

Piano Strutturale

variante generale

Norme tecniche

novembre 2011

Comune di Pian di Scò

Piano Strutturale

variante generale

novembre 2011

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

Norme tecniche

progetto:

ldp [studio]

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di

Tommaso Borghini, Stefano Niccolai,

Marco Benevieri e Sara Benevieri

indagini geologico-tecniche:

 **G H E A**
ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Γ E A

Luca Pagliazzi

con la collaborazione di Serena Vannetti

consulenza per gli aspetti agronomici:

Monica Coletta

Sindaco: Nazareno Betti

Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini

Responsabile del procedimento: Simone Resti

Comune di Pian di Scò

Parte I	DISPOSIZIONI GENERALI (CARATTERI DEL PIANO)	4
Titolo I	Generalità	4
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione	4
Art. 2	Finalità	4
Art. 3	Elaborati costitutivi	4
Titolo II	Definizioni	5
Art. 4	Statuto del territorio	5
Art. 5	Unità Territoriali Organiche Elementari	6
Art. 6	Parametri ed indici urbanistici	6
Art. 7	Destinazioni d'uso	8
Parte II	LO STATUTO DEL TERRITORIO	8
Titolo III	Integrità fisica ed ambientale (norme per la difesa dal rischio)	8
Art. 8	Disposizioni generali	8
Art. 9	Pericolosità geomorfologica	8
Art. 10	Pericolosità idraulica	9
Art. 11	Pericolosità sismica	11
Titolo IV	Gestione delle risorse (norme per l'utilizzo sostenibile e per la tutela)	11
Art. 12	Disposizioni generali	11
Capo I	Suolo e sottosuolo	12
Art. 13	Modifiche all'assetto del suolo	12
Art. 14	Impermeabilizzazioni	12
Art. 15	Smaltimento dei rifiuti	13
Capo II	Acqua	13
Art. 16	Risorse idriche superficiali	13
Art. 17	Risorse idriche sotterranee	13
Art. 18	Acque reflue e depurazione	14
Capo III	Aria	14
Art. 19	Qualità atmosferica	14
Art. 20	Qualità acustica	15
Art. 21	Qualità elettromagnetica	15
Capo IV	Flora e fauna	15
Art. 22	Risorse naturalistiche	15
Titolo V	Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio	16
Art. 23	Sistema territoriale dell'Appennino - area montana del Pratomagno	16
Art. 24	Ambito della collina terrazzata e della montagna	16
Art. 25	Sistema territoriale dell'Arno - Valdarno superiore aretino	17
Art. 26	Ambito dell'altopiano	18
Art. 27	Ambito della bassa collina e Balze	18
Art. 28	Ambito del fondovalle	19
Titolo VI	Invarianti	20
Art. 29	Aree boscate	20
Art. 30	Aree di elevato pregio naturalistico	20
Art. 31	Aree di interesse ambientale	21
Art. 32	Geotopi	21
Art. 33	Reticolo idrografico	22
Art. 34	Aree di pertinenza fluviale ed interventi per la riduzione del rischio idraulico	22
Art. 35	Aree terrazzate e ciglionate	22
Art. 36	Viabilità fondativa	23
Art. 37	Nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale	23
Art. 38	Aree di interesse archeologico	24
Titolo VII	Sistemi funzionali	25
Capo I	Ambiente (V)	25

Art. 39	Generalità.....	25
Art. 40	Attività agricole e dotazione di edifici rurali.....	25
Art. 41	Criteri generali di intervento nel territorio rurale per le altre destinazioni.....	26
Art. 42	Tessitura agraria.....	27
Art. 43	Riserve di naturalità (V1).....	27
Art. 44	Emergenze geomorfologiche (V2).....	28
Art. 45	Rete principale delle connessioni ecologiche (V3).....	29
Art. 46	Fascia di transizione altocollinare (V4).....	30
Art. 47	Fascia di transizione dell'altopiano (V5).....	31
Art. 48	Aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6).....	31
Capo II	Mobilità (M).....	32
Art. 49	Generalità.....	32
Art. 50	Viabilità principale intercomunale (M1).....	32
Art. 51	Viabilità di collegamento interno (M2).....	32
Art. 52	Altri itinerari di interesse generale (M3).....	33
Capo III	Luoghi centrali (L).....	33
Art. 53	Luoghi centrali (L).....	33
Capo IV	Residenza (R).....	34
Art. 54	Generalità.....	34
Art. 55	Centri principali (R1).....	34
Art. 56	Nuclei minori (R2).....	34
Capo V	Produzione (P).....	35
Art. 57	Aree per attività produttive (P).....	35
Parte III	STRATEGIE.....	35
Titolo VIII	Obiettivi generali ed obiettivi specifici.....	35
Art. 58	Generalità.....	35
Art. 59	Ambiente ed energia.....	36
Art. 60	Aree urbanizzate ed insediamenti diffusi.....	36
Art. 61	Spazi di relazione.....	37
Art. 62	Mobilità.....	37
Titolo IX	Dimensionamento e direttive per il Regolamento Urbanistico.....	37
Art. 63	Dimensionamento del Piano.....	37
Art. 64	Interventi di recupero e di riconversione.....	39
Art. 65	Nuovo consumo di suolo.....	39
Art. 66	Criteri per le attività turistico-ricettive.....	39
Capo I	U.T.O.E.....	40
Art. 67	U.T.O.E. 1 - Montagna.....	40
Art. 68	U.T.O.E. 2 - Pian di Scò.....	41
Art. 69	U.T.O.E. 3 - Faella.....	42
Art. 70	U.T.O.E. 4 - Vaggio.....	43
Art. 71	U.T.O.E. 5 - Matassino, Ontaneto, Montalpero.....	44
Titolo X	Attuazione.....	45
Art. 72	Gestione del Piano.....	45
Art. 73	Edilizia sostenibile.....	46
Art. 74	Indirizzi per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili.....	46
Capo I	Regolamento Urbanistico.....	47
Art. 75	Rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.....	47
Art. 76	Aree di trasformazione.....	47
Art. 77	Perequazione.....	47
Art. 78	Edilizia sociale.....	47
Art. 79	Criteri per gli standard urbanistici e dotazioni di parcheggi.....	48
Art. 80	Aree connotate da condizioni di degrado.....	48

Capo II	Altri atti di governo del territorio	48
Art. 81	Piani attuativi.....	48
Art. 82	Piani di settore.....	48
Parte IV	DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI.....	49
Titolo XI	Salvaguardie	49
Art. 83	Misure generali di salvaguardia	49
Art. 84	Misure di salvaguardia specifiche per il patrimonio edilizio di interesse architettonico, storico e documentale	50
Art. 85	Misure di salvaguardia specifiche per il territorio rurale	50
Art. 86	Misure di salvaguardia specifiche per le zone produttive	50
Titolo XII	Disposizioni finali	51
Art. 87	Norme finali.....	51

Parte I DISPOSIZIONI GENERALI (CARATTERI DEL PIANO)

Titolo I Generalità

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale è lo strumento della pianificazione del territorio approvato dal Comune così come definito dall'art. 52 della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ha efficacia sull'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato.
3. Esso contiene, secondo le disposizioni dell'art. 53 della L.R. 1/2005, il Quadro conoscitivo delle risorse esistenti, lo Statuto del territorio, gli obiettivi e le strategie, le prescrizioni e gli indirizzi per la sua attuazione, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, le salvaguardie, in osservanza degli esiti delle attività di valutazione (Valutazione Integrata ai sensi del D.P.G.R. n. 4/R del 2007 e Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010) con il contributo degli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale.
4. Gli obiettivi corrispondono alle finalità che l'Amministrazione intende perseguire attraverso le azioni previste dal Piano e dai successivi atti di governo del territorio che lo attuano.
Gli indirizzi sono disposizioni necessarie a fissare gli obiettivi da raggiungere, le modalità da seguire e le valutazioni da effettuare per l'attuazione del Piano Strutturale.
Le prescrizioni ed i criteri sono disposizioni da osservare obbligatoriamente nell'elaborazione degli atti di governo del territorio attuativi del Piano Strutturale, alle quali si devono adeguare i contenuti e le procedure e disposizioni operanti sulle risorse essenziali del territorio, sugli usi ammissibili, sulle trasformazioni consentite, sulle salvaguardie.
5. Il Piano è redatto in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, cioè al Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16/05/2000. Tiene altresì conto del P.I.T. con valore paesaggistico adottato con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009.

Art. 2 Finalità

1. Obiettivo generale del Piano Strutturale è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale, la conservazione delle risorse naturali, quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.
2. A tal fine l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio con le presenti norme, ed impegnandosi a svolgere e favorire direttamente od indirettamente le azioni indispensabili al raggiungimento dell'obiettivo generale.

Art. 3 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale del Comune di Pian di Scò è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Quadro conoscitivo
 - b) Indagini geologico-tecniche
 - c) Progetto
 - d) Valutazione
2. Gli elaborati del Quadro conoscitivo sono:
 - Relazione
 - Tavole:
 - B.01 Periodizzazione dell'edificato (scala 1:10.000)
 - B.02 Regolamento Urbanistico vigente: stato di attuazione (centri) (scala 1:5.000)
 - B.03 Richieste di variante e contributi (scala 1:10.000)
 - B.04 Vincoli sovraordinati ed aree di rispetto (scala 1:10.000)
 - B.05 Criticità e fragilità (scala 1:10.000)
 - Album del rilievo del patrimonio edilizio; il documento fornisce una selezione delle informazioni raccolte nell'analisi del patrimonio edilizio dell'intero territorio comunale, integralmente riportate nel Sistema Informativo

Territoriale del Comune e tramite esso consultabili interattivamente.

– Schede di rilievo degli insediamenti rurali di pregio (vol. I) e degli altri insediamenti rurali di antico impianto (vol. II) con allegato Quadro di unione (scala 1:10.000).

3. Gli elaborati delle indagini geologico–tecniche di supporto al Piano sono:

– Relazione

– Relazione idraulica

– Dati di base

– Tavole:

1.0 Carta geologica (scala 1:10.000)

2.0 Sezione geologica (scala 1:10.000)

3.0–3.4 Carta litologico–tecnica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)

4.0 Carta dei dati di base (scala 1:10.000)

5.0–5.4 Carta geomorfologica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)

6.0 Carta idrogeologica (scala 1:10.000)

6.0.i Carta delle isofreatiche (scala 1:10.000)

7.1–7.4 Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (scala 1:2.000)

8.1 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica, livello di dettaglio, Stralci nn. 476, 477 e 510 (scala 1:10.000)

8.2 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica, livello di sintesi, Stralci nn. 70 e 85 (scala 1:25.000)

9.1 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana, livello di dettaglio, Stralci nn. 409, 410, 443, 444, 476, 477, 478 (scala 1:10.000)

9.2. Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana, livello di sintesi, Stralci nn. 70 e 85 (scala 1:25.000)

10.1 Carta delle inondazioni storiche (scala 1:10.000)

10.2 Carta dei vincoli idraulici sovraordinati (scala 1:10.000)

10.3 Carta dell'allagabilità per i centri abitati – stato attuale (scala 1:5.000)

10.4 Interventi di mitigazione e carta dell'allagabilità allo stato modificato (scala 1:2.000)

10.5 Carta delle aree allagabili – stato attuale e modificato (scala 1:10.000)

11.0–11.4 Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)

12.0/a Carta delle aree a pericolosità idraulica – stato attuale (scala 1:10.000)

12.0/p Carta delle aree a pericolosità idraulica – stato modificato (scala 1:10.000)

12.1–12.4 Carta delle aree a pericolosità idraulica (scala 1:2.000)

13.1–13.4 Carta delle aree a pericolosità sismica (scala 1:2.000)

4. Gli elaborati di Progetto sono:

– Relazione

– Norme Tecniche

– Tavole:

C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E. (scala 1:10.000)

C.02 Invarianti strutturali (scala 1:10.000)

5. Gli elaborati di Valutazione sono:

– Valutazione Integrata: Relazione di Sintesi, Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale.

Titolo II Definizioni

Art. 4 Statuto del territorio

1. Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio

I sistemi territoriali rappresentano unità territoriali complesse ed articolate individuati in base ai caratteri geografici, orografici ed ambientali e riferiti alle Unità di Paesaggio così come individuate e definite dal Piano Territoriale di Coordinamento.

Essi sono articolati in parti che corrispondono agli ambiti di paesaggio, per i quali sono definiti vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri ed obiettivi per la tutela e valorizzazione e conseguenti indirizzi per la disciplina

del territorio urbano e rurale.

Sono rappresentati nella Tavola C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.

2. Invarianti

Con le invarianti si individuano gli elementi del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità ed in quanto tali la loro tutela risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio. Attraverso le invarianti strutturali il Piano individua le prestazioni e le regole d'uso, attraverso prescrizioni ed indirizzi per la disciplina del territorio urbano e rurale, che garantiscono la tutela delle risorse identitarie.

L'individuazione nell'ambito dello Statuto dei luoghi delle invarianti strutturali costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi; le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello Statuto medesimo, non danno luogo ad indennizzi, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 1/2005.

Sono rappresentate nella Tavola C.02 Invarianti.

3. Sistemi funzionali

I sistemi funzionali sono parti del territorio, composte da spazi aperti ed edifici, non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio. I sistemi funzionali ed i sottosistemi nei quali essi si articolano coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi distinti tra loro e non sovrapposti.

Attraverso di essi il Piano stabilisce condizioni qualitative specifiche ed individua gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

Sono rappresentati nella Tavola C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.

Art. 5 Unità Territoriali Organiche Elementari

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) corrispondono a parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia ed identità, nelle quali si rappresenta la comunità locale, distinte in base ai caratteri ambientali, paesaggistici, economici, sociali e culturali; esse rappresentano il riferimento per l'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Per ciascuna di esse il Piano Strutturale specifica le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti e le dimensioni relative delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

2. Sono rappresentate nella Tavola C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.

Art. 6 Parametri ed indici urbanistici

1. Superficie territoriale

La Superficie territoriale (ST) è la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione, comprensiva di tutte le superfici fondiariae (SF) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, ancorché già esistenti.

2. Superficie fondiaria

La Superficie fondiaria (SF) è la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata ai fini edificatori privati, comprendente gli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

3. Superficie Utile Lorda

La Superficie Utile lorda (SUL) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, compresi:

- gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- le scale, siano esse condominiali o ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, computate come superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi, ed i vani ascensore;
- i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
- le logge ed i porticati non condominiali o di uso pubblico;
- i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ed altri piani o locali

sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml. 2.40, ancorché non delimitate da muri.

Sono esclusi:

- i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a ml. 2.40, ancorché non delimitate da muri;
 - i balconi;
 - le terrazze prive di copertura;
 - i porticati condominiali o di uso pubblico;
 - le tettoie libere su tutti i lati o poste in aderenza ad altri fabbricati, le pensiline o altri elementi a sbalzo;
 - le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta non superiore a ml. 2.40;
 - le autorimesse private, singole o collettive, ricadenti in aree diverse da quelle indicate al precedente punto, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a ml. 2.40, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone, e comunque entro i limiti delle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione richieste dalle norme;
 - le autorimesse private, per la destinazione d'uso commerciale, che costituiscono dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a ml. 2.40;
 - i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili o altri volumi tecnici;
 - le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
 - intercapedini, cavedi e simili;
 - manufatti di servizio dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone e che non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità né abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo (ad esempio legnaie, ripostigli per attrezzi, ricoveri per animali domestici o da cortile, forni e barbecue, gazebo, pergolati).
- Per le superfici accessorie escluse il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire opportuni limiti dimensionali, sulla base della definizione degli elementi costitutivi ed in relazione all'attività principale di riferimento ed alla collocazione territoriale, oltre i quali tali superfici dovranno comunque essere computate come SUL.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre disciplinare i casi di esclusione dal computo della SUL ai fini di incentivare l'edilizia sostenibile ed in particolare le prestazioni energetiche degli edifici; tali casi saranno prioritariamente riferiti agli spessori delle murature esterne eccedenti i minimi, ai sistemi bioclimatici quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, ed alle serre solari.

È facoltà del Regolamento Urbanistico individuare eventualmente anche per le superfici accessorie corrispondenti alle logge, ai porticati non condominiali o di uso pubblico ed alle scale - queste ultime solo se esterne all'involucro edilizio (diverse dalle scale di sicurezza) - limiti dimensionali e quantitativi, caratteristiche morfologiche e tipologiche e criteri localizzativi, in relazione all'attività principale di riferimento ed alla collocazione territoriale, entro i quali tali superfici possano essere escluse dal computo della SUL in quanto annoverabili tra gli spazi complementari e di supporto all'attività principale privi di rilevanza significativa ai fini del carico urbanistico.

4. Indice insediativo residenziale

L'Indice insediativo residenziale (Ir) è il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (SUL) convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'Indice insediativo residenziale, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

Per il presente Piano esso è assunto pari a 37 mq. di superficie utile lorda (SUL).

5. Altezza degli edifici

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare l'altezza degli edifici come numero massimo di piani fuori terra, nel rispetto dei seguenti criteri:

- per ogni piano deve essere stabilita un'altezza convenzionale massima di riferimento, pari alla distanza tra le quote di calpestio dei livelli di un edificio, differenziata secondo la destinazione d'uso;
- nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero di piani si intende relativo al fronte a valle;
- nel computo del numero dei piani devono essere compresi gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, nonché i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, ove abitabili o agibili, mentre sono esclusi i piani interrati.

Art. 7 Destinazioni d'uso

1. Sono destinazioni d'uso principali:

- a) la residenza
- b) le attività industriali ed artigianali
- c) le attività commerciali all'ingrosso e i depositi
- d) le attività commerciali
- e) le attività turistico-ricettive
- f) le attività direzionali
- g) le attività di servizio
- h) le attività agricole e le funzioni connesse e complementari
- i) le infrastrutture per la mobilità.

2. Sono funzioni connesse e complementari alle attività agricole quelle previste dalla normativa vigente. In particolare:

- le attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, che abbiano a oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, dal bosco o dall'allevamento
- attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata
- le attività di valorizzazione del territorio rurale e forestale ovvero la ricezione e ospitalità come definite dalla legge; tra queste rientrano le attività agrituristiche che oltre alla ricettività, l'agricampeggio e somministrazione di pasti, prevedono anche attività ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, finalizzate ad una migliore fruizione e conoscenza del territorio nonché attività di degustazione dei prodotti aziendali
- le attività faunistico-venatorie.

Sono funzioni complementari alle attività agricole e quindi integrative del reddito agricolo:

- vendita di manufatti artigianali legati alla tipicità dei luoghi, alle tradizioni ed alla cultura locali
- attività artigianali a supporto e servizio alle attività agricole.

Parte II LO STATUTO DEL TERRITORIO

Titolo III Integrità fisica ed ambientale (norme per la difesa dal rischio)

Art. 8 Disposizioni generali

1. In relazione alle peculiarità del territorio comunale, la zonizzazione delle pericolosità geologiche e geomorfologiche, idrauliche e, per i centri abitati, sismiche individua, attraverso gli studi effettuati, le criticità del territorio stesso e le aree potenzialmente a rischio, in particolare per quanto attiene alla realizzazione di eventuali interventi, ed i criteri per la salvaguardia.

Art. 9 Pericolosità geomorfologica

1. La perimetrazione delle aree a pericolosità geomorfologica è individuata secondo le seguenti definizioni:
 - a) pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
 - b) pericolosità geomorfologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza e

relative aree di influenza;

c) pericolosità geomorfologica media (G.2) – aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;

d) pericolosità geomorfologica bassa (G.1) – aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

Nella classificazione si tiene conto delle aree di possibile evoluzione del dissesto, che sono state valutate coerentemente con la tipologia del fenomeno e con le ipotesi cinematiche ad esso connesse.

2. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base della perimetrazione delle aree a pericolosità geomorfologica, dovranno essere rispettati i seguenti criteri generali:

a) nelle aree caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

– non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione; gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza; in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

– gli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area potranno essere realizzati, a condizione che siano previsti interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

b) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

– l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza; in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

– possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 10 Pericolosità idraulica

1. La perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica è individuata secondo le seguenti definizioni:

a) pericolosità idraulica molto elevata (I.4) – aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni; fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in tale classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;

b) pericolosità idraulica elevata (I.3) – aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ anni; fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in tale classe le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni

- sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;
- c) pericolosità idraulica media (I.2) – aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < T_r \leq 500$ anni; fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in tale classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
- non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda;
- d) pericolosità idraulica bassa (I.1) – aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
- non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base della perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, per quanto riguarda le situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (I.4 e I.3), dovranno essere rispettati i seguenti criteri generali:
- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
 - nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
 - gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
 - relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni: 1) dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni; 2) dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
 - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- Inoltre, dovranno essere considerate le seguenti indicazioni:
- considerare una quota di sicurezza idraulica convenzionalmente incrementata di 50 cm. di franco rispetto al massimo battente atteso; il franco può essere ridotto a 30 cm, in caso di battente contenuto entro i 30 cm.;
 - per le opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza delle nuove previsioni il franco di sicurezza deve essere di almeno 50 cm. oltre il massimo battente con tempo di ritorno di 200 anni;
 - dovrà essere soddisfatto il “principio del non aggravio” prevedendo, per le trasformazioni urbanistiche tese ad aumentare l'impermeabilizzazione del territorio, degli interventi di compensazione per non incrementare le portate nel corpo idrico recettore; gli interventi di compensazione idraulica dovranno essere di comprovata efficacia e pertanto sono da escludere i volumi di auto-compenso situati sotto gli edifici a meno che non possano essere scaricati per gravità dopo l'evento alluvionale;
 - l'auto-sicurezza idraulica può essere ammessa soltanto nel tessuto insediativo esistente, cioè in caso di ampliamento di edifici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici su lotti interclusi (e quindi di modesta

estensione);

- tra gli interventi di auto-sicurezza sono da privilegiare quelli che prevedono soglie o livelli di sicurezza strutturali posti al di sopra del battente comprensivo del franco di sicurezza; al di sotto del battente duecentennale potranno essere realizzate solo finestre non apribili e a tenuta stagna;
- gli interventi di auto-sicurezza con paratoie mobili e/o porte stagne potranno essere ammissibili solo in caso di edifici esistenti con forti vincoli o limitazioni;
- i pilotis sono ammissibili solo in presenza di norma urbanistica che vieti espressamente l'utilizzo dello spazio sottostante per fini diversi dal transito;
- il progetto di nuovi interventi ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica superiore a I.2 dovrà essere accompagnato da apposito studio che definisca espressamente la quota di sicurezza idraulica (compreso il franco), l'eventuale volume sottratto alle esondazioni o ristagni e le opere necessarie alla messa in sicurezza (da realizzarsi senza aggravio del rischio idraulico nell'intorno).

Art. 11 Pericolosità sismica

1. Gli effetti locali prodotti da eventi sismici e connessi ad aspetti stratigrafici, morfologici, geotecnici, strutturali, rappresentati nella cartografia delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL), assumono una diversa rilevanza in funzione della sismicità di base del territorio comunale e della relativa accelerazione di ancoraggio dello spettro di risposta elastico. Gli elementi sono associati al grado di pericolosità sismica, dipendente dall'interazione tra ciascun elemento di pericolosità sismica locale e la sismicità di base, connessa alla Zona sismica di appartenenza del territorio comunale (zona 3s).
2. La classificazione della pericolosità sismica è individuata secondo le seguenti definizioni:
 - a) pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) – aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi (1) e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
 - b) pericolosità sismica locale elevata (S.3) – aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti (2A) e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8); zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici (9, 10); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse (12); presenza di faglie e/o contatti tettonici (13);
 - c) pericolosità sismica locale media (S.2) – aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici (6);
 - d) pericolosità sismica locale bassa (S.1) – aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
3. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base della perimetrazione delle aree a pericolosità sismica, dovranno essere rispettati i seguenti criteri generali:
 - a) nelle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) non sono, in generale, da prevedersi interventi edificatori;
 - b) nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3) dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Titolo IV Gestione delle risorse (norme per l'utilizzo sostenibile e per la tutela)

Art. 12 Disposizioni generali

1. Come indicato dall'Art. 35 del P.I.T., la pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica è sempre subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti è soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale.
2. Saranno ammessi interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia solo se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie per la tutela delle risorse essenziali e quindi per garantire oltre l'approvvigionamento idrico e la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia ed adeguate infrastrutture per la mobilità. Le trasformazioni dovranno essere compatibili, attraverso una lettura delle cartografie delle pericolosità ed un loro corretto inserimento nel contesto territoriale, con la difesa del suolo nel

senso più generale del termine.

Gli atti di governo del territorio dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle reti acquedottistica, fognaria e depurativa, di adduzione gas, di raccolta e smaltimento rifiuti, e dell'energia elettrica.

3. Gli atti di governo del territorio dovranno inoltre rispettare i criteri di sostenibilità definiti dalla Valutazione integrata/Valutazione Ambientale Strategica riportati nella Parte III delle presenti norme.

Capo I Suolo e sottosuolo

Art. 13 Modifiche all'assetto del suolo

1. Obiettivi:

– mantenere la funzionalità idraulica del contesto territoriale, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) Le nuove infrastrutture viarie e l'adeguamento di quelle esistenti dovranno essere compatibili con il reticolo idrografico, ed in particolare dovranno essere assicurati il mantenimento della sezione di deflusso e l'efficienza idraulica, oltre a permetterne la corretta e periodica manutenzione.

b) La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.

c) Non è ammesso coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua; le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi ad una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi, ai quattro metri per quanto riguarda gli argini.

d) I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

e) Di norma, i rimodellamenti di aree di dimensione rilevante non dovranno alterare la morfologia originaria del terreno, limitando gli scavi ed i riporti ad un metro.

In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e reinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente; in particolare, nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio, nella sistemazione finale a monte potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero – rispettivamente – interrati o seminterrati. Non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,5 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora non sia possibile mantenere la conformazione naturale del terreno.

f) I progetti di escavazione previsti dal Regolamento Urbanistico dovranno essere attuati nel rispetto della normativa vigente e degli atti pianificatori sovraordinati ed in maniera tale da minimizzare gli impatti ambientali nella loro accezione più ampia.

Art. 14 Impermeabilizzazioni

1. Obiettivi:

– mantenere e migliorare le condizioni di permeabilità e di drenaggio del terreno, attraverso il contenimento delle superfici impermeabili;

– favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La realizzazione di nuovi lotti edificati dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, che consenta l'assorbimento delle acque meteoriche.

b) I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

c) Il convogliamento delle acque piovane in fognatura dovrà essere limitato, cercando di evitare il sovraccarico della rete scolante esistente e favorendo nel contempo l'infiltrazione nel suolo.

d) Dovranno essere mantenute e/o recuperate le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali.

3. Indirizzi:

Realizzazione di impianti arborei, colture seminatrici e sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque.

Art. 15 Smaltimento dei rifiuti

1. Obiettivi:

– ridurre la produzione di rifiuti urbani e speciali;
– conseguire gli obiettivi di raccolta differenziata stabiliti dal DL 22/97, dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Provincia, mediante la predisposizione e/o il potenziamento di strategie mirate all'ulteriore incremento dei servizi per la raccolta differenziata.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di realizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture stradali dovranno essere previsti idonei spazi per la raccolta e per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione alla strutturazione del servizio.

3. Indirizzi:

Promuovere tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in particolare attraverso il loro riciclaggio all'interno del ciclo produttivo.

Incentivare il riuso e il riciclo dei materiali e degli oggetti.

Capo II Acqua

Art. 16 Risorse idriche superficiali

1. Obiettivi:

– garantire il minimo deflusso vitale ai corpi idrici superficiali;
– mantenere e migliorare la qualità delle acque superficiali;
– limitare la pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa idrica;
– migliorare il sistema delle conoscenze relativo agli approvvigionamenti idrici autonomi da corsi d'acqua superficiali.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) Dovrà essere vietata l'impermeabilizzazione degli argini, privilegiando interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Indirizzi:

Promuovere procedure e buone pratiche che consentano di incentivare la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche in particolare per le attività agricole produttive.

Promuovere il controllo sui prelievi da corpi d'acqua superficiali in accordo con gli enti competenti in materia.

Mettere a punto procedure di periodico monitoraggio della qualità delle acque superficiali, con particolare riferimento ai corsi d'acqua, anche minori, su cui possono insistere scarichi fognari non depurati e/o scarichi non collettati.

Art. 17 Risorse idriche sotterranee

1. Obiettivi:

– tutelare la qualità delle acque sotterranee;
– ridurre e razionalizzare i consumi idrici.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) Per le zone circostanti i punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, valgono le norme ed i vincoli associati alle aree di tutela, rispetto e protezione come definiti dal D.lgs 152/06.

b) In relazione alla permeabilità dei terreni ed al grado di vulnerabilità degli acquiferi dovranno essere disciplinate le attività compatibili, con particolare riferimento a utilizzo in agricoltura di prodotti chimici sparsi direttamente sul suolo, impianti zootecnici, attività estrattive, realizzazione ed ampliamento di discariche ed impianti di stoccaggio e trattamento di RSU, rifiuti speciali pericolosi e non, impianti industriali ad alta capacità inquinante.

c) Negli interventi di trasformazione dovranno essere dettate opportune regole per mantenere la massima permeabilità al fine di permettere la ricarica della falda, fermo restando l'adozione di adeguate misure per la tutela

della qualità dell'acqua, in particolare attraverso impianti di prima pioggia per piazzali, parcheggi ecc.

d) Dovranno essere previste procedure di monitoraggio sull'attività del gestore del servizio per quanto riguarda lo stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e il risanamento dei tratti affetti da perdite.

3. Indirizzi:

Favorire l'adozione di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane, di sistemi di depurazione autonoma dei reflui, di sistemi di approvvigionamento differenziati, di sistemi di distribuzione a rete duale al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, di forme di utilizzo di acqua di ricircolo per le attività diverse dall'uso idropotabile, e di sistemi automatici di limitazione dello spreco nell'erogazione dell'acqua.

Promuovere anche attraverso l'attuazione degli interventi di trasformazione interventi di adeguamento della rete di distribuzione acquedottistica per ridurre la differenza tra acqua distribuita ed acqua effettivamente consumata a valori tecnicamente accettabili.

Art. 18 Acque reflue e depurazione

1. Obiettivi:

- migliorare ed incrementare l'efficienza depurativa;
- collegare gli scarichi di fognature pubbliche a depuratori esistenti;
- adeguare gli impianti di depurazione esistenti alla previsione di nuovi allacciamenti fognari;
- controllare gli scarichi in zone non servite da pubblica fognatura, attraverso la verifica della loro conformità impiantistica ed autorizzativa.

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) Non potranno essere previste trasformazioni i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non collettibili alla depurazione, fatte salve quelle che prevedano opere di adeguamento da apportare al sistema fognario e depurativo esistente al contorno e quelle che prevedano un idoneo trattamento depurativo autonomo.

b) Nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione dovrà essere obbligatoriamente previsto un sistema di fognatura mista o separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatte salve giustificate motivazioni tecniche.

c) Dovranno essere previste procedure di monitoraggio sull'attività del Gestore del Servizio per quanto riguarda lo stato di efficienza della rete fognaria e il risanamento dei tratti affetti da perdite.

3. Indirizzi:

Prevedere il ricorso a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura.

Capo III Aria

Art. 19 Qualità atmosferica

1. Obiettivi:

- conservare e migliorare la qualità dell'aria;
- orientare la mobilità verso forme più sostenibili;
- ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra).

2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La localizzazione di "industrie a rischio d'incidente rilevante" non dovrà essere ammessa all'interno dei centri abitati.

b) La localizzazione di "industrie insalubri di 1^a classe" all'interno dei centri abitati potrà essere ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

c) La permanenza in genere di attività produttive sarà consentita esclusivamente con l'adozione di interventi di mitigazione degli impatti in termini di emissioni in atmosfera, vibrazioni e rumori.

d) Dovranno essere previste, quali misure di compensazione, aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse.

3. Indirizzi:

Promuovere l'impiego, in ambito civile, industriale e terziario, di fonti energetiche alternative e di tecnologie che consentano un'elevata efficienza energetica ed un ridotto impatto ambientale in termini d'emissioni inquinanti e climalteranti.

Incentivare l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e la contestuale realizzazione di aree da destinare a dotazioni ambientali a titolo compensativo.

Art. 20 Qualità acustica

1. Obiettivi:
 - mantenere e migliorare la qualità acustica del territorio comunale;
 - ridurre le emissioni derivanti dal traffico veicolare.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Ogni intervento dovrà raccordarsi al Piano di Classificazione Acustica Comunale, al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici definiti per le varie zone.
 - b) Il recupero del patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico, prevedendo le eventuali misure di mitigazione, relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette.
3. Indirizzi:

Favorire la diffusione di tecniche costruttive e materiali in grado di assicurare migliori prestazioni nel rispetto dei requisiti acustici.

Art. 21 Qualità elettromagnetica

1. Obiettivi:
 - riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a bassa frequenza e a radiofrequenza, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Dovrà essere prevista la preventiva valutazione della compatibilità elettromagnetica per le trasformazioni che comportino la realizzazione di edifici o strutture, destinate a permanenze umane prolungate, all'interno delle "zone di attenzione" degli impianti di radiocomunicazione e delle linee elettriche esistenti.
 - b) Dovranno essere individuate le aree per le quali le Amministrazioni competenti possono prescrivere localizzazioni alternative degli impianti di radiocomunicazione in considerazione della particolare densità abitativa, di infrastrutture e/o servizi, nonché dello specifico interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.
3. Indirizzi:

Attivare il monitoraggio dei campi elettromagnetici indotti dalle infrastrutture (elettrodotti e stazioni radio base), al fine di acquisire un livello di conoscenza dettagliato circa il grado di attuale esposizione della popolazione.

Capo IV *Flora e fauna*

Art. 22 Risorse naturalistiche

1. Obiettivi:
 - conservare gli habitat naturali, tutelare la biodiversità e le specie animali e vegetali;
 - tutelare, rafforzare e ripristinare le interconnessioni ecologiche, al fine di permettere la migrazione della fauna selvatica tra i diversi ambienti;
 - gestire correttamente le aree di rilevante valore naturalistico.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Dovrà essere salvaguardata la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua principali attraverso la tutela di una fascia fluviale finalizzata al mantenimento della vegetazione autoctona ed alla rinaturalizzazione spontanea delle rive.
 - b) Dovranno essere individuati criteri di gestione delle aree di rilevante valore naturalistico, coordinandosi con quanto disposto da Regolamenti e Piani di gestione per i Siti di Interesse Comunitario e per le Aree Naturali Protette di Interesse Locale.
3. Indirizzi:

Individuare interventi di manutenzione e gestione del reticolo idrografico minore finalizzati al miglioramento della biodiversità dei corsi d'acqua, coinvolgendo il Consorzio di Bonifica.

Titolo V Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio

Art. 23 Sistema territoriale dell'Appennino – area montana del Pratomagno

1. È costituito dal sistema originario di arenaria macigno che forma il versante del Pratomagno e dell'alta valle del Resco Simontano, comprensivo del primo conoide allo sbocco della valle. Insediata e percorsa fin da tempi remoti, nell'area sono individuabili come costanti ed omogenei i caratteri fisiografici, l'identità storica e sociale legata ad insediamenti e nuclei originati nel medioevo ed alle strutture della mezzadria, con integrazione fra usi agricoli e paesaggio naturale di alta quota e dei terreni acclivi e conservazione dei caratteri senza che siano intervenute particolari dinamiche di sviluppo e trasformazione, se non quelle conseguenti l'abbandono.
2. Sono assunti i seguenti obiettivi, così come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:
 - rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive e patrimonio culturale;
 - miglioramento dell'accessibilità complessiva;
 - consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori;
 - recupero e valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
 - mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
 - permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale.

Art. 24 Ambito della collina terrazzata e della montagna

1. È costituito dalle zone dell'alta collina e della montagna del substrato originario in arenaria macigno caratterizzate da pendenze molto forti che, in corrispondenza delle incisioni del Resco e degli altri corsi d'acqua e delle aree montane sono in gran parte superiori al 35%. La specifica conformazione degli strati impermeabili e la localizzazione delle faglie consentono di localizzare la presenza delle riserve idriche sotterranee di rilevante portata e, per le stesse ragioni, vulnerabili.

È l'area di più antico insediamento fin dal tempo etrusco-romano. Fin dall'epoca medievale l'area è stata stabilmente insediata e ha avuto nel Castiglion della Corte il centro più importante dei conti Guidi nel Valdarno. La parte più bassa e più vicina all'altopiano, caratterizzata da pendii più dolci in corrispondenza dei conoidi, si presenta fortemente antropizzata e caratterizzata dai versanti rimodellati artificialmente con muri di pietrame a secco e cigliani.

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

2. Vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri:

Il vasto patrimonio naturale, la sostanziale integrità delle risorse e la rilevanza dei segni che l'uomo ha lasciato nel tempo ne fanno un territorio di notevole interesse ambientale, naturalistico e storico. L'ottima esposizione e panoramicità, unite alla continuità delle presenze storiche, offrono all'area ottime condizioni di abitabilità e frequentazione. Pur essendo il suolo arenaceo e in generale 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.

Rischi evidenti sono dovuti ai fenomeni di abbandono che determinano l'assenza delle indispensabili opere di manutenzione e governo del territorio e l'avanzamento del bosco.

La sensibilità ambientale e del patrimonio costruito rendono necessaria una forte limitazione dei margini di modificabilità e di trasformabilità di aree e manufatti, privilegiando la conservazione.

3. Obiettivi:

- valorizzazione del patrimonio archeologico anche ai fini di una più ampia fruizione culturale e turistica;
- tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, con particolare riferimento all'impianto morfologico ed alle relazioni visuali degli insediamenti con il territorio rurale;
- sostegno e valorizzazione del settore agricolo;
- sostegno e valorizzazione del territorio rurale anche tramite la promozione di azioni collettive finanziate dai fondi per lo sviluppo rurale e il recupero di antichi mestieri;
- consolidamento del sistema naturale.

4. Indirizzi:

- mantenimento del disegno, delle linee di deflusso, delle strutture e dei segni dell'impianto agrario, evitando

movimenti di terra che alterino l'assetto ed il profilo dei luoghi, salvaguardando la tessitura agraria a maglia fitta che connota l'ambito;

– conservazione e recupero della trama viaria nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri in pietra ed il trattamento del fondo stradale, da assumere quali riferimenti anche per l'eventuale realizzazione di nuovi tratti che si rendessero necessari, ad esempio per consentire l'accessibilità ai mezzi di emergenza, non precludendo comunque la possibilità di impiegare materiali o tecnologie contemporanei qualora si dimostrassero adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Le soluzioni ricorrenti consolidate e le tipologie proprie dei vari ambiti potrebbero anzi essere reinterpretate e riproposte anche in chiave contemporanea per nuovi tracciati o parziali modifiche di quelli esistenti.
 - rinvio alle Linee guida dell'Autorità di Bacino dell'Arno (2006) per quanto riguarda le modalità di lavorazione superficiale dei suoli che contengano l'erosione;
 - consolidamento della presenza umana stabile, anche se parzialmente o non legata alla produzione agricola;
 - realizzazione e miglioramento di itinerari culturali, escursionistici, naturalistici.
6. L'ambito è in larga parte classificato tra i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (codice 9051258, D.M. 09/02/1976 – G.U. 59 del 1976: Zona del Pratomagno), aree di notevole interesse pubblico per il riconoscimento di rilevanti valori ambientali, storico–architettonici ed urbanistici e panoramici, legati sia agli elementi naturali sia a quelli antropici del territorio aperto, degli insediamenti e della viabilità.
7. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica la disciplina dovrà in particolare essere finalizzata:
 - alla salvaguardia delle visuali panoramiche verso il Valdarno ed oltre, nonché alla tutela dell'area in quanto quadro di sfondo visibile a sua volta da molti luoghi e dall'Autostrada del Sole;
 - al mantenimento delle aperture panoramiche garantite dalla posizione dominante, sia nella fascia collinare, lungo i tracciati viari ed i corrispondenza degli insediamenti, sia nelle aree di crinale e nei prati pascoli della montagna, impedendo l'alterazione dei rapporti tra elementi costitutivi naturali ed antropici e della percezione visiva offerta e goduta in tali luoghi, anche in riferimento all'eventuale impatto dovuto alle installazioni impiantistiche.
8. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica sopra richiamate inoltre:
 - è vietata qualsiasi trasformazione edilizia che alteri il profilo dei crinali;
 - non è consentita la localizzazione di impianti eolici e di infrastrutture ad essi correlate con altezza al rotore superiore a 25 m., fermo restando l'obbligo di effettuare specifica valutazione di inserimento paesaggistico per impianti di altezza inferiore;
 - l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è consentita esclusivamente se integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica e garantendone un corretto inserimento paesaggistico;
 - l'installazione di impianti per la telefonia mobile è ammessa previa verifica dell'inserimento paesaggistico–ambientale e della mitigazione degli impatti e della specificità del sito;
 - eventuali nuovi impianti di connessione alla rete elettrica dovranno essere realizzati tramite collegamenti interrati.

Art. 25 Sistema territoriale dell'Arno – Valdarno superiore aretino

1. È 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. A questa parte del territorio è legato il processo di trasformazione insediativa e funzionale iniziato con l'affermazione dello stato fiorentino e dell'economia urbana e, conseguentemente, di fondovalle. L'area è da considerarsi omogenea per processo di formazione e di identità storica e sociale legata agli insediamenti di pianura e di fondovalle, per dinamiche di sviluppo e trasformazione, per forza di alterazione dei caratteri e di consumo delle risorse primarie.
2. Sono assunti i seguenti obiettivi, così come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:
 - recupero e completamento delle infrastrutture per la mobilità;
 - ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
 - attenuazione degli effetti indotti dall'impermeabilizzazione del suolo;
 - riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
 - inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di collegamento tra i sistemi locali;

- rilocalizzazione di attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- riqualificazione ambientale e ripristino dei paesaggi del territorio aperto;
- individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

Art. 26 Ambito dell'altopiano

1. La zona dell'altopiano presenta pendenze molto ridotte, terreni vocati all'olivicoltura, 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 non molto elevato.

In epoca storica la zona è sempre stata insediata e coltivata dal medioevo; oltre la presenza di significative testimonianze insediative riveste valore culturale testimoniale lo stesso disegno del territorio.

Qui si sviluppava in massima parte il percorso del fosso macinante, all'origine delle principali strutture insediative presenti e del disegno dell'impianto agrario, organizzato in funzione della distribuzione delle acque derivate dal canale stesso.

Comprende il centro abitato del capoluogo.

2. Vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri:

Per le caratteristiche morfologiche e qualitative l'area non presenta particolari limitazioni dal punto di vista agricolo ed in generale per altri tipi di utilizzazione, se non in parte per la permeabilità dei terreni e la ridotta produttività dell'acquifero. Le favorevoli condizioni per l'insediamento allo stesso tempo determinano una forte erosione antropica di aree produttive agricole, con rischio elevato di fenomeni di abbandono e di frammentarietà aziendale.

3. Obiettivi:

- tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio di matrice storica;
- riqualificazione dei tessuti urbani con il recupero, la riconfigurazione e l'integrazione degli spazi pubblici e collettivi;
- salvaguardia della tessitura agraria a maglia fitta che connota l'ambito.
- promozione della produzione agricola.

4. Indirizzi:

- limitazione alla tendenza al consumo di suolo agricolo e controllo delle impermeabilizzazioni in relazione al moderato rischio di inquinamento della falda idrica;
- consolidamento della struttura urbana e riordino dei tessuti urbani, soprattutto ai margini dell'urbanizzato;
- mantenimento del disegno, delle linee di deflusso e dei segni dell'impianto agrario, evitando movimenti di terra che alterino l'assetto ed il profilo dei luoghi;
- realizzazione di itinerari culturali, escursionistici, naturalistici e di valorizzazione delle produzioni agricole.

Art. 27 Ambito della bassa collina e Balze

1. È costituito da una zona collinare formata dalla successione di strati di varia potenza di argille e 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 tra 15 e 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 bosco fitto di latifoglie, che tende a contrastarne il processo evolutivo, o completamente nude. Dove il processo evolutivo è più avanzato le balze ripidissime assumono l'aspetto di veri e propri pinnacoli e torrioni isolati, fenomeno unico ed eccezionale per forme geologiche e per suggestione ambientale e paesaggistica.

L'area è anche di notevole interesse paleontologico.

Salvo insediamenti di presidio e per l'attività agricola situati nei punti più stabili (dossi) e meno acclivi, le aree non sono state generalmente insediate e comprendono solo parti marginali degli abitati di fondovalle.

La presenza di rilevanti risorse (argilla di ottima qualità e materiali inerti di deposito lacustre) ha conferito all'area una significativa vocazione estrattiva, come dimostrato dalla presenza di una importante fornace.

2. Vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri:

Il processo di progressiva distruzione tutt'ora in atto è da considerarsi evoluzione naturale e non da contrastare, se non direttamente interagente con infrastrutture ed altre opere di interesse esistenti.

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 di interesse faunistico.

Le aree argillose, nelle zone più acclivi, per la propensione al dissesto e la scadente capacità agricola, presentano una vocazione alla naturalità crescente con l'aumento della pendenza.

I suoli presentano una elevata vulnerabilità alle azioni erosive e gravitative provocate dalle acque superficiali e di conseguenza uno strato pedologico ridotto o assente, specie nelle parti argillose più acclivi; dunque le aree sono caratterizzate da ridotta capacità agricola, salvo quelle a bassa acclività che invece possono presentare difetti di drenaggio.

La diffusa instabilità limita fortemente qualsiasi intervento di modificazione.

3. Obiettivi:

- tutela e valorizzazione dei geotopi, in particolare di valore monumentale;
- mantenimento ed estensione delle coperture vegetale delle colline argillose.

4. Indirizzi:

- limitare l'azione erosiva in atto favorendo, soprattutto nei terreni scoscesi con pendenza superiore al 35%, progetti di rinaturalizzazione che introducano, dove opportuno, tecniche di ingegneria naturalistica, e, nelle aree agricole, l'introduzione di colture e tecniche colturali in grado di contenere i processi erosivi, anche facendo riferimento alle Linee guida dell'Autorità di Bacino dell'Arno (2006) per quanto riguarda modalità di lavorazione superficiale dei suoli che contengano l'erosione;
- perseguire il risanamento ambientale nelle aree di estrazione;
- evitare alterazioni che modifichino l'assetto ed il profilo dei luoghi e l'alterazione e la modifica delle linee di deflusso delle acque;
- conservazione e recupero della trama viaria nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri in pietra, le scarpate dove la strada è in trincea ed il trattamento del fondo stradale, da assumere quali riferimenti anche per l'eventuale realizzazione di nuovi tratti che si rendessero necessari, ad esempio per consentire l'accessibilità ai mezzi di emergenza, non precludendo comunque la possibilità di impiegare materiali o tecnologie contemporanei qualora si dimostrassero adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico;
- realizzazione di itinerari culturali, escursionistici, naturalistici.

Art. 28 Ambito del fondovalle

1. È costituito dal sistema delle acque superficiali e delle aree da esse formate per deposito di materiale alluvionale, caratterizzate dall'aver una relazione più o meno stretta con le acque sotterranee; comprende i fondovalle con morfologia pianeggiante e litologia permeabile variamente utilizzati.

Il territorio, in generale non di antico insediamento, comprende la presenza di nuclei e altre testimonianze storico-urbanistiche e di una serie di significativi edifici rurali di epoca granducale; comprende i principali centri abitati di fondovalle.

2. Vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri:

Per i caratteri morfologici e qualitativi dei suoli che le distinguono e per la loro stabilità sono aree potenzialmente adatte ad ogni tipo di utilizzazione; in particolare per la qualità litologica e la bassa pendenza dei suoli, unitamente alla potenziale disponibilità di acqua ed all'assenza di rischio di erosione, sono aree vocate prevalentemente alla produzioni erbacee e all'arboricoltura da legno.

Le limitazioni sono da riferire alle zone prossime ai corsi d'acqua, per quanto riguarda il rischio idraulico, ed alla permeabilità del substrato che determina la forte sensibilità alla diffusione di sostanze inquinanti nel suolo ed agli interventi di impermeabilizzazione.

3. Obiettivi:

- tutela dei corsi d'acqua e della falda idrica;
- tutela dell'ambiente fluviale, degli elementi vegetazionali e degli habitat;
- promozione della produzione agricola;
- tutela del patrimonio urbanistico ed edilizio di matrice storica;
- riqualificazione dei tessuti urbani con il recupero, la riconfigurazione e l'integrazione degli spazi pubblici e collettivi.

4. Indirizzi:

- consolidamento della struttura urbana e riordino dei tessuti urbani, soprattutto sui margini dell'urbanizzato.

- tutela dei varchi inedificati impedendo l'ulteriore sviluppo degli insediamenti lineari e la saldatura tra essi, che interromperebbe la continuità tra ambiti territoriali;
- realizzazione di itinerari culturali, escursionistici, naturalistici.

Titolo VI Invarianti

Art. 29 Aree boscate

1. Le aree definite come boschi ai sensi della L.R. n. 39 del 21/03/2000, art. 3 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 rappresentano una risorsa primaria.
La rappresentazione cartografica delle aree individuate come boschi nella Tavola C.02 corrisponde allo stato di fatto relativo alla data delle rilevazioni, effettuate su tutto il territorio comunale in occasione della costruzione del Quadro conoscitivo del Piano; il perimetro dell'area boscata potrà comunque essere verificato in relazione alle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente e le eventuali modifiche, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, dovranno essere appropriatamente documentate ed ottenere la validazione da parte degli Enti competenti.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive la salvaguardia e dispone il vincolo assoluto di non edificabilità.
3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Per tali aree dovrà essere previsto il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento, a proteggere le produzioni vegetali ed i resedi delle abitazioni dai danni arrecati dalla selvaggina.

Art. 30 Aree di elevato pregio naturalistico

1. Sono le aree appartenenti al SIR Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno, pSIC e ZPS; il Sito di Importanza Regionale è compreso nella rete Natura 2000, cioè tra i siti che costituiscono delle aree di grande interesse ambientale ove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, di interesse comunitario o prioritari, la cui conservazione, da realizzarsi attraverso la designazione di aree speciali di conservazione, è ritenuta prioritaria dall'Unione Europea.
2. Per esse si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli), dalla D.G.R. n. 644/2004 (*norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale*) e dalla D.G.R. n. 454/2008 (*criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione*). Sono inoltre integralmente assunti i contenuti del Piano di Gestione approvato con D.C.P. n. 128 del 23/11/2006, che individua i seguenti obiettivi di conservazione principali:
 - conservazione del sistema di praterie montane pascolate, che ospita importanti popolamenti di uccelli nidificanti, e in particolare dei nardeti e festuceti;
 - conservazione del mosaico ambientale dei versanti occidentali, con ampie zone di brughiere, vaccinieti e praterie secondarie;
 - conservazione dell'integrità del sito e limitazione dell'impatto antropico nelle praterie montane;
 - conservazione delle stazioni di rare specie di flora;
 - rinaturalizzazione dei rimboschimenti di conifere.
3. Per tali aree il Piano Strutturale dispone il vincolo assoluto di non edificabilità, fatto salvo quanto eventualmente e strettamente necessario alla fruizione del sito di interesse archeologico di Poggio alla Regina, come indicato al successivo art. 38.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa finalizzata al perseguimento degli obiettivi sopra richiamati, in particolare per limitare l'impatto causato da infrastrutture e attività ricreative. Dovranno in tal senso essere previsti, anche con il supporto di ulteriori atti di governo del territorio:
 - regolamentazione della circolazione su strade ad uso forestale e della loro gestione, evitandone l'asfaltatura, e dell'apertura di nuove strade;
 - il divieto delle attività di fuoristrada, fatta eccezione per mezzi agricoli e forestali, mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza e per l'accesso al fondo di proprietari, lavoratori e gestori, e di attività di motocross;
 - la regolamentazione delle attività sportive e di tempo libero quali in particolare quelle svolte mediante deltaplano o parapendio;
 - il divieto di realizzazione di nuovi impianti eolici per autoproduzione con potenza complessiva superiore a 20

kw;

– la localizzazione di eventuali aree di sosta lungo le strade ed i sentieri di accesso al sito e la razionalizzazione del carico turistico;

– il mantenimento (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali, utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.).

b) Specifiche indicazioni di salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale del SIR dovranno integrare i contenuti dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

5. Qualsiasi piano, progetto o intervento che possa avere incidenze significative sul Sito deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza; tale procedura si applica sia agli interventi che ricadono all'interno del Sito, sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

Art. 31 Aree di interesse ambientale

1. Sono le aree di interesse ambientale del sistema regionale delle Aree Protette individuato ai sensi della L.R. 49/95 e non ricomprese in parti del territorio sulle quali sia intervenuta l'istituzione di Parchi e Riserve Naturali, Aree Naturali Protette di Interesse Locale oppure di Siti di Importanza Regionale della rete ecologica.
2. Per esse il Piano Strutturale dispone il divieto di nuova edificazione.
3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata alla conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro caratterizzazione formale e tipologica per quanto attiene a carico insediativo, impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali e sistemazioni esterne, conservazione degli assetti vegetazionali, conservazione di risorse o memorie storiche.

Art. 32 Geotopi

1. I geotopi individuano le emergenze geologiche corrispondenti ad episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva o agli affioramenti; in alcuni luoghi esse si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.
2. In tali aree sono vietati:
 - i movimenti di terra che modifichino i profili dei terreni sommitali e al piede;
 - la demolizione anche parziale delle formazioni verticali;
 - la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante, a terrazzamenti e ciglionamenti;
 - l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manto in ghiaia e fatti salvi casi particolari, di interesse generale;
 - le attività estrattive;
 - la sostituzione delle colture tradizionali.
3. Per le aree individuate nella Tavola C.02 come geotopi di valore monumentale (corrispondenti alla Zona di valore monumentale – le Balze – dell'ANPIL n. 100) il Piano Strutturale dispone la tutela integrale allo scopo di favorire il corretto decorso delle dinamiche naturali ed evitare manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.); per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di nuova edificazione. Fermo restando quanto prescritto al comma 2, nel caso di aziende agricole presenti all'interno delle aree, qualora risulti dimostrata l'impossibilità di una diversa localizzazione, potrà essere consentita la realizzazione di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), purché in contiguità con i complessi rurali esistenti e sempreché l'intervento non interessi aree in alcun modo riconducibili alle balze che contraddistinguono l'ANPIL; le aree oggetto di intervento dovranno essere caratterizzate da terreni pianeggianti o leggermente acclivi, poste a distanza di sicurezza dal ciglio e dal piede dei versanti scoscesi ed esterne a gole o altre zone non vocate; la realizzazione di tali interventi è in ogni caso subordinata al rispetto delle ulteriori condizioni e delle zone ammissibili stabilite dal Regolamento Urbanistico.
4. Per le aree individuate nella Tavola C.02 come geotopi di valore rilevante (corrispondenti alla Zona di rilevante importanza geomorfologica – Piani Alti – dell'ANPIL n. 100) e come aree segnalate (corrispondenti all'Area segnalata – Bassa collina del Valdarno – dell'ANPIL n. 100), quali fasce di rispetto per il mantenimento degli

equilibri idrogeologici e paesaggistici, il Piano Strutturale prescrive la tutela dei caratteri specifici dei luoghi; il Regolamento Urbanistico potrà predisporre in essi interventi di trasformazione tali da non compromettere tali caratteri, fermo restando quanto specificato al comma 2.

5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La disciplina dovrà essere finalizzata 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.

6. La disciplina speciale sarà definita dal Regolamento di gestione dell'ANPIL.

Art. 33 Reticolo idrografico

1. Per il reticolo idrografico il Piano prescrive la salvaguardia della funzionalità, il mantenimento, il ripristino ed il riassetto dell'equilibrio idrogeologico.

2. Per le aree appartenenti al reticolo idrografico il Piano Strutturale dispone l'assoluto divieto di nuova edificazione.

3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La disciplina dovrà favorire ed incentivare gli interventi che perseguono il recupero della naturalità dei corsi d'acqua e prevedono il generale miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde e delle acque, anche attraverso la realizzazione di percorsi di attraversamento, la messa in sicurezza dei manufatti e delle infrastrutture idrauliche esistenti, il miglioramento della vegetazione riparia e la loro rinaturalizzazione con specie autoctone, privilegiando il ricorso a tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

b) Dovrà essere incentivata la delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile.

Art. 34 Aree di pertinenza fluviale ed interventi per la riduzione del rischio idraulico

1. Sono le aree individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Rischio idraulico” – come interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di tipo A e di tipo B e come aree di pertinenza fluviale.

2. Le aree degli interventi strutturali di tipo A e B sono soggette a vincolo di inedificabilità, secondo quanto disposto dalle norme del Piano di Bacino e con le precisazioni ivi contenute.

3. Le aree di pertinenza fluviale, ove non comprese negli interventi di cui al comma precedente, sono comunque soggette a salvaguardia a fini di mitigazione del rischio idraulico, idrogeologico ed ambientale, come disposto dalle norme del Piano di Bacino.

Art. 35 Aree terrazzate e ciglionate

1. Le aree terrazzate e ciglionate rappresentano documenti materiali della cultura di notevole rilievo e con un ruolo fondamentale nella difesa del suolo.

L'individuazione delle aree terrazzate e ciglionate rappresentata nella Tavola C.02 potrà essere oggetto di puntuale verifica a scala di dettaglio nella redazione del Regolamento Urbanistico o di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale; le eventuali modifiche della perimetrazione rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici del Piano Strutturale dovranno essere adeguatamente motivate e documentate, sulla base di studi e rilievi di dettaglio che evidenzino in modo inequivocabile l'assenza di sistemazioni agrarie a terrazzamenti e ciglionamenti da tutelare, tenendo altresì conto del contesto di appartenenza e delle caratteristiche delle aree circostanti.

2. Il Piano Strutturale dispone la loro conservazione integrale.

3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La disciplina dovrà essere finalizzata alla massima tutela di terrazzamenti e ciglionamenti e ad incentivare la loro ricostruzione, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale.

Art. 36 Viabilità fondativa

1. La viabilità fondativa individua le strade storiche il cui tracciato risulta ancora sostanzialmente coerente a quello presente al Catasto Lorenese ed i tratti di interesse paesistico, evidenziando quelli di particolare rilievo per panoramicità, dei quali prescrive la tutela e la valorizzazione.
2. Per esse il Piano Strutturale prescrive il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), fermo restando quanto previsto per il Sistema della Mobilità per quanto riguarda eventuali interventi di adeguamento e di rettifica.
3. Per eventuali nuovi tratti – purché di imitata estensione – che si rendessero necessari, i progetti dovranno assicurare, coerentemente al ruolo ricoperto per la mobilità, la continuità della percezione del percorso ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata alla tutela ed alla riqualificazione, estese alle sistemazioni ed agli arredi delle aree contigue alla viabilità (muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati), adottando opportuni accorgimenti che non riducano le condizioni di sicurezza; dovrà inoltre precisare le modalità architettoniche per tutti i manufatti relazionati alla strada, quali ad esempio la cartellonistica.
 - b) Dovrà essere predisposta specifica normativa per la tutela dei punti di vista panoramici, in modo da favorire la visuale ed impedire la realizzazione di opere che la ostacolano.
 - c) Dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile vietandone la chiusura (anche per tratti) allo scopo di evitare di compromettere la continuità del percorso, dovrà inoltre essere previsto il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente.

Art. 37 Nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale

1. Per i nuclei e gli insediamenti di pregio e di valore storico-documentale il Piano Strutturale prescrive la valorizzazione ed il mantenimento della qualità storica, architettonica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti di pertinenza, preservando i caratteri morfologici dell'impianto originario in modo da conservarne la leggibilità, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Sulla base dei contenuti del P.T.C.P. e del Quadro conoscitivo, in particolare del rilievo del patrimonio edilizio esistente, essi sono così articolati:
 - tessuti urbani di antica formazione
 - nuclei ed aggregati
 - ville, edifici specialistici ed insediamenti rurali di pregio
 - altri insediamenti rurali di antico impianto.
3. Per i tessuti urbani di antica formazione gli atti di governo del territorio dovranno predisporre specifica normativa per il recupero dei manufatti e degli spazi aperti, da formulare in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, tenendo conto della collocazione urbana, e dovrà salvaguardare gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini, viali alberati, piante arboree, siepi, muri di contenimento e di recinzione.
4. Per nuclei ed aggregati gli atti di governo del territorio dovranno predisporre specifica normativa per il recupero dei manufatti e degli spazi aperti, da formulare in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, la razionalizzazione degli impianti a rete ed il mantenimento e la riqualificazione di attività complementari e compatibili anche diverse dalla residenza, limitando la tendenza al frazionamento delle unità abitative e dovrà salvaguardare gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali sistemazioni viarie, giardini, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione.
5. Le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi. In tali aree non sono quindi consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di completamento e di riconfigurazione dei margini dei centri abitati che potranno eventualmente interessare le aree di pertinenza delle strutture urbane a condizione che siano studiati adottando le procedure di valutazione definite all'art. 13 del P.T.C.P.; essi dovranno essere adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento, al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale, e dovranno

essere finalizzati al miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione ed alla riqualificazione dei margini urbani.

Potranno inoltre essere ammessi nelle aree di tutela tutti gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente; in caso di aziende agricole presenti all'interno delle aree di pertinenza potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con i complessi rurali esistenti, di annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) qualora risulti impossibile una diversa localizzazione. Le aree di tutela sono escluse dalla disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle superfici minime del Titolo IV, Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 al fine della progettazione dei P.A.P.M.A.A.

Nelle pertinenze dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi; gli interventi saranno mirati alla manutenzione ed al ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

6. Per le ville, gli edifici specialistici e gli insediamenti rurali di pregio gli atti di governo del territorio dovranno predisporre una normativa di dettaglio con la quale disciplinare le modalità di intervento sui singoli edifici e sugli spazi aperti e le funzioni ammissibili in modo da assicurarne la massima tutela ed il recupero, in virtù del rilevante valore e della permanenza dei caratteri originari. La normativa dovrà dunque garantirne la conservazione, anche limitando la tendenza al frazionamento delle unità abitative, e dovrà salvaguardare gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e suddivisione.

Sono compresi in questo gruppo alcuni manufatti minori dei quali, in considerazione del valore storico e documentale, è prescritta la tutela; gli atti di governo del territorio, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, potranno disporre una più precisa perimetrazione così come nuove individuazioni.

7. Le pertinenze individuate dal P.T.C.P. quali aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione e dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi. È fatta salva la possibilità, tramite apposite procedure di valutazione definite all'art. 25 del P.T.C.P., di realizzare nuovi annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) nei casi in cui l'insediamento svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli al di fuori dell'area di pertinenza. Le aree di tutela sono escluse dalla disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle superfici minime del Titolo IV, Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 al fine della progettazione dei P.A.P.M.A.A.
8. Per gli altri insediamenti rurali di antico impianto, tenendo conto delle alterazioni e delle modifiche già apportate, gli atti di governo del territorio dovranno disciplinare modalità di intervento sui singoli edifici e sugli spazi aperti e funzioni ammissibili in modo da assicurarne comunque la tutela ed il recupero coerentemente al principio insediativo originario ed alle caratteristiche di interesse storico-documentale riconosciute. La normativa dovrà limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e dovrà salvaguardare gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e suddivisione.

Art. 38 Aree di interesse archeologico

1. Sono le aree di Poggio alla Regina corrispondenti al sito archeologico di Castiglion della Corte e all'insediamento fortificato dei Conti Guidi, luogo di notevolissimo interesse didattico e scientifico.
2. Per esse il Piano Strutturale individua e conferma la tutela assoluta e dispone interventi volti alla valorizzazione attraverso operazioni di consolidamento e restauro. Per tali aree è disposto l'assoluto divieto di nuova edificazione; potranno essere ammesse esclusivamente attrezzature di supporto alle funzioni didattico-informative, documentaristiche e di sorveglianza, in accordo con la Soprintendenza Archeologica. La viabilità di accesso dovrà essere mantenuta con le caratteristiche esistenti e con materiali permeabili.

Titolo VII Sistemi funzionali

Capo I Ambiente (V)

Art. 39 Generalità

1. Il Piano Strutturale definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio – fisici, ambientali, storici ed insediativi – attribuendo, ai fini del progetto, delle funzioni che siano in grado di garantire le prestazioni dell'ecosistema ambientale, ed infine stabilisce il ruolo che le caratteristiche delle componenti, singole o interrelate, devono avere nel definire la struttura ambientale generale.
La struttura ambientale si inserisce nella trama a scala territoriale e contribuisce a rafforzare il corridoio ecologico Pratomagno–Balze in prolungamento verso l'Arno ed il Chianti.
2. Fanno parte del sistema ambientale i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
3. Il sistema ambientale corrisponde al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.

Art. 40 Attività agricole e dotazione di edifici rurali

1. Il Piano Strutturale, per consentire il presidio del territorio rurale e lo svolgimento delle attività agricole e connesse, previo utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ammette la realizzazione di nuovi annessi e strutture agricole. Il Piano Strutturale indirizza i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo–Ambientale e individua le linee guida che il Regolamento Urbanistico dovrà seguire per la disciplina degli annessi agricoli e dei manufatti previsti dall'art. 41 della L.R. 1/2005 in coerenza con le disposizioni e con le condizioni stabilite dalla disciplina statutaria ed in particolare con il Titolo VI delle presenti norme.
2. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste nell'allegato C alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, zona agronomica "Valdarno", possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo–Ambientale (P.A.P.M.A.A.) per:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedono la redazione di un P.A.P.M.A.A., inclusi i cambi di destinazione d'uso e i frazionamenti di proprietà che derogano dai parametri fissati.Per la redazione dei P.A.P.M.A.A. si fa riferimento ai parametri, agli indirizzi ed ai criteri contenuti nel P.T.C.P. di Arezzo ed in particolare alle specifiche per zone agronomiche e tipi di paesaggio agrario contenute nell'allegato C sopra citato. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il P.A.P.M.A.A. censisce le emergenze paesaggistico–ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. Nei successivi articoli, con riferimento ai sistemi funzionali, si individuano le opere di miglioramento ambientale prioritarie.
3. La realizzazione e l'installazione degli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e degli annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) è vietata nel caso di trasferimenti parziali di fondi già dotati di annessi agricoli per 10 anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti. Tale divieto non si applica nel caso in cui i rapporti tra superfici fondiari ed edifici utilizzati per l'attività agricola, stabiliti nell'allegato C del P.T.C.P. di Arezzo, non siano stati superati in alcuna delle porzioni risultanti. Il divieto non si applica altresì nei casi previsti al comma 4 dell'art. 46 della L.R. 1/2005.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare le ulteriori condizioni e le zone ammissibili nelle quali la costruzione di nuovi annessi agricoli, di cui al comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005, non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime ovvero può eccedere le capacità produttive dell'azienda.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare le ulteriori condizioni ed individuare le zone ammissibili per la costruzione di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni, di cui al comma 5 dell'art. 41 della L.R. 1/2005.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì regolamentare l'installazione di manufatti temporanei precari, di cui al comma 8 dell'art. 41 della L.R. 1/2005.
7. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere idonee garanzie per la rimozione di annessi e manufatti al termine del loro utilizzo.
8. I nuovi interventi edilizi e le sistemazioni esterne dovranno essere disciplinati dal Regolamento Urbanistico definendo criteri tipologici e formali con particolare attenzione al posizionamento rispetto agli assetti morfologici

del suolo ed agli impatti visivi ed alle proporzioni planivolumetriche. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata, ponendo attenzione al recupero dei materiali e delle soluzioni costruttive tradizionali locali.

Gli interventi dovranno garantire un elevato livello di integrazione con gli edifici preesistenti ed il paesaggio, evitando la modifica del disegno dei campi e la rimozione di vegetazione colturale e non colturale di pregio. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico dovranno escludere l'utilizzo di specie vegetali che non appartengono al paesaggio agrario dei luoghi e non contribuiscono ad incrementarne la qualità e la biodiversità; questo in particolare nell'impianto di siepi arboree ed arboreo arbustive nella progettazione dei miglioramenti ambientali. Saranno ad esempio da escludere specie quali il *prunus laurocerasus* e i *cupressus leylandi*.

Nella scelta della localizzazione degli interventi dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- utilizzare infrastrutture esistenti e non comportare sensibili modifiche della morfologia dei luoghi;
- prestare particolare attenzione all'impatto delle opere infrastrutturali utilizzando la viabilità preesistente e limitando l'apertura di nuovi tracciati, soprattutto se carrabili;
- posizionare i nuovi interventi quanto più possibile nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, tuttavia salvaguardando l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico.

9. Il Regolamento Urbanistico prevederà una specifica disciplina per la localizzazione di strutture per allevamenti. Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico non sono ammesse nuove strutture per gli allevamenti fuori dei P.A.P.M.A.A.
10. Il rapporto tra edifici e fondo previsto dall'allegato C al P.T.C.P. di Arezzo deve essere utilizzato nel caso di frazionamenti di aziende, al di fuori dei P.A.P.M.A.A., in relazione e secondo quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. 1/2005.

Art. 41 Criteri generali di intervento nel territorio rurale per le altre destinazioni

1. Gli atti di governo del territorio dovranno prevedere una disciplina specifica per le sistemazioni esterne e le opere nelle aree di pertinenza degli edifici (pavimentazioni, spazi di sosta, strade di accesso, recinzioni, attrezzature sportive, impianti tecnologici...) per garantire il miglior inserimento tipologico ed ambientale, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - mantenimento di un assetto dei luoghi assimilabile a quello agricolo, mantenendo il più possibile le specie coltivate (olivi, piante da frutto, ecc.) e la vegetazione non colturale (siepi, aceri campestri) salvaguardando i segni rilevabili sul territorio quali le sistemazioni idraulico-agrarie e la viabilità minore ed i manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale ed evitando invece l'introduzione di elementi e disegni estranei al contesto rurale;
 - limitazione delle superfici impermeabilizzate, privilegiando percorsi pedonali e carrabili non pavimentati;
 - limitazione delle suddivisioni interne alle aree di pertinenza, evitando la partizione dei resedi originariamente unitari;
 - localizzazione di eventuali recinzioni in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico dovranno escludere l'utilizzo di specie vegetali che non appartengono al paesaggio agrario dei luoghi e non contribuiscono ad incrementarne la qualità e la biodiversità; questo in particolare nell'impianto di siepi arboree ed arboreo arbustive nella progettazione dei miglioramenti ambientali. Saranno ad esempio da escludere specie quali il *prunus laurocerasus* e i *cupressus leylandi*.

2. Il Piano Strutturale considera le attività ricreative e sportive sostenibili uno strumento di valorizzazione del territorio rurale e delle attività ricettive anche agrituristiche. Il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto approfondire questo tema individuando la domanda di servizi integrativi per il tempo libero. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare aree vocate alla realizzazione di impianti collettivi mentre, in ambito privato, dovrà prevedere una specifica disciplina per l'installazione di strutture temporanee (box) per cavalli e strutture correlate (paddock ecc.) a supporto delle attività di tempo libero, privilegiando in ogni caso il riutilizzo di edifici e manufatti esistenti.

Nuovi impianti collettivi potranno essere previsti dal R.U. a condizione che ne sia verificata la compatibilità e sostenibilità ambientale e paesaggistica, nel rispetto dei contenuti dello Statuto dei luoghi ed in particolare delle

disposizioni del Titolo IV, ai fini della salvaguardia delle risorse, e del Titolo VI; tali interventi non potranno in alcun caso alterare la struttura dei paesaggi ma dovranno essere finalizzati al recupero ed alla valorizzazione paesaggistica, promuovendo la riqualificazione delle aree degradate e recuperando un idoneo assetto agrario ed idrogeologico; la realizzazione di nuovi immobili per l'esercizio delle attività è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente ed all'impiego di tecniche edilizie sostenibili.

3. Il Regolamento Urbanistico, al fine di agevolare la manutenzione degli assetti originari richiamati al comma 1, dovrà disciplinare la realizzazione di strutture temporanee in materiali leggeri per deposito di attrezzature da giardino e il ricovero di piante.
4. La realizzazione di autorimesse interrato non è da ritenersi compatibile con il territorio rurale; potranno essere ammesse dal Regolamento Urbanistico soluzioni seminterrate in presenza di opportuni dislivelli naturali nell'andamento morfologico del terreno.

Art. 42 Tessitura agraria

1. La tessitura agraria è considerata risorsa essenziale agro-ambientale come struttura del paesaggio agrario, condizione per la stabilità e la difesa del suolo e per la biodiversità. È determinata da sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, argini...), forma e dimensione dei campi, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La tessitura tradizionale a maglia fitta, che caratterizza in modo sostanziale alcune parti del territorio, come riportato nei successivi articoli, dovrà essere tutelata integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale; potranno essere ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; dovranno inoltre essere salvaguardate la viabilità campestre, le piantate residue di bordo e quelle poste in fregio alla viabilità.
 - b) Per le aree con tessitura agraria a maglia media e larga, la disciplina dovrà essere finalizzata alla tutela della condizione attuale, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e favorendo la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari.
 - c) Per tutti gli interventi di trasformazione che interessano il territorio rurale, anche se non connessi all'attività agricola, dovranno essere predisposti studi di dettaglio sulle tessiture agrarie e progetti che tengano conto degli elementi della tessitura agraria, secondo specifici criteri che saranno definiti in sede di Regolamento Urbanistico.

Art. 43 Riserve di naturalità (V1)

1. Costituiscono Riserva di naturalità (V1) le aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e coltivi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e funzioni connesse e complementari in misura tendenzialmente esclusiva. Sono ammesse le attività turistico-ricettive.
3. Le aree ricadenti nel sottosistema V1 sono considerate parti del territorio rurale a funzione agricola dove prevale comunque di gran lunga l'aspetto naturalistico che dovrà essere salvaguardato e conservato: esse corrispondono infatti ad aree di significativo interesse ambientale e sono incluse, in larga parte, nel Sito di Importanza Regionale "Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno", ambito sottoposto a disciplina speciale.
Tali aree appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree a prevalente funzione agricola.
Comprendono aree individuate dal P.T.C.P. come aree di transizione, variante b (arbusteti).
4. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali il Piano Strutturale e gli atti di governo del territorio fanno riferimento alla L.R. n. 39/2000 e del Regolamento forestale n. 48/R/2003 per quanto attiene:
 - al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
 - alla riconversione di aree arbustate in aree boscate;
 - alla riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo;
 - alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate;
 - al recupero di aree aperte dove questo può favorire lo sviluppo della fauna tutelata.

5. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata prioritariamente alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo l'incremento dei tempi di corrivazione tramite la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione, adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione), alla tutela delle praterie di crinale, ammettendo la conversione a bosco solo nelle aree di versante e con eccezione delle aree dove le specie arbustive rivestano valore naturalistico, ed al recupero delle aree agricole abbandonate.
 - b) Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali né nuovi annessi rurali.
 - c) Potrà essere consentita la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi del piano di assestamento forestale e per le attività pastorali, se proposti da soggetti pubblici.
6. Indirizzi:

Individuare itinerari e punti attrezzati per il tempo libero ed attività escursionistiche di tipo naturalistico, compatibilmente con la tutela dei luoghi.

Valorizzare il sito archeologico di Poggio alla Regina.

Favorire le attività agrosilvopastorali compatibili ed in particolare l'economia del bosco, in coerenza con le misure di conservazione del SIR Pascoli Montani e cespuglieti del Pratomagno.

Art. 44 Emergenze geomorfologiche (V2)

1. Il sottosistema V2 è formato da un insieme di spazi verdi territoriali, comprendenti parti di territorio agricolo ed aree boscate, incluse in particolare le aree appartenenti all'ANPIL delle Balze – zona monumentale ed area segnalata –, connotati da elevata instabilità geomorfologica. Tale contesto è riconosciuto di valore naturalistico, ambientale e paesistico e presenta continue dinamiche evolutive degli assetti morfologici e vegetazionali, di estremo interesse scientifico.

Appartiene a quest'ambito anche l'area attualmente soggetta ad attività di escavazione collegata alla produzione di laterizio della fornace di Matassino.

La zona di Poggio Rosso ha inoltre interesse paleontologico, a seguito dei ritrovamenti di reperti fossili, in particolare per il notevole accumulo ossifero scoperto nel 1995.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e funzioni connesse e complementari in misura tendenzialmente esclusiva. Sono ammesse le attività turistico-ricettive. Allo stesso tempo, per le specifiche caratteristiche che connotano in particolare la zona monumentale dell'ANPIL, l'ambito si presta ad ospitare attività di tempo libero all'aria aperta.
3. Le aree del sottosistema V2 appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree a prevalente funzione agricola.

Comprendono aree individuate dal P.T.C.P. come colline argillose del Valdarno.

Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla tipologia collinare aperta, con prevalenza di colture di seminativi ed erbacee.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione).
 - b) Sarà da escludere la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005), se non in continuità con gli insediamenti rurali esistenti e in presenza di una rete viaria e infrastrutturale consolidata.
 - c) Si dovranno conciliare e rendere coerenti tra loro le attività agricole e di tempo libero con quella della salvaguardia ambientale e delle ricerca e sperimentazione ambientale nel campo geologico, vegetazionale e naturalistico, ponendo limitazioni alle attività per gli aspetti non compatibili con le peculiarità dei luoghi; in particolare saranno da evitare colture e costruzioni di vario tipo che comportino cesure, solcature e rimodellamenti ed il sovrappascolamento.

5. Indirizzi:

Individuare itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico, compatibilmente con la tutela dei luoghi.

Realizzazione di un parco naturalistico-scientifico, successivamente alla conclusione delle attività di coltivazione ed al ripristino, nell'area della cava.

Promuovere e valorizzare le attività connesse all'agricoltura che tendano a migliorare i rapporti città-campagna.

Favorire le forme di ricettività connesse all'attività agricola sostenibili e compatibili con il contesto rurale come ad esempio l'agricampeggio.

Art. 45 Rete principale delle connessioni ecologiche (V3)

1. Il sottosistema V3 si configura come componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti (biodiversità), sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani); è costituito da elementi ed aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali e sulle connessioni degli affluenti.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e funzioni connesse e complementari; l'ambito si presta inoltre ad ospitare attività di tempo libero all'aria aperta.
3. Le aree del sottosistema V3 appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree a prevalente funzione agricola.

Comprendono aree individuate dal P.T.C.P. come fondovalle stretti, variante b (molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle) – lungo il Faella ed i suoi principali affluenti – e variante c (molto stretti e con alluvioni terrazzate) – lungo il Resco da Vaggio a Matassino –, negli ambiti di fondovalle e della bassa collina. Il paesaggio agrario è caratterizzato in prevalenza dalla tipologia a maglia media, con prevalenza di seminativi e colture specializzate, talvolta intercalate a colture legnose e orticole anche promiscue, con trama più densa, nei fondovalle dei corsi d'acqua secondari.

4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:

a) La disciplina dovrà essere finalizzata al contenimento o all'eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico, all'individuazione di fasce di rispetto di salvaguardia integrale nelle quali siano vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici, al ripristino della continuità del sistema dei fossi, alla delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico, al ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionali e faunistici, alla rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia, anche per quanto riguarda il reticolo idraulico minore, alla regolamentazione delle attività di escavazione, da effettuarsi esclusivamente al di fuori dell'alveo fluviale.

b) Dovranno essere mantenuti la viabilità campestre, l'orientamento dei campi, le sistemazioni della bonifica, le piantate residue, le siepi e le alberature a filari, a gruppi e isolate, la vegetazione di ripa; la tessitura agraria a maglia fitta, ove presente, dovrà essere salvaguardata, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 42.

c) Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali; la realizzazione di nuovi annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) è da ammettere solo in contiguità dei complessi rurali esistenti, e comunque in prossimità di infrastrutture viarie esistenti, secondo forme consolidate nella cultura locale, a non meno di 50 m. dal bordo del terrazzo fluviale.

5. Indirizzi:

Creazione di percorsi pedonali e ciclabili, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero, in particolare nell'ambito di fondovalle.

Regolamentazione delle modalità di impianto di specie arboree e arbustive per la realizzazione degli impianti vegetazionali da utilizzare anche lungo il reticolo idrografico minore.

Limitazione della conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.).

Incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate a valorizzare le emergenze naturalistiche del territorio.

Individuazione di sistemi premiali per la manutenzione e la ricostituzione del reticolo idrografico minore e della rete ecologica associata.

Art. 46 Fascia di transizione altocollinare (V4)

1. La fascia di transizione altocollinare V4 è un ambito articolato e composito che denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici che occorre salvaguardare e valorizzare; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) ed ambiti antropizzati; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole, soprattutto oliveti, consolidate nell'uso e nei caratteri.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e Residenza.
3. Le aree del sottosistema V4 appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree ad esclusiva funzione agricola. Esse sono riconosciute quali aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale.

Corrispondono alle aree individuate dal P.T.C.P. come sistema territoriale dell'oliveto terrazzato, variante a (fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana).

Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla tipologia a terrazzamenti, con prevalenza di oliveti.

4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata al recupero delle aree agricole abbandonate, con eliminazione delle forme invasive del bosco ove si riscontri un valore paesaggistico o ambientale prevalente rispetto al valore di area forestale, e all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali, con l'impegno a mantenere, negli ordinamenti colturali aziendali, la prevalenza dell'olivo. In caso di cambio di destinazione d'uso nelle sistemazioni esterne la prevalenza dell'olivo dovrà essere comunque obbligatoriamente mantenuta, limitando ai casi non evitabili l'estirpazione delle piante.
 - b) Dovranno essere mantenuti i ciglioni e le scarpate naturali e artificiali e gli elementi artificiali strutturanti il paesaggio quali viabilità vicinale e percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni; la tessitura agraria a maglia fitta, che connota l'ambito, dovrà essere tutelata integralmente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 42.
 - c) Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione dovranno essere utilizzate tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi e dovrà essere prevista la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica e di consolidamento dei terreni.
 - d) Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali né nuovi annessi rurali; potrà essere ammessa la realizzazione di piccoli annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) con funzione di ricovero attrezzi per aziende con superfici superiori a 1,5 ha e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - copertura a capanna;
 - muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale;
 - profondità massima pari a quella del terrazzo;
 - parete tergale coincidente con il muro a retta a monte;
 - fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso di terrazzi poco profondi;
 - limitate aperture finestrate nel fronte a valle.
5. Indirizzi:

Individuazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.
Diversificazione della produzione agricola, promozione delle produzioni di qualità e della filiera corta.
Valorizzazione delle attività agrituristiche.
Meccanismi premiali per chi effettua interventi di manutenzione, recupero e restauro dei terrazzamenti, in particolare dove in condizioni di degrado.
Meccanismi premiali per chi mantiene e coltiva gli oliveti.

Art. 47 Fascia di transizione dell'altopiano (V5)

1. Le aree appartenenti al sottosistema V5 sono aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra il principale centro urbano e i territori non antropizzati, e diffusamente insediate, alle quali spetta la funzione di relazione degli insediamenti concentrati e sparsi con la campagna circostante; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità ed ambiti antropizzati.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e Residenza.
3. Le aree del sottosistema V5 appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree a prevalente funzione agricola. Esse sono riconosciute – per la parte situata ad est del Borro Cerbesi e del Borro della Docciolina – quali aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale.
Corrispondono alle aree individuate dal P.T.C.P. come pianalti, variante a (sotto la Setteponti da Pian di Scò a Loro e del Borro).
Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla tipologia a maglia fitta con colture miste e prevalenza di oliveto e vigneto.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata al recupero delle aree agricole abbandonate ed all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali, con divieto di cambio degli assetti colturali basati sull'oliveto e il vigneto in coltura promiscua o specializzata.
 - b) Dovranno essere mantenuti i ciglioni e le scarpate naturali e artificiali e gli elementi artificiali strutturanti il paesaggio quali viabilità vicinale e percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni; la tessitura agraria a maglia fitta dovrà essere salvaguardata integralmente, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 42.
 - c) Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione dovranno essere utilizzate tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi e dovrà essere prevista la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica e di consolidamento dei terreni.
 - d) Sono da escludere interventi di livellamento, escavazione e rimodellamento in prossimità degli orli morfologici.
 - e) Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali.
5. Indirizzi:
Individuazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico.
Promozione di azioni e strutture collettive per il rafforzamento della filiera e la valorizzazione delle produzioni.

Art. 48 Aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6)

1. Il sottosistema V6 è composto da aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi, seminativi arborati, prati-pascoli, con presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole e funzioni connesse e complementari in misura tendenzialmente esclusiva.
3. Le aree del sottosistema V6 appartengono al territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 quali aree a prevalente funzione agricola.
Comprendono aree individuate dal P.T.C.P. come fondovalle stretti, variante b (molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle) – lungo il Faella ed i suoi principali affluenti – e variante c (molto stretti e con alluvioni terrazzate) – lungo il Resco dalla Setteponti a Vaggio –, per quanto riguarda l'ambito di fondovalle, e come colline argillose del Valdarno, per quanto riguarda l'ambito di fondovalle della bassa collina.
Il paesaggio agrario è formato da tipologie disomogenee, con colture miste.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata al ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi all'incentivazione ed al recupero delle pratiche agricole tradizionali, favorendo la messa a coltura dei campi abbandonati e con il controllo dei recenti assetti colturali, al consolidamento del terreno e regimentazione delle

acque superficiali.

b) Dovranno essere mantenuti la viabilità campestre, l'orientamento dei campi, le sistemazioni della bonifica, le piantate residue, le siepi e le alberature a filari, a gruppi e isolate, la vegetazione di ripa; la tessitura agraria a maglia fitta, ove presente, dovrà essere salvaguardata, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 42.

c) Nell'ambito di fondovalle non sono da prevedere nuove abitazioni rurali; la realizzazione di nuovi annessi agricoli con Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (comma 4 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) e di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) è da ammettere solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e in prossimità di infrastrutture viarie esistenti, secondo forme consolidate nella cultura locale.

d) Nell'ambito della bassa collina sarà da escludere la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali (comma 7 dell'art. 41 della L.R. 1/2005) se non in continuità con gli insediamenti rurali esistenti.

Dovranno inoltre essere di norma evitati l'utilizzazione a colture e a costruzioni di vario tipo che comportino cesure, solcature e rimodellamenti ed il sovrappascolamento, mantenendo e rafforzando invece la copertura vegetale.

5. Indirizzi:

Limitazione della conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.) nell'ambito di fondovalle.

Diversificazione della produzione agricola, promozione delle produzioni di qualità e della filiera corta.

Meccanismi premiali per chi effettua interventi di manutenzione delle tessiture agrarie di pregio e reimpianto di siepi e filari alberati tradizionali.

Favorire le forme di ricettività connesse all'attività agricola sostenibili e compatibili con il contesto rurale come ad esempio l'agricampeggio.

Capo II Mobilità (M)

Art. 49 Generalità

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale e la viabilità minore di interesse generale.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Dovranno essere previsti interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio.
 - b) Dovranno essere studiati interventi per assicurare alti standard di sicurezza, soprattutto in corrispondenza delle intersezioni viarie e degli attraversamenti pedonali.

Art. 50 Viabilità principale intercomunale (M1)

1. La viabilità principale intercomunale M1 è costituita dagli assi fondamentali a servizio delle relazioni territoriali: la Provinciale della Castagneta, la Setteponti, la Provinciale Fiorentina e la via Urbinese.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) adeguamento e riqualificazione dei tracciati esistenti e delle intersezioni, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, secondo caratteristiche prestazionali adeguate al ruolo;
 - b) individuazione di percorsi destinati alla mobilità ciclabile e pedonale anche come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica;
 - c) corretto inserimento paesistico, con riferimento a quanto definito al Titolo VI Invarianti ed in particolare all'art. 36 Viabilità fondativa.
3. Indirizzi:

Sulla base del Codice della strada esse sono classificabili come "Strade extraurbane secondarie"; dovranno pertanto tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali previste per tali tracciati (strade ad unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, con intersezioni a raso).

Art. 51 Viabilità di collegamento interno (M2)

1. La viabilità di collegamento M2 individua i tracciati che strutturano la mobilità all'interno dei centri abitati e le relazioni tra di essi, consentendo altresì l'accessibilità alle zone produttive.

2. Il Piano Strutturale individua sulla Tavola C.01 gli "Ambiti indicativi per nuovi tracciati di collegamento" che corrispondono ad areali dove è prevista la realizzazione di nuovi tratti a completamento della rete interna della viabilità e per risolvere alcune specifiche criticità riscontrate. La localizzazione di maggior dettaglio delle nuove infrastrutture, la loro definizione progettuale e l'imposizione dei vincoli espropriativi sono comunque demandate a successive fasi di pianificazione e, nel caso del nuovo collegamento tra via del Varco e la Provinciale Ponte Matassino–Reggello, a specifici accordi con il Comune di Reggello.
3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) adeguamento e riqualificazione dei tracciati esistenti e delle intersezioni, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, secondo caratteristiche prestazionali adeguate al ruolo;
 - b) individuazione di percorsi destinati alla mobilità ciclabile e pedonale;
 - c) corretto inserimento paesistico, con riferimento a quanto definito al Titolo VI Invarianti ed in particolare all'art. 36 Viabilità fondativa.
4. Indirizzi:
Sulla base del Codice della strada esse sono classificabili come "Strade extraurbane secondarie"; dovranno pertanto tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali previste per tali tracciati (strade ad unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, con intersezioni a raso).

Art. 52 Altri itinerari di interesse generale (M3)

1. Il Piano individua una rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi ed ambienti, i contesti urbani ed aree e siti di interesse storico–naturalistico; essa si identifica con le strade di origine antica che, insieme ai principali assi viari, hanno strutturato il territorio e gli insediamenti.
2. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) salvaguardare e riproporre i caratteri originari delle strade, attraverso il mantenimento delle caratteristiche tecniche, dimensionali e di giacitura, delle presenze vegetali, dei manufatti storici di arredo e corredo, delle opere stradali, degli affacci della strada verso il territorio, anche con segnaletiche specifiche e punti sosta;
 - b) privilegiarne la fruizione attraverso la mobilità dolce.
3. Indirizzi:
Sulla base del Codice della strada esse sono classificabili come "Strade extraurbane locali".

Capo III Luoghi centrali (L)

Art. 53 Luoghi centrali (L)

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono molte persone e dove si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi, comprendendo piazze, strade, giardini ed edifici di interesse collettivo, oltre all'edificato – spesso di antica formazione – che affaccia lungo tali piazze e strade relazionandosi con esse; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza degli usi principali Attività di servizio, Attività commerciali, Attività direzionali e Residenza.
3. La rappresentazione contenuta nella Tavola C.01 corrisponde allo stato di fatto delle aree insediate; l'attuazione delle previsioni del Piano potrà completare e modificare tale assetto secondo le prescrizioni, le limitazioni ed criteri individuati al Titolo IX.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata ad assicurare la massima accessibilità e fruibilità, a favore di tutte le componenti di traffico e con adeguate dotazioni di spazi di sosta ma privilegiando soprattutto la fruizione pedonale.
 - b) Dovranno essere prioritari gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche.
 - c) Nei tessuti antichi si dovranno prevedere interventi leggeri di adeguamento alle esigenze contemporanee e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto, nel rispetto di quanto definito al precedente art. 37.
 - d) Dovranno essere definite azioni e misure per favorire la permanenza e l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di attività di somministrazione di alimenti e bevande.
 - e) Dovrà essere garantita la permanenza di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei

complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico–architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzione pubblica.

5. Indirizzi:

Mantenimento e valorizzazione della struttura policentrica e dell'identità dei singoli centri.

Previsione di misure di regolamentazione della circolazione limitando il traffico veicolare ed incentivando la presenza di aree pedonali o protette.

Capo IV Residenza (R)

Art. 54 Generalità

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. La rappresentazione contenuta nella Tavola C.01 corrisponde allo stato di fatto delle aree insediate; l'attuazione delle previsioni del Piano potrà completare e modificare tale assetto secondo le prescrizioni, le limitazioni ed criteri individuati al Titolo IX.
3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) Dovranno essere incentivati interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio.
 - b) Gli interventi trasformativi previsti dovranno perseguire l'obiettivo di riqualificare anche le aree limitrofe, in particolare dal punto di vista degli spazi pubblici e collettivi, e di qualificare i margini degli insediamenti, in relazione al contesto rurale, anche attraverso la predisposizione di opportune fasce verdi.
Essi dovranno ottimizzare le dotazioni infrastrutturali esistenti, non richiedendone di nuove oppure garantendone un razionale compimento. Sono comunque da evitare interventi di saturazione dei lotti interclusi in seconda schiera, che non consentono facile accessibilità, soprattutto nelle aree in pendio.

Art. 55 Centri principali (R1)

1. Sono gli abitati di dimensione più rilevante (Pian di Scò capoluogo, Faella, Vaggio, Matassino, Ontaneto e Montalpero), connotati da tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza, in particolare ai piani terra, di altre funzioni complementari. Corrispondono soprattutto alle aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea, formate da serie di villette o palazzine e da piccoli quartieri esito di progetti unitari, a volte di iniziativa pubblica.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale Residenza, oltre ad Attività di servizio, attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio.
3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata al mantenimento della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed articolare un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.
 - b) Dovranno essere assicurate adeguate prestazioni per la sicurezza e la vivibilità dei quartieri, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione ed alla realizzazione dei nuovi spazi collettivi ed alla riqualificazione di quelli esistenti, evitandone l'eccessiva frammentazione e favorendone la massima fruibilità.
4. Indirizzi:
Individuazione di norme che consentano un migliore controllo degli esiti degli interventi trasformativi, introducendo in particolare indicazioni a carattere tipo–morfologico.

Art. 56 Nuclei minori (R2)

1. Comprende alcuni nuclei minori prevalentemente di matrice storica, quali Casabiondo, Caselli, Simonti, il Pino e Casariccio, che mantengono comunque un forte senso di identità.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale Residenza in misura tendenzialmente esclusiva. Potranno essere ammesse, oltre ad Attività di servizio, Attività commerciali, turistico–ricettive ed artigianato di servizio.

3. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata al mantenimento del presidio territoriale e dell'occupazione residenziale a carattere permanente, anche attraverso interventi di adeguamento alle esigenze contemporanee degli spazi costruiti e non.
 - b) Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione ed alla realizzazione dei nuovi spazi collettivi ed alla riqualificazione di quelli esistenti, evitandone l'eccessiva frammentazione e favorendone la massima fruibilità.
4. Indirizzi:

Individuazione di soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto e di attrezzature di supporto alla residenza.

Capo V Produzione (P)

Art. 57 Aree per attività produttive (P)

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali Attività industriali e artigianali, Attività commerciali, Attività commerciali all'ingrosso e depositi, Attività direzionali.
3. La rappresentazione contenuta nella Tavola C.01 corrisponde allo stato di fatto delle aree insediate; l'attuazione delle previsioni del Piano potrà completare e modificare tale assetto secondo le prescrizioni, le limitazioni ed criteri individuati al Titolo IX.
4. Prescrizioni per gli atti di governo del territorio:
 - a) La disciplina dovrà essere finalizzata ad elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione, al miglioramento della accessibilità rendendo minime le interferenze con gli spostamenti legati alla residenza, alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo, con incremento delle dotazioni di parcheggi.
 - b) Sono ammessi interventi di completamento e di densificazione tesi ad un più efficiente sfruttamento degli spazi.
 - c) Gli interventi trasformativi previsti dovranno perseguire l'obiettivo di riqualificare anche le aree limitrofe, in particolare dal punto di vista degli spazi pubblici e collettivi, e di qualificare i margini degli insediamenti, in relazione al contesto rurale, anche attraverso la predisposizione di opportune fasce verdi.

Essi dovranno ottimizzare le dotazioni infrastrutturali esistenti, non richiedendone di nuove oppure garantendone un razionale compimento. Sono comunque da evitare interventi di saturazione dei lotti interclusi in seconda schiera, che non consentono facile accessibilità.
5. Indirizzi:

Individuazione di quote percentuali di riferimento per disciplinare la compresenza di più funzioni ed articolazione dei parametri per le dotazioni di aree di uso pubblico e/o collettivo di supporto secondo le specifiche attività da insediare.

Definizione di criteri specifici per la compatibilità di usi residenziali.

Assicurare il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali e degli imballaggi.

Parte III STRATEGIE

Titolo VIII Obiettivi generali ed obiettivi specifici

Art. 58 Generalità

1. Gli obiettivi (generali e specifici) e le azioni del Piano Strutturale dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni dello Statuto dei luoghi, i contenuti del quale sono parte integrante del progetto di piano e sono definiti in coerenza con i criteri guida e con le scelte esplicitate attraverso gli obiettivi.
2. I criteri guida assunti dal Piano sono:
 - presidio attivo del territorio, quale risorsa e patrimonio comune ed insindacabile: ciò impegna la collettività intera a perseguirne la tutela direttamente ed indirettamente, promuovendo attività specifiche ed adottando comportamenti appropriati nello svolgimento delle normali attività e nella realizzazione degli interventi;
 - essere in rete: è necessaria la condivisione e l'apertura verso l'esterno, su più scale di relazioni, senza rinunciare a valorizzare la/e propria/e identità ma superando i particolarismi;

- innovazione, con ruolo complementare a quello della conservazione delle risorse, per garantire uno sviluppo sostenibile.
3. Essi sono articolati secondo quattro aree tematiche, strettamente interrelate fra loro, rispetto alle quali sono individuati gli obiettivi e le conseguenti azioni, descritti nei successivi articoli. Ad essi fanno capo le disposizioni dei Titoli IX e X.

Art. 59 Ambiente ed energia

1. La spesa energetica ha un peso sempre maggiore sia per l'Amministrazione che per i cittadini e gli imprenditori. Alcuni primi interventi per l'autoproduzione di energia sono stati fatti con l'installazione di impianti solari ed anche nel settore edilizio, sulla spinta dell'introduzione di nuove normative, si sta diffondendo l'impiego di tecnologie, tecniche costruttive e materiali più efficienti dal punto di vista energetico (in parte anche con migliori prestazioni ecologiche e per la salute ed il benessere).
Con le disposizioni normative introdotte nel Regolamento Edilizio, l'Amministrazione ha intrapreso un chiaro percorso nella direzione della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti e del miglioramento dell'efficienza energetica, che dovrà essere inquadrato in una generale prospettiva di sostenibilità ed ecocompatibilità.
2. Obiettivo principale: risparmio energetico e tutela ambientale
Ottenere un risparmio energetico sensibilmente ridotto, sia dal punto di vista economico, rendendo il Comune il più possibile autonomo energeticamente, sia dal punto di vista ecologico, privilegiando le tecnologie più pulite e più efficienti.
3. Obiettivi specifici:
 - incentivare l'utilizzo di tecnologie con alti requisiti di risparmio energetico e di basso impatto ambientale valorizzando il contesto e l'identità locale
 - favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche verificando la possibilità di ricavare materiale energeticamente sfruttabile dal territorio
 - promuovere una maggiore efficienza nell'utilizzo delle fonti energetiche, con particolare attenzione per l'illuminazione pubblica e le utenze pubbliche in generale
 - consolidare e promuovere le attività agricole collegate al territorio, anche quale strategia per il presidio del territorio, al quale, ove opportunamente regolamentate, contribuiscono le stesse piccole produzioni agricole e l'agricoltura amatoriale
 - preservare aree ed elementi di rilevanza naturalistica ed ambientale
 - valorizzare le risorse storico-documentali e culturali del territorio.

Art. 60 Aree urbanizzate ed insediamenti diffusi

1. L'analisi dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti mostra che ci sono ancora molte aree non realizzate; inoltre gli esiti di quanto attuato non appaiono complessivamente convincenti, sia per quanto riguarda aree pubbliche e spazi di pertinenza privata, sia per l'alta densità consentita dalle norme, sia per la scarsa attenzione all'inserimento nel contesto ed alle relazioni con la morfologia e gli elementi che connotano i luoghi. D'altra parte il territorio comunale possiede un rilevante patrimonio edilizio esistente, nei centri e nel territorio extraurbano, non sempre adeguato agli standard ed alle esigenze attuali ed in parte sottoutilizzato, soprattutto nel caso dei nuclei rurali; in alcuni casi, abbastanza limitati, si riscontrano situazioni di parziale degrado e/o presenza di insediamenti/attività poco compatibili con l'intorno.
2. Obiettivo principale: razionalizzazione dello sviluppo edilizio e valorizzazione del patrimonio esistente
Ottimizzare lo sviluppo urbano, ridimensionando le trasformazioni ad una misura più confacente al contesto, e valorizzare il patrimonio esistente, commisurando gli interventi e gli usi alle caratteristiche dei manufatti, ove necessario anche con operazioni di rinnovo e di riqualificazione.
3. Obiettivi specifici:
 - sviluppare i differenti contesti secondo capacità e sostenibilità; privilegiare il consolidamento dei centri principali
 - recuperare il patrimonio edilizio esistente compatibilmente con le caratteristiche dei manufatti e con i luoghi
 - integrare l'edilizia sociale negli interventi di trasformazione e riqualificazione
 - razionalizzare e riqualificare le aree produttive
 - prevedere adeguate modalità di insediamento per le attività terziarie

– valorizzare l'ospitalità come attività che si inserisce in un insieme curato e tutelato per le sue caratteristiche di pregio e di interesse – naturalistico, storico, culturale, paesaggistico – ma allo stesso tempo praticabile ed accogliente, invitante sia per i residenti stabilmente sia per i fruitori temporanei.

Art. 61 Spazi di relazione

1. L'uso intenso dell'auto e la poca attenzione agli spazi di relazione (le piazze, i giardini...) che ha connotato la maggior parte dell'urbanizzazione recente e contemporanea ha portato nei centri abitati principali alla scarsità di luoghi di aggregazione e soprattutto di spazi aperti di uso collettivo; quasi sempre ci si continua a riferire agli spazi presenti nei tessuti più antichi, che mantengono forte il loro carattere identitario. Lo spazio pubblico e collettivo della città recente è impoverito, è inutilizzabile, frammentato e difficilmente gestibile.
2. Obiettivo generale: incremento e riqualificazione degli spazi di relazione
Potenziare il sistema degli spazi pubblici nelle frazioni, creando una rete distribuita di spazi aperti realmente fruibili, ben collegata con le attrezzature di interesse collettivo.
3. Obiettivi specifici:
 - rafforzare i luoghi centrali
 - migliorare qualitativamente e quantitativamente gli spazi e le attrezzature di uso collettivo.

Art. 62 Mobilità

1. La struttura insediativa diffusa e l'organizzazione delle attività – lavorative, scolastiche, del tempo libero – implicano un uso esteso del territorio che comporta molti spostamenti interni ed esterni, incentivati anche dall'alto tasso di motorizzazione, che determina un sempre maggior numero di veicoli circolanti su una rete inadeguata. Alcuni tracciati si trovano a sostenere carichi di traffico impropri per le caratteristiche della sezione stradale e del percorso, soprattutto in alcuni punti molto critici, ed alcuni collegamenti sono insufficienti, in particolare tra il capoluogo e le frazioni. Inoltre le condizioni dei tracciati non risultano all'altezza del valore paesaggistico e panoramico che possiedono, con un'ulteriore spinta all'utilizzo dell'auto, unico mezzo per il quale gran parte della rete viaria è in grado di garantire un sufficiente livello di sicurezza. Non esistono percorsi ciclabili o ciclopedonali e gli stessi spazi pedonali, marciapiedi e percorsi, non sempre sono adeguati e spesso anzi mancano del tutto, e le dotazioni di parcheggi e di spazi di sosta per i veicoli spesso non sono sufficienti.
2. Obiettivo generale: miglioramento e differenziazione della mobilità
Individuare un assetto complessivo e creare i presupposti perché la viabilità funzioni in modo più efficiente, secondo una gerarchia corrispondente al ruolo di ciascun tracciato, e, allo stesso tempo, per rafforzare forme di mobilità complementari e/o alternative, che implicino un minore impatto di termini di costi, per la collettività e per i singoli, tenendo conto del contesto paesaggistico e del valore storico-culturale degli itinerari.
3. Obiettivi specifici:
 - rendere funzionale la rete di collegamento principale
 - incentivare e tutelare le forme di mobilità alternative
 - valorizzare gli itinerari di interesse paesistico e tutelare gli elementi caratterizzanti i tracciati fondativi.

Titolo IX Dimensionamento e direttive per il Regolamento Urbanistico

Art. 63 Dimensionamento del Piano

1. Le dimensioni massime sostenibili dal Piano Strutturale sono espresse in relazione alle U.T.O.E. ed articolate per funzioni secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005 e dai Regolamenti di attuazione. Il riepilogo del dimensionamento per l'intero territorio comunale è riportato nella tabella seguente.

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto					totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)			totale in progetto	
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	6.407	397	1.670	0	1.670	2.068	8.475
residenza (mq. SUL)		14.700	61.800	0	61.800	76.500	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)		0	48.500	0	48.500	48.500	
attività ricettive (posti letto)	32	80		0	0	80	112

Fermo restando il dimensionamento generale del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico potrà disporre il trasferimento delle quantità totali in progetto in percentuale non superiore al 10% della dimensione massima ammissibile nella U.T.O.E. di destinazione del trasferimento; ciò non potrà comunque determinare la variazione delle previsioni – riferite al cambio d'uso nel territorio rurale o ad espansione, completamento e ristrutturazione urbanistica nelle aree urbane ed in quelle limitrofe – qualora esse siano prescritte dal Piano Strutturale in quantità pari a zero.

2. Il dimensionamento per la funzione residenziale comprende – per le aree urbane e limitrofe – eventuali destinazioni integrative e connesse ad essa, quali esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico compatibile con la residenza, con riferimento al sistema della residenza e dei luoghi centrali; per il territorio rurale il dimensionamento per la funzione residenziale, attraverso interventi di recupero con cambio d'uso, comprende eventuali destinazioni compatibili, quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico. Il dimensionamento per le attività economiche – industria e artigianato, direzionale, commercio, commercio all'ingrosso – è riferito al sistema della produzione, dei luoghi centrali e della residenza. Il dimensionamento per le attività turistico-ricettive non comprende l'agriturismo e le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.
3. Il Piano Strutturale non prevede l'insediamento di grandi strutture di vendita.
4. Non sono considerati nel dimensionamento gli eventuali incrementi del carico urbanistico derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, addizione volumetrica e frazionamento e, per le aree urbane, cambio d'uso.
5. Il Regolamento Urbanistico, nella definizione del proprio quadro previsionale strategico quinquennale, dovrà indicare i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale ed il saldo residuo. Le quantità contenute nel Regolamento Urbanistico che perdono efficacia ai sensi delle disposizioni del comma 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005 rientrano nel dimensionamento da utilizzare nella definizione dei successivi quadri previsionali strategici quinquennali.
6. La stima dei nuovi abitanti teorici si basa sull'indice residenziale (I_r) di 37 mq. di SUL per ogni abitante, come definito all'art. 6 comma 4; tale parametro risulta ampiamente sottodimensionato in quanto l'attuale parametro reale è pari a circa 47 mq.
7. Il dimensionamento per le aree a standard è definito a livello complessivo, attraverso parametri di riferimento per l'intero territorio comunale. Fermo restando l'obbligo di verifica del raggiungimento delle quantità richieste a livello complessivo, il rispetto di tali parametri dovrà essere verificato anche all'interno delle singole U.T.O.E. con le seguenti precisazioni, in considerazione delle peculiari caratteristiche insediative nei differenti contesti:
 - per quanto riguarda le dotazioni di verde nelle U.T.O.E. 2, 3, 4, 5;
 - per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi in tutte le U.T.O.E.;
 - per quanto riguarda le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo nelle U.T.O.E. 2, 3, 4;
 - per quanto riguarda le dotazioni di servizi per l'istruzione nelle U.T.O.E. 2, 3 (Vaggio e Matassino fanno in parte riferimento alle attrezzature poste nei Comuni di Figline Valdarno e Reggello).

dimensionamento delle aree a standard		dotazione attuale	dotazione di progetto
(mq./ab.)	verde	12,4	13
	parcheggi	4,4	4,5
	attrezzature di interesse collettivo	2,8	3
	servizi per l'istruzione	3,4	4,5
	totale	23	25

Art. 64 Interventi di recupero e di riconversione

1. Con il termine *recupero* si intendono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente volti a “restituire funzionalità ai manufatti con effettiva consistenza edilizia, escludendo operazioni di demolizione e ricostruzione di volumi, manufatti accessori e strutture dismesse”, comportanti dunque il cambio d'uso o l'aumento delle unità funzionali esistenti.
2. Non possono essere oggetto di recupero a fini residenziali manufatti non assimilabili ad edifici (tettoie, manufatti parzialmente chiusi, serre, porcilaie...), manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti. È altresì da escludere dalla categoria del recupero la ricostruzione di ruderi di edifici dei quali non siano leggibili almeno i 2/3 delle strutture in elevazione.
3. Non sono qualificate come interventi di recupero le operazioni che trasformano costruzioni esistenti in altre costruzioni mantenendo soltanto equivalenti superfici o volumi, o eventualmente una quota ridotta di essi, cioè considerando esclusivamente l'aspetto quantitativo del patrimonio edilizio: tali trasformazioni, che prevedono per il patrimonio edilizio esistente la demolizione e ricostruzione attraverso un completo riassetto insediativo sono indicate con il termine *riconversione*.
4. Il Regolamento Urbanistico definirà la consistenza minima dei manufatti da recuperare o da riconvertire.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre definire la dimensione minima ammissibile delle aree di pertinenza degli edifici per i quali sia previsto il mutamento della destinazione d'uso in base al P.A.P.M.A.A. e le relative opere di miglioramento ambientale.
6. La Superficie Utile Lorda minima per alloggio negli interventi di recupero non potrà essere inferiore a 80 mq. nel territorio rurale ed a 70 mq. nelle aree urbane. Il Regolamento Urbanistico potrà ammettere eventuali deroghe esclusivamente nel caso di realizzazione di più alloggi e/o di frazionamento e purché la deroga sia concessa relativamente ad una sola unità immobiliare.

Art. 65 Nuovo consumo di suolo

1. Interventi che prevedono nuovo consumo di suolo potranno essere realizzati esclusivamente come completamento ed espansione delle aree urbane corrispondenti al sottosistema residenziale R1, al sistema dei luoghi centrali L ed al sistema della produzione P e, limitatamente ad una quota non superiore al 3% delle nuove previsioni riferite alla U.T.O.E. di appartenenza, come completamento delle aree urbane corrispondenti al sottosistema residenziale R2.
2. Le aree da destinare all'edificazione per tali interventi sono reperibili esclusivamente nei sottosistemi V5 e V6; nel caso del sottosistema V3, oltre ad eventuali previsioni di infrastrutture ed attrezzature pubbliche oppure di spazi aperti pubblici e di uso pubblico legati alle trasformazioni, sono ammessi solo interventi di completamento, a ridefinizione del margine edificato, che non compromettano la tutela del corridoio ecologico individuato e la sua continuità e funzionalità.

Art. 66 Criteri per le attività turistico-ricettive

1. L'attività turistico-ricettiva sarà orientata ad un target di piccoli numeri in termini di ricettività ma con elevati standard di prestazioni e di servizi e strettamente correlata alle caratteristiche del territorio – in primo luogo la naturalità e la ruralità – ed alle produzioni locali.
2. L'insediamento di nuove attrezzature ricettive, ammesse esclusivamente nel territorio rurale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovrà concorrere alla tutela ambientale e paesaggistica. Il rilascio di titoli abilitativi e/o autorizzazioni relativi ad interventi nel settore turistico-ricettivo che prevedano un incremento significativo di posti letto dovrà pertanto essere subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni

finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla valorizzazione e tutela delle risorse ambientali esistenti.

Capo I U.T.O.E.

Art. 67 U.T.O.E. 1 – Montagna

1. L'U.T.O.E. 1 è priva di centri urbani veri e propri, ma individua comunque un ambito chiaramente distinguibile ed autonomo, dove le forme insediative sono fortemente integrate alla morfologia dei luoghi, con una elaborata trama di percorsi, aggregazioni di edifici e sistemazioni delle pertinenze e delle aree coltivate che conserva un assetto di antico impianto e di grande valore paesistico; l'unico nucleo che possiede o meglio ha posseduto un carattere di centro è quello di Casabiondo, mentre sono presenti molti piccoli aggregati, oltre a singoli poderi, che si fanno sempre più rari e puntuali salendo verso la montagna. Molti complessi sono utilizzati per attività ricettive o per residenza saltuaria.

Comprende una superficie di 835 ha., pari al 45% del territorio comunale; la superficie corrispondente all'area insediata (sistema della residenza), esclusa la mobilità, è pari a circa 13.500 mq.

2. Obiettivi ed indirizzi:

Obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia.

È prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali in particolare viabilità minore e terrazzamenti; dovranno pertanto essere evitati interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

3. Prescrizioni:

Il dimensionamento degli insediamenti dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	228	135	0	0	0	135	363
residenza (mq. SUL)		5.000	0	0	0	5.000	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)		0	0	0	0	0	
attività ricettive (posti letto)	0	50		0	0	50	50

Non è previsto alcun nuovo impegno di suolo, rispetto all'area insediata esistente.

Non sono ammessi interventi di riconversione. Annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, potranno essere adibiti esclusivamente a funzioni complementari e/o integrative a quella agricola attraverso interventi di recupero o eventuale sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale), in questo caso con riduzione della superficie coperta, contestuali ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

4. Criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale:

Gli interventi previsti non comportano alcun significativo fattore di impatto ambientale ma, al contrario, si contraddistinguono per valorizzare il contesto.

Il modesto incremento di abitanti permanenti e/o temporanei non determina un sensibile carico urbanistico.

Dovranno comunque essere previsti sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui autonomi, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento, e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee. Dovrà inoltre essere effettuata una verifica delle condizioni per la previsione di eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Per quanto riguarda l'accessibilità, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari a garantire la tutela del reticolo viario esistente e la compatibilità ambientale e paesaggistica, nel rispetto dei contenuti dello Statuto dei luoghi ed in particolare delle disposizioni del Titolo VI.

Art. 68 U.T.O.E. 2 – Pian di Scò

1. L'U.T.O.E. 2, oltre al centro urbano del capoluogo, comprende l'altopiano e le appendici che si protendono sulle Balze, con gli insediamenti sparsi di Codilungo, Montecarelli, Campiglia..., e il fondovalle del Resco a monte di Vaggio con il nucleo di Simonti; è l'area dove l'insediamento è più diffuso. L'intenso uso di quest'ambito, abitato e vissuto con continuità, da una parte, e la minore percezione della presenza di emergenze storico-architettoniche o naturalistiche sembra avere portato a più evidenti fenomeni di trasformazione e di alterazione e, nonostante la presenza di elementi di pregio e di valore, in generale il livello qualitativo degli insediamenti, delle sistemazioni esterne, dei singoli manufatti, appare più basso.

Nel capoluogo sono localizzate la maggior parte delle attrezzature e dei servizi pubblici e collettivi, oltre che delle attività commerciali; sono presenti inoltre diverse attività produttive, per lo più nelle zone a margine di via Carducci e al Palagio.

Comprende una superficie di 343 ha., pari al 19% del territorio comunale; la superficie corrispondente all'area insediata (sistemi della residenza, dei luoghi centrali e della produzione), esclusa la mobilità, è pari a circa 612.500 mq.

2. Obiettivi ed indirizzi:

Obiettivi principali sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti per l'area del capoluogo e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con maggiore integrazione dei differenti tessuti insediativi e ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità, anche con specifici interventi per risolvere le criticità puntuali legate alla viabilità ed alla sosta, il sostegno alla mobilità dolce, anche attraverso l'individuazione di percorsi ciclopeditoni, e la valorizzazione del territorio aperto circostante.

È prioritario individuare assetti urbani che mantengano un rapporto equilibrato con il contesto, soprattutto rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante ed in particolare in corrispondenza dell'orlo dei pianalti.

Tra le aree produttive e quelle destinate alla residenza ed ai luoghi centrali dovrà essere mantenuta adeguata distanza, ove possibile prevedendo fasce verdi di compensazione e filtro, evitando che gli insediamenti con differente prevalenza di attività e funzioni siano posti in continuità.

3. Prescrizioni:

Il dimensionamento degli insediamenti dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	2.598	108	741	0	741	849	3.447
residenza (mq. SUL)		4.000	27.400	0	27.400	31.400	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)		0	30.000	0	30.000	30.000	
attività ricettive (posti letto)	32	0		0	0	0	32

Sono da privilegiare gli interventi di riqualificazione di aree sottoutilizzate e/o degradate interne all'area urbanizzata.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) non potrà determinare un incremento dell'area insediata esistente superiore al 25% dell'attuale. Non sono ammessi interventi di riconversione nel territorio rurale. Annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, potranno essere adibiti esclusivamente a funzioni complementari e/o integrative a quella agricola attraverso interventi di recupero o eventuale sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale), in questo caso con riduzione della superficie coperta, contestuali ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica; in alternativa potranno essere attuate operazioni di trasferimento, attraverso meccanismi di perequazione richiamati al successivo art. 77, che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate o in quelle ad esse limitrofe, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/artigianali, commerciali e/o di servizio.

4. Criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale:

Dovrà essere effettuata una verifica delle condizioni per la previsione di eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Nelle aree più esterne, non collegate alla rete fognaria, dovranno essere previsti sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui autonomi, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento, e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

La realizzazione di nuovi tracciati viari ed in particolare della viabilità di collegamento con Faella è subordinata alle verifiche di dettaglio di fattibilità geomorfologica e di sostenibilità paesaggistica, da mettere a punto in sede di approfondimento progettuale preliminare. Ove possibile il progetto dovrà prevedere l'adeguamento di tracciati esistenti.

Ai fini della difesa dal rischio, gli interventi dovranno in particolare tenere conto delle condizioni di pericolosità geomorfologica correlate alle scarpate in erosione attiva.

Art. 69 U.T.O.E. 3 - Faella

1. Abbastanza simili alla precedente, per quanto comunque con un minore grado di dispersione, sono le condizioni insediative nell'U.T.O.E. 3, anche se in un contesto differente per caratteristiche morfologiche e paesaggistiche, formato dal fondovalle relativamente ampio del Faella e dalle vallecole minori ad esso afferenti, da colline basse e dall'imponente fondale delle Balze; oltre al centro piuttosto compatto di Faella, si riconoscono una serie di insediamenti originariamente minori ma che in tempi piuttosto recenti sono cresciuti dando forma a piccoli aggregati, in particolare nell'area ad est (Il Pino, Casariccio, Sportico).

Nel centro abitato principale sono localizzati attrezzature e servizi ed attività commerciali; le zone produttive sono localizzate fuori dall'abitato, lungo la viabilità principale, mentre all'interno del tessuto urbano della frazione sono presenti alcuni insediamenti produttivi, in parte non più in attività.

Comprende una superficie di 410 ha., pari al 22% del territorio comunale; la superficie corrispondente all'area insediata (sistemi della residenza, dei luoghi centrali e della produzione), esclusa la mobilità, è pari a circa 385.000 mq.

2. Obiettivi ed indirizzi:

Obiettivi principali sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti per l'area di Faella e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con maggiore integrazione dei differenti tessuti insediativi e ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità, anche con specifici interventi per risolvere le criticità puntuali legate alla viabilità ed alla sosta, il sostegno alla mobilità dolce, anche attraverso l'individuazione di percorsi ciclopedonali, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali e la valorizzazione del territorio aperto circostante, comprese le Balze.

È prioritario individuare assetti urbani che mantengano un rapporto equilibrato con il contesto, sia rispetto alla trama del reticolo idrografico, mantenendo i varchi inedificati, sia rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante.

Tra le aree produttive e quelle destinate alla residenza ed ai luoghi centrali dovrà essere mantenuta adeguata distanza, ove possibile prevedendo fasce verdi di compensazione e filtro, evitando che gli insediamenti con differente prevalenza di attività e funzioni siano posti in continuità.

3. Prescrizioni:

Il dimensionamento degli insediamenti dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto					totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)			totale in progetto	
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	2.289	95	584	0	584	678	2.967
residenza (mq. SUL)		3.500	21.600	0	21.600	25.100	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)		0	16.000	0	16.000	16.000	
attività ricettive (posti letto)	0	30		0	0	30	30

Sono da privilegiare gli interventi di riqualificazione di aree sottoutilizzate e/o degradate interne all'area urbanizzata.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) non potrà determinare un incremento dell'area insediata esistente superiore al 35% dell'attuale. Non sono ammessi interventi di riconversione nel territorio rurale. Annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, potranno essere adibiti esclusivamente a funzioni complementari e/o integrative a quella agricola attraverso interventi di recupero o eventuale sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale), in questo caso con riduzione della superficie coperta, contestuali ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica; in alternativa potranno essere attuate operazioni di trasferimento, attraverso meccanismi di perequazione richiamati al successivo art. 77, che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate o in quelle ad esse limitrofe, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/artigianali, commerciali e/o di servizio.

4. Criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale:

In considerazione della problematica relativa al fabbisogno idrico, la realizzazione di nuovi insediamenti dovrà essere condizionata alla realizzazione delle opere di potenziamento delle infrastrutture attuali. Dovrà inoltre essere effettuata una verifica delle condizioni per la previsione di eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Nelle aree più esterne, non collegate alla rete fognaria, dovranno essere previsti sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui autonomi, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento, e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

La realizzazione della viabilità di collegamento con il capoluogo è subordinata alle verifiche di dettaglio di fattibilità geomorfologica e di sostenibilità paesaggistica, da mettere a punto in sede di approfondimento progettuale preliminare. Ove possibile il progetto dovrà prevedere l'adeguamento di tracciati esistenti.

Ai fini della difesa dal rischio, gli interventi dovranno in particolare tenere conto delle condizioni di pericolosità geomorfologica dovute ai fenomeni gravitativi nei versanti a monte dell'abitato e delle condizioni di pericolosità idraulica.

Art. 70 U.T.O.E. 4 - Vaggio

1. La U.T.O.E. che fa riferimento a Vaggio occupa il fondovalle lungo il Resco tra Matassino e il capoluogo e la prima fascia collinare immediatamente retrostante. L'insediamento è composto da un centro molto compatto e chiaramente delimitato, in particolare a nord-est e a sud-ovest, dove sono localizzati i nuclei di antica formazione di Comezzano e di Case Failla, oltre naturalmente al lato nord dove l'abitato costeggia il corso d'acqua. In generale si osserva una dispersione insediativa nettamente meno pronunciata rispetto alle altre U.T.O.E. Nel centro abitato sono localizzate alcune attività produttive e commerciali; non sono presenti attrezzature e servizi, eccetto gli spazi verdi e di parcheggio.

Comprende una superficie di 143 ha., pari al 8% del territorio comunale; la superficie corrispondente all'area insediata (sistemi della residenza e dei luoghi centrali), esclusa la mobilità, è pari a circa 126.500 mq.

2. Obiettivi ed indirizzi:

Obiettivi principali sono il potenziamento del ruolo centrale di Vaggio, riqualificando ed arricchendo gli spazi pubblici e collettivi, il miglioramento dell'accessibilità, il sostegno alla mobilità dolce, anche attraverso

l'individuazione di percorsi ciclopeditoni (ad esempio lungo via del Vecchietto), anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali e la valorizzazione del territorio aperto circostante.

3. Prescrizioni:

Il dimensionamento degli insediamenti dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto					totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)			recupero		
			nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta	totale nuove previsioni			
abitanti (31/12/2010)	797	27	131	83	214	241	1.038	
residenza (mq. SUL)		1.000	4.845	3.055	7.900	8.900		
direzionale, commercio (mq. SUL)		0	0	1.000	1.000	1.000		
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0	

Sono da privilegiare gli interventi di riqualificazione di aree sottoutilizzate e/o degradate interne all'area urbanizzata.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) non potrà determinare un incremento dell'area insediata esistente superiore al 35% dell'attuale. Non sono ammessi interventi di riconversione nel territorio rurale. Annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, potranno essere adibiti esclusivamente a funzioni complementari e/o integrative a quella agricola attraverso interventi di recupero o eventuale sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale), in questo caso con riduzione della superficie coperta, contestuali ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica; in alternativa potranno essere attuate operazioni di trasferimento, attraverso meccanismi di perequazione richiamati al successivo art. 77, che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate o in quelle ad esse limitrofe, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/artigianali, commerciali e/o di servizio.

4. Criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale:

In considerazione della problematica relativa al fabbisogno idrico, la realizzazione di nuovi insediamenti dovrà essere condizionata alla realizzazione delle opere di potenziamento delle infrastrutture attuali. Dovrà inoltre essere effettuata una verifica delle condizioni per la previsione di eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Nelle aree più esterne, non collegate alla rete fognaria, dovranno essere previsti sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui autonomi, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento, e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

La realizzazione della viabilità di collegamento esterna all'abitato è subordinata alle verifiche di dettaglio di fattibilità idraulica, geomorfologica e di sostenibilità paesaggistica, da mettere a punto in sede di approfondimento progettuale preliminare. Ove possibile il progetto dovrà prevedere l'adeguamento di tracciati esistenti.

Ai fini della difesa dal rischio, gli interventi dovranno in particolare tenere conto delle condizioni di pericolosità idraulica.

Art. 71 U.T.O.E. 5 - Matassino, Ontaneto, Montalpero

1. L'U.T.O.E. 5 comprende il margine del fondovalle dell'Arno e le colline retrostanti, dove, a partire da una serie di nuclei lungo la strada Urbinese si è sviluppato un insediamento lineare cresciuto in maniera poco organizzata, anche a causa della suddivisione amministrativa che ha determinato scelte non coordinate. Un peso rilevante è quello della fornace, con l'area di cava adiacente, tutt'ora in attività; gli altri insediamenti produttivi, almeno per quanto concerne il territorio comunale di Pian di Scò, sono aree prevalentemente artigianali miste al commercio, in parte dismesse. La dotazione di attrezzature e servizi è modesta, facendo riferimento a quanto presente invece nelle aree urbane immediatamente adiacenti di Figline Valdarno e di Reggello.

Comprende una superficie di 114 ha., pari al 6% del territorio comunale; la superficie corrispondente all'area

insediata (sistemi della residenza, dei luoghi centrali e della produzione), esclusa la mobilità, è pari a circa 242.000 mq.

2. Obiettivi ed indirizzi:

Obiettivi principali sono il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna all'abitato, il sostegno alla mobilità dolce, anche attraverso l'individuazione di percorsi ciclopedonali (ad esempio lungo via del Vecchietto e con un collegamento alla riva destra del Resco), in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini, il recupero di aree degradate o sottoutilizzate, la valorizzazione del territorio aperto circostante, compresa l'area della cava una volta terminata l'attività di escavazione.

È prioritario individuare assetti urbani che mantengano un rapporto equilibrato con il contesto, mantenendo i varchi ineditati, rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante.

3. Prescrizioni:

Il dimensionamento degli insediamenti dovrà rispettare i seguenti valori massimi:

dimensionamento degli insediamenti	quantità attuali	quantità in progetto					totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)			totale in progetto	
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	495	32	132	0	132	165	660
residenza (mq. SUL)		1.200	4.900	0	4.900	6.100	
direzionale, commercio (mq. SUL)		0	0	1.500	1.500	1.500	
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0

Le quantità previste per direzionale e commercio potranno essere attuate esclusivamente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Non è previsto alcun nuovo impegno di suolo, rispetto all'area insediata esistente.

Non sono ammessi interventi di riconversione nel territorio rurale. Annessi rurali o altri manufatti di carattere produttivo, sempreché legittimi, non più utilizzati allo scopo per il quale furono realizzati, potranno essere adibiti esclusivamente a funzioni complementari e/o integrative a quella agricola attraverso interventi di recupero o eventuale sostituzione edilizia (qualora privi di valore architettonico, storico e/o documentale), in questo caso con riduzione della superficie coperta, contestuali ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica; in alternativa potranno essere attuate operazioni di trasferimento, attraverso meccanismi di perequazione richiamati al successivo art. 77, che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/artigianali, commerciali e/o di servizio.

4. Criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale:

Dovrà essere effettuata una verifica delle condizioni per la previsione di eventuali interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto.

Nelle aree più esterne, non collegate alla rete fognaria, dovranno essere previsti sistemi di smaltimento e di depurazione dei reflui autonomi, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore ed a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari, connessi al sistema di smaltimento, e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Ai fini della difesa dal rischio, gli interventi dovranno in particolare tenere conto delle condizioni di pericolosità geomorfologica dovute ai fenomeni gravitativi nei versanti a monte degli abitati e delle condizioni di pericolosità idraulica.

Titolo X Attuazione

Art. 72 Gestione del Piano

1. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

2. Dovranno pertanto essere attivate adeguate forme di monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, all'interno del Sistema Informativo Territoriale comunale, ed in particolare con l'aggiornamento periodico e costante nel tempo delle conoscenze sullo stato dell'ambiente. Dovrà inoltre essere predisposta la verifica periodica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale.

Art. 73 Edilizia sostenibile

1. Gli atti di governo del territorio e gli altri strumenti per la regolamentazione delle attività che intervengono sul territorio dovranno predisporre apposita normativa per progettare gli interventi in funzione dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (esposizione ai venti dominanti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche) ed in relazione al tessuto urbano limitrofo, al fine di ottimizzare le allocazioni e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni inquinanti, ecc.).
2. Le trasformazioni che comportino un incremento significativo dei consumi energetici dovranno essere subordinate alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi.
3. Nei principali interventi di trasformazione dovrà essere prevista la realizzazione di impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica.

Art. 74 Indirizzi per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili dovrà essere disciplinata nel rispetto dei criteri riportati ai seguenti comma.
2. Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; la realizzazione degli impianti negli edifici esistenti dovrà essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura, con eliminazione degli elementi incongrui.
3. Per gli impianti solari a terra deve essere previsto il minimo impatto sul territorio, adottando opere di mitigazione e di integrazione nel contesto attraverso la predisposizione di fasce arboree e/o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico e della vicinanza a nuclei di interesse architettonico e storico-documentario; dovrà inoltre essere assicurato il rispetto della distanza di maggior cautela dalle abitazioni esistenti.
Gli impianti non dovranno modificare la morfologia dei luoghi, la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli, garantendo il ripristino dell'uso originario.
4. Per gli impianti eolici dovrà essere effettuata una attenta e puntuale ricognizione degli elementi caratterizzanti il contesto, verificandone l'inserimento con la simulazione dell'esito dell'intervento ed assicurando il rispetto della distanza di maggior cautela dalle abitazioni esistenti, e dovrà essere effettuata una previsione dell'alterazione del clima acustico anche al fine di adottare eventuali misure di mitigazione.
5. Gli impianti a biomassa dovranno essere alimentati da filiera corta, privilegiando la parte biodegradabile dei prodotti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura.
Nell'ottica di valorizzare le risorse del bosco, il Regolamento Urbanistico disciplinerà la realizzazione di eventuali spazi tecnici per le caldaie a cippato o a legna quale dotazione a supporto dell'uso abitativo nell'ambito del territorio rurale.
6. Nel caso di aree agricole, verificati prioritariamente gli aspetti paesaggistici e tecnici, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di aree degradate o abbandonate e/o non più funzionali all'attività agricola.
7. La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee interrato, salvo dimostrazione di impossibilità tecnica.
Le costruzioni accessorie dovranno essere limitate alle opere ed alle infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio degli impianti.

Capo I Regolamento Urbanistico

Art. 75 Rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

1. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale sulla base di conoscenze di dettaglio ed ulteriori approfondimenti. In particolare sono ammesse variazioni conseguenti all'uso di basi cartografiche a scala maggiore.
2. La definizione dei sistemi funzionali, per quanto attiene ai sistemi della residenza, dei luoghi centrali e della produzione, potrà essere modificata in sede di Regolamento Urbanistico tenendo conto delle previsioni di completamento ed espansione delle aree insediate attuabili secondo le prescrizioni, le limitazioni ed criteri individuati al Titolo IX.

Art. 76 Aree di trasformazione

1. Per la trasformazione degli assetti urbanistico-edilizi dovranno essere stabilite norme di dettaglio, anche attraverso la redazione di schede-norma, per orientare la progettazione dei nuovi interventi verso una maggiore qualità degli spazi urbani con particolare riferimento all'inserimento nel contesto ed alle relazioni con la morfologia dei luoghi, alla disposizione e fruizione degli spazi pubblici e collettivi, alla corretta esposizione ed in generale alle prestazioni di comfort e benessere ambientale, al risparmio energetico ed alla accessibilità.
2. Per la definizione delle aree di trasformazione da inserire nel quadro previsionale quinquennale del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi dello strumento dell'avviso pubblico per la presentazione di proposte progettuali finalizzate all'attuazione degli obiettivi e delle strategie del Piano Strutturale da parte dei soggetti interessati.

In tale caso nell'avviso dovranno essere esplicitati i criteri di selezione e valutazione delle proposte, che dovranno privilegiare in particolare la qualità progettuale in relazione agli elementi citati al comma precedente ed i benefici collettivi attesi, tenendo altresì conto della fattibilità tecnica ed economica e degli impegni assunti a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi proposti.

Art. 77 Perequazione

1. Al fine di garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori ed il perseguimento degli obiettivi individuati dal Piano, in termini di dotazione di infrastrutture, di attrezzature e di standard e di un corretto sviluppo insediativo, secondo i principi di sostenibilità precedentemente richiamati, il Regolamento Urbanistico adotterà specifici criteri di perequazione. Attraverso tali criteri saranno in particolare disciplinate le modalità di cessione delle aree da acquisire al patrimonio pubblico, e quelle di trasferimento delle potenzialità edificatorie.
2. La perequazione urbanistica si applicherà alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.
3. La perequazione fondiaria permetterà di acquisire al patrimonio comunale terreni da destinare alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e dotazioni ambientali.
4. Nel caso di situazioni di degrado appartenenti al territorio rurale, in presenza di edifici incongrui e/o fatiscenti per i quali non sia ipotizzabile una riconversione funzionale nella stessa posizione, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare con meccanismi di perequazione operazioni di trasferimento verso le aree urbane o quelle ad esse limitrofe nel rispetto delle prescrizioni del precedente Titolo IX. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere l'istituzione del "registro dei crediti edilizi" al fine di riconoscere i diritti edificatori derivanti dalla demolizione senza ricostruzione di edifici incongrui e/o fatiscenti, autorizzati o comunque risultanti da atti pubblici, da utilizzare nelle aree candidate ad accogliere la superficie in trasferimento; l'efficacia del credito edilizio sarà comunque condizionata alla realizzazione di interventi di riqualificazione e di ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti capacità edificatoria.

Art. 78 Edilizia sociale

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare meccanismi procedurali ed amministrativi ed eventuali incentivi che agevolino la realizzazione di alloggi in affitto concordato con l'Amministrazione comunale o altre forme di edilizia convenzionata, sia negli interventi di trasformazione sia di recupero.

2. Potranno inoltre essere adottati criteri di perequazione integrata al fine di coinvolgere il privato nel finanziamento dell'edilizia sociale, così come delle attrezzature collettive.

Art. 79 Criteri per gli standard urbanistici e dotazioni di parcheggi

1. Per la verifica delle dotazioni di standard urbanistici nei nuovi insediamenti – derivanti da interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica – oggetto di piano attuativo il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere i seguenti parametri minimi:
 - per insediamenti prevalentemente residenziali 30 mq./37 mq. di SUL, dei quali 5 mq. per parcheggi pubblici;
 - per insediamenti prevalentemente terziari 80 mq./100 mq. di SUL, dei quali 40 mq. per parcheggi pubblici;
 - per insediamenti prevalentemente produttivi 20 mq./100 mq. di ST, dei quali 10 mq. per parcheggi pubblici.
2. Il Regolamento Urbanistico definirà inoltre le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici richieste per gli interventi che comunque comportino incremento del carico urbanistico.
3. Analogamente le quantità minime richieste per la dotazione di parcheggi privati pertinenziali e di parcheggi per la sosta di relazione saranno stabilite tenendo conto dell'incremento di carico urbanistico. Nel caso di destinazione residenziale dovrà essere di norma assicurata la dotazione di un posto auto per ogni alloggio.

Art. 80 Aree connotate da condizioni di degrado

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero secondo i seguenti criteri:
 - a) degrado urbanistico, dove ci sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria presenti;
 - b) degrado edilizio, dove ci siano ridotte condizioni di abitabilità o d'utilizzazione degli edifici a causa di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti o inadeguatezza tipologica;
 - c) degrado socioeconomico, dove sussistano condizioni di abbandono o sovraffollamento degli immobili oppure siano presenti destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;
 - d) degrado ambientale, dove sussistano condizioni di dissesto fisico legate alle risorse essenziali del territorio o nei casi di presenza di ampie aree libere impropriamente utilizzate e abbandonate.

Capo II *Altri atti di governo del territorio*

Art. 81 Piani attuativi

1. I piani attuativi danno attuazione alle previsioni di massima del Regolamento Urbanistico e dettagliano principi insediativi, morfologia dell'edificato, conformazione e prestazioni degli spazi pubblici, procedure e tempi, rapporti tra i diversi operatori coinvolti, compresa l'Amministrazione Comunale.
2. Il Regolamento Urbanistico definisce gli ambiti che devono e che possono essere interessati da piani attuativi d'iniziativa pubblica, privata o mista.

Art. 82 Piani di settore

1. Il Piano strutturale costituisce il riferimento generale per l'esercizio ed il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio: tutti i piani, i programmi e i regolamenti comunali di settore sono elaborati o aggiornati in conformità con i contenuti del Piano Strutturale.
2. I piani di settore devono essere valutati sulla base della loro conformità al Piano Strutturale, da esplicitare all'atto di approvazione.
3. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha l'obiettivo di definire la disciplina relativa ai cambi di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto in particolare al precedente Titolo VII.
Esso dovrà tutelare gli insediamenti storici, consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili e promuovere operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati o sottoutilizzati, verificando la disponibilità di adeguati spazi ed infrastrutture di supporto.
Esso sarà elaborato sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato degli usi esistenti, in particolare ai piani terra, e dovrà prevedere una specifica attività di monitoraggio in fase di gestione.
4. Per la Programmazione urbanistica commerciale ed il Regolamento del commercio in sede fissa, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato delle risorse e della struttura commerciale dovranno essere effettuati la valutazione

delle esigenze di mobilità indotte e la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati, facendo riferimento a quanto previsto in particolare al Capo III (Luoghi centrali) del precedente Titolo VII.

5. Il Piano Strutturale recepisce, quale parte integrante del proprio quadro conoscitivo il Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 28/07/2004.
In fase di revisione o aggiornamento dovranno essere prodotte campagne fonometriche specifiche in relazione alle infrastrutture viarie e dovranno essere individuati indirizzi per la mitigazione del rumore prodotto dal traffico veicolare, principale fonte di rumorosità.
6. Il Piano Comunale d'Emergenza per la Protezione Civile dovrà definire direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi; in particolare dovrà valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.

Parte IV DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

Titolo XI Salvaguardie

Art. 83 Misure generali di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera h della L.R. 1/2005 fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del presente Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, sulle richieste di permesso di costruire oppure di attestazione di conformità in sanatoria e sugli strumenti urbanistici attuativi (Piani Attuativi, Progetti Unitari d'Attuazione, Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, Piani Complessi di Intervento e Piani Unitari di Intervento) quando siano in contrasto con il presente Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C.P. ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme e più in particolare con le disposizioni e le prescrizioni definite per l'integrità fisica ed ambientale e la gestione delle risorse (Titoli III e IV) e per le invarianti (Titolo VI), e non in contrasto con le misure di salvaguardia specifiche definite ai successivi artt. 84, 85 e 86.
3. Sono inoltre fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi approvati e, ove sia prevista la sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo), convenzionati alla data di adozione del presente Piano Strutturale.
Eventuali varianti a tali strumenti urbanistici, qualora le volumetrie interessate dai piani attuativi siano superiori a 500 mc., sono invece subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale individuati al comma 2, nonché alla verifica degli standard urbanistici previsti all'art. 79 delle presenti norme per quanto riguarda i nuovi insediamenti.
4. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire già rilasciati e le Denunce di Inizio Attività per le quali sia intervenuta l'efficacia alla data di adozione del Piano Strutturale, così come le varianti in corso d'opera, nonché le domande di permesso di costruire che abbiano acquisito parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale prima dell'adozione del presente Piano Strutturale.
5. Al fine di garantire il dimensionamento massimo sostenibile disposto dal Piano Strutturale, fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad effettuare il costante monitoraggio dell'attuazione delle previsioni vigenti, verificando il rispetto delle quantità totali in progetto definite relativamente all'intero territorio comunale per la residenza, per l'industria e l'artigianato, le attività direzionali ed il commercio e per le attività ricettive.
6. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme di integrità fisica ed ambientale e di gestione delle risorse (Titoli III e IV):
 - a. gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, nel rispetto di quanto contenuto nello Statuto dei luoghi;
 - b. gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
 - c. gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;

- d. gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche, nel rispetto di quanto contenuto nello Statuto dei luoghi.
7. Tutti gli interventi dovranno comunque contribuire ad innalzare la qualità degli insediamenti e del territorio rurale ed alla tutela delle risorse del territorio attraverso:
 - un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente
 - il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario e naturale
 - un orientamento che favorisca l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico
 - la fruibilità degli spazi pubblici e collettivi
 - la progettazione del verde e dei collegamenti pedonali.

Art. 84 Misure di salvaguardia specifiche per il patrimonio edilizio di interesse architettonico, storico e documentale

1. Sul patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico, storico e documentale, corrispondente a nuclei ed aggregati, ville, edifici specialistici ed insediamenti rurali di pregio di cui all'art. 37, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, con esclusione di modifiche che comportino un aumento del numero di unità immobiliari.
2. Sul patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico, storico e documentale, corrispondente agli altri insediamenti rurali di antico impianto di cui all'art. 37, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione di quanto indicato ai punti 1), 2) e 3) del comma 2, lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/2005.
3. Nelle aree agricole sottoposte a tutela paesistica, di cui all'art. 37, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico non si applicano le disposizioni del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Art. 85 Misure di salvaguardia specifiche per il territorio rurale

1. Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, fermo restando quanto precisato al precedente articolo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di quelli che comportino il cambio di destinazione d'uso e con esclusione di modifiche che comportino un aumento del numero di unità immobiliari.
2. Sulle aree individuate nella Tavola "Sistemi funzionali" come ambiti per l'individuazione di eventuali nuovi tracciati della viabilità principale è istituita una fascia di salvaguardia di 300 ml., entro la quale sono sospesi gli interventi la cui attuazione possa pregiudicare la realizzazione dei progetti di viabilità.
3. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale inoltrati successivamente alla data di adozione del Piano Strutturale sono subordinati alla verifica di conformità con la disciplina definita dal Piano Strutturale, con particolare riferimento alle disposizioni per il Sistema ambientale (Capo I del Titolo VII).

Art. 86 Misure di salvaguardia specifiche per le zone produttive

1. Quale anticipazione delle strategie del Piano Strutturale, al fine di perseguire l'obiettivo di razionalizzazione e riqualificazione delle zone produttive garantendo in particolare adeguati standard funzionali e prestazionali, la realizzazione di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia ed ampliamento nelle zone D e D2, nelle aree del Palagio, di via Carducci e via Neruda e in località Le Chiuse, è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:
 - a) nel caso di intervento diretto
 - indice di utilizzazione fondiaria (U.f.) 0,5 mq./mq.
 - dotazione minima di aree a standard pari a 5 mq./100 mq. di SF, dei quali 2,5 mq. per parcheggi pubblici, per destinazioni industriali ed artigianali
 - dotazione minima di aree a standard pari a 20 mq./100 mq. di SF, dei quali 10 mq. per parcheggi pubblici, per destinazioni direzionali e commerciali;
 - b) nel caso di Piano Attuativo o di intervento diretto convenzionato con ST non inferiore a 2.000 mq.
 - indice di utilizzazione fondiaria (U.f.) 0,6 mq./mq.
 - dotazione minima di aree a standard pari a 20 mq./100 mq. di ST, dei quali 10 mq. per parcheggi pubblici, per destinazioni industriali ed artigianali
 - dotazione minima di aree a standard pari a 80 mq./100 mq. di ST, dei quali 40 mq. per parcheggi pubblici, per destinazioni direzionali e commerciali;

c) in tutti i casi

– dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali pari a 30 mq./100 mq. SU

– dotazione minima di parcheggi privati per la sosta di relazione pari a 1 mq./1 mq. di superficie di vendita per gli esercizi commerciali di vicinato e pari a 1,5 mq./1 mq. di superficie di vendita e pari a 1 mq./1 mq. di altre superfici utili aperte al pubblico per le medie strutture di vendita, come previsto dal Regolamento di attuazione della L.R. 28/05 Codice del commercio (D.P.R. 15/R del 2009).

2. Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale sospende inoltre ogni determinazione sui Piani di Ristrutturazione Urbanistica e sui Piani di Recupero per la riconversione ad aree con destinazione residenziale e terziaria previsti dal vigente R.U. all'art. 21bis.

Titolo XII Disposizioni finali

Art. 87 Norme finali

1. Non costituiscono variante al Piano Strutturale le modifiche introdotte al fine di recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri Enti territoriali per i settori di competenza. Il Comune, al fine di recepirli, dovrà assumere un'apposita deliberazione per l'adeguamento degli elaborati del Piano Strutturale, valutandone gli eventuali effetti sulle disposizioni contenute in esso o negli atti di governo ed assumendo le conseguenti decisioni.

