

# Piano Strutturale

variante generale

Progetto  
**Relazione**

novembre 2011

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

**Comune di Pian di Scò**



# Piano Strutturale

## variante generale

novembre 2011

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

## Progetto Relazione

progetto:

**ldp [studio]**

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di  
Tommaso Borghini, Stefano Niccolai,  
Marco Benevieri e Sara Benevieri

indagini geologico-tecniche:



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

Il gruppo di lavoro incaricato della redazione della Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Pian di Scò è costituito da ldp studio di Siena: in particolare, Stefania Rizzotti è responsabile per la parte urbanistica e Luca Gentili per il sistema informativo; lo studio si avvale inoltre di propri collaboratori per le attività conoscitive e progettuali: Tommaso Borghini e Stefano Niccolai per le analisi e le elaborazioni cartografiche, Marco Benevieri e Sara Benevieri per il rilievo del patrimonio edilizio esistente.

Lo studio si avvale inoltre di Monica Coletta quale consulente per gli aspetti agronomici.

Le indagini geologico-tecniche a supporto del Piano sono curate da Luca Pagliazzi per Ghea Engineering & Consulting s.r.l., con la collaborazione di Serena Vannetti.

Il lavoro è svolto in stretta collaborazione con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, diretto da Simone Resti e composto anche da Isabella Dedola e Alessandro Casini, e con il contributo degli altri Uffici tra i quali, in particolare, l'Anagrafe e lo Sportello Unico Attività Produttive (Evandra Benini, Stefano Taddeucci), Lavori pubblici e Patrimonio (Andrea Sordi).

## Sommario

il progetto e la costruzione del Piano	5
caratteri del piano	7
statuto del territorio	7
strategie	14
disposizioni integrative e finali	25

## il progetto e la costruzione del Piano

Il Comune di Pian di Scò ha intrapreso il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica - Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico - a inizio del 2010 con il bando per l'affidamento dell'incarico della variante generale.

La scelta di procedere all'aggiornamento è derivata in primo luogo dalla considerazione del tempo trascorso dalla redazione dei precedenti piani, in particolare il Piano Strutturale - approvato definitivamente nel 2000 ma i cui studi erano iniziati già nel 1990 -, e dunque per tenere conto sia dei cambiamenti avvenuti nel territorio sia delle modifiche e delle nuove disposizioni intervenute a livello di normativa e pianificazione sovraordinata, anche se la lettura del territorio che è alla base della strumentazione oggi vigente e molto del suo bagaglio conoscitivo ed interpretativo rimangono tuttora validi.

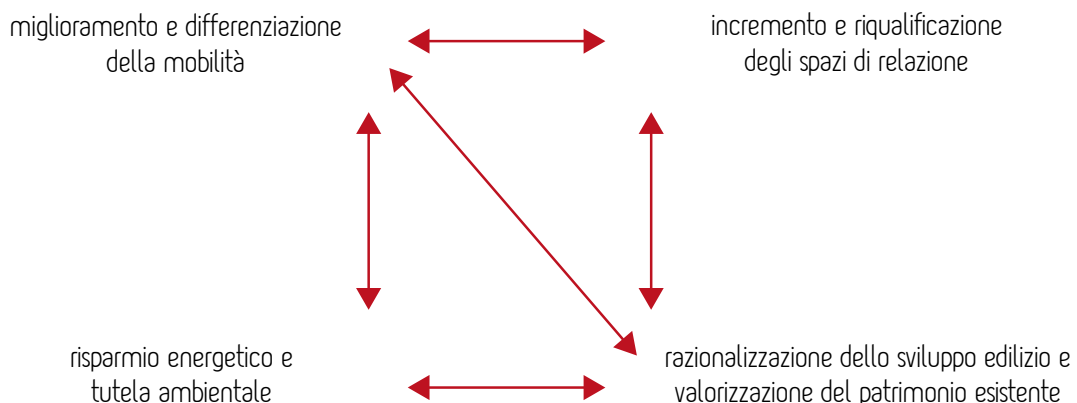
Allo stesso tempo però la revisione del Piano rappresenta anche un'importante occasione per fare il punto della situazione attuale e riflettere su quanto avvenuto e sulle prospettive future, in parte mettendo in discussione alcune scelte fatte.

In questo la comunità di Pian di Scò è chiamata dunque ad interrogarsi e a discutere, a mettere a fuoco i propri obiettivi e ad assumere conseguenti linee di comportamento, da condividere e perseguire sia da parte dell'Amministrazione sia da parte dei cittadini.

I punti sui quali è stato impostato il nuovo progetto di Piano sono collegati alla convinzione dell'opportunità di ricalibrare le previsioni e gli obiettivi e della necessità di garantire maggiore qualità agli interventi nel territorio. Pian di Scò è una realtà di dimensioni non grandi ma attiva, ricca di complessità ed articolata, dotata di risorse ambientali, naturalistiche e paesistiche importanti: il Piano intende valorizzare queste potenzialità e queste pluralità tenendo conto anche delle criticità e delle fragilità presenti, in modo realmente sostenibile.

Quattro temi, tra loro strettamente interrelati, sono stati individuati quali elementi chiave del Piano: Ambiente ed energia, Aree urbanizzate ed insediamenti diffusi, Spazi di relazione e Mobilità.

Lo schema sottostante rappresenta una sintesi degli obiettivi generali assunti dal Piano e sviluppati dal progetto in riferimento a tali temi.



Il Quadro Conoscitivo è stato focalizzato sull'approfondimento dei quattro temi citati. Esso è restituito attraverso la

Relazione ed alcuni elaborati cartografici in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'allegato Album del rilievo del patrimonio edilizio esistente e le Schede di rilievo degli insediamenti rurali di pregio e degli altri insediamenti rurali di antico impianto, oltre che dai documenti relativi alle indagini geologico-tecniche.

Gli elaborati di Quadro Conoscitivo sono stati predisposti anche a supporto delle attività di Valutazione. In particolare la mappa delle Criticità e fragilità riporta i principali elementi cartografabili significativi ai fini delle valutazioni, quali gli elementi di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico, le aree ed i punti di maggiore pressione antropica, le zone di più elevata pericolosità geomorfologica e/o idraulica e quindi di maggiore rischio, le dotazioni infrastrutturali. La carta ha lo scopo di restituire una sintesi degli elementi di maggiore pregio e conseguentemente più delicati, da valorizzare e tutelare allo stesso tempo, e degli elementi potenzialmente critici, che costituiscono dei condizionamenti, delinando un quadro complessivo di limitazioni e di opportunità al quale necessariamente devono essere riferite le strategie di sviluppo sostenibile promosse dal Piano.

In queste pagine il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - riportata in questa pagina -, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I	DISPOSIZIONI GENERALI (CARATTERI DEL PIANO)
	Titolo I Generalità
	Titolo II Definizioni
Parte II	LO STATUTO DEL TERRITORIO
	Titolo III Integrità fisica ed ambientale (norme per la difesa dal rischio)
	Titolo IV Gestione delle risorse (norme per l'utilizzo sostenibile e per la tutela)
	Capo I Suolo e sottosuolo
	Capo II Acqua
	Capo III Aria
	Capo IV Flora e fauna
	Titolo V Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio
	Titolo VI Invarianti
	Titolo VII Sistemi funzionali
	Capo I Ambiente (V)
	Capo II Mobilità (M)
	Capo III Luoghi centrali (L)
	Capo IV Residenza (R)
	Capo V Produzione (P)
Parte III	STRATEGIE
	Titolo VIII Obiettivi generali ed obiettivi specifici
	Titolo IX Dimensionamento e direttive per il Regolamento Urbanistico
	Capo I U.T.O.E.
	Titolo X Attuazione
	Capo I Regolamento Urbanistico
	Capo II Altri atti di governo del territorio
Parte IV	DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI
	Titolo XI Salvaguardie
	Titolo XII Disposizioni finali

## caratteri del piano

La Parte Prima delle Norme esplicita i contenuti del Piano Strutturale ed il grado di prescrittività e stabilisce gli elementi che ne costituiscono la disciplina attraverso la definizione dei termini specifici impiegati. Introduce altresì parametri ed indici urbanistici, indirizzando il Regolamento Urbanistico ai fini della regolamentazione degli interventi nella fase operativa.

## statuto del territorio

Lo Statuto del territorio individua e definisce le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale attraverso i sistemi e i sottosistemi territoriali e funzionali, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali, la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali e le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico.

La parte statutaria è contenuta nella Parte Seconda delle Norme.

Qui vengono innanzitutto definite le norme di carattere generale ed estensivo, cioè le norme per la difesa dal rischio (Integrità fisica ed ambientale), che attengono essenzialmente alla pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, e le norme per l'utilizzo sostenibile e per la tutela (Gestione delle risorse) che stabiliscono i principi e le regole per la gestione di acqua, aria, suolo e sottosuolo, flora e fauna.

Un secondo livello normativo è riferito ai Sistemi territoriali ed agli Ambiti di paesaggio.

I Sistemi territoriali, mutuati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, suddividono il territorio di Pian di Scò in due grandi ambienti, molto differenziati: quello montano (Pratomagno), corrispondente schematicamente all'area a monte della Setteponti e dell'area urbanizzata del capoluogo, e quello di fondovalle e collina (Valdarno superiore), a valle.

Per ciascuno di essi sono definiti una serie di obiettivi che tengono conto della differente caratterizzazione e del grado disomogeneo di pressione antropica che interessa i due contesti.

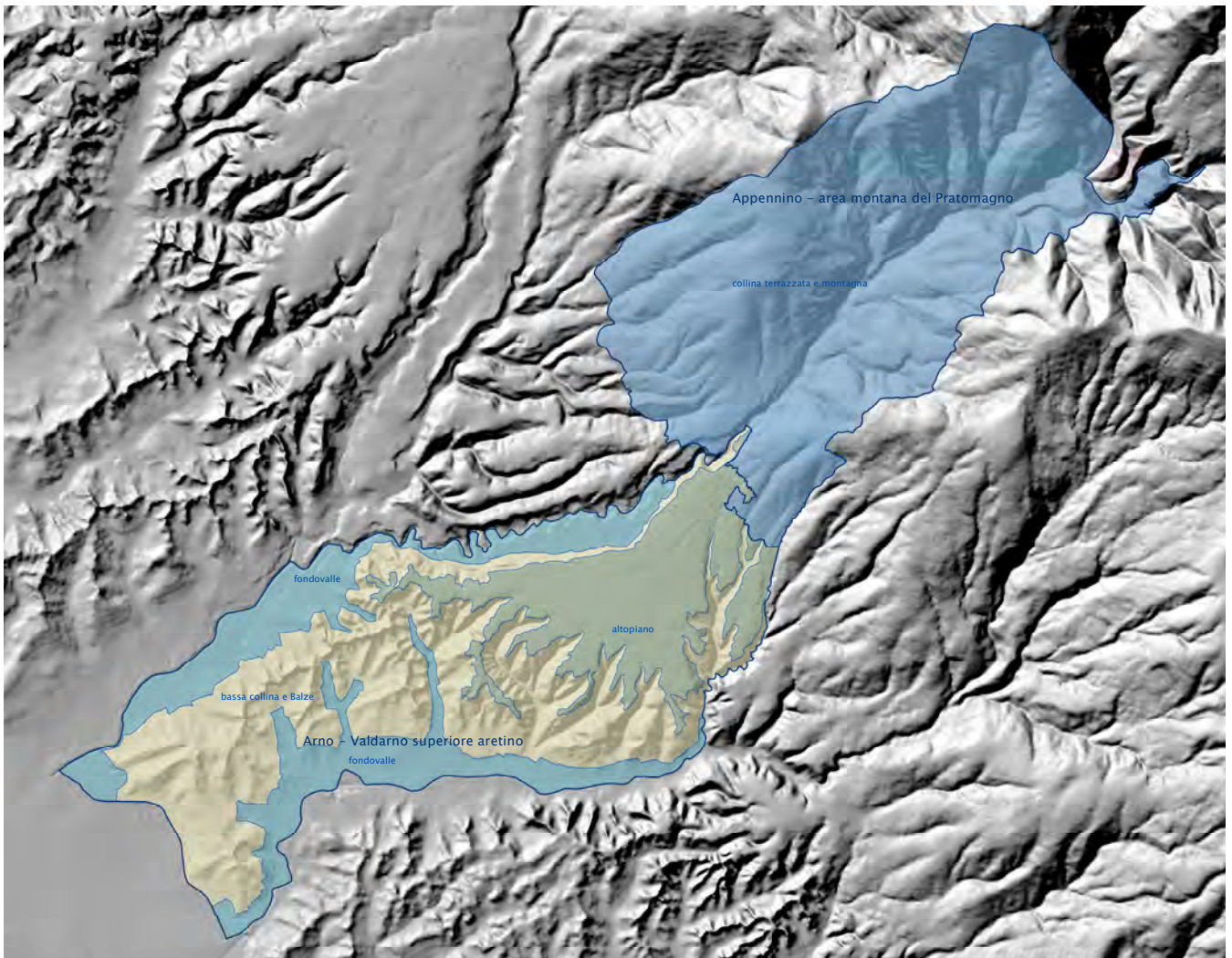
I due sistemi sono ulteriormente articolati in Ambiti di paesaggio, cioè parti per le quali sono individuati specifiche vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri e conseguenti obiettivi di tutela e valorizzazione ed indirizzi per la disciplina del territorio urbano e rurale.

Gli Ambiti di paesaggio - collina terrazzata e della montagna, altopiano, bassa collina e balze, fondovalle - confermano sostanzialmente l'articolazione territoriale individuata dal primo Piano Strutturale, attualmente vigente, andando a riconoscere un insieme di geografie che compone il paesaggio pur in un territorio così piccolo, mettendone in evidenza le declinazioni più significative.

L'Ambito della collina terrazzata e della montagna, interamente compreso nel Sistema territoriale montano, è la parte con maggiori valenze sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico, più fragile nei suoi elementi costitutivi e più esposta all'abbandono delle pratiche culturali che ne hanno finora assicurato il mantenimento. L'Ambito dell'altopiano viceversa è quello che da sempre meglio si presta all'insediamento - dove infatti è lo-



collina terrazzata e montagna, altopiano, bassa collina e balze, fondovalle







calizzato il capoluogo stesso, sviluppatosi a partire da una serie di piccoli nuclei - e risulta pertanto sottoposto ad una dispersione insediativa che rischia di comprometterne i caratteri ed il valore. L'Ambito della bassa collina si distingue per le connotazioni geomorfologiche del tutto peculiari, con processi in evoluzione continua, che lo rendono poco favorevole all'insediamento. Infine l'Ambito del fondovalle individua le fasce prevalentemente pianeggianti lungo il corso del Resco e della Faella con gli altri centri principali di Faella e di Vaggio e le strette vallecole interne, punteggiato da insediamenti rurali anche di notevole pregio.

Entro questo quadro, si individuano le Invarianti, cioè gli elementi che esprimono un carattere permanente, 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. Esse comprendono sia le emergenze naturalistiche, le componenti strutturanti il sistema ambientale e la rete ecologica, sia la trama della struttura profonda che ha guidato l'insediamento, composta da nuclei, strade e sistemazioni agrarie e idrauliche. La conservazione e la valorizzazione delle Invarianti determina l'introduzione di limitazioni alla trasformabilità ed alla gestione del territorio, regolate dalle prestazioni definite dai Sistemi funzionali.

Tra le Invarianti riferite alle risorse naturali sono:

- le aree boscate (individuate sulla base delle ortofoto 2010)
- le aree di elevato pregio naturalistico, corrispondenti al SIR Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno ed alle altre 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, Riserve o A.N.P.I.L.
- i geotopi, corrispondenti alle tre tipologie di area costituenti l'A.N.P.I.L. delle Balze
- il reticolo idrografico
- le aree di pertinenza fluviale con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio "Rischio idraulico".

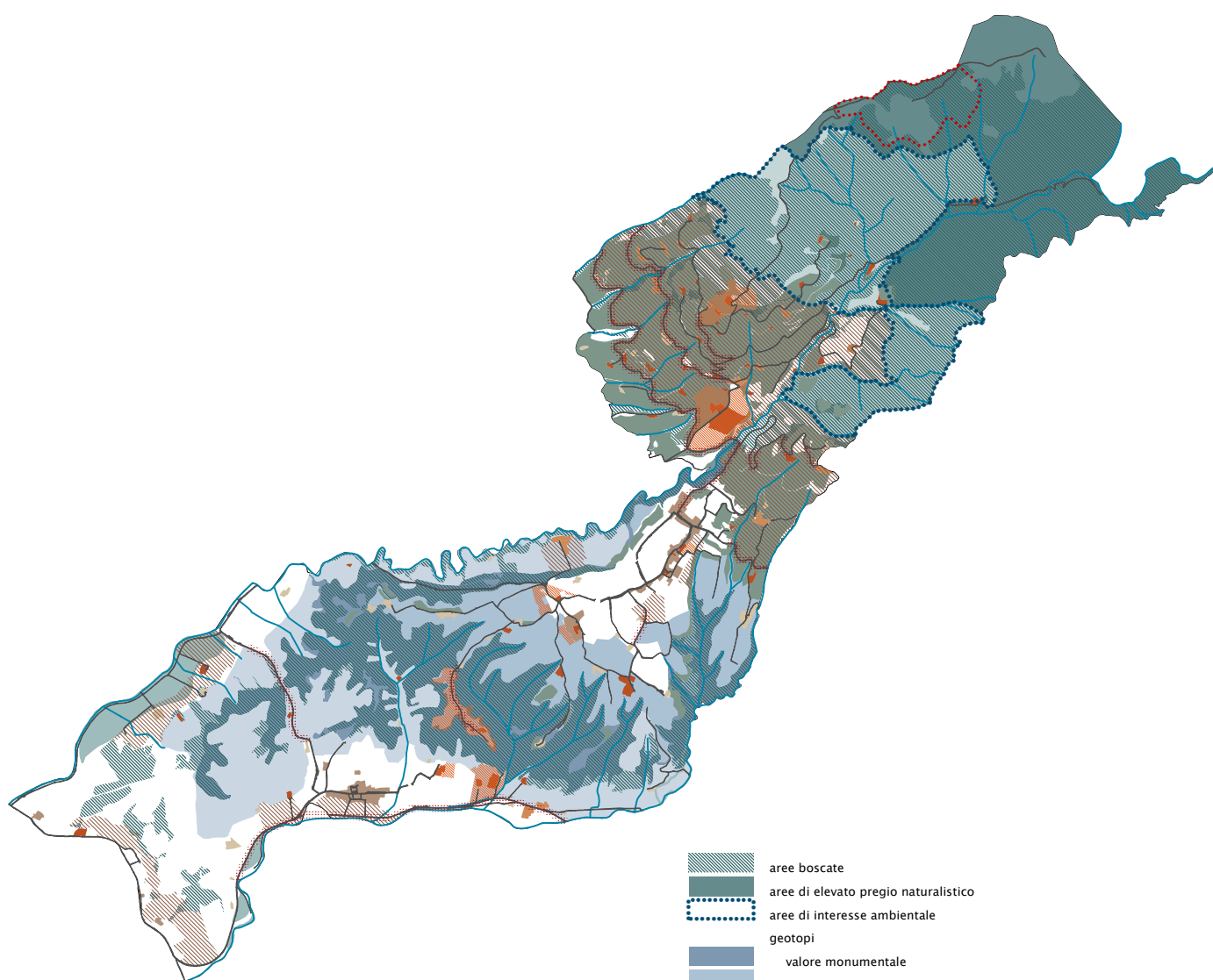
Tra le Invarianti riferite al paesaggio ed ai documenti materiali della cultura sono:

- le aree terrazzate e ciglionate (perimetrare in base allo studio specifico effettuato per la revisione del Piano a cura dei professionisti incaricati delle indagini geologico-tecniche).

Tra le Invarianti riferite città e sistema degli insediamenti ed alle infrastrutture sono:

- la viabilità fondativa, che 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
- le aree di interesse archeologico
- i nuclei e gli insediamenti di pregio e di valore storico-documentale.

Questi ultimi sono articolati in più classi, secondo la tipologia e la rilevanza architettonica e storico-documentale, tenendo conto delle specifiche valenze e del grado di alterazione dei complessi, verificati con il supporto del rilievo del patrimonio edilizio esistente. I tessuti urbani di antica formazione corrispondono alle parti di impianto storico dei centri abitati, strutture lineari (borghi) ed aggregati collocati lungo i tracciati viari principali e nei punti strategici (nei nodi della rete dei percorsi, lungo il sedime del fosso macinante...). I nuclei, gli aggregati, le ville e gli edifici specialistici sono gli insediamenti individuati dal P.T.C.P. di Arezzo quali elementi prioritari da sottoporre a tutela. Analogamente sono comprese nelle Invarianti le pertinenze delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici ai fini della tutela paesistica disposta dal P.T.C.P. Il Piano Strutturale integra



-  aree boscate
-  aree di elevato pregio naturalistico
-  aree di interesse ambientale
-  geotopi
-  valore monumentale
-  valore rilevante
-  aree segnalate
-  reticolo idrografico
-  aree di pertinenza fluviale ed interventi per la riduzione del rischio idraulico
-  aree terrazzate e ciglionate
-  viabilità fondativa
-  tratti di particolare rilievo per panoramicità
-  nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale
-  tessuti urbani di antica formazione
-  nuclei ed aggregati
-  ville, edifici specialistici ed insediamenti rurali di pregio
-  altri insediamenti rurali di antico impianto
-  aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati
-  aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici
-  aree di interesse archeologico



gli ambiti da tutelare individuando ulteriori insediamenti rurali di pregio, in virtù del rilevante valore e della permanenza dei caratteri originari, ed altri insediamenti rurali di antico impianto, nei quali si riconosce comunque, nonostante la presenza di alterazioni e di modifiche ai caratteri originari, la permanenza del principio insediativo e di elementi di interesse storico-documentale; la documentazione di rilievo relativa a questi insediamenti (con l'eccezione di pochissimi casi dove il rilievo non è stato possibile) è presentata nei due volumi delle Schede di rilievo degli insediamenti rurali di pregio e degli altri insediamenti rurali di antico impianto che fanno parte degli elaborati di piano.

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; il Regolamento Urbanistico avrà il compito di sviluppare queste indicazioni secondo le specificità delle singole situazioni, lo stato di conservazione, la presenza di fattori di incongruenza o di degrado, modulando quindi le categorie e le modalità di intervento in riferimento ad ogni contesto.

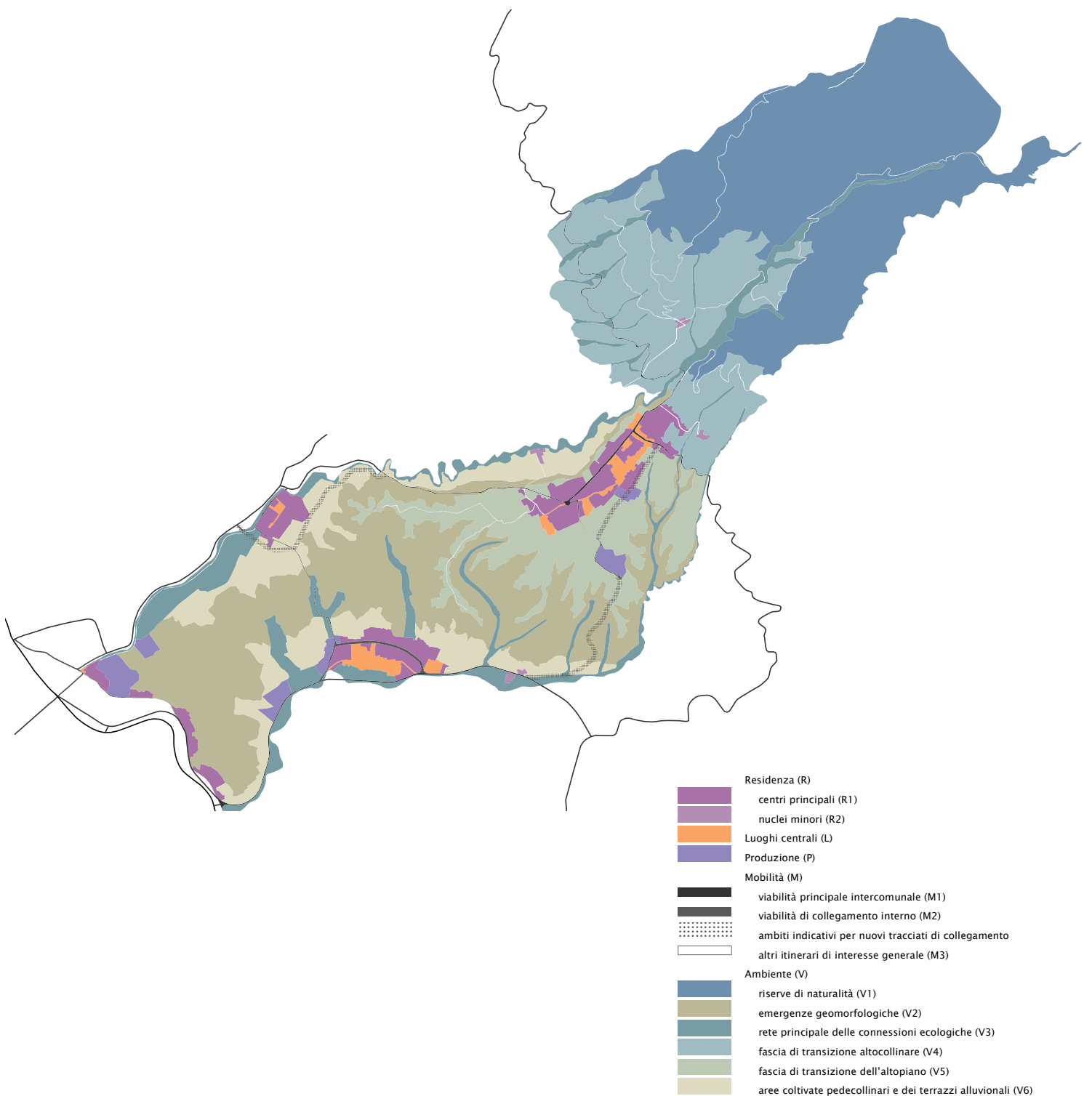
I Sistemi funzionali corrispondono alle componenti alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insieme di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio: il Sistema dell'Ambiente, il Sistema della Mobilità e gli insediamenti urbani - Sistema della Residenza, Sistema dei Luoghi centrali e Sistema della Produzione -.

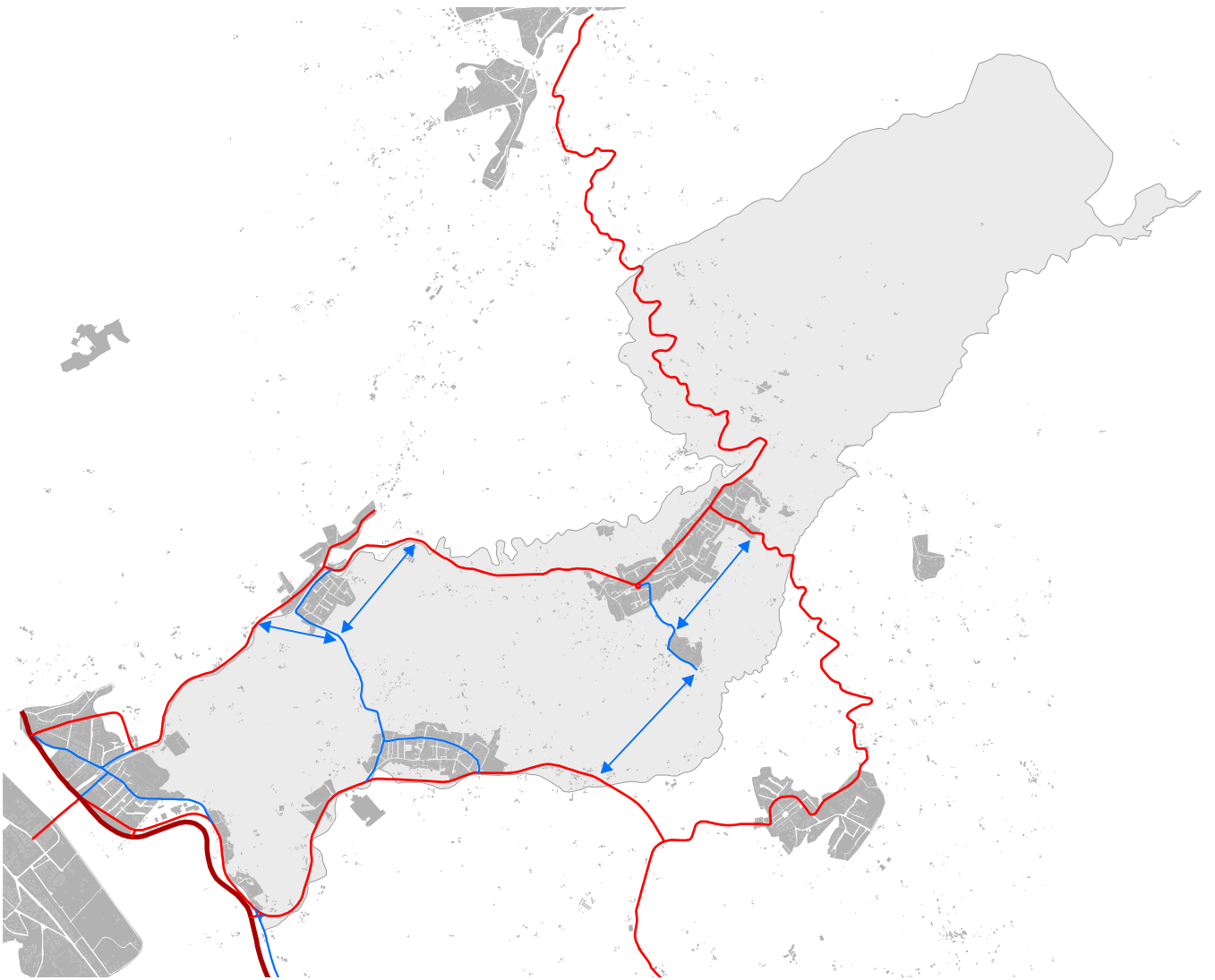
Il Sistema dell'Ambiente si inserisce nella trama a scala territoriale e contribuisce a rafforzare il corridoio ecologico Pratomagno-Balze in prolungamento verso l'Arno ed il Chianti. Il Sistema è strutturato da due parti che possiedono un notevole valore naturalistico ed ambientale, cioè l'area montana del Pratomagno a nord e la fascia delle emergenze geomorfologiche al centro del territorio comunale, collegate dalla rete delle principali connessioni ecologiche corrispondente al reticolo idrografico ed alle pertinenze fluviali; l'area dei terrazzamenti a monte della Setteponti e quella dell'altopiano, costituite da un complesso e articolato mosaico di terreni coltivati ed elementi naturali, rappresentano fasce di filtro, rispetto alle aree urbane maggiori, con rilevante valore di biodiversità oltre che di interesse paesaggistico, completate dalle aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali.

Il Sistema dell'Ambiente corrisponde al territorio rurale del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005; pertanto le norme per le attività agricole sono riferite ai sottosistemi ambientali. La disciplina si occupa allo stesso tempo degli aspetti di carattere paesaggistico legati ai molteplici contesti riconoscibili in un territorio pure così piccolo, individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento come tipi e varianti del paesaggio agrario, e legati sia agli ordinamenti culturali sia alle pratiche agricole.

Il Sistema della Mobilità individua la rete viaria principale e gli altri itinerari di interesse generale, cioè la trama fondamentale dei tracciati che hanno strutturato l'insediamento nel territorio. Vengono inoltre evidenziati gli ambiti indicativi per nuovi tracciati di collegamento, ambiti entro i quali potrà essere prevista la realizzazione di nuovi tratti a completamento della rete viaria interna della viabilità.

Il Sistema dei Luoghi centrali riconosce gli spazi di incontro collettivo che attraggono molte persone e più vocati alla concentrazione di attività commerciali e di servizi, comprendendo piazze, strade, giardini ed edifici di interesse collettivo; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività. Per alcuni di essi il Piano esprime una potenzialità piuttosto che ratificare uno stato di fatto; altri, soprattutto nelle parti più antiche, sono da sempre i centri di aggregazione







della comunità.

Il Sistema della Residenza e quello della Produzione rappresentano i tessuti consolidati delle aree urbane, articolati secondo la prevalenza funzionale e distinti per dimensione e ruolo nell'ambito comunale.

## strategie

Il Piano Strutturale ha il compito di delineare la strategia dello sviluppo territoriale comunale e le sue prospettive future mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi, con gli indirizzi e le prescrizioni per gli atti di governo del territorio.

La parte strategica è riportata nella terza Parte delle Norme.

Questa innanzitutto stabilisce gli obiettivi generali e specifici assunti dal Piano, sulla base dei criteri guida, che si traducono in azioni nel progetto di Piano, secondo lo schema riportato nella pagina accanto.

Il progetto di Piano, come anticipato, ruota intorno a quattro temi: ambiente ed energia, mobilità, spazi di relazione, aree urbanizzate ed insediamenti diffusi.

### • ambiente ed energia

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). Parte del tessuto edilizio urbano è per certi versi obsoleto soprattutto da questo punto di vista e richiederebbe opere per le quali sembrano a volte più convenienti gli interventi radicali. Più in generale tutto questo attiene alla sostenibilità ed alla ecocompatibilità, sia edilizia che urbanistica. I nuovi sistemi, inoltre, comportano dei cambiamenti, più o meno evidenti, nella conformazione degli edifici e dei loro equipaggiamenti, nell'ambiente costruito e nelle aree rurali.

Obiettivo dell'Amministrazione è 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.

Per questo il Piano promuove ed incentiva l'utilizzo di tecnologie con alti requisiti di risparmio energetico e di basso impatto ambientale, favorendo in particolare la produzione di energia da fonti rinnovabili, avendo allo stesso tempo quale riferimento prioritario la valorizzazione del contesto e dell'identità locale e la tutela dell'ambiente inteso nell'accezione più ampia. Il territorio possiede risorse molto rilevanti dal punto di vista ambientale, la salvaguardia delle quali è cruciale per il futuro, ma, come spesso ricordato, è necessario sostenere e sviluppare attività garantiscano il presidio del territorio. A quest'ultimo si legano le pratiche delle piccole produzioni agricole e dell'agricoltura amatoriale o di integrazione a livello familiare, che hanno un importante ruolo sociale: questo però ha determinato il proliferare di capanni e manufatti più o meno temporanei di ogni genere, molto frequentemente strutture di pessima qualità, a volte anche in cattivo stato di conservazione, con un conseguente effetto

<b>criteri guida</b>	<b>obiettivi generali</b>	<b>obiettivi specifici</b>
presidio attivo del territorio	miglioramento e differenziazione della mobilità	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
essere in rete	incremento e riqualificazione degli spazi di relazione	rafforzare i luoghi centrali
	razionalizzazione dello sviluppo edilizio e valorizzazione del patrimonio esistente	migliorare qualitativamente e quantitativamente gli spazi e le attrezzature di uso collettivo
		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		
innovazione	razionalizzazione dello sviluppo edilizio e valorizzazione del patrimonio esistente	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
	risparmio energetico e tutela ambientale	valorizzare l'ospitalità
		incentivare l'utilizzo di tecnologie con alti requisiti di risparmio energetico e di basso impatto ambientale valorizzando il contesto e
		favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili
		consolidare e promuovere le attività agricole collegate al territorio
preservare aree ed elementi di rilevanza naturalistica ed ambientale		
valorizzare le risorse storico-documentali e culturali del territorio		



di degrado. Dunque è necessario trovare forme diverse, incentivando ad esempio la sostituzione o l'accorpamento dei manufatti impropri e studiando modelli proponibili anche nel costo; si può prendere spunto dalle risorse locali e dai materiali disponibili in loco ma anche sperimentare tecnologie nuove, di limitato impatto anche per quanto riguarda lo smaltimento finale dei materiali stessi.

L'obiettivo del presidio diffuso, indispensabile alla difesa dai rischi di dissesto e di erosione, deve essere coordinato con il mantenimento del paesaggio agrario tradizionale - quale patrimonio fondamentale da conservare e valorizzare -. Il ruolo dell'agricoltura è essenziale e richiede azioni di sostegno e misure di rafforzamento, anche attraverso l'introduzione di attività integrative e complementari. Ciò deve rappresentare occasione qualitativamente rilevante di sviluppo economico, dando spazio ad iniziative anche di carattere innovativo che mettano in valore le risorse presenti e le potenzialità dal punto di vista culturale e turistico oltre che strettamente produttivo; strategie di questo genere, fra l'altro, non devono per forza implicare attività edilizie e trasformazioni fisiche.

Tale obiettivo è da promuovere in sinergia con la cospicua ricchezza di aree di pregio naturalistico e di grande rilevanza ambientale (il Pratomagno e le Balze in primo luogo) - i Parchi di questo territorio -, beni collettivi anche se non necessariamente di proprietà pubblica, ai quali assicurare l'accessibilità e dei quali consentire la fruizione nei limiti indispensabili alla loro stessa conservazione. Le stesse fasce fluviali, soprattutto lungo la Faella e il Resco, possono essere interpretate come Parchi lineari: già semplici percorsi lungo le sponde possono fornire eccezionali attrezzature per le pratiche contemporanee di uso dello spazio aperto, facilmente collegabili a tutte le frazioni, in corrispondenza delle quali potrebbero poi essere organizzati altri spazi per il tempo libero, così come nelle aree montane si possono integrare agli itinerari escursionistici ed a punti notevoli, magari in presenza di sistemazioni idrauliche come piccole dighe, briglie ecc.

#### • mobilità

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 non del tutto adeguata. 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; i parcheggi non risultano sufficienti e la sosta degli autoveicoli invade spazi destinati ad altri usi in maniera a volte indiscriminata.

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, è la proposta del Piano.

A livello di viabilità generale, in particolare, come sopra richiamato, sono individuati alcuni ambiti per l'individuazione di nuovi tracciati per completare la maglia viaria principale: si tratta del collegamento tra il capoluogo e Faella



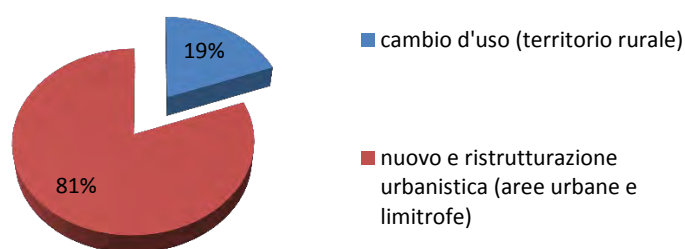


dal Palagio alla Casellina, del collegamento di via del Varco con la provinciale 87 in Comune di Reggello, a ovest di Vaggio, e con la strada della Castagneta, a nord di Vaggio, e del collegamento nella parte sud-est di Pian di Scò tra la Setteponti e la zona del Palagio. Per la connessione tra il capoluogo e Faella dalla zona del Palagio, fra l'altro, fu sviluppato un progetto specifico fino al livello esecutivo in concomitanza con la realizzazione della cava per il 5° lotto della Direttissima Roma-Firenze a cura del Consorzio F.E.S.P.I. nel 1987 - la "strada comunale panoramica della Casellina" -, ipotesi comunque utile ad una prima valutazione preliminare. Per quanto riguarda Vaggio si tratta di trovare delle soluzioni sostenibili per evitare la strettoia al ponte al confine con Reggello e quella di Case Failla. Per il primo punto una possibilità da valutare è l'individuazione di un nuovo tracciato che dalla Provinciale della Castagneta, all'altezza della Fornacina, passando a valle delle Balze, arrivi fino alla strada del Varco, passando a sud-est dell'abitato; ciò potrebbe essere realizzato in parte anche adeguando percorsi minori esistenti; per il secondo punto la soluzione migliore sembrerebbe essere quella di un passaggio ad ovest del nucleo che poi, come già previsto dall'attuale Piano Strutturale, potrebbe trovare continuità nel collegamento alla Provinciale 87 attraverso un nuovo ponte sul Resco, a vantaggio anche dell'abitato in Comune di Reggello. Per quanto riguarda la zona Matassino-Ontaneto-Montalpero, è importante evidenziare l'opportunità offerta dal progetto della variante alla Strada Regionale 69 di recuperare quale viale urbano un tratto significativo del vecchio tracciato della strada Urbinese, occasione preziosa per riqualificare l'unico spazio di relazione che tiene assieme insediamenti sviluppati lungo la strada senza un progetto complessivo e senza alcun elemento di centralità. Allo stesso tempo è fondamentale considerare gli aspetti paesaggistici e panoramici associati agli itinerari ed il loro ruolo di supporto alla fruizione turistica e di tempo libero. Il territorio è connotato da una capillare trama viaria che è l'esito di una lunghissima storia di infrastrutturazione; il sedime il più delle volte è rimasto inalterato, mostrando un elevato grado di persistenza, invece per quanto riguarda la reale consistenza dei materiali delle strade, si deve evidenziare come essi siano in alcuni casi alterati, soprattutto in presenza di interventi recenti e la carenza di manutenzione sta portando a mettere in pericolo i manufatti, soprattutto nella fascia altocollinare e in montagna. Essendo questo parte costitutiva ed integrante del paesaggio nelle sue varie declinazioni, obiettivo specifico è la conservazione degli elementi caratterizzanti i tracciati fondativi, in primo luogo i muri che fiancheggiano le strade in alta collina/montagna ed in parte anche sull'altopiano.

#### • spazi di relazione

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, poco utilizzabile, frammentato e difficilmente gestibile.

E' fondamentale quindi 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. Ad essi si deve assicurare la massima accessibilità e fruibilità, sia con adeguate dotazioni di spazi di sosta sia con percorsi e caratteristiche degli spazi che privilegino ed agevolino chi si muove a piedi, in bicicletta, chi con un passeggino o chi ha difficoltà, in generale, siano esse temporanee o no. Qui dovranno essere prioritari gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche e potranno essere previste misure di regolamentazione della circolazione limitando il traffico veicolare.



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)	6.407	397	1.670	0	1.670	2.068	8.475
residenza (mq. S.U.L.)		14.700	61.800	0	61.800	76.500	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	48.500	0	48.500	48.500	
attività ricettive (posti letto)	32	80		0	0	80	112

Standard: stato attuale e progetto

stato attuale		verde		parcheggi		attrezzature di interesse collettivo		istruzione	
U.T.O.E.	abitanti (31/12/2010)	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.
1 Montagna	228	705	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2 Pian di Scò	2.598	36.241	13,9	12.402	4,8	10.924	4,2	12.213	9,7
3 Faella	2.289	29.700	13,0	11.319	4,9	6.192	2,7	9.547	9,3
4 Vaggio	797	10.440	13,1	2.545	3,2	0	0,0	0	0,0
5 Matassino, Ontaneto, Montalpero	495	2.634	5,3	1.807	3,6	558	1,1	0	0,0
<b>totale</b>	<b>6.407</b>	<b>79.720</b>	<b>12,4</b>	<b>28.072</b>	<b>4,4</b>	<b>17.674</b>	<b>2,8</b>	<b>21.760</b>	<b>3,4</b>
		147.227							
mq./ab.		23,0							

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
	<b>totale</b>	<b>23</b>	<b>25</b>



Conseguentemente il dimensionamento per le aree a standard prevede di innanzare la dotazione attuale, complessivamente già superiore al minimo disposto dal Decreto Ministeriale, a 25 mq. per abitante.

#### • aree urbanizzate ed insediamenti diffusi

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.

Si rende necessario quindi ottimizzare lo sviluppo urbano, ridimensionando le trasformazioni ad una misura più consona 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.

Il Piano quindi propone una riconsiderazione delle scelte finora operate, tenendo conto dell'importanza non secondaria degli interventi di riuso dei manufatti esistenti ed in particolare di quelli posti nel territorio aperto, senza contrastare il carattere moderatamente "diffuso" dell'insediamento ma orientando il progetto verso un rafforzamento dei centri abitati maggiori, anche dal punto di vista delle dotazioni di servizi, e verso una "occupazione" sostenibile della campagna.

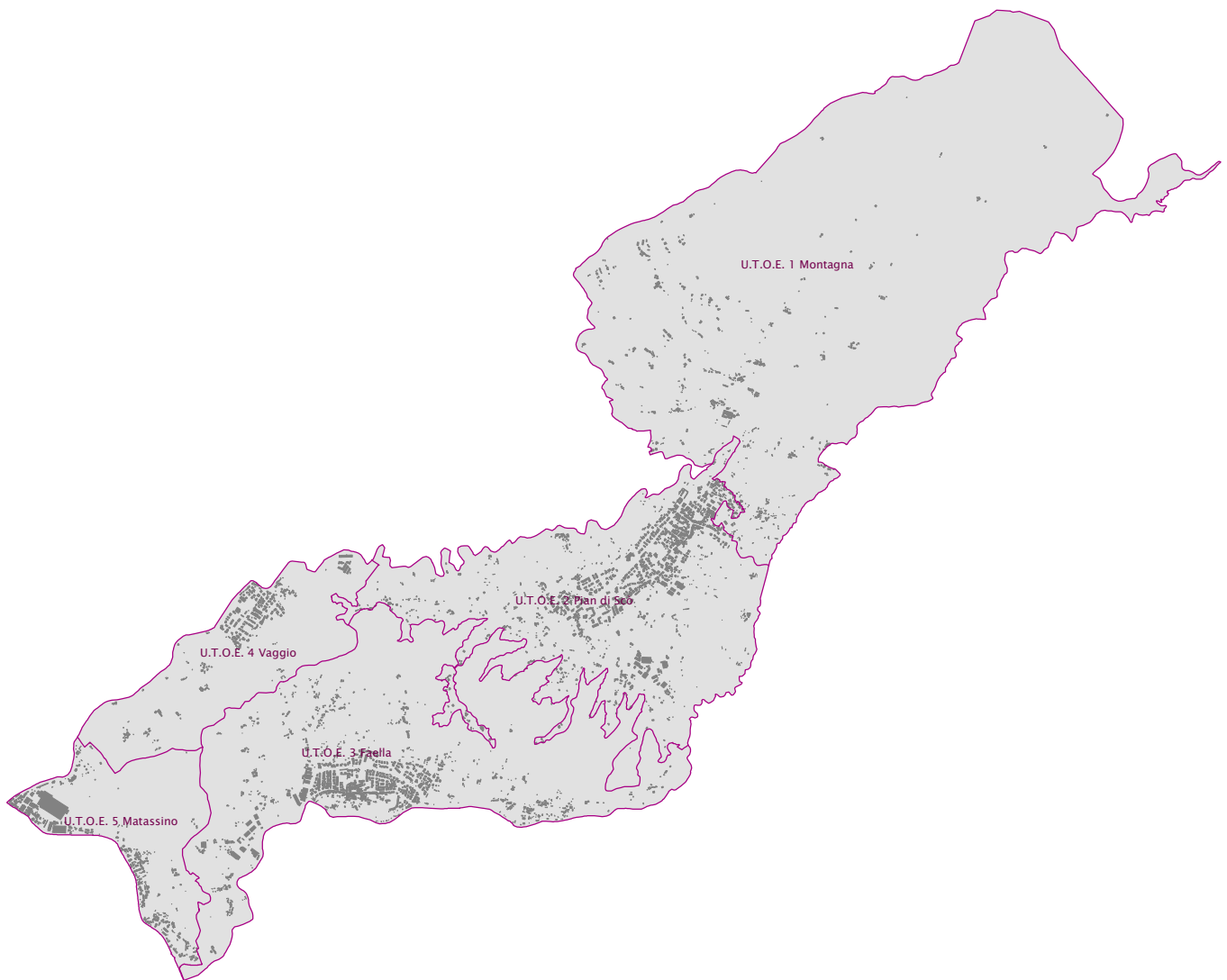
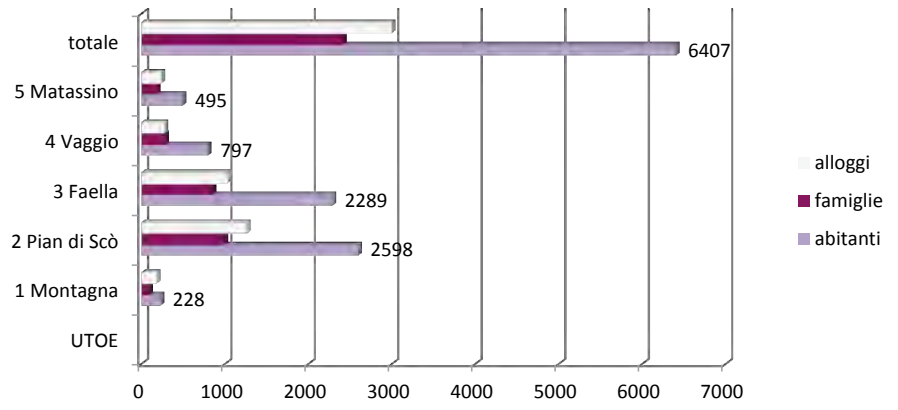
Il dimensionamento del Piano è costruito sull'assunto di non incrementare le potenzialità ancora non attuate dello strumento urbanistico vigente - comunque coerenti al trend stabilmente riconosciuto per quanto riguarda la popolazione -, prevedendone una redistribuzione ed una riconfigurazione qualitativa e considerando nella capacità insediativa anche l'apporto derivante da operazioni di riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

Per quanto riguarda la destinazione residenziale il dimensionamento complessivo è pari dunque a 76.500 mq. di S.U.L., dei quali 14.700 mq. sono riferiti ad interventi di recupero con cambio d'uso di manufatti esistenti nel territorio rurale e 61.800 mq. sono riferiti ad interventi di completamento, ristrutturazione e/o espansione nelle aree urbane ed in quelle ad esse limitrofe (compreso l'eventuale "trasferimento" di quantità edificate dalla riconversione di manufatti incongrui), limitatamente alle frazioni maggiori. In termini di abitanti teorici ciò equivale ad un incremento massimo di circa 2.068 nuovi residenti rispetto ai 6.407 censiti al 31/12/2010 (con il parametro convenzionale di 37 mq. di S.U.L. ad abitante).

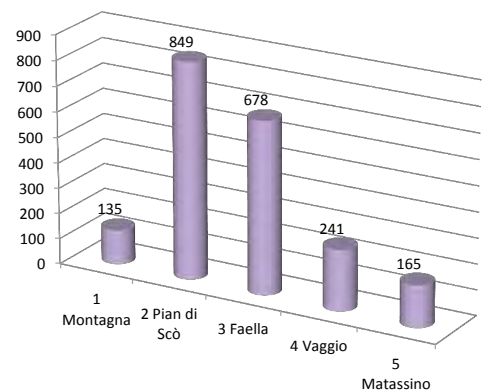
I nuovi posti letto aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, per quanto riguarda le attrezzature turistico-ricettive diverse dall'agriturismo e dalle strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono valutati in massimo 80 unità che potranno essere ricavati esclusivamente da interventi di recupero nel territorio rurale. Per quanto concerne l'ospitalità, quindi, si immagina un moderato incremento dell'offerta, mantenendo il carattere "domestico" dell'ospitalità piandiscoese, incentrata sulla residenza temporanea piuttosto che su attività imprenditoriali importanti (case di campagna, affittacamere e agriturismo piuttosto che alberghi e residence).

È indispensabile precisare che con il termine "recupero" si intendono gli interventi volti a "restituire funzionalità

Stato attuale: popolazione e alloggi nelle U.T.O.E.



nuovi abitanti teorici insediabili





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; 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. Non sono invece 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”.

In considerazione delle profonde alterazioni nell’assetto insediativo e nel contesto circostante indotte da trasformazioni che modificano radicalmente la tipologia e l’impianto consolidato ed introducono forme ed elementi del tutto estranei al territorio rurale oppure imitazioni decontestualizzate di complessi di matrice storica, determinando in alcuni casi un incremento del carico urbanistico non sostenibile, il Piano non ritiene ammissibili interventi di riconversione nel territorio rurale a fini residenziali. 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, che consentano una appropriata ri-localizzazione nelle aree insediate o in quelle ad esse limitrofe, con destinazioni d’uso di tipo urbano.

Per le destinazioni produttive e terziarie (con esclusione delle grandi strutture di vendita) il dimensionamento massimo è stabilito in 48.500 mq. di S.U.L., realizzabili attraverso il completamento delle zone produttive già consolidate e l’integrazione negli interventi di trasformazione nelle aree urbane.

Il riferimento specifico per la definizione degli insediamenti e delle trasformazioni sostenibili e per l’equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale sono le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), sintetizzate nella mappa successiva, che corrispondono a parti di territorio riconoscibili e con una loro autonomia ed identità, distinte in base ai caratteri ambientali, paesaggistici, economici, sociali e culturali. Per ciascuna di esse dunque il Piano individua i temi salienti e gli obiettivi specifici, articola il dimensionamento in relazione alle differenti potenzialità e criticità, ed indirizza il Regolamento Urbanistico disponendo criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale sulla base degli esiti delle valutazioni.

Le tabelle ed i grafici di queste pagine riportano nel dettaglio le previsioni insediative di ciascuna U.T.O.E. e mostrano i differenti “pesi” e le proporzioni nella distribuzione degli insediamenti.

#### **U.T.O.E. 1 - Montagna**

Obiettivo principale del Piano è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, con il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali in particolare viabilità minore e terrazzamenti.

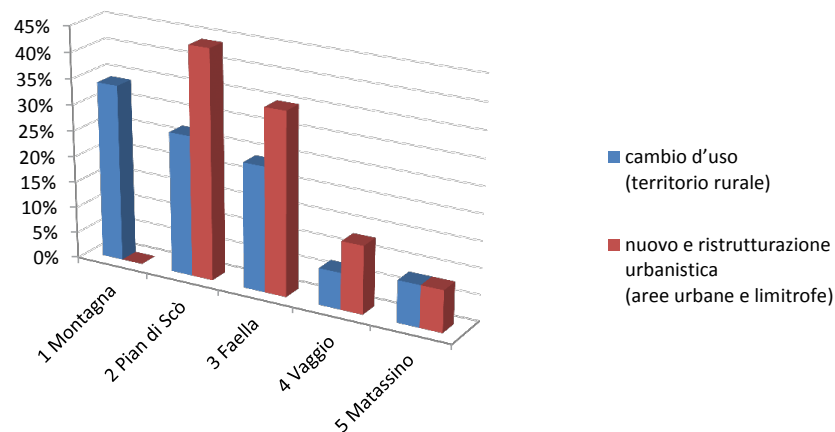
quantità residenziali proposte dal Piano Strutturale

U.T.O.E.	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)			totale	
	% sulla previsione totale per cambio d'uso	% sulla previsione totale per interventi di completamento e trasformazione			S.U.L. mq	abitanti (S.U.L./37)
1 Montagna	34%	0%			5.000	135
2 Pian di Scò	27%	44%			31.400	849
3 Faella	24%	35%			25.100	678
4 Vaggio	7%	13%			8.900	241
5 Matassino	8%	8%			6.100	165
<b>totale</b>	<b>14.700 mq.</b>	<b>61.800 mq.</b>			<b>76.500</b>	<b>2.068</b>

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		
<b>U.T.O.E. 1 Montagna</b>							
abitanti (31/12/2010)	228	135	0	0	0	135	363
residenza (mq. S.U.L.)		5.000	0	0	0	5.000	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	0	0	0	
attività ricettive (posti letto)	0	50		0	0	50	50

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		
<b>U.T.O.E. 2 Pian di Scò</b>							
abitanti (31/12/2010)	2.598	108	741	0	741	849	3.447
residenza (mq. S.U.L.)		4.000	27.400	0	27.400	31.400	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	30.000	0	30.000	30.000	
attività ricettive (posti letto)	32	0		0	0	0	32

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		
<b>U.T.O.E. 3 Faella</b>							
abitanti (31/12/2010)	2.289	95	584	0	584	678	2.967
residenza (mq. S.U.L.)		3.500	21.600	0	21.600	25.100	
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	16.000	0	16.000	16.000	
attività ricettive (posti letto)	0	30		0	0	30	30



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		
<b>U.T.O.E. 4 Vaggio</b>							
abitanti (31/12/2010)	797	27	131	83	214	241	1.038
residenza (mq. S.U.L.)		1.000	4.845*	3.055	7.900	8.900	
direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	1.000	1.000	1.000	
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0

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		
<b>U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero</b>							
abitanti (31/12/2010)	495	32	132	0	132	165	660
residenza (mq. S.U.L.)		1.200	4.900	0	4.900	6.100	
direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	1.500	1.500	1.500	
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0

\* la quantità indicata differisce da quella riportata nella tabella delle quantità edificabili residue del Regolamento Urbanistico nella Relazione del Quadro conoscitivo in quanto comprende anche la previsione di ristrutturazione urbanistica attribuita all'area della Fornacina, in territorio extraurbano



Non è previsto alcun nuovo impegno di suolo rispetto all'area insediata esistente. Il recupero del patrimonio edilizio esistente è destinato a residenza e, in parte, ad attività turistico-ricettive.

#### **U.T.O.E. 2 - Pian di Scò; U.T.O.E. 3 - Faella**

Obiettivi principali sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane per l'area del capoluogo e per Faella e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con maggiore integrazione dei differenti tessuti insediativi e ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità e la valorizzazione del territorio aperto circostante, con il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali in particolare per quanto riguarda Faella.

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.

Il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento (esclusa la nuova edificazione di lotti interclusi) dovrà essere limitato e commisurato all'area insediata esistente; saranno perciò privilegiati gli interventi di riqualificazione di aree sottoutilizzate e/o degradate interne all'area urbanizzata.

#### **U.T.O.E. 4 - Vaggio**

Obiettivi principali sono il potenziamento del ruolo centrale di Vaggio, riqualificando ed arricchendo gli spazi pubblici e collettivi, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali, anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini (ad esempio con il collegamento ciclopedonale lungo via del Vecchietto), il miglioramento dell'accessibilità (individuando tracciati alternativi all'attraversamento critico del ponte al confine comunale) e la valorizzazione del territorio aperto circostante.

Anche in questo caso il nuovo impegno di suolo indotto da interventi di espansione e completamento dovrà essere limitato e saranno da favorire interventi di riqualificazione di aree sottoutilizzate e/o degradate interne all'area urbanizzata.

#### **U.T.O.E. 5 - Matassino, Ontaneto, Montalpero**

Obiettivi principali sono il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini (ad esempio con il collegamento ciclopedonale lungo via del Vecchietto e la passerella sul Resco verso Reggello), anche per quanto riguarda la viabilità interna all'abitato, 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.

Non è previsto alcun nuovo impegno di suolo, rispetto all'area insediata esistente, con limitate possibilità di completamento ed interventi di riqualificazione.

Nell'articolato normativo dedicato all'attuazione sono disciplinate le successive fasi di messa in opera del Piano, con gli atti di governo del territorio, in particolare il Regolamento Urbanistico. In tal modo vengono introdotti alcuni importanti principi e criteri che dovranno essere assunti in fase operativa, in particolare orientati all'innalzamento nella qualità degli interventi ed al miglioramento delle dotazioni negli spazi pubblici e collettivi, anche attraverso opportuni meccanismi di perequazione.

Al Regolamento Urbanistico è inoltre dato mandato per estendere ed approfondire, ad una scala più ampia, i



principi dell'architettura sostenibile promossi dall'Amministrazione attraverso la recente integrazione del Regolamento Urbanistico.

Oltre ai temi legati alla bioarchitettura ed alla bioclimatica, vengono affrontati alcuni aspetti di dettaglio, anticipando in parte i successivi atti di governo del territorio, definendo norme ed indirizzi che possano contribuire ad un migliore inserimento nel contesto degli interventi, sia per il nuovo che per il recupero, sia per gli edifici che per le sistemazioni esterne. Una prima questione che è parsa cruciale è quella del "costruire in pendenza"; buona parte dei progetti recenti vengono realizzati rimodellando pesantemente il terreno fino a raggiungere una situazione di più facile gestione, cioè praticamente in piano, alterando il profilo naturale del terreno ed il paesaggio e richiedendo muri di contenimento, rampe ecc. La seconda riguarda i dispositivi normativi che sono diventati via via più astratti dal reale per cui l'esito finale, grazie anche alle capacità di interpretazione dei soggetti attuatori, non è assolutamente comparabile con le previsioni originarie (l'altezza è sempre maggiore perchè alcuni volumi non contano o perchè la quota di riferimento viene rialzata con i terrapieni, i volumi sono sempre più consistenti perchè alcuni elementi sono esclusi dal computo ai fini della verifica dei parametri urbanistici ecc.).

## disposizioni integrative e finali

La Parte Quarta ed ultima delle Norme riporta la disciplina di salvaguardia fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e disposizioni in merito alle varianti al Piano Strutturale.

Le salvaguardie hanno l'obiettivo di garantire che, nella fase transitoria in attesa della revisione delle norme del Regolamento Urbanistico in modo da rendere la disciplina operativa completamente coerente e consequenziale alle scelte del Piano Strutturale, non siano attuati interventi che ne possano compromettere gli obiettivi strategici e fondamentali.

Ciò comporta la sospensione di ogni determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale sulle proposte che, pur ammesse dal Regolamento Urbanistico vigente, siano in contrasto con il nuovo Piano Strutturale e su alcune tipologie di progetti o su interventi che riguardino determinati ambiti e contesti per i quali il Piano indica la necessità di un maggior grado di tutela o comunque di un più approfondito dettaglio normativo, soprattutto nel caso degli elementi appartenenti alle Invarianti.

In relazione agli obiettivi assunti, dunque, sono sottoposti a salvaguardia in particolare gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse architettonico, storico e documentale ed in generale quelli comportanti trasformazioni nel territorio rurale non collegate direttamente all'attività agricola.

Sono inoltre disposte specifiche misure di salvaguardia per le zone produttive, quale anticipazione di norme operative per assicurare prestazioni funzionali e dotazioni infrastrutturali adeguate e qualificanti negli insediamenti industriali, artigianali e misti.





