Sc.

(6) Destinazione turistica.

(7) La capacità insediativa comprende l'area di risanamento ambientale di Ponte al Bernino (art. 66).

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE SUDDIVISA PER FUNZIONI:

UTOE	Residenziale (a)						Industriale e artigianale (b)	Commerciale (c)		Turistico - ricettivo				Direzionale (d)																		
	recupero del P.E.E. Urbano	SUL - mq	recupero del P.E.E. Agricolo	SUL - mq	maggior carico urbanistico (1)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica		aree interstiziali e capacità residua	nuove quote (2)	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	SUL - mq	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	SUL - mq	maggior carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	SUL - mq	maggior carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE	SUL - mq				
Montagna	1.000	3.600	850	600	450	500	7.000			1.000	500			1.500							500	500					2.800					
Castelfranco e Certignano	1.650	1.200	6.400	12.000	7.300	11.000	39.550		600	600	1.000	1.600		2.000	800	2.000				2.000	800	2.000				5.550	500	800	1.000	500		
Botriolo		7.000	900				7.900	24.350						2.000												2.000						
Pratigliomi - Faella		2.500	500			1.100	4.100	3.000																	550	550						
Urbini		5.350	150	450			5.950	1.000							1.000						1.000					1.000						
TOTALE	2.650	19.650	8.800	13.050	7.750	12.600	64.500	28.350	600	600	1.000	1.600	1.600	10.600	4.300	2.000	3.300	10.600	1.000	4.300	500	1.000	800	1.000	500	2.800	500	800	1.000	500	2.800	

(a) Il dimensionamento del residenziale è comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato

(b) Il dimensionamento dell'industriale e artigianale è comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi

(c) Il dimensionamento del commerciale è relativo alle medie strutture di vendita

(d) Il dimensionamento del direzionale è comprensivo delle attività private di servizio

(1) Comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano ed agricolo.

(2) Le edificazioni con nuovo consumo di suolo

Art. 49 – Mobilità e servizi – M-S

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema ambientale</i>	Fondovalle e corsi d'acqua Bassa collina e balze Pianalto
<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Subsistema ambientale</i>	Collina terrazzata e bacino montano del Faella Bacino Montano del Resco Bacino montano del Ciuffenna
<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le parti di territorio</p> <ul style="list-style-type: none">- che sono state nel tempo organizzate e trasformate per garantire alle strutture insediative livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze espresse dalla comunità socioeconomica;- che il piano strutturale garantisce ai livelli quantitativi commisurati alla massima capacità insediativa, favorendone al tempo stesso le condizioni per il loro sviluppo e adeguamento qualitativo. <p>Esse comprendono in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none">1) le opere di urbanizzazione primaria;2) le opere di urbanizzazione secondaria.
<i>Obiettivi</i>	<p>Qualificazione dei servizi e loro potenziamento, quando carenti, in termini funzionali e di accessibilità attribuendo loro anche una funzione di riconoscibilità urbana attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none">a) razionalizzazione dei servizi di interesse comunale sull'intero territorio, qualificando i singoli centri abitati per tipologia di servizi offerti: Castelfranco di livello comunale e locale, tutti gli altri di interesse locale; faranno eccezione gli insediamenti gravitanti su Faella (comune di Pian di Scò), che fruiranno in parte dei servizi di quel centro abitato;b) miglioramento dell'accessibilità in tutte le sue forme: capillarità pedonale, rete carrabile e parcheggi;c) qualificazione dei servizi per l'istruzione con la riunificazione del polo e di quelli di interesse comune, potenziandone l'offerta e introducendo servizi rivolti ai giovani e agli anziani e servizi culturali;d) previsione di una quantità di aree per servizio, espresse in mq. di Sf calcolate nella misura di 24 mq./abitante, compresa fra una quantità minima e una massima corrispondenti rispettivamente alla popolazione attuale (2700 ab.) e alla massima capacità insediativa calcolata (4000 ab. teorici).
<i>Prescrizioni per il R.U.</i>	<p>Il R.U dovrà garantire nel totale e nel dettaglio per frazione le quantità di aree per servizi alla persona di interesse comunale di cui alla successiva tabella.</p> <p>Al fine dell'ottimizzazione dell'uso e dell'economia dei servizi, la strategia di localizzazione può comportare l'opportunità di distribuire le quantità afferenti alle singole frazioni in relazione all'uso programmato degli stessi servizi nell'ambito comunale, senza che ciò comporti variante al piano strutturale.</p> <p>La distribuzione e il disegno dei servizi, ferme restando le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi contenuti nel presente articolo e negli schemi funzionali di U.T.O.E. (articoli da 57 a 61), sono sviluppate nel R.U.. Per ciascuna U.T.O.E. sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del regolamento urbanistico e a guidare le azioni politiche conseguenti.</p>

TABELLA RIASSUNTIVA DEL
DIMENSIONAMENTO DEI
SERVIZI

	Dimensionamento minimo in mq	Dimensionamento massimo in mq
TOTALE	64.800	96.000
a - Istruzione	13.500	20.000
b - Attrezzature int. comune	10.800	16.000
c - Verde e sport	33.750	50.000
d - Aree di parcheggio	6.750	10.000
UTOE:		
Castelfranco e Certignano (1)	52.560	76.940
a - Istruzione	10.950	16.050
b - Attrezzature int. comune	8.760	12.840
c - Verde e sport	27.375	40.125
d - Aree di parcheggio	5.475	7.925
Montagna (2)	5.688	10.968
a - Istruzione	1.185	2.285
b - Attrezzature int. comune	948	1.828
c - Verde e sport	2.962	5.712,50
d - Aree di parcheggio	593	1.142,50
Urbini	2.482	3.246
a - Istruzione	517	676
b - Attrezzature int. comune	414	541
c - Verde e sport	1.293	1691
d - Aree di parcheggio	258	338
Botriolo (3)	3.120	3.504
a - Istruzione	650	730
b - Attrezzature int. comune	520	584
c - Verde e sport	1.625	1.825
d - Aree di parcheggio	325	361395
Pratigliomi e Faella	950	1.242
a - Istruzione	198	259
b - Attrezz. int. comune	158	207
c - Verde e sport	495	647
d - Aree di parcheggio	99	129

(1) Comprende anche Mandri, Grania

(2) Comprende anche Lama e S. Michele

(3) Comprende anche Riguzze

Titolo IV – Articolazione dei sistemi e Unità territoriali organiche elementari

Aree “naturali”

Art. 50 – Aree fluviali

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema funzionale Aree fluviali

Subsistema ambientale Fondovalle e corsi d'acqua
Bassa collina e balze

Sistema Appennino 09

Subsistema ambientale Collina terrazzata e bacino montano del Faella
Bacino Montano del Resco
Bacino montano del Ciuffenna

Oggetto Comprendono:

- le aree occupate dai corsi d'acqua in regime di piena ordinaria di ogni ordine e grado evidenziati nella tavola 3.3;
- le aree in perialveo colonizzate da vegetazione ripariale, che si presenta spesso lungo i corsi d'acqua in forma continua e fortemente evoluta di bosco di latifoglie di elevato pregio ambientale (vedi tavole 2.1 e 8.1). Tale vegetazione svolge un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione dei corsi d'acqua, in particolare nell'alto corso del Faella, dove le pendenze sono più elevate, e costituisce un significativo ambiente ecologico da proteggere e potenziare, ove carente;
- le aree di prima pertinenza fluviale esistenti o di previsione predisposte per contenere le piene con tempi di ritorno periodico prefissato, individuate nella tavola 10.1; fra queste le aree di golenia;
- alcune limitate situazioni di presenza dell'edificazione in area di prima pertinenza fluviale nell'insediamento produttivo di Botriolo.

Per la loro natura le aree in oggetto costituiscono una parte strutturale del territorio e sono caratterizzate da una alta sensibilità nei confronti dell'azione umana, proporzionale ai tempi di ritorno di piena.

Obiettivi per l'area

1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nel loro assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana. La tutela dovrà comportare l'inedificabilità che, per i corsi d'acqua di cui alla tavola 4.5, dovrà rispettare i limiti di cui al precedente articolo 25.
2. Contenimento delle piene con un tempo di ritorno di 200 anni all'interno di tali aree.
3. Nelle sole aree golenali possibilità della presenza di limitate attività economiche, quali quelle agricole, che non comportino alcuna edificazione, neanche di carattere precario.

Indirizzi per il R.U. Il regolamento urbanistico dovrà tenere conto dei diversi ambiti delle aree fluviali, nei quali dovranno essere definiti i metodi di attuazione per il conseguimento degli obiettivi:

- Corso d'acqua in regime di piena ordinaria;
- Boschi ripariali e prime pertinenze;
- Aree golenali.

Salvaguardie fino all'approvazione del R.U.

- Inedificabilità in tutta l'area.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere idrauliche esistenti.

Art. 51 – Balze e aree naturali della conca intermontana

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema funzionale</i>	Balze e aree naturali della conca intermontana
<i>Subsistema ambientale</i>	Bassa collina e balze
<i>Oggetto</i>	<p>Sono le aree a prevalente forte pendenza formate dall'erosione dei sedimenti fluvio-lacustri stratificati del pleistocene, composti da argille, limi, sabbie e ciottolami comprendenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- aree nelle quali siano riconoscibili e prevalenti i tratti dell'evoluzione naturale del territorio, attualmente interamente coperte da boschi e macchie di latifoglie o completamente nude per gli effetti dell'erosione e dei movimenti gravitativi costantemente attivi (balze);- aree del piano di accumulo basale delle balze, in generale forte pendenza, un tempo in gran parte coltivate, oggi abbandonate per forti limitazioni fisiche;- aree naturali su suoli di natura prevalentemente argillosa, caratterizzate da un manto vegetale insufficiente alla natura dei luoghi, derivate dalla progressiva degradazione e successiva rinaturalizzazione di aree agricole dismesse e non più utilizzabili a tal fine per limitazioni fisiche (pendenze, scarso suolo pedologico, ecc.) (classe IV e V). Queste aree sono interessate da processi erosivi diffusi e localizzati e da instabilità in atto e potenziale. In tal caso emerge la necessità di un manto di copertura vegetale continuo adeguato alla zona e alla tipologia di suolo che, dove carente, dovrà essere consolidato. <p>I processi naturali che si svolgono (vedi anche articolo 41) sono da considerarsi manifestazioni di evoluzione spontanea compatibile con la natura del territorio, e come tali da non ostacolare. Tali processi sono invece incompatibili con forme antropiche presenti o eventuali.</p>
<i>Obiettivi per l'area</i>	<ul style="list-style-type: none">- Tutela dell'intero processo evolutivo naturale. La tutela comporta il controllo della possibile accelerazione dei fenomeni erosivi e gravitativi delle balze connessi al cattivo o anomalo deflusso delle acque di superficie provenienti dal sovrastante altopiano e dal sistema agricolo di crinale.- Compressione delle modificazioni antropiche, che possono interagire negativamente nei confronti dei fenomeni geomorfologici di cui al precedente punto ivi compresi, dove necessario, il taglio del bosco, l'apertura di strade anche aziendali a fondo naturale, movimenti di terra. La ceduzione, dove compatibile, e gli altri interventi sul bosco potranno essere ammessi nei modi di cui al Regolamento forestale della Provincia di Arezzo.- Tutela e "incentivazione" con processi attivi dell'evoluzione naturale del manto vegetale, ove la sua carenza possa essere causa di accelerazione dei fenomeni geomorfologici in atto o potenziali.

Indirizzi per il R.U.

Il R.U. dovrà tenere conto delle aree elementari di cui alla tavola 9.1:

- aree delle balze e delle aree naturali integrative (CI-N3), caratterizzate dalla massima instabilità e rischio d'erosione, elevate sensibilità alla trasformazione e valore paesaggistico. In esse dovrà essere prevista l'inedificabilità e la tutela dell'area da ogni interferenza con i processi naturali in atto. Manutenzione e interventi conservativi delle sole opere umane esistenti intercluse (viabilità pubblica e percorsi storici);
- aree coperte da boschi e macchie continue di tutela geomorfologica non ricadenti nella morfologia delle balze (CI-N4) caratterizzate da instabilità potenziale e rischio di erosione, elevata sensibilità alla trasformazione. In esse dovrà essere prevista l'inedificabilità e la tutela dell'area da ogni interferenza con i processi naturali in atto. Manutenzione e interventi conservativi delle sole opere umane esistenti intercluse e al bosco;
- aree naturali a copertura vegetale carente in relazione alla natura geologica del substrato (CI-N5), nelle quali sia severo e molto severo il rischio di erosione, caratterizzate da criticità localizzate per abbandono. In esse dovrà essere prevista l'inedificabilità, ma il processo di naturalizzazione dovrà essere guidato con metodologie naturalistiche (articolo 19);
- aree agricole o ex agricole che per abbandono non reversibile o per eccessive limitazioni all'uso (agricolo e insediativo) devono essere riconvertite nel sistema naturale (CB-A3); il processo di progressiva naturalizzazione dovrà essere guidato e attuato con le metodologie di cui al precedente articolo 20 e dovrà essere comunque garantito un manto di copertura continuo;
- aree di cava (CI-N6), nelle quali per ragioni di incompatibilità ambientale delle funzioni in atto o per progressivo esaurimento delle risorse di coltivazione, debba essere previsto un processo di risanamento ambientale. Il piano di risanamento dovrà prevedere le aree da naturalizzare e quelle da destinare a fini agricoli. In particolare in esso dovranno essere privilegiate le prime dovranno essere privilegiate le metodologie naturalistiche, nelle seconde dovrà essere prevista la ricostituzione del manto vegetale.

Art. 52 – Aree naturali del versante del Pratomagno

<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Subsistema funzionale</i>	Aree naturali del versante del Pratomagno
<i>Subsistema ambientale</i>	Collina terrazzata e bacino montano del Faella Bacino montano del Resco Bacino montano del Ciuffenna
<i>Oggetto</i>	<p>Comprende le aree su suoli prevalentemente arenacei dei versanti e delle dorsali primarie e secondarie del Pratomagno comprendenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- le aree coperte da boschi e macchie prevalentemente di latifoglie, arbusteti e praterie su versanti e crinali con caratteristiche fisiche varie dove, anche se in presenza di interventi di impianto, governo e manutenzione dell'assetto vegetazionale condotti dall'uomo, è riconoscibile la presenza nel tempo di un analogo stato ambientale. In tali aree le caratteristiche fisiografiche possono essere anche profondamente differenziate, come differenziati possono essere i processi geomorfologici che si determinano;- le aree nelle quali siano attualmente riconoscibili prevalenti processi di evoluzione naturale su terreni derivati dalla progressiva degradazione di impianti agrari dismessi e non più utilizzabili a tal fine per limitazioni fisiche (pendenza, eccessiva altitudine e marginalità urbanistica, ecc.) (classe IV e V di capacità d'uso);- le aree interessate da antiche coltivazioni ancora riconoscibili di castagneto da frutto o da altro uso, ma che attualmente svolgono nel contesto una prevalente funzione di tutela;- le aree modificate dall'uomo per scopi differenziati (monastici, produttivi, insediamenti agricoli, di seconda residenza, ecc.) attualmente in abbandono o saltuariamente utilizzate, che si trovano completamente inserite in un contesto ambientale in grande prevalenza in condizione di evoluzione naturale, voluta o meno. <p>Queste aree, per le complessive condizioni ambientali e microclimatiche e per la ricchezza delle essenze presenti, costituiscono un importante habitat di forme vegetali e animali, ampiamente segnalati dagli studi di settore.</p> <p>La passata presenza di forme insediative e di una rete di percorsi di antico impianto, talvolta di elevato valore ambientale, rende necessaria una politica che consenta la permanenza di deboli forme antropiche, dove già esistenti o in condizioni di criticità e con funzioni compatibili con la permanenza dei caratteri.</p>
<i>Obiettivi per l'area</i>	<ul style="list-style-type: none">- Tutela del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetale e dell'ecosistema;- Limitazione e controllo dei processi erosivi e di instabilità potenziale da realizzarsi attraverso l'estensione del bosco naturale a tutte le aree; tutela e sviluppo controllato del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetale;- Recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking a piedi e a cavallo e in bici);- Recupero manufatti ex agricoli, anche allo stato di rudere, per funzioni sociali e funzionali agli obiettivi.- Tutela delle attività esistenti in campo agrituristico e promozione di nuove funzioni compatibili con gli altri obiettivi di area da localizzare negli specifici contesti di cui al presente articolo.

Funzioni compatibili

- funzioni naturali di subsistema in tutta l'area;
- funzioni di tempo libero (trekking in ogni forma) in tutta l'area

Fermo restando la presenza di tali funzioni su tutta l'area di cui al presente articolo, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni per localizzazione:

- agriturismo presso gli insediamenti di Praticino e La Casina con le attrezzature connesse e strettamente indispensabili e funzione agricola connessa per autoconsumo, ivi compresa acquacoltura;
- funzione di residenza secondaria nei fabbricati per questo edificati e ove già esiste e funzione agricola di autoconsumo;
- ricettività di tipo turistico naturalistico qualificato o sociale (giovanile, associazionistico o assimilabile) di cui al precedente articolo 44 presso Gastra, e funzioni strettamente connesse ad essa quali colture orticole e fruttifere, ricoveri e rifugi, ecc..
- campeggio nell'area ex Eni, entro il perimetro evidenziato nella tavola 9.1;
- produzione di energia da fonti rinnovabili.

Indirizzi per il R.U.

Il R.U. dovrà tenere conto delle aree elementari di cui alla tavola 9.1:

- aree coperte da boschi aventi funzione di tutela geomorfologica delle aree fortemente acclivi (CT-N1); esse sono caratterizzate dalle massime limitazioni all'uso antropico anche del bosco per rischi e vulnerabilità del suolo per fenomeni geomorfologici. In tali aree la copertura boschiva svolge anche un'importante funzione coadiuvante nei confronti della riserva idrica sotterranea e del rischio idraulico, per l'influenza che il manto boschivo ha sui tempi di corivazione delle acque. Massima intolleranza alle trasformazioni. Necessità di tutela e manutenzione del manto di copertura continuo;
- aree naturali a copertura vegetale carente in zone ad elevata vulnerabilità geomorfologica e/o idrogeologica (CT-N2) con caratteri fisiografici analoghi a quelli delle aree CT-N1; esse sono caratterizzate dalle massime limitazioni all'uso antropico e da elevata intolleranza alle trasformazioni. Necessità di potenziamento del manto di copertura continuo per il raggiungimento degli obiettivi;
- aree naturali ad elevata capacità funzionale costituite da radure e boschi in zone prive o con scarso rischio geo-idrogeologico e buone caratteristiche di stabilità. Da elevata a buona sensibilità ambientale, buona capacità forestale (CT-N3); esse sono caratterizzate da forti limitazioni all'uso antropico e da elevata intolleranza alle trasformazioni, che non siano per finalità connesse alla forestazione e all'uso delle risorse naturali.
- praterie e arbusteti delle aree sommitali e di crinale di elevato valore ambientale e panoramico (CT-N4); La parte sommitale di Poggio Castelluccio è stata occupata da una fortificazione medievale dei conti Guidi, i cui resti del crollo sono stati rinvenuti sotto la cima. Massima intolleranza alle trasformazioni.
- aree dei castagneti residui provenienti da coltivazioni antiche di qualità ambientale e di memoria storica della civiltà della castagna; Attuale funzione di tutela geomorfologica e localizzate buone capacità produttive (CT-N5);
- per le differenziate caratteristiche fisiografiche, differenziate sono anche le limitazioni all'uso presenti. Significativo il valore storico della presenza del castagno.
- area dell'ex eremo di Gastra (CT-N6); elevata sensibilità ambientale; ampie compatibilità per usi collettivi e ricreativi (vedi sopra e articolo 44);
- area ex Eni (CT-N7) di risanamento ambientale per criticità diffusa da abbandono dei piazzali in parte urbanizzati. Data l'ottima accessibilità dalla strada esistente è compatibile la previsione di campeggio con edificazione dei soli padiglioni di servizio, direzione-gestione e, eventualmente, ristorazione.

L'area comprende inoltre:

- le aree agricole di alta collina, originariamente caratterizzate come quelle di cui all'articolo 56 ora abbandonate, marginali e caratterizzate da limitata o limitatissima capacità d'uso (classi III e IV). In esse prevalgono fenomeni più o meno evidenti di rinaturalizzazione spontanea. Tali aree non sono produttivamente e funzionalmente recuperabili. In esse dovrà essere previsto una naturalizzazione guidata allo scopo di limitare i rischi derivanti dal crollo dei terrazzamenti in abbandono (franosità ed erosione del suolo).

Per gli edifici allo stato di rudere possono essere ammissibili gli interventi di ricostruzione fedele comprovabile su base documentaria per le funzioni di cui sopra.

Aree produttive agricole

Art. 53 – Aree agricole dei fondovalle

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema funzionale Aree agricole dei fondovalle

Subsistema ambientale Fondovalle e corsi d'acqua

Oggetto Sono le aree a prevalente destinazione agricola, in parte non utilizzate, situate su suoli alluvionali recenti a matrice limosa e limoso sabbiosa caratterizzate da pendenze generalmente inferiori al 5%. Per la conformazione del territorio la loro estensione risulta piuttosto ridotta.

In tali aree, salvo parti marginali costituite da terrazzi alluvionali più antichi, è strettissimo il rapporto con i corsi d'acqua e con la risorsa idrica sotterranea, che è localizzata ad una profondità variabile di pochi metri rispetto al piano di campagna. Accanto ad una buona disponibilità di acqua, massimo è il suo rischio di inquinamento sia chimico che organico, reso possibile dalla presenza di alcune aziende produttive manifatturiere.

La loro messa a coltura è generalmente di epoca granducale, periodo cui data gran parte del pregevole patrimonio edilizio, ora in parte non utilizzato. L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni - talvolta è presente un moderato rischio idraulico - ne fanno aree ad elevata capacità agricola (classe I), caratterizzate tuttavia dalla limitazione legata alla presenza della falda idrica superficiale.

Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 1. *Fondovalle stretti* di cui all'articolo 21 delle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Obiettivi per l'area

- Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo dell'attività agricola, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche.
- Compressione della funzione di residenza secondaria e delle attività ricettive.
- Riduzione del pericolo di inquinamento della risorsa idrica sotterranea.
- Regolamentazione delle emungizioni dalla falda idrica.
- Integrazione ambientale e funzionale delle attività manifatturiere esistenti.

Funzioni compatibili

- attività agricole con edificabilità connessa (servizi agricoli e serre) nei limiti e con le modalità della normativa vigente;
- residenza stabile nel solo patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare connessa alla residenza stabile agricola e non negli edifici di cui è prevista la conservazione (tav. 10.2);
- funzioni organizzate per il tempo libero compatibili con gli obiettivi della tutela ambientale di cui all'articolo 40, che possono interessare parzialmente anche l'area di cui al successivo articolo 54 (maneggio, golf, ecc.);
- attività manifatturiere non inquinanti limitatamente a quelle presenti e purché localizzate in tipologie insediative specifiche (capannoni e simili).

Indirizzi per il R.U.

Possibilità di costruzione di nuovi edifici e ampliamenti per residenza agricola e per annessi nelle sole aree edificate non comprese fra quelle di cui alla tavola 10.2 e per le eventuali nuove aziende formatesi con le modalità della normativa regionale vigente. Nel R.U. possono essere previsti incentivi, anche di carattere urbanistico, per le coltivazioni biologiche.

Le impermeabilizzazioni non potranno superare, oltre gli edifici, l'area corrispondente a quella di rigiro l'edificio residenziale per lo spessore medio di ml. 1,50.

Per le aree ricadenti in zona di perialveo (aree FV-A1 della tavola 9.1) il R.U. non dovrà prevedere forme di edificazione. Dal momento del collaudo delle opere per la messa in sicurezza dell'alveo del torrente Faella, fermo restando tuttavia quanto previsto nel precedente articolo 30, tale norma non si applicherà alle aree comprese nel microbacino dello stesso torrente.

Art. 54 – Aree agricole di tutela geomorfologica della bassa collina

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema funzionale</i>	Aree agricole di tutela geomorfologica della bassa collina
<i>Subsistema ambientale</i>	Bassa collina e balze
<i>Oggetto</i>	<p>Sono le aree a prevalente destinazione agricola, in parte non utilizzate, situate nella zona collinare compresa fra i fondovalle e il pianalto su suoli di origine fluvio-lacustre caratterizzate da una morfologia differenziata nelle sue varie parti: da quasi pianeggiante a fortemente acclive. Le aree più vicine all'Arno e poste a quota più bassa sono costituite da suoli impermeabili di profondità decrescente verso le quote più alte. Quelle più interne e più elevate in quota sono prevalentemente costituite da alternanze di sabbie, ghiaie e limi.</p> <p>La litologia le caratterizza come aree particolarmente sensibili all'instabilità e al rischio di erosione, fenomeni che si aggravano nelle zone a più forte pendenza e in presenza di pratiche colturali inadatte: arature profonde, colture a rittochino (prevalentemente vigneti).</p> <p>La scarsa portanza e stabilità nelle parti più pendenti ne fanno aree insediate nei soli luoghi a minore criticità (fondovalle, crinali e luoghi sommitali), dove sono presenti anche pregevoli insediamenti agricoli di epoca granducale a portico e loggia sovrapposti. Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 5. <i>Colline argillose del Valdarno</i> di cui all'articolo 21 delle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.</p>
<i>Obiettivi per l'area</i>	<p>Per le aree ricadenti in CB-A1 (tav. 9.1) gli obiettivi sono gli stessi di cui all'articolo 53.</p> <ol style="list-style-type: none">1. mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali;2. nelle aree a capacità agricola III (tav. 6.3) mantenimento/riconversione delle colture in prati permanenti e pascoli;3. tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria;4. recupero e pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, compreso quello attualmente allo stato di rudere, per residenza stabile agricola e non e, in seconda istanza, per residenza temporanea; recupero dell'ex tabaccaia di Renacci. <p>Per le aree ricadenti in CB-A4 (tav. 9.1):</p> <ol style="list-style-type: none">1. mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali;2. mantenimento/riconversione delle colture in oliveto su prati permanenti e colture a rotazione;3. tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme, nelle tessiture dei campi a mosaico o a terrazzamento e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria.
<i>Funzioni compatibili</i>	<ul style="list-style-type: none">- attività agricola senza nuova edificabilità residenziale con le indicazioni sotto specificate;- azienda avicola esistente in località Valle;- residenza stabile, agricola e non, e residenza secondaria, senza nuova edificabilità;- funzioni per il tempo libero o di servizio compatibili con gli obiettivi di tutela ambientale;- aziende avicola e zootecnica esistenti in località Valle e Riguzze.

Indirizzi per il R.U.

Il R.U., vista l'eterogeneità dei caratteri, dovrà tenere conto delle aree elementari di cui alla tavola 9.1:

- aree a prevalente bassa pendenza (sempre inferiore al 10%) poste in continuità con i fondovalle (CB-A1) caratterizzate da suoli impermeabili prive tuttavia di sostanziali limitazioni all'uso (classe I). Ad esse sono da attribuire, in quanto identici gli obiettivi e le funzioni compatibili, le stesse indicazioni prescrittive di cui all'articolo 53, salvo le limitazioni relative alle impermeabilizzazioni;
- aree collinari a prevalente rischio geomorfologico in conseguenza dei caratteri geolitologici presenti (CB-A2). Sono le aree argillose della bassa collina attualmente agricole con pendenze comprese fra il 10 e il 35% e utilizzate prevalentemente a seminativo, talvolta arborato, e colture a rotazione, a pascolo e, più raramente, a vigneto. Esse sono caratterizzate da suoli di scarso spessore del tutto inadatto a colture arboree ed estremamente vulnerabile al dilavamento. Tali caratteri ne fanno aree a bassa e bassissima capacità d'uso, ma di elevata caratterizzazione, quali naturale base delle balze. Possono essere consentiti, nuovi annessi per fienili, annessi agricoli e tettoie per rimessa mezzi in corrispondenza delle aree edificate esistenti; obbligo di mantenimento in efficienza dell'ambiente collinare; l'edificabilità massima per l'azienda avicola non potrà superare i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie aziendale, comprese le eventuali parti non ricadenti nel territorio comunale;
- aree agricole a matrice sabbiosa, ghiaiosa e ciottolosa di raccordo con il pianalto (CB-A4) con caratteri compositi a secondo della loro ubicazione, del loro substrato e dei loro caratteri morfologici e paesaggistici (tav. 8.2). Data la loro posizione, tali aree sono caratterizzate da rischio di instabilità; varia è invece la capacità d'uso. Non deve essere consentita nuova edificazione per aziende di nuova formazione. Possono essere consentiti, solo in presenza di ampliamenti e accorpamenti aziendali e ferme restando le disposizioni di cui agli articoli 21 e 34, nuovi annessi per fienili, annessi agricoli e tettoie per rimessa mezzi in corrispondenza degli edifici esistenti; obbligo di mantenimento in efficienza dell'ambiente collinare.

Art. 55 – Aree agricole di pianalto

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema funzionale Aree produttive agricole

Subsistema ambientale Pianalto

Oggetto Comprendono le aree a funzione prevalentemente agricola, solo in piccola parte non utilizzate, situate sulla parte sommitale dei depositi lacustri a matrice prevalentemente limosa caratterizzate da pendenze sempre inferiori al 5% e quelle assimilabili per caratteristiche delle pendenze e caratteri del paesaggio agrario. Sono caratterizzate da buona e ottima stabilità, che si riduce drasticamente ai margini (tavole 4.7.1 e 4.8). Hanno generalmente buona permeabilità. Scarsa è la disponibilità di acqua sotterranea. La morfologia del paesaggio è caratterizzata da campi a mosaico irregolare con vaste aree di riconversione a colture arboree specializzate (vigneto e in misura minore oliveto). Sono aree agricole almeno dal periodo dell'annessione allo stato fiorentino. Gli insediamenti, talvolta di buon valore sia negli edifici residenziali (villa di Mandri e case coloniche) che negli annessi (fienili), rappresentano tutte le epoche dal rinascimento ad oggi e si presentano solo in parte integri. L'assenza di rischio d'erosione e di altre limitazioni - talvolta lievi difetti di drenaggio - ne fanno aree ad elevata capacità agricola (classe I), vocati per ogni tipo di coltura (anche olivo e vite). Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 4. *Pianalti* di cui all'articolo 21 delle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Obiettivi per l'area Messa a coltura di tutti i terreni disponibili e massimo sviluppo compatibile dell'attività agricola, anche sostenuta da attività integrative del reddito, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche.

Funzioni compatibili

- attività agricole, ivi compreso agriturismo, con edificabilità connessa (servizi agricoli e serre) nei limiti e con le modalità della normativa regionale vigente;
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare connessa alla residenza stabile agricola e non negli edifici di cui è prevista la conservazione integrale;
- attività di trasformazione di prodotti agricoli, in particolare il frantoio in località Grania

Nelle aree comprese in PA-A2 della tavola 9.1 è compatibile la sola funzione agricola.

Indirizzi per il R.U. Il R.U. dovrà tenere conto delle aree elementari di cui alla tavola 9.1:

- nelle aree agricole di pianalto (PA-A1 di tavola 9.1) non comprese nel perimetro del centro abitato, fatta esclusione per gli edifici individuati in neretto nella tavola 10.2, il R.U. può individuare quelli nei quali sono possibili modesti ampliamenti. Solo nelle stesse aree il R.U. può prevedere la possibilità di costruzione di nuovi edifici per annessi. L'edificazione potrà essere ammissibile con le modalità della normativa regionale vigente. Nel R.U. potranno essere previste forme di incentivazione, anche in termini edificatori, nel caso di accorpamenti e ampliamenti della superficie aziendale fino al raggiungimento di valori superiori a quelli di cui allo stesso art. 3 secondo comma. Non deve invece essere consentita edificazione per aziende di nuova formazione ottenute per frazionamento di aziende preesistenti. Dovranno essere limitati alle sole manutenzioni gli interventi negli edifici non abitati stabilmente. Entro il perimetro dell'U.T.O.E. di Castelfranco ricadente nel presente articolo possono essere individuate zone per orti familiari con i caratteri e le prescrizioni di cui all'articolo 66. Tali aree possono essere comprese fra quelle di cui al D.M. 1444/68 articolo 3 punto c;
- nelle aree ricadenti in PA-A2 di tavola 9.1, il R.U. dovrà essere compresa ogni possibilità di trasformare o modificare l'assetto del territorio, ivi compreso ogni tipo di edificazione.

Art. 56 – Aree agricole terrazzate di tutela ambientale

Sistema Appennino 09

Subsistema funzionale Aree produttive agricole

Subsistema ambientale Collina terrazzata e bacino montano del Faella

Oggetto Comprendono le aree a prevalentemente funzione agricola che si sviluppano sui versanti dei primi contrafforti del Pratomagno nei bacini del T. Faella e del borro Spina sull'originario substrato arenaceo, caratterizzate in prevalenza da pendenze da medie a elevate, talvolta superiori al 50%.
La forte acclività dei versanti è stata interamente rimodellata dall'uomo nel corso della storia fino al '700, con opere di ciglionamento e terrazzamento.
Per l'effetto congiunto di tali caratteri, cui si affianca una generale favorevole esposizione, le aree sono adatte e moderatamente adatte a colture specializzate tipiche di zona (oliveto) (classi II e III).
Le aree più acclivi, specie in assenza di manutenzione, risultano vulnerabili all'erosione e all'instabilità dei terrazzamenti sono spesso segnate da un forte abbandono.
La conservazione dei suoli necessita di una continua opera di presidio, che rendono tali aree particolarmente onerose e la forte frammentazione aziendale ne riduce ulteriormente la potenzialità economica.
Sono le aree di più antico insediamento rurale esistenti nel comune. In esse sono presenti, variamente modificate, le complesse stratificazioni di tutti i periodi della storia urbanistica comunale e costituiscono con i nuclei e gli altri insediamenti un tessuto fortemente integrato per continuità, morfologia, tecnologie e materiali usati. Particolarmente significativo è il rapporto di centri e nuclei con aree ad essi fortemente integrate, caratterizzate da pendenze più dolci e tessitura più minuta.
Il patrimonio edilizio rappresentante i vari periodi e le varie tipologie insediative, non sempre integro, è in gran parte di rilevante valore ambientale e, talvolta, architettonico (villa del Cerreto, villa di Belvedere, chiesa di S. Matteo a Caspri, ecc.).
L'area, fortemente penalizzata dalle limitazioni fisiche e strutturali, ha subito un forte abbandono che si fa più marcato nelle aree più marginali e svantaggiate, portando al degrado molti edifici e nuclei. Per i valori ambientali presenti e alla favorevole esposizione, si assiste a un pesante fenomeno dell'uso temporaneo, insufficiente a garantire la tutela di cui l'area necessita.
L'area è dotata di buona infrastrutturazione.
Queste aree corrispondono, specificandone i limiti, al tipo di paesaggio 7. *Sistema territoriale dell'oliveto* terrazzato di cui all'articolo 21 delle Norme di progetto di P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Obiettivi per l'area

Obiettivi per le aree ricadenti in CT-A1 (tav. 9.1):

- 1) politica integrata volta al conseguimento del massimo sviluppo agricolo compatibile con la tutela dell'ambiente fisico-paesaggistico attraverso incentivi economici e normativi al riordino e all'ampliamento della superficie aziendale e valorizzazione del prodotto di alta qualità;
- 2) valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili;
- 3) tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio rurale ed edificato e delle sue componenti (terrazzamenti, viabilità e percorsi storici, muri di sostegno, ecc.);
- 4) massimo recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso una politica complessiva volta a rilanciare la residenza stabile nelle aree meglio servite, da ottenere anche con forme specifiche di sostegno finalizzate a consolidare il presidio dell'area, e alla conseguente disincentivazione di quella temporanea.

Per le aree ricadenti in CT-A2 (tav. 9.1):

- 1) politica integrata volta al mantenimento della funzione agricola, anche quale attività complementare, in quanto garanzia del mantenimento del paesaggio agrario esistente, attraverso incentivi economici e normativi mirati non solo al riordino e all'ampliamento della superficie aziendale e alla valorizzazione del prodotto di alta qualità, ma al mantenimento, riordino e potenziamento delle colture olivicole in atto e delle componenti del paesaggio, in primis i terrazzamenti;
- 2) sostegno dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili;
- 3) tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio rurale ed edificato e delle sue componenti (terrazzamenti, viabilità e percorsi storici, muri di sostegno, ecc.);
- 4) massimo recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso una politica complessiva volta a rilanciare la residenza stabile, da ottenere anche con forme specifiche di sostegno finalizzate a consolidare il presidio dell'area.

Per le aree ricadenti in CT-A4 (tav. 9.1):

- 1) consolidamento della funzione agricola integrativa dei centri e dei nuclei, da conseguire attraverso il potenziamento della residenza stabile in essi e di intervento attivo, che incida sull'ordinamento e il grado di utilizzazione delle aree.

Funzioni compatibili

Per le aree ricadenti in CT-A1 e CT-A2 (tav. 9.1):

- attività agricole, ivi comprese quelle agrituristiche, da localizzare in complessi edilizi compatibili con questo uso da indicare nel R.U.;
- residenza stabile nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli;
- ricettività turistica familiare connessa alla residenza stabile (agricola e non) negli edifici di cui è prevista la conservazione con interventi compatibili all'assetto tipologico e al suo stato di conservazione;
- possibilità di apertura di pubblici esercizi per la ristorazione e la vendita e il consumo dei prodotti locali, negli edifici compatibili per ubicazione e tipologia da indicare nel R.U.;

Per le aree ricadenti in CT-A2 (tav. 9.1):

- possibilità controllata di residenza secondaria;

Per le aree ricadenti in CT-A4 (tav. 9.1):

- attività agricole e ortive.

Indirizzi per il R.U.

Il R.U. dovrà tenere conto delle aree elementari di cui alla tavola 9.1:

- aree terrazzate di alta collina (CT-A1). Dovranno essere trattate come aree a prevalente funzione agricola. Per aree insediate significative il R.U. potrà prevedere norme disegnate volte a definire i rapporti e i significati formali e funzionali. Per tali aree il comune potrà anche assumersi, con diritto di rivalsa, l'obbligo di redigere il progetto di recupero, indicandovi le eventuali aree e gli immobili pubblici o ad uso pubblico. Le aziende agricole potranno diventare agrituristiche a fronte di una S.A.U. minima di 4 ettari coltivata a oliveto in coltura specializzata. Il R.U., fatta esclusione per gli edifici individuati in neretto nella tavola 10.2, può individuare quelli nei quali sono possibili modesti ampliamenti ai sensi della L.R. 64/95 e sue modificazioni e integrazioni per favorire la ricettività familiare;
- aree terrazzate di alta collina di margine (CT-A2). Comprendono le aree a prevalente funzione agricola, con caratteri simili a quelli di CT-A1, ma contraddistinte da maggiore acclività, marginalità urbanistica e funzionale e marcate situazioni di abbandono. Anch'esse dovranno essere trattate come aree a prevalente funzione agricola;
- aree agricole periurbane a trama minuta strettamente integrative dei centri abitati e dei nuclei (CT-A4). Sono le aree a trama minuta e a minore pendenza caratterizzate da uno stretto rapporto con nuclei e centri di collina. La loro caratterizzazione è quella di cui all'articolo 66.

In tutta l'area non sono da prevedere nuovi edifici, ivi compresi quelli per residenza rurale, con esclusione di quelli previsti e ammissibili all'interno di P.d.M.A.A. ai sensi del precedente articolo 47, con previsione di riaccorpamenti fondiari. Nuovi piccoli annessi agricoli possono essere ammessi per le sole aziende superiori a 1,5 ettari, non frazionate o frazionate in non più di tre corpi, dovranno essere compatibili con le direttive di cui all'articolo 22 delle Norme di progetto di P.T.C., consentendo anche eventuali scostamenti da motivare e definire con il R.U.

UTOE

Art. 57 – UTOE 1 – MONTAGNA

L'UTOE 1 – Montagna comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1 bis, e cioè:

- le aree montane dell'alto bacino idrografico del Torrente Resco Simontano costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria, caratterizzata da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50% e interamente coperte da boschi alto fusto e cedui in gran parte monofiti di faggio e, più raramente di conifere;
- le aree montane di una piccola e marginale parte della zona montana dell'alta valle del Torrente Ciuffenna costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50%, coperte da boschi, da castagneti, ben più sviluppati nel limitrofo comune di Loro Ciuffenna, da arbusteti e prati, prevalenti alle quote più elevate e di sommità;
- le aree dell'alta collina e della zona montana dell'alta valle del Torrente Faella costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti che, in corrispondenza delle incisioni del Torrente Faella e degli altri corsi d'acqua e delle aree montane, sono in gran parte superiori al 35%;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti i centri abitati di Pulicciano, La Lama, Galligiano e Caspri; tali perimetri, prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti, sono quelli individuati nella tavola 5.1.3; essi sono sorti e si sono sviluppati sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) e sono portatori dei più significativi valori storici del comune;
- le aree prevalentemente agricole e infrastrutturali esterne ai perimetri di previsione dei centri abitati, ma ad essi per ragioni fisiche, storiche e funzionali organicamente connesse e poste prevalentemente a monte della strada provinciale dei "Sette ponti".

All'interno dell'UTOE 1 – Montagna ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Pulicciano;
- Caspri;
- La Lama e Galligiano.

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Montagna pari a 8.500 mq di Sul, comprendente il dimensionamento relativo alle funzioni residenziali e turistico-ricettive, derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), l'incremento di carico urbanistico, le nuove quote, i riordini ed i residui delle vecchie previsioni.

Art. 57.1 – Pulicciano

Oggetto

L'insediamento accentrato di Pulicciano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1-bis, e cioè:

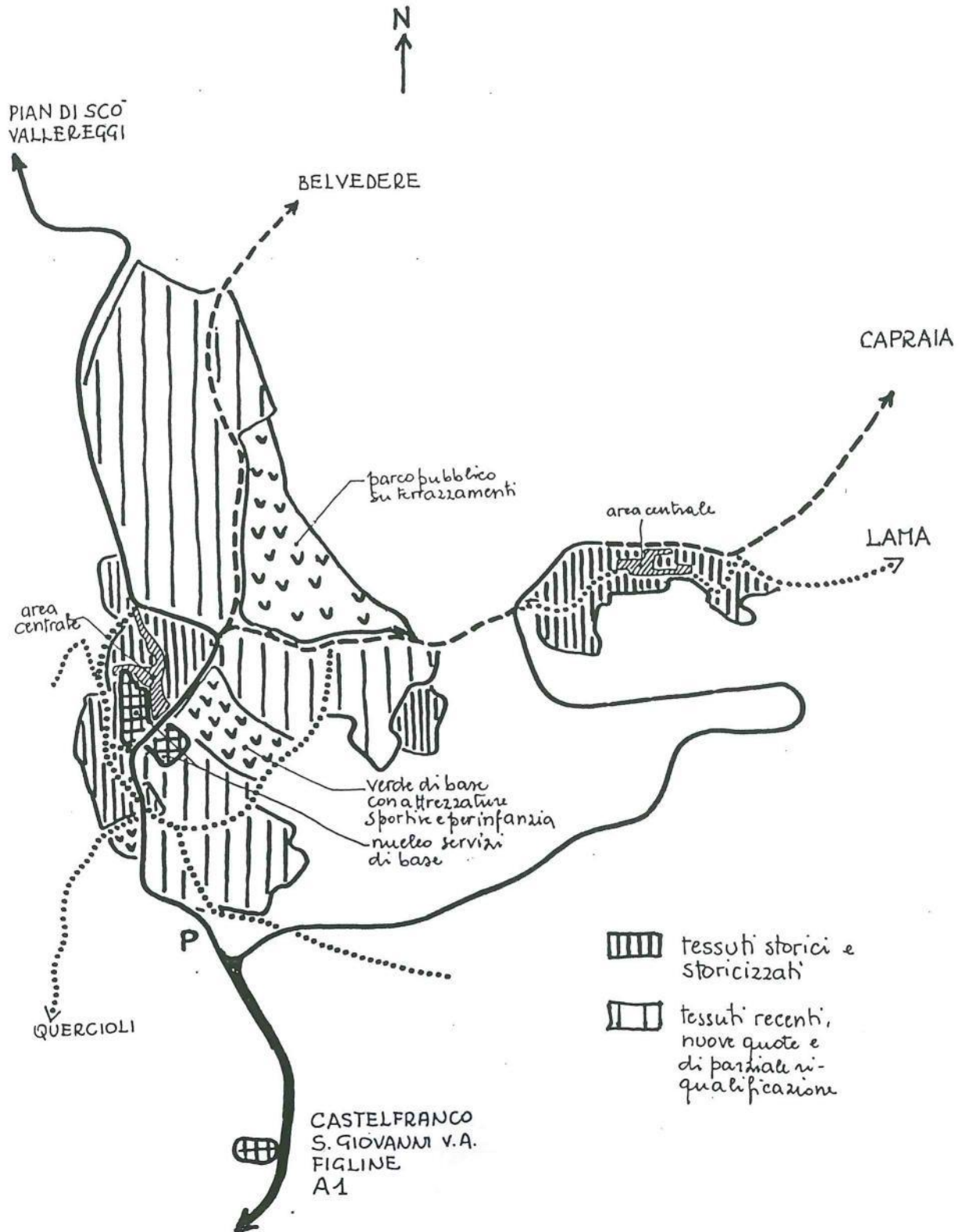
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi inediti interclusi costituenti il centro abitato di Pulicciano; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) ed è portatore dei più significativi valori storici del comune;
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1;

In conseguenza dei valori esistenti, dello sviluppo del tessuto urbanistico e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica (tavola 9.1), cui corrispondono specifici obiettivi programmatici (elaborato 1-4.1ob. 5 e 1-4.2.1), e la maglia dei servizi ancora in parte inadeguata dimensionalmente e funzionalmente, ma che lo qualifica come polo di servizio di interesse locale (tavola 5.3.2).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- L'accesso da valle è dalla strada comunale di Pulicciano e, in subordine, dalla strada comunale di Vallereggi. L'accessibilità e la sosta nel centro abitato possono essere limitati in conseguenza della previsione del parcheggio al margine sud del paese. Questo dà la possibilità di pedonalizzare o semipedonalizzare in tutto o in parte il centro abitato e, in particolare, la sua piccola zona centrale di significativa sensibilità ambientale.
- Il disegno urbanistico è improntato a consolidare la funzione di residenza stabile e di residenza turistica del centro abitato e a riordinare e qualificare il tessuto urbano a questo scopo. La piazzetta e l'area centrale pedonale antistante la canonica costituiscono il polo attorno al quale si organizzano i servizi, l'attività commerciale compatibile e un eventuale punto di ristorazione/ricezione. Una rete di percorsi, tutti esistenti ma da qualificare, mettono in collegamento questo polo al tessuto circostante e alle vicine località de La Villa e di Belvedere.
- Per i servizi di livello comunale il centro abitato fa riferimento al capoluogo. Il polo dei servizi elementari è localizzato a cavallo dell'asse viario centrale e all'inizio dell'area centrale. Esso comprende servizi religiosi, ricreativi e associativi e per le attività motorie. Il polo è baricentrico rispetto ai due parchi pubblici: a sud già esistente, piccolo e fortemente caratterizzato, a nord di previsione, ampio organizzato su terrazzamenti attrezzato a parco agricolo.
- Gli interventi sui tessuti esistenti sono commisurati alla loro natura e ai loro livelli di sensibilità e di criticità: area storicizzata e in parte di interesse storico nella quale prevalenti dovranno essere gli interventi di tutela e di conservazione, area disomogenea da riqualificare, nella quale possono essere possibili processi di trasformazione anche ampia, area di recente impianto, da consolidare e caratterizzare e da potenziare con una contenuta nuova quota di sviluppo.
- Fra il centro abitato e La Villa è individuata un'area per orti periurbani da consolidare, collegata pedonalmente ad essi. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al D.M. 1444/68 lettera c).
- Il piccolo nucleo de La Villa, strettamente collegato e dipendente da Pulicciano, è servito dalla strada comunale della Villa che oltre il nucleo prosegue come percorso di interesse pubblico non carrabile per La Lama e carrabile per Capraia. Il nucleo è organizzato lungo il percorso pedonale interno di uso pubblico, in continuità con quello proveniente da Pulicciano, su cui si apre una piccola area centrale di vicinato.

Schema funzionale



area	previsioni e prescrizioni	dimensionamento max. compatibile	
		mq. di Sul	Alloggi (Nr. indicativo)
nucleo storico e tessuti storicizzati	- tutela e conservazione integrale del complesso della chiesa di S. Andrea e della canonica, comprese le aree pertinenziali - interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di vario tipo nelle altre parti a seguito delle modalità dell'articolo 34 delle norme per le destinazioni di: residenza stabile, commercio, ristorazione	-	10
tessuto residenziale a villette	- Riordino e qualificazione del disegno di suolo - Il R.U. potrà prevedere la riconversione anche mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati non residenziali esistenti - Il R.U. dovrà definire finalità e metodi per la riconversione dell'area RAI, anche con modesto aumento del carico urbanistico	-	4
area di riqualificazione urbanistica	- Ristrutturazione edilizia per il patrimonio edilizio esistente - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica dell'area volta a consolidarne l'immagine complessiva mediante progetto di disegno di suolo e di integrazione edilizia - Dimensionamento per integrazioni di tessuto	300	-
nuova quota di sviluppo	- Integrazione dell'insediamento con le restanti parti del centro abitato mediante idoneo disegno di suolo	500	3
	Dimensionamento compatibile con l'insediamento accentrato	800	17

Art. 57.2 – Caspri

Oggetto

L'insediamento accentrato di Caspri comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3, e cioè:

- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Caspri; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;

In conseguenza dei valori esistenti, dello sviluppo del tessuto urbanistico e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica (tavola 9.1), cui corrispondono specifici obiettivi programmatici (elaborato 1-4.1ob. 5 e 1-4.2.1), e la maglia dei servizi ancora in parte inadeguata dimensionalmente e funzionalmente, ma che lo qualifica come polo di servizio di interesse locale (tavola 5.3.2).

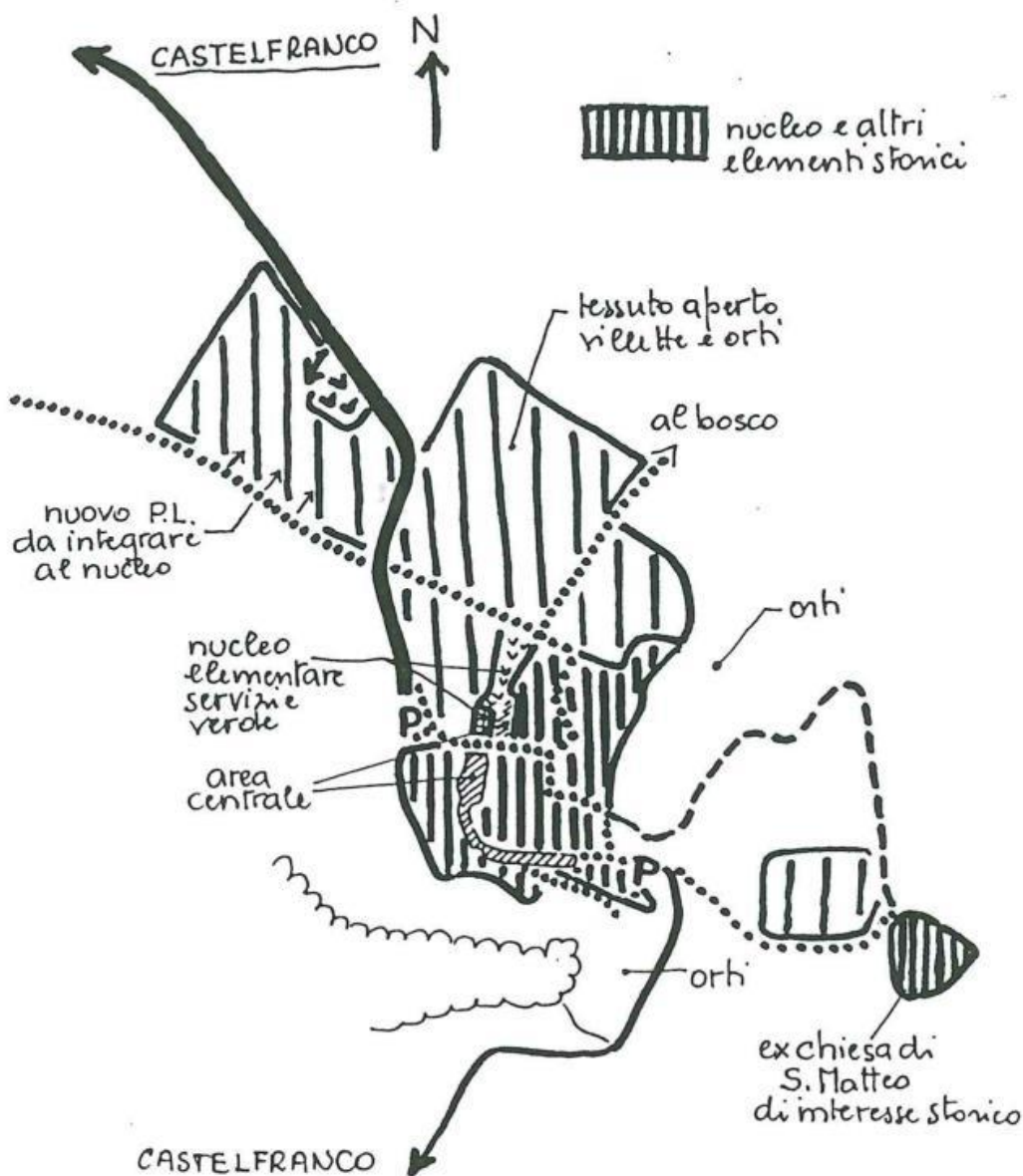
Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- L'accesso al piccolo centro abitato è dalla strada comunale di Caspri e, per la parte superiore dell'abitato, dalla strada di nuovo impianto da sud. Ai due accessi sono connesse altrettante aree di parcheggio di previsione, che rendono possibile una più adeguata sistemazione della ristretta strada interna da semipedonalizzare e della piccola area centrale interna. Il collegamento trasversale è assicurato dal nucleo elementare di verde e servizi.
- Il disegno urbanistico si fonda sull'obiettivo di consolidamento del numero di residenti stabili congruamente adeguato al carico urbanistico del centro abitato. Il disegno urbanistico è caratterizzato dalla spina dei servizi e della piccola area centrale disposte trasversalmente rispetto al percorso principale interno che, semipedonalizzato, serve longitudinalmente da un estremo all'altro il piccolo centro fino all'ex chiesetta romanica di S. Matteo, ripristinando l'antico tracciato. L'area centrale costituita dalla piazzetta su due livelli è il centro ideale su cui prospetta la parte

principale del centro storico di elevata qualità ambientale, che può ospitare funzioni pubbliche, commerciali e di ristorazione. Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa riferimento al capoluogo. I servizi, disposti trasversalmente fra il percorso principale interno e quello residenziale, comprende la chiesa e il nucleo elementare di verde, cui deve essere attribuita una elevata qualità di progettazione contestuale.

- Gli interventi sui tessuti esistenti sono differenziati in conseguenza delle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di sensibilità e di criticità di contesto e specifici dei singoli contenitori con le modalità dell'articolo 36 delle norme: tessuto storico nel quale dovrà essere consolidata la residenza stabile e le altre funzioni citate e complesso dell'ex chiesa di S. Matteo, dove dovranno essere prevalenti gli interventi di tutela e di conservazione, tessuto aperto di villette da potenziare e qualificare nel suo disegno di suolo, nuovo insediamento di piano di lottizzazione da completare e integrare al centro abitato.
- A est del centro abitato è confermata un'area a orti periurbani collegati pedonalmente al centro. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al D.M. 1444/68 lettera c).

Schema funzionale



Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

<i>area</i>	<i>previsioni e prescrizioni</i>	<i>dimensionamento max. compatibile</i>	
		<i>mq. di Sul</i>	<i>Alloggi (Nr. indicativo)</i>
nucleo storico ed ex complesso di S. Matteo	<ul style="list-style-type: none"> - tutela e conservazione integrale del complesso della chiesa di S. Matteo e delle parti integre della canonica - interventi di restauro e risanamento conservativo delle parti più integre del nucleo e di ristrutturazione edilizia di vario tipo nelle altre parti a seguito delle modalità dell'articolo 34 delle norme per le destinazioni di: residenza stabile, commercio, ristorazione 	-	10
tessuto residenziale	<ul style="list-style-type: none"> - Riordino e qualificazione del disegno di suolo - Potenziamento della residenza attraverso norma disegnata 	300	2
Dimensionamento compatibile con l'insediamento accentrato		300	12

Art. 57.3 – Lama – Galligiano

Oggetto

L'insediamento accentrato di Lama – Galligiano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi inedificati interclusi costituenti i nuclei di La Lama e di Galligiano; tali perimetri, prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti, sono quelli individuati nella tavola 5.1.3; essi sono sorti e si sono sviluppati sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;

In conseguenza dei valori esistenti, dello sviluppo del tessuto urbanistico e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica (tavola 9.1), cui corrispondono specifici obiettivi programmatici (elaborato 1-4.1ob. 5 e 1-4.2.1).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Gli interventi sul tessuto storico, nel quale dovrà essere consolidata la residenza, dovranno essere mirati prevalentemente alla tutela e alla conservazione.
- Individuazione di un parcheggio pubblico all'inizio dell'abitato di Galligiano integrato nel contesto ambientale del nucleo

Art. 58 – UTOE 2 – CASTELFRANCO E CERTIGNANO

L'UTOE 2 – Castelfranco e Certignano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3, e cioè:

- le aree a funzione prevalentemente agricola, solo in piccola parte non utilizzate, situate sulla parte sommitale dei depositi lacustri a matrice prevalentemente limosa caratterizzate da pendenze sempre inferiori al 5% e quelle assimilabili per caratteristiche delle pendenze e caratteri del paesaggio;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Castelfranco di Sopra e di Certignano; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nelle tavole 5.1.2 e 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) ed è portatore dei più significativi valori storici del comune;
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
- le aree prevalentemente agricole e infrastrutturali esterne al perimetro di previsione del centro abitato, ma ad esso per ragioni fisiche, storiche e funzionali organicamente connesse.

All'interno dell'UTOE 2 – Castelfranco e Certignano ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Castelfranco;
- Certignano;

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Castelfranco e Certignano pari a 47.250 mq di Sul, comprendente il dimensionamento relativo alle funzioni residenziali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali, derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), l'incremento di carico urbanistico, le nuove quote, i riordini ed i residui delle vecchie previsioni e a 2.250 mq di Sul per le attività turistiche.

Art. 58.1 – Castelfranco

Oggetto

L'insediamento accentrato di Castelfranco comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Castelfranco di Sopra; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.2; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) ed è portatore dei più significativi valori storici del comune;
- le aree edificate immediatamente circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità, ne dovranno fare parte organica (Ponte a Mandri, Mercatale);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;

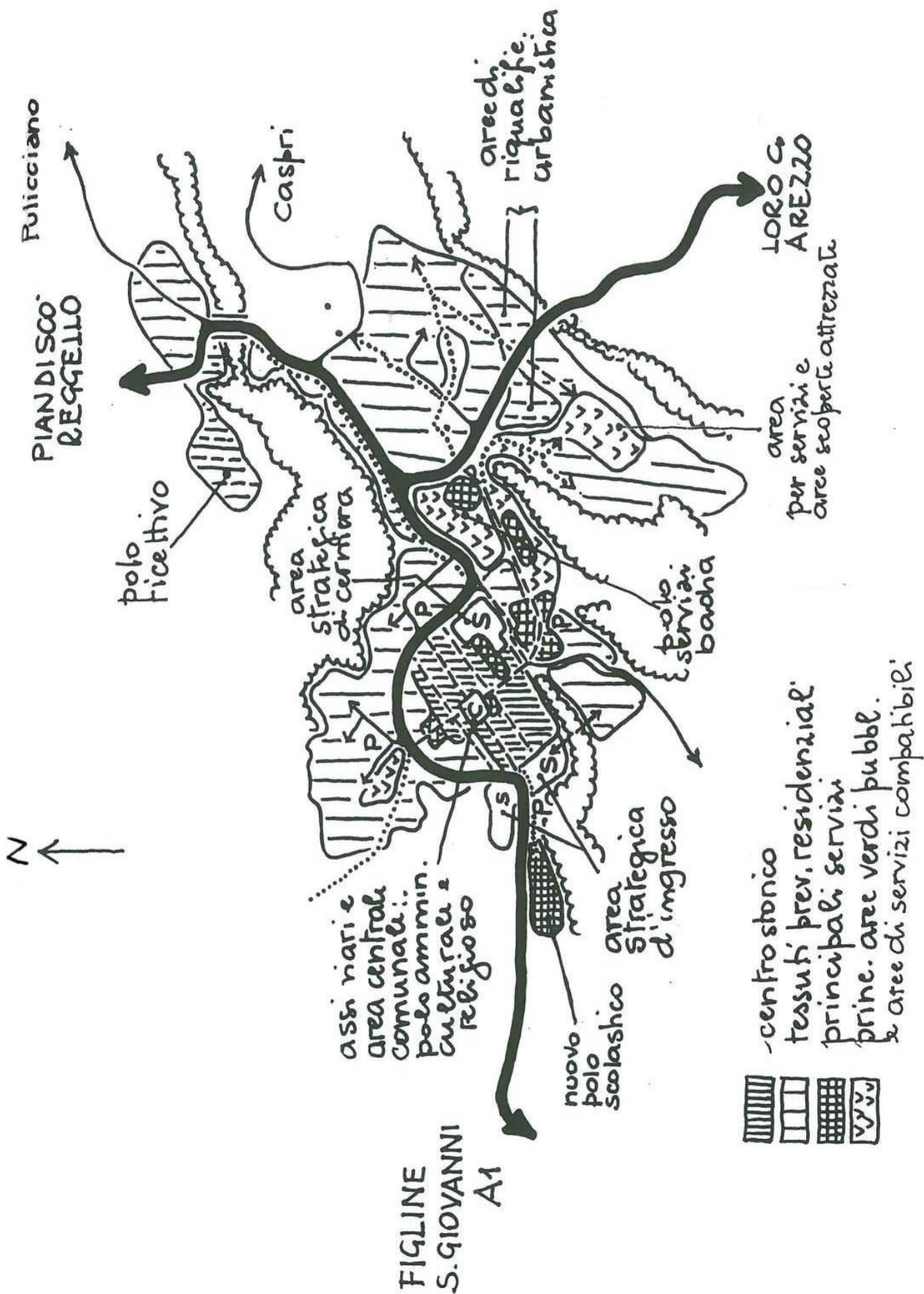
In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica (tavola 9.1), cui corrispondono specifici obiettivi programmatici (elaborato 1-4.1ob. 5 e 1-4.2.1), e la maglia dei servizi, ancora in parte inadeguata dimensionalmente e funzionalmente, che lo qualifica come centro di servizio di interesse comunale e con potenzialità di disegno e di sviluppo organico (tavola 5.3.1).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

Si qualifica come area polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale e di servizio. In essa dovrà essere concentrata la rete di tutti i principali servizi di livello comunale.

- La viabilità principale di raccordo con il centro abitato è costituita dalla strada provinciale di Botriolo e dalla strada provinciale dei Sette Ponti raccordate fra di loro in unico nodo su quest'ultima attraverso il viale A. De Gasperi, parte del viale Trento e Trieste e via di Soffena. In prossimità delle quattro porte di accesso sono localizzati altrettanti parcheggi a servizio del centro storico, la cui localizzazione specifica dovrà essere oggetto di studio nel regolamento urbanistico. Questo può consentire l'avvio di pedonalizzazioni e semipedonalizzazioni nel centro storico, liberandolo dalla sosta, di organizzare a maglie chiuse la circolazione consentita e di procedere ad adeguate riqualificazioni dell'ambiente storico costruito.
- Nel disegno di piano si riconoscono due grandi poli insediativi: uno ad ovest della badia di Soffena a carattere polifunzionale comprendente il centro storico e l'insediamento ad esso circostante, un secondo ad est di essa disposto a cavallo della Sette Ponti a carattere prevalentemente residenziale. Un terzo polo residenziale e ricettivo è localizzato presso il Ponte a Mandri. Baricentro fisico e morfologico dell'insediamento è la badia, che costituisce l'emergenza storico-architettonica principale e importante polo di servizio culturale di interesse sovracomunale, elemento di cerniera fra le varie parti del centro abitato. Oltre che dal polo della badia, le due parti principali del centro abitato sono integrate fra di loro dall'asse della via Aretina che, declassata da viabilità di accesso principale da sud, costituisce parte integrante della spina continua dei servizi che da Porta Buia e porta Campana arriva fino all'area di nuova previsione oltre il campo sportivo. La zona di Ponte a Mandri è integrata al centro abitato da un percorso attrezzato continuo lungo la Sette Ponti.
- Centro ideale e funzionale dell'intero centro abitato è piazza Vittorio Emanuele, pedonale e semipedonale, da acquisire interamente alle funzioni collettive luogo centrale della polifunzionalità urbana e della vita sociale cittadina, utilizzabile stabilmente e periodicamente per le occasioni organizzate o quotidiane compatibili con la sua tutela fisica e ideale.
- I servizi sono localizzati interamente lungo la già citata spina, o ad essa strettamente collegati, che dal polo scolastico integrato fuori porta Campana e dal giardino pubblico di via Giotto attraversa fisicamente l'intero centro abitato fino l'area di nuova previsione oltre la zona sportiva attraverso via Roma, piazza V. Emanuele, via Palestro, via Aretina: nel centro storico i servizi sono prevalentemente a carattere amministrativo, culturale, associativo, religioso, socio sanitario; nell'area esterna a carattere prevalentemente dell'istruzione, ricreativo-sportivo, per la solidarietà e l'accoglienza. Nel nuovo disegno dei servizi si potrà pervenire alla dismissione di attuali strutture scolastiche giudicate inadeguate e alla loro riunificazione anche totale in unico polo.
- Gli interventi sui tessuti esistenti sono differenziati in conseguenza delle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di sensibilità e di criticità di contesto e specifici sui singoli contenitori: di tutela e di conservazione nei tessuti di interesse storico ambientale, di consolidamento e di potenziamento nei tessuti strutturati a basso carico urbanistico nella misura di cui alla successiva tabella, di riqualificazione urbanistica delle parti del centro abitato disorganiche per vario motivo o entità o non sufficientemente strutturate, ovvero caratterizzate da presenze non compatibili con il contesto funzionale o ambientale.
- Il centro storico è individuato nei suoi confini fisici e nelle sue componenti omogenee per problematica nella tavola 10.2. In esso preminenti sono gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei caratteri della struttura fisica che comporta in particolare in talune parti la ridefinizione dei suoi limiti compromessi dalle demolizioni e dai successivi sviluppi e la riqualificazioni delle aree di risulta o di margine interne o esterne al perimetro delle mura. Nella tavola 10.2 sono individuate aree di riqualificazione di cui due (vedi schema funzionale dell'insediamento accentrato) strategiche per localizzazione e significato di contenuto e di contesto:
 - a) per l'area all'ingresso del centro abitato, nel R.U., oltre prevedere la possibilità di riconversione funzionale dell'attuale scuola elementare, si dovranno ricercare le condizioni per pervenire allo spostamento dell'edificio e dell'attività lungo le mura e alla valorizzazione della Porta Campana e dell'intero tratto delle mura; il R.U. dovrà inoltre definire contenuti e competenze pubbliche e private;
 - b) per l'area strategica di cerniera fra centro storico e prime espansioni, il R.U. dovrà prevedere un nuovo e più adeguato disegno di suolo per finalità prevalentemente di uso pubblico, sociali, educative e religiose, che tenga conto dei riferimenti storici scomparsi e del disegno urbano a isolati. Per poter consentire la nuova sistemazione, potranno essere previsti anche piccoli manufatti costruiti e un modesto incremento di carico urbanistico da organizzare seguendo il disegno degli isolati trecenteschi. Il R.U. dovrà definire contenuti e competenze pubbliche e private.
- L'insediamento accentrato comprende aree per orti urbani e periurbani collegati funzionalmente al centro abitato con percorsi pedonali o semipedonali. I segni del fosso macinante e dell'acquino, e i fabbricati e manufatti ad essi connessi, devono essere ricercati, tutelati e valorizzati nelle forme possibili e compatibili con le varie situazioni contestuali, quali elementi di rilevante interesse storico per l'esistenza della terra murata di Castelfranco.

Schema funzionale



Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

area	previsioni e prescrizioni	dimensionamento max. compatibile	
		mq. di Sul	Alloggi (Nr. indicativo)
centro storico	<ul style="list-style-type: none"> - Il R.U., fermo restando quanto definito nel precedente art. 36 individua per ciascun edificio del centro storico, o se compatibile per raggruppamenti omogenei, le metodologie di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, i metodi di valorizzazione. - Il R.U. definisce i metodi di attuazione delle previsioni contenute nel presente articolo, eventualmente anche con norme disegnate 	-	40
area strategica 1 (Porta Campana)	<ul style="list-style-type: none"> - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica dell'area che preveda la liberazione integrale delle mura urbane residue, l'eventuale spostamento in altra area dell'attività esistente, il parcheggio pubblico di accesso al centro con l'eventuale collegamento con l'area residenziale del Pianellino, un riuso dell'attuale scuola elementare compatibile con la tipologia insediativa e la sistemazione dell'area, ivi compresa l'accessibilità pedonale, mirata a valorizzare l'eccezionale impatto visivo della porta e delle mura. <p>Tenuto conto anche del periodo di validità dei vincoli di cui al successivo articolo 69, in prima istanza potrà prevedere assetti compatibili con lo stato di fatto e con le previsioni di piano strutturale.</p>	2.000	-
area strategica 2 (Oratorio)	<ul style="list-style-type: none"> - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica dell'area che preveda un nuovo e più adeguato disegno di suolo per finalità prevalentemente pubbliche, che tenga conto dei riferimenti storici scomparsi e del disegno urbano a isolati. Nel disegno possono essere previste anche piccole attrezzature che possono comportare anche piccoli manufatti costruiti e modesti incrementi volumetrici tese a valorizzare funzionalmente e figurativamente l'area. 	-	-
area di riqualificazione urbanistica (Via Aretina)	<ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti per il patrimonio edilizio esistente da mantenere fino a $U_f = 0,50$ mq/mq - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica con finalità residenziale o prevalentemente residenziale. In quest'ultimo caso può essere stipulato accordo di programma per la specifica definizione della funzione produttiva e la conseguente contrazione della residenziale. La norma, oltre gli edifici da mantenere, dovrà prevedere il tessuto residenziale, i percorsi pedonali e carrabili, la naturalizzazione dell'area pertinenziale del borro e limitrofa, la ricostituzione delle condizioni di pendio alterate - Gli Ut non potranno superare i valori complessivi di 2500mq/ha sopra la Sette Ponti, 4500mq/ha sotto la stessa - Dimensionamento comprensivo degli edifici esistenti valutati in n. 22 alloggi e della ristrutturazione di tutte le strutture produttive 	11.450	63

<p>area di riqualificazione urbanistica (Ponte a Mandri)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti fino a $U_f = 0,35$ mq/mq per il patrimonio edilizio esistente da mantenere. - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica e funzionale mediante nuova edificazione di un tessuto lineare di residenza, orti disposti sui terrazzamenti, percorsi pedonali e carrabili, verde di arredo e spazi di sosta funzionalmente separati dalla S.C. di Pulicciano - Per la tutela dei caratteri paesistici dovrà essere previsto: <ul style="list-style-type: none"> a) il mantenimento integrale delle aree terrazzate da utilizzare a orti, separati eventualmente fra di loro da reti sciolte o da siepi, b) sistemazione di un solo accesso carrabile per ciascun lato dell'insediamento dalla S.C. di Pulicciano, da localizzare in posizione che garantisca la massima conservazione dei muri in pietra di contenimento del terreno, c) gli edifici lato nord non dovranno avere più di un piano f.t. - Dimensionamento nuova edificazione comprensiva dei capannoni esistenti da demolire 	2.700	18
<p>tessuti omogenei da riqualificare e da potenziare sotto la Sette Ponti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il regolamento urbanistico dovrà individuare per area le regole per l'ampliamento/potenziamento degli edifici che, per i tessuti omogenei, non dovranno compromettere la qualificazione. 	3.600	24
<p>tessuti omogenei da consolidare sopra la Sette Ponti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il regolamento urbanistico dovrà individuare per l'area le regole per l'ampliamento/potenziamento degli edifici e per l'introduzione delle nuove quote di potenziamento finalizzate ad ottenere un tessuto omogeneo - Dovrà essere previsto l'arretramento degli edifici di 20 metri dalla Sette Ponti e le modalità per la contrazione degli accessi ai lotti dalla stessa strada 	3.600	24
<p>nuovo polo scolastico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Area monofunzionale finalizzata al riordino dei servizi dell'istruzione - La localizzazione della parte edificata dovrà essere prevista nella zona prospiciente l'accesso da Porta Campana e la sistemazione delle aree esterne, fermi restando gli spazi funzionali per le attività all'aperto, dovrà tutelare al massimo i caratteri residui dell'impianto agrario e le essenze altofusto presenti - Le localizzazioni funzionali e le sistemazioni delle aree esterne dovranno tenere conto della presenza laterale della balza ed essere commisurate alle classi di pericolosità individuate; dovrà essere consolidato il manto vegetazionale continuo lungo la scarpata a delimitazione della S.P. di Botriolo, lungo la quale non dovranno essere previsti accessi. 	-	-
<p>nuove quote di espansione (Pianellino)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti per il patrimonio edilizio esistente - Norma disegnata per nuovo tessuto residenziale, verde elementare, percorsi pedonali e carrabili e spazi di sosta - Dimensionamento comprensivo degli edifici esistenti 	2.000	50

nuove quote di espansione (Petrolli)	<ul style="list-style-type: none"> - Norma disegnata per nuovo tessuto residenziale, verde attrezzato, orti, percorsi pedonali volti a integrare l'area ai tessuti residenziali circostanti e all'area dei servizi; percorsi carrabili di accesso e spazi di sosta - Nel disegno urbanistico dovranno essere previste la conservazione delle parti più ripide e instabili, la conservazione e il ripristino, dove assenti, di assetti e forme naturali, il raccordo funzionale e morfologico con i tessuti residenziali circostanti consolidati o previsti 	750	7
nuove quote di espansione (Spugna)	<ul style="list-style-type: none"> - Norma disegnata per nuovo tessuto residenziale, verde attrezzato, orti, percorsi pedonali volti a integrare l'area ai tessuti residenziali circostanti e all'area dei servizi; percorsi carrabili di accesso e spazi di sosta - Nel disegno urbanistico dovranno essere previste la conservazione degli orti terrazzati nelle parti più ripide e instabili, la conservazione e il ripristino, dove assenti, di assetti e forme naturali in continuità con il borro, il raccordo funzionale e morfologico con i tessuti residenziali circostanti consolidati o previsti - Il disegno urbanistico dovrà seguire l'andamento dei terrazzamenti - Dimensionamento comprensivo degli edifici esistenti - Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti per il patrimonio edilizio esistente 	4.500	30
nuove quote di espansione (Mercatale)	<ul style="list-style-type: none"> - Norma disegnata per nuovo tessuto residenziale, verde elementare e orti, percorsi carrabili di accesso e spazi di sosta come da variante al P.F. vigente. Con lo stesso disegno urbanistico potrà essere prevista la successiva conversione residenziale del capannone esistente mediante ristrutturazione urbanistica. 	1.700	8
area per l'insediamento turistico (Mandri)	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamento per attività ricettive di cui all'articolo 5, comprensivo di albergo-residence, alloggi per locazione temporanea e quota di residenza stabile non svincolata dalla funzione ricettiva. L'insediamento dovrà comprendere una zona di parcheggio, di verde attrezzato e di servizi ricreativi anche di uso pubblico nell'area posta fra la villa esistente e la S.P. dei Sette Ponti. - Il regolamento urbanistico definirà la natura dello strumento preventivo di attuazione e la quantità e i metodi di attuazione per ottemperare agli obblighi di cui al D.M. 1444/68 art. 5, così come adeguati dalla R.T.; darà inoltre norme per la tutela ambientale, le tipologie e gli altri parametri e prescrizioni per il controllo ambientale - Il piano attuativo deve comprendere anche la sistemazione complessiva delle aree fino all'accesso dalla strada dei Sette Ponti, ivi incluse eventuali aree di parcheggio e di servizio alberate e il percorso pedonale fino a Ponte a Mandri, da realizzare quale quota parte; dovrà prevedere inoltre i metodi di progettazione e di attuazione per conseguire una corretta relazione con l'insediamento esistente. 	2.250	6 + 1 per gestore albergo-residence
Dimensionamento compatibile con l'insediamento accentrato		44.750	271

Art. 58.2 – Certignano

Oggetto

L'insediamento accentrato di Certignano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

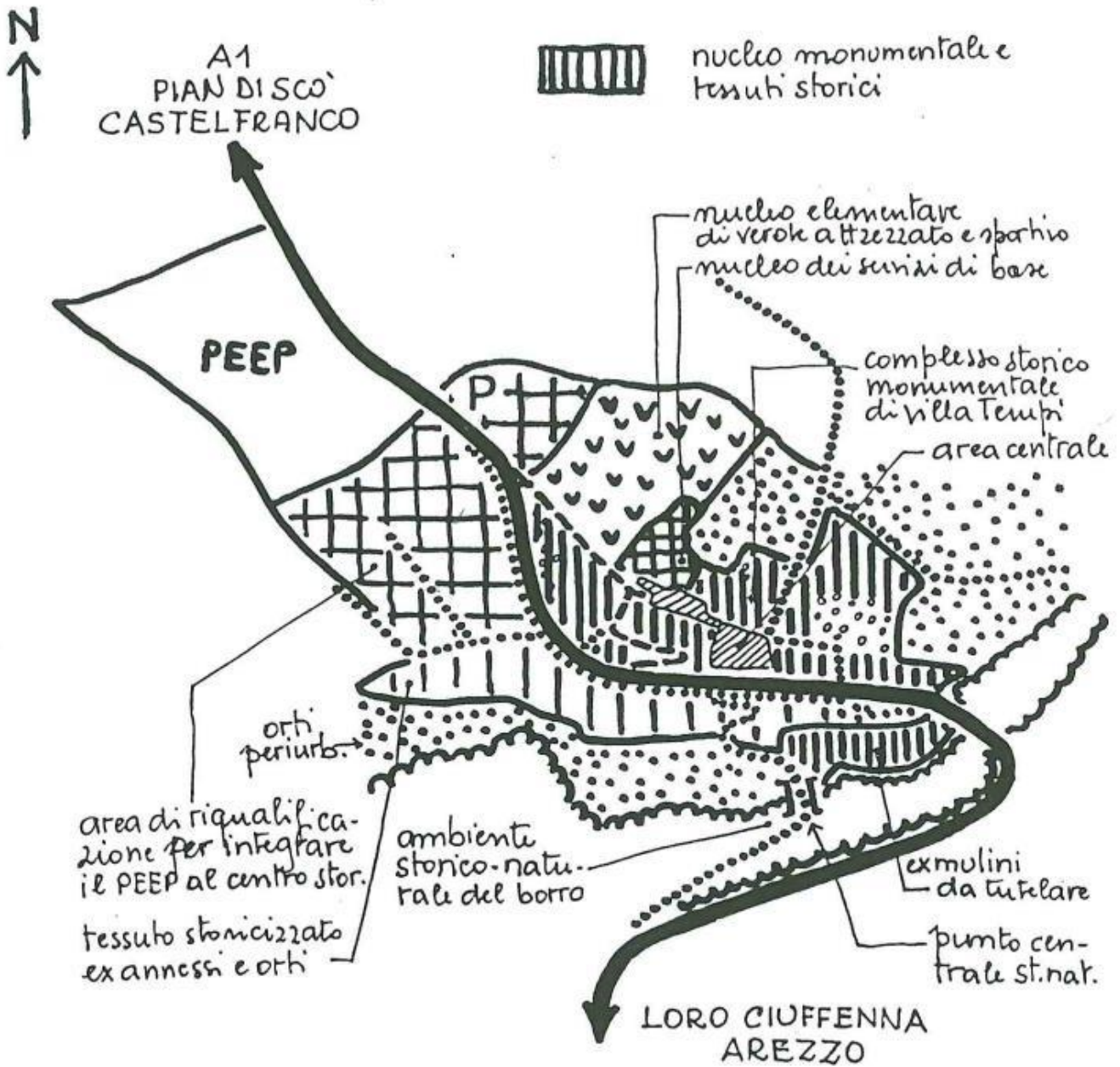
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Certignano; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.1) ed è portatore di importanti valori storici del comune e del suo paesaggio umano;
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1;

In conseguenza dei valori esistenti, dello sviluppo del tessuto urbanistico e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica (tavola 9.1), cui corrispondono specifici obiettivi programmatici (elaborato 1-4.1ob. 5 e 1-4.2.1), e la maglia dei servizi ancora in parte inadeguata dimensionalmente e funzionalmente, ma che lo qualifica come polo di servizio di interesse locale (tavola 5.3.2).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- La strada provinciale dei Sette Ponti divide il centro abitato in due parti, che da questa hanno accesso: una a monte di essa, una a valle. In posizione esterna è localizzato il parcheggio di servizio al centro abitato, con la funzione di limitare la sosta interna al centro storico, caratterizzato da spazi angusti di notevole qualità. Entrambe le parti costituenti il centro abitato sono servite da unica penetrazione e uscita per limitare al massimo le interferenze con la strada provinciale. Il R.U disciplinerà l'accesso alle funzioni attualmente prospicienti la stessa strada provinciale, anche mediante specifico disegno di suolo, orientandole da viabilità interna. L'attuazione del parcheggio, strategico per il centro abitato, può essere connessa anche alla previsione di un adiacente piccolo insediamento.
- Il disegno urbanistico è improntato a consolidare la funzione residenziale del centro abitato e la centralità del nucleo antico attraverso un sua più organica integrazione con le altre parti e in particolare con l'area del P.E.E.P.. In tal modo l'intero centro abitato gravita attorno alla sua area centrale, polo dei servizi e delle funzioni urbane compatibili con il carico urbanistico e la dimensione del centro abitato.
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa riferimento al capoluogo. I soli servizi ed esercizi di interesse locale sono localizzati attorno o in stretta prossimità dell'area centrale, cui sono collegate pedonalmente le varie aree residenziali del centro abitato attraverso la trama continua dei percorsi. Le due parti del centro abitato sono collegate pedonalmente fra di loro da uno/due attraversamenti della strada provinciale posti in corrispondenza degli accessi all'area centrale.
- Gli interventi sui tessuti esistenti sono differenziati in conseguenza delle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di sensibilità e di criticità di contesto e specifici dei singoli contenitori: quelli di tutela e di conservazione interessano con modalità e intendimenti differenziati i tessuti di interesse storico ambientale, di cui la villa Tempi costituisce il punto e il termine di riferimento, e il tessuto storicizzato di matrice prevalentemente ex agricola sotto la Sette Ponti. Obiettivo specifico per l'area individuata come di riqualificazione è quello di integrare funzionalmente e formalmente la decentrata area del P.E.E.P. con le altre parti del centro abitato e con l'area centrale.
- L'insediamento accentrato comprende aree per orti periurbani localizzati a monte e a valle del centro abitato collegati funzionalmente ad esso da percorsi pedonali o semipedonali. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al D.M. 1444/68 lettera c).
- A sud della Sette Ponti è individuata una piccola area di tutela storico naturalistica a cavallo del borro di Certignano, da condividere con il comune di Terranuova Bracciolini, che comprende gli edifici dei due ex mulini e della gora, il ponte settecentesco sul borro, l'antico percorso della Sette Ponti (nel comune di Terranuova, e le aree spondali e naturali connesse. La tutela deve garantire la naturalità complessiva del luogo e la morfologia dei manufatti.

Schema funzionale



Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

area	previsioni e prescrizioni	dimensionamento max. compatibile	
		mq. di Sul	Alloggi (Nr. indicativo)
nucleo monumentale e tessuto storico	- tutela del complesso di villa Tempi, compresa l'area del parco giardino e della fattoria; - interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di vario tipo nelle altre parti a seguito delle modalità dell'articolo 34 delle norme per le destinazioni di: residenza stabile, commercio/artigianato di servizio, ristorazione	-	8
tessuto storicizzato ex agricolo sotto la Sette Ponti	- Ristrutturazione edilizia per residenza. Piccoli ampliamenti compatibili con i caratteri delle tipologie insediative per sola residenza stabile	-	5
area di riqualificazione urbanistica	- Ristrutturazione edilizia per il patrimonio edilizio esistente - Norma disegnata per riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area posta a nord ovest volta a integrare l'area del P.E.E.P. e la zona attigua al campo sportivo comprendente il parcheggio con la restante parte del centro abitato mediante un tessuto di residenza con o senza piccoli laboratori, orti e percorsi pedonali e carrabili e spazi di sosta - Dimensionamento comprensivo degli edifici esistenti	2.550	17
area P.E.E.P.	- Interventi come da piano attuativo approvato	3.000	20
	Dimensionamento compatibile con l'insediamento accentrato	5.550	60

Art. 59 – UTOE 3 – BOTRIOLO

L'UTOE 3 - Botriolo comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree comprese tra la strada dei Poggi, il borro della Renacciola e la S.P. "Botriolo" costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti l'insediamento produttivo di Botriolo; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.2; esso è sorto e si è sviluppato recentemente sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
- le aree esterne al perimetro di previsione dell'insediamento, ma ad esso per ragioni fisiche, funzionali e ambientali organicamente connesse;
- l'area ricade entro il perimetro dell'ANPIL "Le Balze del Valdarno" (art 67).

All'interno dell'UTOE 3 – Botriolo ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Botriolo;
- Chiusoli;
- Campo Cellani

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Botriolo pari a 9.900 mq di Sul derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) per funzioni residenziali e turistico-ricettive e a 24.350 mq di Sul per le nuove quote industriali e artigianali.

Art. 59.1 – Botriolo

Oggetto

L'insediamento accentrato di Botriolo comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti l'insediamento produttivo di Botriolo; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato recentemente sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
- l'area ricade entro il perimetro dell'ANPIL "Le Balze del Valdarno" (art. 67).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Per l'intero insediamento accentrato dovrà essere prevista la prevalente funzione produttiva. Gli interventi dovranno essere mirati pertanto al duplice scopo di migliorare la funzionalità e la qualità ambientale complessiva dell'insediamento. In particolare dovranno:
 - a) essere ricercate e, ove carenti o alterate, ripristinate le condizioni di naturalità dell'alveo e delle sponde del torrente anche mediante l'introduzione di vegetazione ripariale continua ed essere ricercate e attivate le misure necessarie alla riduzione dell'impatto ambientale degli interventi;
 - b) essere organicamente riordinata la rete delle urbanizzazioni primarie con particolare riguardo a quelle inerenti l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque reflue e l'illuminazione.

Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

area	previsioni e prescrizioni	dimensionamento max. compatibile	
		mq. di Su	Alloggi (Nr. indicativo)
Area produttiva di Botriolo esistente e di ampliamento	<ul style="list-style-type: none"> - Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata per la parte di espansione. Nel progetto occorre porre attenzione all'inserimento ambientale della zona e della viabilità di servizio - Per i soli edifici esistenti disposti serialmente lungo la S.P. di Botriolo dovranno essere ammessi solo interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento della Sc sul fronte prospiciente la S.P. di Botriolo. 	Ut non superiore a 0,35 mq/mq	

Art. 59.2 – Chiusoli

<i>Oggetto</i>	<p>L'insediamento accentrato di Chiusoli comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3, e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti l'insediamento produttivo di Chiusoli; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato recentemente sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2); - le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;
----------------	--

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Per l'intero insediamento accentrato dovrà essere prevista la prevalente funzione produttiva. Gli interventi dovranno essere mirati pertanto al duplice scopo di migliorare la funzionalità e la qualità ambientale complessiva dell'insediamento. In particolare dovranno:
 - a) essere ricercate e, ove carenti o alterate, ripristinate le condizioni di naturalità dell'alveo e delle sponde del torrente anche mediante l'introduzione di vegetazione ripariale continua ed essere ricercate e attivate le misure necessarie alla riduzione dell'impatto ambientale degli interventi;
 - b) essere organicamente riordinata la rete delle urbanizzazioni primarie con particolare riguardo a quelle inerenti l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque reflue e l'illuminazione.

Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

area	previsioni e prescrizioni	dimensionamento max. compatibile	
		mq. di Su	Alloggi (Nr. indicativo)
Area produttiva di Chiusoli	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi come da P.L.C. esistente per attività produttive e per attività ricreative e per il tempo libero - Ampliamento dell'area con piano attuativo 	- Sc per i lotti residui - Ampl.: Ut non sup. a 0,35 mq/mq	

Art. 59.3 – Campo Cellani

- Oggetto* L'insediamento accentrato di Campo Cellani comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.3, e cioè:
- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti l'insediamento produttivo di Campo Cellani; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola 5.1.3; esso è sorto e si è sviluppato recentemente sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati 1-3.3.3 e 7.1/5.2);
 - le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato previsto dal piano strutturale e individuato nella stessa tavola 10.1.bis;

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Per l'intero insediamento accentrato dovrà essere prevista la prevalente funzione produttiva. Gli interventi dovranno essere mirati pertanto al duplice scopo di migliorare la funzionalità e la qualità ambientale complessiva dell'insediamento. In particolare dovranno:
 - a) essere ricercate le condizioni per l'interruzione degli accessi diretti delle aziende sulla S.P di Botriolo, ove presente tale situazione, mediante strada di servizio;
 - b) essere ricercate e, ove carenti o alterate, ripristinate le condizioni di naturalità dell'alveo e delle sponde del torrente anche mediante l'introduzione di vegetazione ripariale continua ed essere ricercate e attivate le misure necessarie alla riduzione dell'impatto ambientale degli interventi;
 - c) essere organicamente riordinata la rete delle urbanizzazioni primarie con particolare riguardo a quelle inerenti l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque reflue e l'illuminazione.

Prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione:

<i>area</i>	<i>previsioni e prescrizioni</i>	<i>dimensionamento max. compatibile</i>	
		<i>mq. di Su</i>	<i>Alloggi (Nr. indicativo)</i>
Area produttiva di Campo Cellani	<ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento retrostante dell'area con U_f non superiore a 0,50 mq/mq. - Dimensionamento compatibile con l'U.T.O.E. - Per i piani vigenti Sc coperta residua prevista - Nuove previsioni come da U_t e U_f max. 		

Art. 60 – UTOE 4 – PRATIGLIOLMI - FAELLA

L'UTOE 4 – Pratigliolmi - Faella comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree comprese tra la strada dei Poggi, il borro della Renacciola ed il Torrente Faella costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- le aree attualmente interessate dalla fornace del Cotto Pratigliolmi e dalle attrezzature connesse;
- le aree attualmente comprese nel P.R.A.E., che potranno essere interessate da coltivazione di cave per l'estrazione di argilla, con la L.R. 03.11.98 n. 78 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- le aree prospicienti la fornace interessate dall'attuale percorso del torrente Faella, derivato dalla rettifica dell'ansa connessa alla costruzione della S.P. Fiorentina e interessato da pesanti opere di alterazione della sezione;
- le aree prevalentemente agricole comprese fra l'attuale percorso del Torrente Faella e l'omonimo centro abitato, costituite dal suolo dell'originaria ansa, attraversate dalla S.P. Fiorentina; l'area è geologicamente connessa con il torrente ed è al tempo stesso delicata cerniera fra centro abitato e fornace.

All'interno dell'UTOE 4 – Pratigliolmi - Faella ricadono i seguenti insediamenti accentrati per ognuno dei quali il Piano Strutturale definisce le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi:

- Pratigliolmi;
- Faella;
- La Fruscola

Oltre agli insediamenti accentrati indicati precedentemente nell'UTOE 4 Pratigliolmi – Faella è presente un'area a destinazione turistico ricettiva in località Faellina il cui dimensionamento è pari all'esistente maggiorato di 550 mq di Sul. Il Regolamento Urbanistico definirà lo strumento di attuazione e le norme per la tutela ed il controllo ambientale dell'intervento.

Le prescrizioni e previsioni per le aree con edificazione relative agli insediamenti accentrati localizzano specifiche quote di Sul in particolari aree da disciplinare nel Regolamento Urbanistico, fermo restando il dimensionamento complessivo, di cui all'articolo 48, dell'UTOE Pratigliolmi e Faella pari a 4.100 mq di Sul comprendente il dimensionamento, per funzioni residenziali, derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) e le nuove quote, e a 3.000 mq di Sul per le nuove quote industriali e artigianali.

Art. 60.1 – Pratigliolmi

Oggetto

L'insediamento accentrato di Pratigliolmi comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree attualmente interessate dalla fornace del Cotto Pratigliolmi e dalle attrezzature connesse;
- le aree attualmente comprese nel P.R.A.E., che potranno essere interessate da coltivazione di cave per l'estrazione di argilla, in conformità con la L.R. 03.11.98 n. 78 e sue successive integrazioni e modificazioni;
- le aree prospicienti la fornace interessate dall'attuale percorso del torrente Faella, derivato dalla rettifica dell'ansa connessa alla costruzione della S.P. Fiorentina e interessato da pesanti opere di alterazione della sezione.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Obiettivo per l'intero insediamento accentrato è quello di ripristinare condizioni di uso del suolo compatibili con l'assetto geomorfologico dell'area a seguito del risanamento delle aree interessate dal P.R.A.E. e garantire il massimo della naturalità del torrente Faella e della sue pertinenze, consentendo al tempo stesso la riconversione a fini produttivi dell'area attualmente interessata dalla fornace del Cotto Pratigliolmi.
- Nelle aree comprese nel P.R.A.E. potrà essere consentita l'attività di coltivazione di cava fino al suo esaurimento. L'attività di estrazione dovrà avvenire secondo un piano di coltivazione redatto ai sensi della L.R. 78/98, comprendente anche il progetto per il recupero delle aree interessate dalle escavazioni secondo le modalità previste dalle Istruzioni Tecniche del P.R.A.E. e i metodi di cui al precedente articolo 19, da attuare per lotti di intervento. Le destinazioni finali delle aree di estrazione dovranno essere comprese fra quelle del subsistema aree naturali (articoli 46 e 51) e del subsistema aree produttive agricole (articoli 47 e 54). Ferme restando destinazioni delle aree e intendimenti, il progetto di recupero potrà precisare l'assetto secondo le possibilità verificabili con le metodologie della bioingegneria naturalistica e nella scala di maggiore dettaglio. Le aree oggetto di risanamento ambientale sono quelle di cui al successivo articolo 64. La riconversione a fini produttivi dell'area attualmente interessata dalla fornace dovrà prevedere la contestuale realizzazione del ripristino delle condizioni di naturalità delle sponde del Torrente Faella.

<i>area</i>	<i>previsioni e prescrizioni</i>	<i>dimensionamento max. compatibile</i>	
		<i>mq. di Su</i>	<i>Alloggi (Nr. indicativo)</i>
Area produttiva di Pratigliolmi	Insediamento con funzione attuale: - Sul non sup. a 0,50 mq/mq. - La riconversione dell'attuale insediamento è da attuare mediante variante al R.U. a integrazione e precisazione delle previsioni vigenti al momento. Essa dovrà prevedere contenuti, metodi e strumenti di attuazione: a) <i>Contenuti</i> : carico urbanistico non superiore in termini di Su a quello esistente al momento dell'adozione del piano strutturale; opere di urbanizzazione e servizi, anche per la depurazione degli smaltimenti solidi, liquidi e gassosi; opere di risanamento e di recupero ambientale; b) <i>Metodi</i> : il carico urbanistico dovrà essere dimostrato compatibile con i consumi prevedibili di acqua e la sua effettiva disponibilità; modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi, e di quelle per l'eventuale completamento del risanamento ambientale per naturalizzazioni e per aree da destinare all'agricoltura secondo le modalità di cui alle presenti norme; tempi e modalità di attuazione; garanzie finanziarie; c) <i>Strumenti</i> : norma di indirizzo disegnata e indicazione del piano attuativo per la definizione delle previsioni generali.	Pari superficie utile	previa dimostrazione di compatibilità

Art. 60.2 – Faella

Oggetto L'insediamento accentrato di Faella comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree prevalentemente agricole comprese fra l'attuale percorso del Torrente Faella e l'omonimo centro abitato, costituite dal suolo dell'originaria ansa, attraversate dalla S.P. Fiorentina; l'area è geologicamente connessa con il torrente ed è al tempo stesso delicata cerniera fra centro abitato e fornace.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Obiettivo per l'intero insediamento accentrato è quello di realizzare un modestissimo completamento residenziale in continuità con l'abitato di Faella

<i>area</i>	<i>previsioni e prescrizioni</i>	<i>dimensionamento max. compatibile</i>	
		<i>mq. di Su</i>	<i>Alloggi (Nr. indicativo)</i>
Insedimento a Faella	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamento per residenza e attività terziarie e direzionali a conclusione dell'abitato di Faella con prescrizione di Sc non superiore a 500 mq. - Accesso lungo il confine comunale senza che vi sia interferenza con l'area a verde attrezzato nel comune di Pian di Scò - Ricostituzione di aree naturali connesse al vecchio tracciato del torrente Faella e alla S.P. Fiorentina - Per la destinazione terziaria, area di parcheggio e verde pubblico pari a 1 mq./mq. di Su - In fase di progettazione dell'insediamento dovranno essere previsti interventi per la riduzione degli effetti di un eventuale rischio idraulico derivante da situazioni locali. 	1.100	7

Art. 60.3 – Fruscola

Oggetto L'insediamento accentrato di Fruscola comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree prevalentemente agricole comprese fra l'attuale percorso del Torrente Faella e l'omonimo centro abitato, costituite dal suolo dell'originaria ansa, attraversate dalla S.P. Fiorentina; l'area è geologicamente connessa con il torrente ed è al tempo stesso delicata cerniera fra centro abitato e fornace.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'insediamento accentrato

- Obiettivo per l'intero insediamento accentrato è quello di armonizzare l'insediamento a carattere artigianale con il contesto ambientale derivante dalla presenza del Torrente Faella da un lato e dalle balze dall'altro.

<i>area</i>	<i>previsioni e prescrizioni</i>	<i>dimensionamento max. compatibile</i>	
		<i>mq. di Su</i>	<i>Alloggi (Nr. indicativo)</i>
Fruscola	<ul style="list-style-type: none"> - Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. - Sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 200 mq di Sul 		

Art. 61 – UTOE 5 – URBINI

L'UTOE 5 – Urbini comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola 10.1.bis, e cioè:

- le aree prevalentemente agricole comprese tra il borro della Renacciola ed il confine comunale con Figline Valdarno costituite da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e di sovrastanti ciottolami, sabbie e limi profondamente erosa dalle acque e modificata dalle azioni gravitative;
- l'area attualmente compresa nella zona di risanamento ambientale posta in prossimità del ponte del Bernino;

All'interno dell'UTOE 5 – Urbini non ricadono insediamenti accentrati.

Nell'UTOE 5 Urbini è presente zona di risanamento ambientale posta in prossimità del ponte del Bernino il cui dimensionamento è pari 1.000 mq di Sul per funzioni industriali e artigianali limitate alla permanenza dell'attività di lavaggio inerti.

Il Regolamento Urbanistico definirà lo strumento di attuazione e le norme per la tutela ed il controllo ambientale dell'intervento.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'U.T.O.E.

- Gli interventi sul tessuto storico, nel quale dovrà essere consolidata la residenza, dovranno essere mirati prevalentemente alla tutela e alla conservazione.
- Recupero funzionale dell'edificio ex-tabaccaia finalizzato alla sua valorizzazione architettonica e mantenimento dell'assetto tipologico del manufatto come testimonianza di attività di trasformazione di prodotti agricoli.
- Recupero dell'area di lavaggio inerti con metodi di bioingegneria naturalistica finalizzato al completo risanamento ambientale dell'intera area come indicato all'articolo 63 delle presenti norme.

Mobilità e servizi

Art. 62 – Infrastrutture della mobilità

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema funzionale</i>	Mobilità e servizi
<i>Subsistema ambientale</i>	Fondovalle e corsi d'acqua Bassa collina e balze Pianalto
<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Subsistema funzionale</i>	Mobilità e servizi
<i>Subsistema ambientale</i>	Collina terrazzata e bacino montano del Faella Bacino Montano del Resco Bacino montano del Ciuffenna
<i>Oggetto</i>	Comprendono le parti di territorio occupate dalle strade provinciali e comunali e, anche se non individuate nella cartografia, le vicinali di uso pubblico. Comprendono anche, qualunque sia il regime, i tratti di viabilità storica riportati nella tavola 10.2, i ponti sul torrente Faella e sul borro di Certignano. All'interno dell'area possono trovarsi i manufatti accessori della mobilità della popolazione.
<i>Obiettivi</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Recupero e tutela della viabilità storica; 2) Riordino dei ponti sul torrente Faella sia nell'assetto che nel numero; 3) Declassamento funzionale della strada provinciale all'interno del centro abitato di Castelfranco e sua sostituzione con l'attuale via di Soffena, da cui ha origine la nuova penetrazione allo stesso centro abitato; 4) Riordino generale della viabilità di attuale attraversamento dei centri abitati in coerenza con gli schemi funzionali di U.T.O.E..
<i>Funzioni compatibili</i>	Tutti quelli relativi all'assetto della mobilità eventualmente previsti dal piano del traffico, ivi compresa la possibilità di percorso circolare del mezzo pubblico a collegamento delle principali frazioni abitate.
<i>Indirizzi per il R.U.</i>	<p>Il R.U. deve individuare le aree delle viabilità per le quali prevedere un progetto di suolo, eventualmente esteso alle aree circostanti.</p> <p>Gli interventi sono quelli di recupero, consolidamento, adeguamento in relazione alle diverse funzioni previste, nuova costruzione per la viabilità di previsione.</p> <p>Prescrizione dei materiali per la viabilità storica, ordinaria e per le aree di parcheggio e di arredo.</p> <p>La classificazione delle strade è definita dall'articolo 41 del D.M. 285/92 (vedi anche articolo 66). Entro la fascia di rispetto, in aree ricadenti del subsistema delle aree produttive agricole (articolo 47) possono essere installati impianti per la distribuzione di carburante, ai sensi della L.R. 31.10.1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nei modi previsti dalla Del. del C.R. 24.01.1985, e piazzole di sosta e/o di scambio veicoli.</p>

Art. 63 – Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema funzionale</i>	Mobilità e servizi
<i>Subsistema ambientale</i>	Fondovalle e corsi d'acqua Bassa collina e balze Pianalto
<i>Sistema</i>	Appennino 09
<i>Subsistema funzionale</i>	Mobilità e servizi
<i>Subsistema ambientale</i>	Collina terrazzata e bacino montano del Faella Bacino Montano del Resco Bacino montano del Ciuffenna
<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le aree a servizio della comunità di cui all'articolo 3 del D.M. 02.04.1968 per:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Servizi per l'istruzione prescolare e dell'obbligo pubbliche e di uso pubblico, 2. Servizi ed attrezzature di interesse comune non compresi nei precedenti 3. Aree di verde pubblico attrezzato e non e attrezzature sportive pubbliche e di uso pubblico. <p>Comprendono inoltre altre aree pubbliche di interesse collettivo quali quelle per attrezzature tecnologiche, per servizi pubblici decentrati dello stato quali uffici postali, servizi per la sicurezza, ecc..</p>
<i>Obiettivi per l'area</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Razionalizzazione e potenziamento dei servizi scolastici, anche con nuovi interventi per la formazione di nuovo polo; 2) Razionalizzazione e potenziamento dei servizi e attrezzature per le attività motorie, anche con nuovi interventi; 3) Potenziamento dei servizi culturali e di solidarietà sociale del comune; 4) Potenziamento e qualificazione dei servizi per le fasce deboli della popolazione (giovani, anziani, ecc.); 5) Potenziamento delle aree a verde, nell'ottica anche della qualificazione urbana, e degli orti urbani e periurbani; 6) Nucleo di protezione civile.
<i>Funzioni compatibili</i>	Quelle di cui <i>all'oggetto</i> .
<i>Indirizzi per il R.U.</i>	<p>Il regolamento urbanistico dovrà prevedere per i servizi la localizzazione ottimale per accessibilità, organizzazione degli stessi in termini di qualità, efficienza ed economicità. Il dimensionamento minimo per i servizi e le attrezzature in è fissato in 24 mq/abitante secondo la tabella compresa nell'articolo 49.</p> <p>L'edificazione dovrà essere disciplinata con indici commisurati alle singole funzioni ammesse.</p>

Altre aree

Art. 64 – Aree comprese nel P.A.E.R.P. e di risanamento ambientale

<i>Sistema</i>	Conca intermontana 06
<i>Subsistema ambientale</i>	Bassa collina e balze
<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le zone in dissesto geomorfologico per ragioni antropiche (cave) che non sono spontaneamente recuperabili, ma che necessitano di una mirata e differenziata strategia di intervento. Esse sono:</p> <ul style="list-style-type: none">- aree interessate dalla coltivazione della cava della Pratigliolmi e ad esse limitrofe. L'area è compresa nell'U.T.O.E. 4 – Pratigliolmi - Faella (art. 60) e indicata con il numero 1 nella tavola 10.1;- area di escavazione e lavaggio materiali litoidi presso il Ponte del Bernino. L'area è compresa nell'U.T.O.E. 4 – Pratigliolmi - Faella (art. 60) e indicata con il numero 2 nella tavola 10.1;- le altre aree non individuate dal piano che nel tempo si trovassero vulnerate o in condizioni di degrado ambientale in conseguenza di eventi naturali o antropici.
<i>Obiettivi per le aree</i>	<ul style="list-style-type: none">- Recupero delle aree con metodi di bioingegneria naturalistica finalizzati alle specifiche problematiche di area e alle destinazioni previste dal piano strutturale.- Progressivo risanamento ambientale per lotti delle aree oggetto di coltivazione di cava comprese nel P.A.E.R.P. secondo un progetto da attuare con tecniche di ingegneria naturalistica. Il progetto dovrà prevedere la rinaturalizzazione delle parti più acclivi e inadatte ad altri usi e la bonifica delle restanti a fini agricoli.- Spostamento dell'area di lavaggio materiali litoidi lungo il Torrente Faella e conseguente risanamento dell'area.
<i>Funzioni compatibili</i>	<ul style="list-style-type: none">- aree interessate dalle escavazioni della fornace Pratigliolmi: rinaturalizzazione e destinazione a aree naturali, con eventuale uso agricolo senza edificabilità nelle aree a più bassa pendenza, percorso di penetrazione attraverso l'utilizzo dell'attuale strada di cava;- area di escavazione e lavaggio materiali litoidi presso il Ponte del Bernino: rinaturalizzazione di parte dell'area e funzione residenziale per l'altra parte per un massimo di tre alloggi.
<i>Indirizzi per il R.U.</i>	<ul style="list-style-type: none">- Il R.U deve prevedere la elaborazione di un progetto di suolo, il ruolo e le eventuali spettanze dell'operatore pubblico e di quello privato.- Nell'area P.A.E.R.P. il R.U. dovrà stabilire le modalità per la formazione e l'attuazione del progetto, di spettanza privata, che dovrà prevedere l'assetto dell'intera zona fino al suo completo recupero, in osservanza a quanto stabilito dalla L.R. 78/98.- L'attuazione della piccola area residenziale, la cui realizzazione dovrà essere connessa all'opera di risanamento ambientale, dovrà prevedere un massimo di tre alloggi in corpo edilizio di due piani da attuare mediante ristrutturazione edilizia con ampliamento o demolizione e ricostruzione dell'edificio attuale e la sistemazione dell'area di pertinenza e di delimitazione con la strada degli Urbini.

Art. 65 – Aree agricole di servizio ai centri abitati

Sistema Conca intermontana 06

Subsistema ambientale Bassa collina e balze

Oggetto Comprendono le aree prossime o intercluse nei centri abitati con destinazione attuale confermata ad aree ortive di servizio agli stessi e quelle che, per localizzazione, accessibilità, necessità di tutela nei confronti dei nuclei e preesistenze da tutelare possono essere adibiti a tale funzione.

Tali aree, salvo quelle indicate nella tavola 9.1 (CT-A4), non sono altrimenti precisate nel Piano Strutturale. Nelle norme sono invece indicati i contesti nei quali il R.U può individuarle.

Essendo la pratica ortiva fortemente radicata, tali aree assumono, dato anche l'invecchiamento della popolazione, una funzione sociale e di servizio.

Obiettivi per l'area - L'incremento di tali aree nelle aree ai margini dei centri abitati in conseguenza del previsto potenziamento delle strutture insediative esistenti e della possibile contrazione degli spazi interni. La loro localizzazione deve consentire il passaggio graduale e armonico delle strutture insediative alle aree agricole.

- Le aree ortive, in particolari ambiti e contesti quali quelli di stretto rapporto con centri e nuclei abitati, possono essere incluse fra quelle di cui al punto c) dell'articolo 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Funzioni compatibili - Coltivazioni ortive;
- Percorsi privati e pubblici attrezzati e verde di arredo;
- Piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche.

Indirizzi per il R.U. Le previsioni di R.U. devono essere sviluppate attraverso norma disegnata vincolante che illustri l'organizzazione funzionale delle aree, la loro relazione con gli abitati esistenti, la localizzazione dei manufatti costruiti.

Al servizio di tali aree possono essere previsti annessi strettamente funzionali agli obiettivi, cui è da escludere la funzione residenziale sotto qualunque forma. Il R.U. ne determina la quantità, la tipologia, le possibilità di localizzazione nell'area, la tecnologia e i materiali. Sono prescritte tuttavia forme accentrate da studiare in relazione allo specifico contesto.

Nelle aree individuate ai sensi del citato D.M. 1444/68 è prevista l'espropriazione per pubblica utilità. Per i centri abitati di Castelfranco, Certignano, Pulicciano, Caspri la norma può essere applicata soltanto nelle aree comprese negli insediamenti accentrati.

Le aree di cui al presente articolo non sono da considerare fra quelle disciplinate al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.

Titolo V – Tutele e vincoli di legge

Art. 66 - Aree soggette a limitazioni e vincoli di legge

La sintesi dei principali vincoli ricadenti nel territorio comunale per effetto di leggi e norme dello stato e degli altri enti territoriali è contenuta nella tavola 9.2.

Le aree individuate sono sottoposte pertanto alle limitazioni di cui alle leggi e norme istitutive.

Per quanto concerne l'applicazione dell'articolo 41 del D.M. 285/92 in merito alle distanze di rispetto dai nastri stradali, la classificazione delle strade è quella specificata nella tavola 10.1. Dette distanze si applicano fuori dei perimetri dei centri abitati.

La carenza di descrizione di altri vincoli e delimitazioni di legge nella stessa tavola 9.2 non esime il R.U. dalla loro applicazione nel territorio comunale.

Art. 67 – Area naturale protetta di interesse locale “Le Balze del Valdarno”

La porzione dell'A.N.P.I.L. “Le balze del Valdarno” ricadente nel comune di Castelfranco di Sopra, definita nella zonizzazione e negli obiettivi dalla Del. del C.P. n. 100 del 25.06.1997 e poi dalla Del. del CR n. 256 del 16.07.1997, è determinata con l'atto istitutivo Del. CC n. 33 del 12.07.2001. Il perimetro è riportato nella tav. 9.2.

Nell'intera area compresa nel perimetro la tutela sarà indirizzata al contenimento dei fenomeni erosivi in atto, con particolare riferimento alla regimazione idraulica superficiale e al mantenimento, nelle zone di cresta e al piede, di colture che garantiscano una prolungata copertura vegetale e riducano le lavorazioni del terreno; a regolamentare gli interventi di taglio della vegetazione ripariale e legata a eventuali aree umide. Salvo quanto ulteriormente previsto e prescritto per i subsistemi ambientali (articoli 40/42), per le loro articolazioni in aree (articoli 50/51 e 53/55) e per l'U.T.O.E. 3 di Botriolo (articolo 59) interessati dall'A.N.P.I.L., al fine di prevenire danni sotto il profilo idrogeologico, in tutta l'area è vietato:

- l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e e manto in ghiaia;
- i movimenti di terra che modifichino i profili dei terreni sommitali e al piede e le attività estrattive, confermando anche per il futuro le previsioni del P.R.A.E. approvato con Del. del CR n. 200/95;
- la demolizione anche parziale delle formazioni verticali;
- la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante (se non per introdurre miglioramenti ambientali e a condizione che non alterino la struttura generale originaria), dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, la sostituzione delle colture tradizionali;
- i tagli boschivi senza preventiva autorizzazione e in difformità a quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- nuovi indirizzi colturali negli appezzamenti che non siano già destinati a seminativo.

Salvo quanto diversamente previsto e prescritto nei sopra citati articoli, sono in generale ammessi:

- nuovi annessi agricoli in prossimità di complessi rurali esistenti;
- interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti a seguito della classificazione degli stessi in base al loro valore architettonico e ambientale, al fine di individuare e salvaguardare i caratteri architettonici di pregio con esclusione della ristrutturazione urbanistica per gli immobili di valore architettonico e ambientale;
- la possibilità di creare spazi e attrezzature per attività ricreative in ambito rurale, producendo, in fase attuativa, normative specifiche per ridurre l'impatto visivo e morfologico;
- l'attività venatoria;
- l'attuazione dei piani di miglioramento agricolo e ambientale.

4. - PARTE QUARTA – NORME TRANSITORIE

Art. 68 - Validità dei vincoli

Il regolamento urbanistico dovrà fissare i termini per la decadenza dei vincoli di cui all'articolo 2 della legge 19.11.1968 n. 1187 operanti dal momento della sua approvazione, che in assenza di piani attuativi, non potranno essere di durata superiore a cinque anni.

Fino al momento della maturazione delle condizioni per l'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale comportanti condizioni di vincolo, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere assetti compatibili con esse e con la situazione di stato di fatto.

Art. 69 – Norme di salvaguardia

Fino all'approvazione della seguente variante valgono le norme di salvaguardia di cui all'articolo 61 della L.R. 1/2005.

Art. 70 – Recepimento direttive dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Poiché le disposizioni dell'Autorità di Bacino sono state dettate mediante Conferenza dei Servizi del 19/09/2013, convocata ai sensi dell'art. 13 del DPGR 53R/2011, e successivo verbale di sopralluogo del 09/12/2013, le presenti norme recepiscono completamente quanto da essi disposto.

Nelle more del decreto di aggiornamento del PAI da parte del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino si dispone che le eventuali variazioni presenti nel decreto debbano essere recepite dal Piano Strutturale senza che queste costituiscano variante.