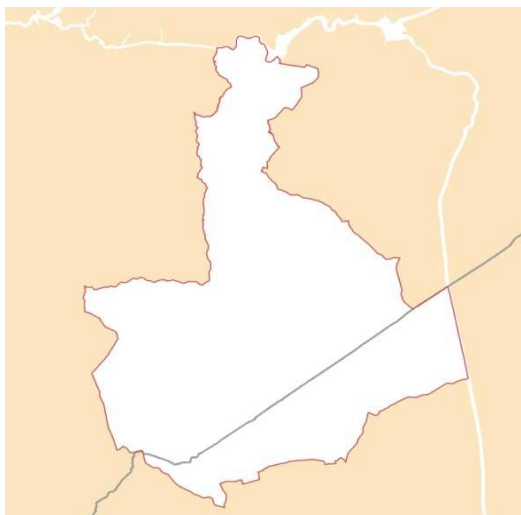


**Civitella in Val di Chiana**  
Piano Strutturale

Gennaio 2016

Norme Tecniche di Attuazione

**PROGETTO DI PIANO**



# Civitella in Val di Chiana

## **Piano Strutturale**

Norme tecniche di attuazione



**socialdesign**

Goffredo Serrini Claudio Zagaglia

*Progetto e Coordinamento*

Annalisa Ferruzzi Patrizia Sodi Laura Tavanti

*Ufficio di Piano*

*Con*

Sara Guarino

Consulenti

Pasquale Barone

*Paesaggio e Ambiente*

Silvio Casucci

*Analisi socio-economiche e di scenario*

Vincenzo Bentivegna

*Valutazione Ambientale Strategica*

NEMO srl

*Componenti naturalistiche e uso del suolo*

Sergio Tamarindi

*Indagini geologiche*

Paolo Paggini

*Indagini idrauliche*

<b>Parte prima Caratteri del Piano Strutturale</b> .....	<b>5</b>
<i>Titolo I - Disposizioni generali</i> .....	5
Art.1 - Documenti costitutivi.....	5
Art.2 - Contenuti e campo di applicazione.....	6
Art.3 - Principi e obiettivi.....	7
Art.4 –Statuto del territorio e strategia dello sviluppo sostenibile.....	7
<i>Titolo II - Linguaggio</i> .....	8
Art.5 – Patrimonio territoriale e statuto del territorio.....	8
Art.6 –Invarianti strutturali e perimetro del territorio urbanizzato.....	9
Art.7 - Sistemi, Sottosistemi e Ambiti.....	9
Art.8 - Schema Direttore.....	9
Art.9 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE).....	10
Art.10 - Piano operativo.....	10
Art.11 - Destinazioni d'uso.....	10
<b>Parte seconda Statuto del territorio</b> .....	<b>11</b>
<i>Titolo III - Invarianti strutturali</i> .....	11
Art.12 - Disposizioni generali.....	11
Art.13 - Beni d’interesse storico architettonico.....	11
Art.14 - Beni d’interesse storico culturale.....	12
Art.15 - Beni d’interesse storico ambientale e paesaggistico.....	12
Art.16 - Beni d’interesse storico archeologico.....	12
Art.17 - Viabilità fondativa.....	13
Art.18 - Emergenze geomorfologiche.....	13
Art.19 - Reticolo idrografico delle acque pubbliche e tutela idraulica.....	13
<i>Titolo IV – Invarianti strutturali di paesaggio</i> .....	14
Art.20 - Disposizioni generali.....	14
Art.21 - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico.....	14
Art.22 - Territori contermini ai laghi, corsi d’acqua e fasce di rispetto.....	14
Art.23 – Paesaggi collinari boscati.....	15
Art.24 - Paesaggi terrazzati e dei pianalti.....	15
Art.25 - Paesaggi di fondovalle.....	15
Art.26 - Paesaggi della pianura ondulata.....	15
Art.27 - Paesaggi della bonifica granducale della Valdichiana.....	16
Art.28 - Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici.....	16
<b>Parte terza Sistemi</b> .....	<b>17</b>
<i>Titolo V - Sistemi, Sottosistemi e Ambiti</i> .....	17
Art.29 - Articolazione dei sistemi.....	17
Art.30 - Disposizioni generali.....	17
<i>Titolo VI - Sistema ambientale (V)</i> .....	18
Art.31 - Obiettivi e prestazioni.....	18
Art.32 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	19
Art.33 - Articolazione del sistema.....	20
Art.34 - Disposizioni generali.....	20
Art.35 - Sottosistema V1: “Riserve di naturalità”.....	21
Art.36 - Ambito V1.1 “Riserva di biodiversità delle colline di Civitella”.....	22
Art.37 - Ambito V1.2: “Riserva di biodiversità dei pianalti dell’Arno”.....	23
Art.38 - Sottosistema V2: “Aree agricole coltivate”.....	23
Art.39 - Ambito V2.1 “Aree collinari terrazzate”.....	24
Art.40 - Ambito V2.2: “Aree di crinale”.....	25
Art.41 - Ambito V2.3: “Aree di fondovalle”.....	25
Art.42 - Ambito V2.4: “Aree di pianura ondulata”.....	25
Art.43 - Ambito V2.5: “Aree di pianura”.....	26
Art.44 - Ambito V2.6: “Aree con centri turistico-ricettivi”.....	26

Art.45 - Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano".....	27
Art.46 - Sottosistema V3: "Aree periurbane di transizione".....	28
Art.47 - Sottosistema V4: "Connessioni fluviali".....	28
Art.48 - Sottosistema V5: "Capisaldi del verde territoriale".....	29
Art.49 - Ambito V5.1: "Centri equitazione di Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina".....	30
Art.50 - Ambito V5.2: "Parchi archeologici del Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne".....	30
Art.51 - Ambito V5.3: "Aree attrezzate Podere il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca".....	31
Art.52 - Ambito V5.4: "Aree di pesca sportiva di Podere le Chiuse, Fontanella".....	31
Art.53 - Ambito V5.5: "Parco faunistico-naturalistico di Cornia".....	32
Art.54 - Ambito V5.6: "Aree di compensazione e mitigazione ambientale".....	32
Art.55 - Sottosistema V6: "Capisaldi del verde urbano".....	33
<b>Titolo VII - Sistema della Residenza (R)</b> .....	<b>33</b>
Art.56 - Obiettivi e prestazioni.....	33
Art.57 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	34
Art.58 - Articolazione del sistema.....	34
Art.59 - Sottosistema R1: "Insediamenti storici".....	35
Art.60 - Sottosistema R2: "Tessuti edilizi e addizioni".....	35
Art.61 - Sottosistema R3: "Interventi unitari".....	35
Art.62 - Sottosistema R4: "Nuclei rurali".....	36
<b>Titolo VIII - Sistema dei Luoghi Centrali (L)</b> .....	<b>37</b>
Art.63 - Obiettivi e prestazioni.....	37
Art.64 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	37
Art.65 - Articolazione del sistema.....	38
Art.66 - Sottosistema L1: "Centri civici".....	38
Art.67 - Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali".....	38
Art.68 - Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche".....	39
<b>Titolo IX - Sistema della Produzione (P)</b> .....	<b>39</b>
Art.69 - Obiettivi e prestazioni.....	39
Art.70 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	40
Art.71 - Articolazione del sistema.....	41
Art.72 - Sottosistema P1: "Capisaldi della produzione".....	41
Art.73 - Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali".....	41
Art.74 - Sottosistema P3: "Aree per trasferimenti".....	42
Art.75 - Sottosistema P4: "Aree per deposito e stoccaggio".....	42
Art.76 - Sottosistema P5: "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti".....	42
<b>Titolo X - Sistema della Mobilità (M)</b> .....	<b>43</b>
Art.77 - Obiettivi e prestazioni.....	43
Art.78 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi.....	43
Art.79 - Articolazione del sistema.....	44
Art.80 - Sottosistema M1: "Strade di grande comunicazione".....	44
Art.81 - Sottosistema M2: "Strade di attraversamento".....	44
Art.82 - Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana".....	45
Art.83 - Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale".....	46
Art.84 - Sottosistema M5: "Strade attrezzate".....	46
Art.85 - Sottosistema M6: "Strade di connessione urbana".....	47
Art.86 - Sottosistema M7: "Strade della rete dei collegamenti locali".....	47
Art.87 - Sottosistema M8: "Strade, sentieri e spazi tutelati".....	48
Art.88 - Sottosistema M9: "Ferrovie".....	48
<b>Parte quarta Disciplina degli interventi</b> .....	<b>50</b>
<b>Titolo XI - Azioni progettuali strategiche</b> .....	<b>50</b>
Art.89 - Gli Schemi Direttori.....	50
Art.90 - Schema Direttore 1: La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano.....	50
Art.91 - Schema Direttore 2: Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota.....	52

Art.92 - Schema Direttore 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura.....	52
Art.93 - Schema Direttore 4: I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto.....	54
Art.94 - Schema Direttore 5: Il parco agri-urbano.....	56
Art.95 - Schema Direttore 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini.....	57
Art.96 - Schema Direttore 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari.....	60
Art.97 - Schema Direttore 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco.....	62
<b>Parte quinta Condizioni alla trasformabilità.....</b>	<b>64</b>
<i>Titolo XII - Salvaguardia delle risorse ambientali.....</i>	<i>64</i>
Art.98 - Tutela della qualità dell'aria.....	64
Art.99 - Suolo.....	64
Art.100 - Acque superficiali.....	64
Art.101 - Acque sotterranee.....	65
<i>Titolo XIII - Pericolosità del territorio.....</i>	<i>65</i>
Art.102 - Disposizioni generali.....	65
Art.103 - Pericolosità geomorfologica.....	67
Art.104 - Pericolosità idraulica.....	68
Art.105 - Pericolosità sismica locale.....	70
Art.106 - Piano Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Arno.....	70
<i>Titolo XIV - Attuazione del Piano Strutturale.....</i>	<i>70</i>
Art.107 - Disposizioni generali.....	70
Art.108 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali.....	71
Art.109 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi.....	71
Art.110 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per le attività commerciali.....	72
Art.111 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per le attività direzionale e attività private di servizio.....	72
Art.112 - Dimensioni massime ammissibili per le attrezzature turistico ricettive.....	73
Art.113 - Gli standard urbanistici.....	74
<i>Titolo XV - UTOE.....</i>	<i>76</i>
Art.114 - Disposizioni generali.....	76
Art.115 - UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto.....	76
Art.116 - UTOE 2: Viciomaggio.....	77
Art.117 - UTOE 3: Civitella.....	77
Art.118 - UTOE 4: Ciggiano.....	77
Art.119 - UTOE 5: Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori.....	78
Art.120 - UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio.....	78
Art.121 - UTOE 7: Territorio rurale.....	79
<i>Titolo XVI - Piani Comunali di Settore.....</i>	<i>79</i>
Art.122 - Disposizioni generali.....	79
Art.123 - Pianificazione integrata del commercio.....	79
Art.124 - Piano intercomunale di protezione civile.....	80
Art.125 - Piano Comunale di classificazione acustica.....	80
Art.126 - Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	80
Art.127 - Piano Triennale delle opere pubbliche.....	80
<b>Parte sesta Norme transitorie e finali.....</b>	<b>81</b>
<i>Titolo XVII - Salvaguardie.....</i>	<i>81</i>
Art.128 - Disposizioni generali.....	81
Art.129 - Salvaguardie del Piano Strutturale.....	81
Art.130 - Salvaguardie per la difesa dai fenomeni geomorfologici e alluvionali.....	82



## Parte prima

### Caratteri del Piano Strutturale

#### Titolo I - Disposizioni generali

##### Art.1 - Documenti costitutivi

1. Il Piano Strutturale del Comune di Civitella in Val di Chiana è costituito dai seguenti documenti:

##### Elaborati di studio, analisi e interpretazione

##### A Avvio del procedimento

- Relazione descrittiva e suoi allegati

##### A.1 Mappa Strategica

- Relazione descrittiva e suoi allegati
- Quadro conoscitivo (elaborati di sintesi)

##### B Quadro conoscitivo

- Elaborato di sintesi delle tavole del quadro conoscitivo
- Schedatura degli edifici di impianto storico del territorio rurale:

Frazione A - Badia al Pino  
Frazione B - Pieve al Toppo  
Frazione C - Tegoleto  
Frazione D - Oliveto  
Frazione E - Ciggiano  
Frazione F - Cornia  
Frazione G - Civitella  
Frazione H - San Martino in Poggio  
Frazione I - Pieve a Maiano  
Frazione L - Viciomaggio

##### Frazione M - Tuori

- Repertorio dei beni di interesse storico, culturale, architettonico, ambientale

##### Tavole:

- B8.1.1 - scala 1:15.000 Ortofoto 2010
- B8.1.2 - scala 1:5.000 Rilevo del territorio urbanizzato
- B8.1.3 - scala 1:15.000 Sintesi critica del sistema insediativo pre- moderno
- B8.1.4a - scala 1:15.000 Attività e servizi commerciali, rete del trasporto pubblico e parcheggi
- B8.1.4b - scala 1:5.000 Caratterizzazione funzionale degli insediamenti
- B8.1.5 - scala 1:15.000 Emergenze storico - architettoniche, paesaggistico - ambientali e servizi al turismo
- B8.1.6 - scala 1:15.000 Siti archeologici
- B8.1.7a - scala 1:15.000 Edifici di impianto storico
- B8.1.7b - scala 1:15.000 Localizzazione edifici di impianto storico schedati
- B8.1.8 - scala 1:15.000 Viabilità
- B8.1.9a - scala 1:15.000 Infrastrutture a rete e puntuali
- B8.1.9b - scala 1:15.000 Infrastrutture a rete
- B8.2.1 - scala 1:50.000 Sistema idrografico
- B8.2.2 - scala 1:15.000 Aree percorse dal fuoco – Catasto Incendi
- B8.2.3 - scala 1:15.000 Oroidrografia
- B8.2.4 - scala 1:15.000 Uso del suolo agricolo e della vegetazione
- B8.2.5 - scala 1:15.000 Vegetazione forestale
- B8.3.1 - scala 1:15.000 Sezione censuarie anno 2011
- B8.4.1 - scala 1:15.000 PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- B8.5.1 - scala 1:15.000 Piano di classificazione acustica
- B8.6.1 - scala 1:15.000 PRG – Piano Regolatore Generale Vigente
- B8.6.2a - scala 1:5.000 Stato di attuazione: Zone del PRG vigente – centri abitati

- B8.6.2b - scala 1:15.000 Stato di attuazione: Zone del PRG Vigente – territorio aperto
- B8.6.3 - scala 1:5.000 Stato di attuazione: standards del PRG
- B8.6.4 - scala 1:45.000 Edificazione zone agricole del PRG
- B8.6.5 - scala 1:45.000 Edificazione zone agricole del PTCP
- B8.6.6 - scala 1:45.000 Caratterizzazione socio-economica e colturale delle zone agricole
- B8.7 - scala 1:15.000 Vincoli statali, regionali e comunali
- B9.1 - scala 1:15.000 Carta geologica
- B9.2 - scala 1:15.000 Carta geomorfologica
- B9.3 – scala 1:15.000 Carta litologico-tecnica
- B9.4 – scala 1:15.000 Carta idrogeologica
- B9.5 – scala 1:15.000 Carta delle indagini in ambito MOPS
- B9.6 – scala 1:15.000 Carta geologico-tecnica
- B9.7 – scala 1:15.000 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- B9.8 – scala 1:15.000 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- B9.9 - scala 1:15.000 PAI – Piano per l’assetto Idrogeologico
- B9.10 - scala 1:15.000 Riduzione rischio idraulico totale
- B9.11 - scala 1:15.000 Rischio idraulico dal PTCP
- Tav.C4.1 scala 1:15.000 Statuto del Territorio: invarianti strutturali
- Tav.C4.2 scala 1:15.000 Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato
- Tav.C4.3 scala 1:15.000 Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi
- Tav.C4.4 scala 1:15.000 Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori
- Tav.C4.5 scala 1:15.000 Sistemi
- Tav.C4.6 scala 1:15.000 Sistema della mobilità
- Tav.C4.7 scala 1:15.000 Strategia dello sviluppo sostenibile: UTOE
- Tav.C5.1 scala 1:15.000 Pericolosità geologica
- Tav.C5.2 scala 1:15.000 Pericolosità idraulica
- Tav.C5.3 scala 1:15.000 Pericolosità sismica
- C5.4 Relazione geologica
- C5.5 Studio di microzonazione sismica
- C5.6 Relazione idraulica
- C5.7 Studi e verifiche idrauliche (appendice)

#### Art.2 - Contenuti e campo di applicazione

1. L'insieme dei documenti elencati all'art.1 costituisce il Piano Strutturale del Comune di Civitella in Val di Chiana elaborato ai sensi della LR n.65 del 10/11/2014.

2. Il Piano Strutturale stabilisce le strategie per il governo del territorio comunale e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana e dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Arezzo.

#### Elaborati di progetto

- C Progetto di Piano
- C1.1 Relazione generale
- C1.2 Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale
- C2.1 Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto ambientale
- C2.2 Valutazione Ambientale Strategica: Sintesi non tecnica
- C3 Norme Tecniche di Attuazione



### Art.3 - Principi e obiettivi

1. Il Piano Strutturale assume i principi generali contenuti nella legge urbanistica regionale e ne sviluppa i diversi temi, garantendo la tutela del patrimonio territoriale e promuovendo un insieme di azioni finalizzate a perseguire obiettivi di salvaguardia e sviluppo sostenibile.

2. Obiettivo principale del Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana è la costruzione di un territorio accogliente e accessibile, nel quale possa riconoscersi una società articolata e solidale: il piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio, entro un modello di sviluppo basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale e il suo ambiente.

### Art.4 –Statuto del territorio e strategia dello sviluppo sostenibile

1. Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

2. Il progetto del Piano Strutturale si fonda sulla conoscenza e sulla individuazione del patrimonio territoriale, cui corrisponde uno statuto del territorio che ne tutela l'esistenza: garantendo la permanenza della qualità dei rapporti storicamente intercorsi tra attività umane, caratteri fisici e naturali del territorio stesso, fornendo indirizzi e prescrizioni dirette alla loro salvaguardia.

Nello statuto del territorio vengono riconosciute e individuate le invarianti strutturali, viene inoltre definito e individuato il perimetro del territorio urbanizzato nella Tav.C4.1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali" e nella Tav.C4.2 "Statuto

del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato".

Lo statuto del territorio costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio, in conformità con lo statuto del territorio regionale contenuto nel PIT.

3. La scelta della "qualità" come tema fondante del Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana persegue l'obiettivo di assicurare il diritto delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio: in questo senso il piano assume una "dimensione strategica", che affida il compito di orientare le scelte di governo del territorio alla salvaguardia di un rapporto equilibrato tra benessere e soddisfacimento dei bisogni fondamentali dei cittadini, natura, paesaggio agrario e insediamenti.

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

La strategia di riqualificazione del territorio comunale individua inoltre i principali obiettivi (qualitativi e quantitativi) da perseguire per favorire lo sviluppo equilibrato delle sue diverse parti:

- nella Tav.C4.5 "Sistemi" e nella Tav.C4.6 "Sistema della mobilità" (e nei corrispondenti articoli della Parte III "Sistemi" delle presenti norme), dove vengono stabilite le condizioni e le prestazioni di ogni singola parte in relazione al sottosistema e/o all'ambito di appartenenza;

- nella Tav.C4.7 "Strategia dello sviluppo sostenibile: UTOE" (e nei corrispondenti articoli del Titolo XV "UTOE" delle presenti norme) e nella Tav.C4.4 "Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori" (e nei corrispondenti articoli del Titolo XI "Azioni progettuali strategiche" delle presenti norme), dove sono previste alcune "azioni" di natura

strategica che suggeriscono ipotesi e proposte che il Piano Operativo dovrà sviluppare e tradurre in progetti.

4. Su questi temi il piano individua i possibili scenari per i quali successivamente dovranno essere definite le condizioni e le modalità di attuazione; in tal senso, il Piano Strutturale fornisce criteri e indirizzi per:

- tutelare, valorizzare e gestire le risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale);
- mantenere e consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo, proponendo la tutela integrata degli insediamenti storici e del paesaggio agrario tradizionale;
- riequilibrare i rapporti tra capoluogo, insediamenti collinari e frazioni di pianura;
- contenere l'espansione dei centri urbani e riqualificare il patrimonio edilizio nella città esistente, dando priorità alle aree connotate da condizioni di degrado e favorendo gli interventi di rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo;
- conservare le architetture tradizionali residue, testimonianza dell'identità locale e risorsa per un "turismo sensibile" interessato alle specificità territoriali;
- valorizzare le percorrenze storiche e recuperare la viabilità minore (di pianura e di crinale) per la mobilità pedonale e ciclabile; realizzando nuove infrastrutture solo per migliorare l'accessibilità ed evitare l'attraversamento dei centri abitati;
- tutelare il rapporto tra "percorso generatore e insediamento generato", evitando allo stesso tempo di saldare insediamenti diversi lungo la strada che li unisce;
- favorire la crescita di un circuito di opportunità legate al tempo libero e ai settori economici connessi (arte, cultura, ospitalità);
- valorizzare le attrezzature urbane, incrementare la qualità e la quantità degli spazi collettivi;
- consolidare le maggiori aree produttive, completare solo quelle connesse al sistema della mobilità, evitando la

dispersione e favorendo la ricollocazione degli insediamenti sparsi esistenti;

- innalzare la qualità architettonica e urbanistica negli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, integrando i progetti con la ricerca di una migliore efficienza energetica degli edifici e degli impianti;
- valutare la compatibilità e gli effetti di interdipendenza tra progetti di infrastrutture, sistemi insediativi, patrimonio paesistico, corridoi ambientali, assetti sociali e occupazionali;
- raggiungere un elevato livello di prevenzione e riduzione dei rischi naturali, con un adeguato sistema di protezione e salvaguardia dell'ambiente.

5. Con l'adozione del Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale si impegna a favorire le azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali, a perseguire le strategie e gli indirizzi di cui al presente Titolo, ad assicurare la coerenza del Piano Operativo e degli altri atti di governo del territorio con le presenti norme.

I temi relativi alla specificità di alcune aree ricadenti nei diversi sistemi, sottosistemi e ambiti del piano sono stati oggetto di confronto e verifica nell'ambito della Conferenza di copianificazione (che si è svolta il 05/05/2015 presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana, ai sensi dell'art.25 della LR n.65), che ne ha condiviso le strategie come riportato nel verbale della stessa.

## Titolo II - Linguaggio

### Art.5 – Patrimonio territoriale e statuto del territorio

1. Il patrimonio territoriale è caratterizzato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani: lo statuto del territorio costituisce l'atto con il quale la comunità locale

riconosce il proprio patrimonio territoriale, ne individua gli elementi identitari e le invarianti strutturali, le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

2. Lo statuto del territorio definisce l'insieme dei fattori che rendono un territorio riconoscibile e corrispondente alla cultura, alla storia, alle aspettative della comunità locale, promuovendo l'identità e la specificità di ogni sua parte.

#### Art.6 –Invarianti strutturali e perimetro del territorio urbanizzato

1. Le invarianti strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

2. Sono considerate invarianti strutturali gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente: la struttura geomorfologica, le emergenze paesistico-ambientali, e quelle storico-architettoniche, le principali strutture antropizzate, la cui tutela risulta necessaria per salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse e preservare l'identità del territorio, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

3. Il perimetro del territorio urbanizzato rappresenta il limite entro il quale sono considerate ammissibili le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi; l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (con riferimento in particolare ai contenuti dei comma 3 e 4 dell'art.4 della LR n.65 del 10/11/2014) permette di evitare nuovo consumo di suolo e

concorre a stabilire le condizioni per la salvaguardia, la valorizzazione e il godimento del patrimonio territoriale inteso come bene comune.

#### Art.7 - Sistemi, Sottosistemi e Ambiti

1. Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale.

2. Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali.

3. I sottosistemi del sistema ambientale possono essere articolati in "ambiti" quando presentano determinate morfologie, specifiche connotazioni funzionali e/o modalità di uso del suolo.

4. Sistemi, sottosistemi e ambiti concorrono a definire le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, le strategie da perseguire per la riqualificazione del territorio comunale e lo sviluppo sostenibile delle sue diverse parti.

#### Art.8 - Schema Direttore

1. Per Schema Direttore si intende un insieme coordinato di interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica e finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del piano.

2. Gli SD concorrono a definire le strategie da perseguire per la riqualificazione del territorio comunale e lo sviluppo sostenibile delle sue diverse parti.

#### Art.9 - Unità territoriali organiche elementari (UTOE)

1. Per Unità Territoriali Organiche Elementari si intendono parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia, per le quali vengono individuati: gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, la popolazione che ciascuna potrà ospitare, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi (anche in riferimento agli standard urbanistici ministeriali) allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

2. Le UTOE concorrono a definire le strategie da perseguire per la riqualificazione del territorio comunale e lo sviluppo sostenibile delle sue diverse parti.

#### Art.10 - Piano operativo

1. Il Piano Operativo (PO) è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nelle modalità forme e limiti contenute nel Piano Strutturale.

2. Il Piano Operativo traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale in norme operative e prescrizioni che dettagliano le previsioni relative a sistemi, sottosistemi, ambiti e schemi direttori.

3. L'approvazione del Piano Operativo farà decadere i riferimenti al vigente RU contenuti negli articoli delle

presenti norme, senza necessità di variante al Piano Strutturale.

#### Art.11 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non: si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali cui si farà riferimento negli articoli successivi.

2. Sono destinazioni d'uso principali:

- Residenza
- Attività industriali e artigianali
- Attività commerciali al dettaglio
- Attività turistico-ricettive
- Attività direzionali e di servizio
- Attività commerciali all'ingrosso e depositi
- Attività agricole e funzioni connesse
- Servizi e attrezzature di uso pubblico
- Spazi scoperti di uso pubblico
- Mobilità

## Parte seconda Statuto del territorio

### Titolo III - Invarianti strutturali

#### Art.12 - Disposizioni generali

1. Attraverso lo Statuto del territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli, attraverso un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale.

2. Gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli schemi direttori) dovranno essere attuati nel rispetto degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio, rappresentati dalle invarianti strutturali cui si associano tutele di parti specifiche del territorio.

3. Gli elementi che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche ed artistiche, sono considerati invarianti strutturali: lo Statuto fornisce indirizzi e prescrizioni finalizzati alla loro tutela e salvaguardia.

Costituiscono invarianti strutturali per il territorio di Civitella in Val di Chiana, con riferimento alle direttive del PTC della Provincia di Arezzo e alla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT - Piana di Arezzo e Valdichiana -, i beni e le strutture che vengono descritti nei successivi articoli.

#### Art.13 - Beni d'interesse storico architettonico

1. Il Piano Strutturale individua come invarianti nella Tav.C4.1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali": i centri, i nuclei, i complessi e gli edifici di valore storici (civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle), i cimiteri e altri manufatti di valore storico testimoniale come mulini, tabernacoli, fonti, vasche e cisterne, ponti, muri dei terrazzamenti.

Tra gli edifici e le aree individuati come invarianti sono altresì compresi:

- a) edifici vincolati in base al DLgs n.42 del 22/01/2004 (ex . L n.10 89/39);
- b) edifici vincolati ai sensi della LR n.59 del 28/01/1980;
- c) edifici segnalati dal PTC e PIT, non compresi nei punti a) e b);
- d) aree di tutela paesistica delle ville segnalate dal PTC.

Il piano prescrive per questi beni la tutela, la valorizzazione e il mantenimento della qualità urbanistica e architettonica, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e l'indicazione di possibili forme di riuso, fatte salve le disposizioni di cui all'art.129 delle presenti norme.

2. Il Piano Strutturale, sulla base della "Schedatura degli edifici di impianto storico nel territorio rurale" (allegata al Quadro conoscitivo) individua nella Tav.C4.1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali": gli edifici e manufatti di impianto storico.

Il piano prescrive per questi beni la salvaguardia: il Piano Operativo dovrà individuare quelli di valore storico testimoniale da inserire nell'elenco delle invarianti strutturali di cui al comma 1 del presente articolo, valutando gli usi attuali, le condizioni di integrità architettonica e tipologica degli stessi, al fine di predisporre specifiche norme per la conservazione e il recupero; adeguando in tal senso la suddetta tavola senza necessità di variante al Piano Strutturale.

#### Art.14 - Beni d'interesse storico culturale

1. Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invariante strutturale”: i luoghi dell'arte contemporanea. Il piano prescrive per questi beni la tutela e la valorizzazione.

2. Nel “Repertorio dei beni di interesse storico, culturale, architettonico, ambientale” (allegato al Quadro conoscitivo) sono inoltre individuati i musei, le biblioteche, i teatri, i luoghi della memoria. Il piano prescrive per questi beni la conservazione e la valorizzazione.

#### Art.15 - Beni d'interesse storico ambientale e paesaggistico

1. Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invariante strutturale”:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136 del DLgs n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali), per i quali rimanda alle prescrizioni contenute nell'Elaborato 3B del PIT “Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Sez. 4”;

- le aree boscate; le emergenze arboree; i parchi, i giardini e le pertinenze delle ville, filari e impianti vegetazionali di pregio, le aree terrazzate e con coltura tradizionale a maglia fitta. Il piano prescrive per questi beni la conservazione, la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione.

Per le aree assoggettate al vincolo di cui all'art. 142 “Aree tutelate per legge”, lettere g), del DLgs n.42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali), che ricomprende i “territori coperti da foreste e da boschi” si rimanda anche alle prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B del PIT.

L'individuazione e la gestione delle aree boscate è comunque assoggettata alle disposizioni della Legge Forestale della Toscana (LR 39/2000).

2. Il Piano Operativo dovrà garantire la conservazione e il recupero di questi beni, valutando gli usi attuali, le condizioni di integrità e le caratteristiche fisico-ambientali degli stessi.

#### Art.16 - Beni d'interesse storico archeologico

1. Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invariante strutturale”: i siti d'interesse archeologico. Il piano prescrive per questi beni la tutela e la valorizzazione. Per i siti d'interesse archeologico segnalati il piano sollecita l'avvio di indagini e interventi di conservazione puntuali: in tal senso prevede un'area di salvaguardia con raggio di 75 metri, all'interno della quale, nel caso s'intendano eseguire interventi edilizi e di sistemazione agraria, è obbligatorio comunicare questa intenzione anche alla Soprintendenza competente e far passare almeno 30 giorni dalla data di comunicazione, al fine di poter effettuare un sopralluogo e/o fornire eventuali prescrizioni ritenute necessarie.

2. Per le zone dove siano presenti i resti di pavimentazioni lastricate (basolati) o di affioramenti rocciosi sezionati per creare una sede stradale, appartenenti a tratti di viabilità storica, il piano prevede una fascia di rispetto, con larghezza di 6 metri dall'asse stradale (su entrambe i lati), all'interno della quale è necessario acquisire un parere da parte della Amministrazione Comunale prima di eseguire eventuali interventi edilizi e di sistemazione agraria.

3. Per le aree assoggettate al vincolo di cui all'art. 142 “Aree tutelate per legge”, lettere m), del DLgs n.42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali), che ricomprende le “zone di interesse archeologico” si rimanda anche alle prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B del PIT.

#### Art.17 - Viabilità fondativa

1. Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”: la viabilità fondativa, il cui reticolo è costituito principalmente dalla “permanenza” dei tracciati principali presenti nel catasto Leopoldino e dalle strade vicinali (escluse quelle con tracciato dismesso). Il piano prescrive la tutela e il mantenimento dei tracciati permanenti, l’obbligo di garantire la percorribilità e la continuità dei collegamenti con le modalità previste al successivo comma 2.

2. Gli interventi previsti in relazione agli obiettivi e alle azioni di governo del territorio, che il Piano Operativo dovrà accogliere e sviluppare predisponendo specifiche norme, devono favorire e incentivare:

- interventi di riqualificazione, ripristino e miglioramento, anche con modesti adeguamenti del tracciato e della sezione, prevedendo se necessario la realizzazione di nuovi tratti, di limitata estensione, quando finalizzati alla connessione tra gli itinerari principali;
- il recupero dei manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra).

#### Art.18 - Emergenze geomorfologiche

1. Il Piano Strutturale individua come invarianti nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”: le emergenze geomorfologiche, le aree di interesse geologico rappresentativo e il geotopo di valore monumentale. Il piano prescrive per questi beni la tutela assoluta e dispone interventi volti alla loro conservazione e valorizzazione.

2. Gli interventi previsti in relazione agli obiettivi e alle azioni di governo del territorio, che il Piano Operativo

dovrà accogliere e sviluppare predisponendo specifiche norme, devono garantire:

- gli interventi ammissibili per le aree interessate dal geotopo (già comprese nel PTC o ancora da classificare) e l’individuazione di un perimetro di salvaguardia a protezione del bene.

#### Art.19 - Reticolo idrografico delle acque pubbliche e tutela idraulica

1. Il Piano Strutturale individua come invariante nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”: il reticolo idrografico delle acque pubbliche (rispetto al quale si applicano le normative in materia di tutela e salvaguardia delle risorse idriche e paesaggistiche).

Il piano prescrive per esse la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un’ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d’acqua. Il piano recepisce inoltre quanto previsto nella LR 21/2012.

2. La fascia di rispetto, misurata a partire dal piede dell’argine per i corsi d’acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d’acqua non arginati, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell’ecosistema dell’ambito ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

3. Sono ammessi interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all’utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico; sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione

di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle suddette fasce di rispetto previsti dalle norme di cui al RD n.523, del 25/07/1904 (successive modifiche e integrazioni),

#### Titolo IV – Invarianti strutturali di paesaggio

##### Art.20 - Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale, in relazione ai contenuti dell'art.12 delle presenti norme, stabilisce attraverso lo Statuto del territorio le regole e gli indirizzi finalizzati alla tutela e alla salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale; stabilisce inoltre che gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche del piano (schemi direttori) dovranno essere attuati nel rispetto delle invarianti strutturali.

2. Lo Statuto individua le parti del territorio che presentano rilevanti peculiarità naturalistiche, condizioni di fragilità e/o criticità ambientale da sottoporre a specifiche tutele. Costituiscono invarianti strutturali di paesaggio per il territorio di Civitella in Val di Chiana, con riferimento alle direttive del PTC della Provincia di Arezzo e alla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT - Piana di Arezzo e Valdichiana -, le aree e i paesaggi che vengono descritti nei successivi articoli.

3. In particolare, per quanto riguarda le direttive sulle invarianti strutturali del PTC della Provincia di Arezzo inerenti la salvaguardia delle strutture urbane e degli aggregati, il Piano Strutturale prescrive la tutela delle loro aree di pertinenza, individuate nella Tav.C4.2 "Statuto del

Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato", con le seguenti specifiche:

a) per le aree di tutela paesistica delle strutture urbane e degli aggregati di valore:

- divieto di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo qualora ricadano all'interno del sistema ambientale (V), fatte salve le eccezioni individuate nei suoi diversi sottosistemi e ambiti;

- divieto di nuova edificazione in tutti gli altri sistemi.

b) per le aree di tutela paesistica degli aggregati non di valore: valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

##### Art.21 - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato": le aree destinate a interventi di regimazione idraulica per la prevenzione del rischio idraulico. Il piano prescrive per esse una tutela con vincolo assoluto di inedificabilità. Il Piano Operativo dovrà, all'interno di tali aree, definire le porzioni effettivamente destinate al progetto degli interventi, deperimetrando le parti restanti e adeguando in tal senso la suddetta tavola senza necessità di variante al Piano Strutturale.

##### Art.22 - Territori contermini ai laghi, corsi d'acqua e fasce di rispetto

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato": gli ambiti sottoposti a salvaguardia ai sensi dell'art. 142 "Aree tutelate per legge", lettere b), c), del DLgs n.42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni



Culturali), che ricomprendono i “territori contermini ai laghi, corsi d’acqua e fasce di rispetto”.

Il piano prescrive per esse la tutela, individua e prevede una fascia di rispetto per un’ampiezza di 300 metri per i laghi e 150 metri, su entrambe le sponde dei corsi d’acqua, per i tratti di alveo esterni alle aree urbanizzate.

Per queste aree si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel PIT, in particolare: all’art 8 dell’Elaborato 8B. CAMBIARE TUTTI

#### Art.23 – Paesaggi collinari boscati

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi collinari boscati di maggiore pregio e interesse naturalistico-ambientale. Per i “Paesaggi collinari boscati” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

2. Appartengono a questi paesaggi le aree che ricadono all’interno del perimetro individuato per l’ANPIL di Cornia e l’ANPIL Alta valle del Lota: aree che dovranno essere inserite nella proposta per l’istituzione degli stessi ANPIL (da presentare alla Provincia di Arezzo) in relazione a quanto previsto dal Piano Strutturale.

#### Art.24 - Paesaggi terrazzati e dei pianalti

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi terrazzati e dei pianalti, come elementi costitutivi delle aree agricole dei versanti basso e medio-collinari. Per i “Paesaggi terrazzati e dei pianalti” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

2. Per le aree assoggettate al vincolo di cui all’art. 142 “Aree tutelate per legge”, lettere f), del DLgs n.42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali), che ricomprende la “Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna” e “l’area contigua”, si rimanda anche alle prescrizioni contenute nell’Elaborato 8B del PIT.

3. Appartengono a questi paesaggi i Siti della Rete Natura 2000, i Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR).

#### Art.25 - Paesaggi di fondovalle

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi di fondovalle, come elementi costitutivi dei corridoi ecologici di collegamento tra la Valdichiana e i versanti collinari, caratterizzati da un sistema idrografico naturale in alcuni tratti sostituito da un reticolo artificiale. Per i “Paesaggi di fondovalle ” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

2. In tali aree sono riconoscibili i caratteri strutturali e i valori stabiliti dal PIT per l’Ambito 15 - Piana di Arezzo e Valdichiana - che prevede: l’individuazione e la tutela dei corridoi ecologici esistenti, la loro ricostituzione, l’implementazione attraverso la conservazione e il ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, l’impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali.

#### Art.26 - Paesaggi della pianura ondulata

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi della pianura ondulata, caratterizzati dalla frammentazione e dai diversi usi del suolo, da impianti arborei a macchia e a filari, dalla

presenza di complessi architettonici importanti. Per i “Paesaggi della pianura ondulata” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

2. In tali aree sono riconoscibili i caratteri strutturali e i valori stabiliti dal PIT per l’Ambito - Piana di Arezzo e Valdichiana - che prevede: di mantenere gli elementi residui di equipaggiamento vegetale (anche non colturale) e gli elementi che connotano la struttura storica del paesaggio agrario tradizionale come strade poderali e sistemazioni idrauliche.

#### Art.27 - Paesaggi della bonifica granducale della Valdichiana

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi dove le configurazioni della bonifica granducale della Valdichiana, con le sue trame di percorsi e canali originati dagli interventi di regimazione idraulica, il sistema degli insediamenti rurali, l’assetto fondiario e colturale delle aziende agricole, hanno assunto carattere di permanenza. Per i “Paesaggi agricoli della bonifica granducale della Valdichiana” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

2. In tali aree sono riconoscibili i caratteri strutturali ed i valori stabiliti dal PIT per l’Ambito 15 - Piana di Arezzo e Valdichiana - che prevede: di mantenere la continuità delle grandi aree ad agricoltura estensiva e del reticolo delle sistemazioni idrauliche; di recuperare i manufatti della bonifica, le case coloniche e le ville-fattoria nelle aree di pianura.

#### Art.28 - Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 “Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato”: i paesaggi che sono in prossimità o circondano i centri urbani e gli insediamenti storici, dove sono presenti insediamenti rurali, tessiture agrarie e impianti arborei che hanno assunto nel tempo caratteri e funzioni differenti. Per i “Paesaggi periurbani di transizione” valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

## **Parte terza Sistemi**

### **Titolo V - Sistemi, Sottosistemi e Ambiti**

#### **Art.29 - Articolazione dei sistemi**

1. Con i Sistemi il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse gli obiettivi prestazionali, al fine di mantenere ed incrementare la qualità dell'ambiente, favorire la corretta distribuzione delle funzioni per integrare l'organizzazione degli spazi e dei tempi.

I sistemi individuati nel territorio di Civitella in Val di Chiana sono:

- Sistema ambientale (V)
- Sistema dei luoghi centrali (L)
- Sistema della residenza (R)
- Sistema della produzione (P)
- Sistema della mobilità (M).

2. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi, nel sistema ambientale, sono a loro volta suddivisi in ambiti, differenziati in relazione ai caratteri della produzione agricola e alle specificità economiche, ambientali e paesaggistiche di ciascuno; sottosistemi e ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

3. Il Piano Strutturale individua per ciascun sistema, sottosistema o singolo ambito le destinazioni d'uso principali, ovvero gli usi caratterizzanti e previsti, oltre a quelli eventualmente esclusi e incompatibili.

#### **Art.30 - Disposizioni generali**

1. Il Piano Operativo dovrà specificare per ciascun sottosistema o ambito le destinazioni d'uso principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali previsti o le loro articolazioni, determinare la loro incidenza e definire le percentuali ammesse. Per gli usi incompatibili e pertanto esclusi dovrà disciplinare le situazioni eventualmente in atto.

2. Il Piano Operativo, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione di sottosistemi e ambiti purché non siano apportate variazioni significative alla definizione dei loro perimetri, nel rispetto delle invarianti strutturali, degli obiettivi e delle strategie del Piano Strutturale individuate nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi".

3. Il Piano Operativo dovrà prescrivere per gli interventi (pubblici e privati) che richiedono un forte movimento di terra la necessità di avere, per quanto di sua competenza, il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

4. Il Piano Operativo ed i successivi atti di governo del territorio dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti.

5. Per l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale, valgono i criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Civitella in Val di Chiana e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme.

Per i criteri d'installazione degli impianti a biomassa, eolici e fotovoltaici a terra e per l'individuazione delle aree considerate "non idonee" all'installazione degli stessi si rimanda alle Leggi Regionali, ai loro atti attuativi e al PAER. Il Piano Operativo potrà fornire specifiche indicazioni in relazione a quanto consentito dai suddetti strumenti.

6. Per le prestazioni energetiche nell'edilizia il piano rimanda al DLgs 192/2005 con le modifiche apportate dalla Legge 90/2013, che recepisce i contenuti della Direttiva 2010/31/UE (che stabilisce, tra l'altro, l'obiettivo di un consumo energetico "quasi zero" per i nuovi edifici entro il 2020, il 2018 per gli edifici pubblici). Per le prescrizioni minime di efficienza energetica richieste per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie si rimanda al DPR 59/2009.

7. Per gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti il piano rimanda all'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili previsto ai sensi dell'art. 11 del DLgs 28/2011; oltre a quanto previsto nello stesso DLgs, il Piano Operativo dovrà individuare gli edifici soggetti a tutela e conservazione dove non si applicano queste disposizioni.

8. Per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza il piano riporta nella Tav.B8.7 "Vincoli statali, regionali e comunali" le fasce di rispetto che individuano le Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) dagli elettrodotti, basate sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla (in riferimento al DPCM 08/07/2003 e al DM 29/05/2008): in queste aree non è "consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore", secondo quanto previsto dalla L n.36/2001. Qualora fosse richiesta l'edificabilità in zone che ricadono all'interno delle Dpa, sarà necessario chiedere al gestore il calcolo tridimensionale esatto del campo elettromagnetico indotto, per individuare con precisione il limite dei 3 microtesla.

## Titolo VI - Sistema ambientale (V)

### Art.31 - Obiettivi e prestazioni

1. Fanno parte del sistema ambientale: le aree e le connessioni territoriali destinate a verde, gli spazi per lo sport e il tempo libero; gli ecosistemi, i paesaggi e gli spazi aperti che costituiscono il territorio rurale di cui all'art.64 della LR n.65 del 10/11/2014, in particolare: le aree agricole e forestali, le aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono anche quelle destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale (istituzione di parchi, ANPIL, SIC, SIR).

La qualità del paesaggio rurale, la tutela del patrimonio territoriale e il mantenimento della sua struttura, con riferimento ai contenuti dell'art.68 della LR n.65 del 10/11/2014, dovranno essere assicurati tenendo conto delle "buone pratiche" di sistemazione paesaggistica, delle indicazioni e delle modalità di gestione cui attenersi individuate per ciascun Sottosistema e Ambito.

Dovranno inoltre essere previste opere di riqualificazione ambientale volte al mantenimento e/o alla ricostituzione di ecosistemi naturali (all'interno e all'esterno del tessuto urbano), al contenimento del consumo di suolo agricolo, al recupero e alla valorizzazione di parti del territorio dove consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agro-silvo-pastorali.

Per le aree destinate a verde (urbano e territoriale), oltre ad un'articolata composizione degli spazi e delle attrezzature, dovrà essere garantita facilità di accesso e parcheggio.

A tale proposito dovranno essere utilizzati materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, per valorizzare le risorse del territorio e per recuperare aree degradate (da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione e riconversione).

2. Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato" le aree che dovranno

essere inserite nella proposta per l'istituzione degli ANPIL Cornia e Alta valle del Lota, da presentare alla Provincia di Arezzo. Eventuali variazioni al perimetro degli ANPIL, introdotte in fase di definitiva approvazione, saranno recepite senza necessità di variante al Piano Strutturale.

3. L'eventuale installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili (quando ammessa e fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale), la realizzazione di elettrodotti aerei o la modificazione di quelli esistenti (che produce effetti di notevole "criticità visuale" difficilmente mitigabili) dovranno tenere conto dei valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del sistema ambientale, dei "valori scenici" degli insediamenti storici e del loro rapporto con il territorio rurale, salvaguardando la morfologia e le condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze con i "coni" visivi e panoramici, con le aree agricole e i crinali di pregio paesistico-ambientale.

La compatibilità e le condizioni di visibilità nell'inserimento di queste infrastrutture nel paesaggio dovranno comunque essere appositamente valutate e documentate negli elaborati di progetto.

Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra.

4. Le strade di distribuzione all'interno del sistema ambientale, ad eccezione di quelle dei sottosistemi V6, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata.

La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità in relazione alla presenza di attività agricole e alla valorizzazione di quelle turistico-ricettive.

Le caratteristiche della sezione, le sistemazioni dei bordi e delle alberature presenti, le pavimentazioni esistenti devono essere per quanto possibile mantenute e conservate.

E' ammessa l'apertura di strade di servizio connesse alle attività silvo-pastorali, da realizzare in ogni caso in terra

battuta, con sezione adeguata, con l'obbligo di ripristinare lo stato originario dei luoghi dopo aver esaurito la coltivazione dei boschi.

E' ammessa altresì l'apertura di sentieri in terra battuta e l'individuazione di percorsi di trekking e didattici lungo i quali è prevista la realizzazione di aree per la sosta attrezzata. In ogni caso deve essere garantito l'uso pubblico delle strade vicinali ed è fatto obbligo ai frontisti la manutenzione delle stesse.

#### Art.32 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema ambientale è caratterizzato dagli usi principali "Attività agricole e funzioni connesse", "Spazi scoperti di uso pubblico" e dalle infrastrutture per la "Mobilità" funzionali al sistema.

L'Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano", tutti gli Ambiti del Sottosistema V5: "Capisaldi del verde territoriale", il Sottosistema V6: "Capisaldi del verde urbano" sono caratterizzati anche dall'uso principale "Servizi e attrezzature di uso pubblico".

L'Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi" è caratterizzato anche dagli usi principali "Servizi e attrezzature di uso pubblico" e "Attività turistico-ricettive".

2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali in misura tendenzialmente esclusiva. Il Piano Operativo dovrà definire, per ogni sottosistema, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli previsti; potrà inoltre individuare puntualmente aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

3. Nel sistema ambientale sono altresì previsti "Servizi e attrezzature di uso pubblico", "Residenza" esclusivamente negli edifici esistenti, "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico-ricettive", "Attività direzionali e di

servizio”; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti solo nelle aree non destinate a standard.

4. Sono escluse: le “Attività industriali e artigianali”, le “Attività commerciali all’ingrosso e depositi”, le “Attività commerciali” ad eccezione di quanto previsto al precedente comma; le attività per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non strettamente collegate alla conduzione aziendale; allevamenti di carattere intensivo e impianti per la zootecnia industrializzata, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale.

### Art.33 - Articolazione del sistema

1. Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi ed ambiti individuati nella Tav.C4.5 “Sistemi”:

Sottosistema V1: “Riserve di naturalità”

- Ambito V1.1: “Riserva di biodiversità delle colline di Civitella”
- Ambito V1.2: “Riserva di biodiversità dei pianalti dell’Arno”

Sottosistema V2: “Aree agricole coltivate”

- Ambito V2.1: “Aree collinari terrazzate”
- Ambito V2.2: “Aree di crinale”
- Ambito V2.3: “Aree di fondovalle”
- Ambito V2.4: “Aree di pianura ondulata”
- Ambito V2.5: “Aree di pianura”
- Ambito V2.6: “Aree con centri turistico-ricettivi”
- Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano”

Sottosistema V3: “Aree periurbane di transizione”

Sottosistema V4: “Connessioni fluviali”

Sottosistema V5: “Capisaldi del verde territoriale”

- Ambito V5.1: “Centri equitazionali di Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina”
- Ambito V5.2: “Parchi archeologici del Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne”
- Ambito V5.3: “Aree attrezzate Podere il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca”
- Ambito V5.4: “Area di pesca sportiva di Podere le Chiuse, Fontanella”
- Ambito V5.5: Parco faunistico-naturalistico di Cornia
- Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”

Sottosistema V6: “Capisaldi del verde urbano”

### Art.34 - Disposizioni generali

1. Nelle parti destinate ad usi agricoli del territorio rurale comprese nel sistema ambientale, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal PIT e dal PTC della Provincia di Arezzo, sono consentiti gli interventi secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della LR n.65 del 10/11/2014, fatte salve le disposizioni di cui alla Parte seconda “Statuto del territorio” e all’art.129 delle presenti norme, con le modalità e le limitazioni contenute nei diversi sottosistemi ed ambiti.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con destinazione d’uso agricola e non agricola) e la costruzione di nuovi edifici rurali, valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- fino all’approvazione del Piano Operativo e ferma restando la salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storico-testimoniale, gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche potranno essere consentiti solo se previsti nel vigente RU alla data di adozione del Piano Strutturale,

con le caratteristiche e le prescrizioni contenute nello stesso RU;

- la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014, quando ammessa, dovrà avere le caratteristiche e rispettare le prescrizioni contenute nel vigente RU;
- è escluso il cambio di destinazione a civile abitazione di tettoie e manufatti assimilabili.

3. Le aree del sistema ambientale che ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono considerate parti del territorio rurale: in tali aree dunque non si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65 del 10/11/2014. Il Piano Operativo dovrà stabilire specifiche norme in relazione agli indirizzi e alle prescrizioni contenuti nei diversi sottosistemi e ambiti del piano.

4. Il Piano Operativo, oltre a definire i limiti e le condizioni per gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio, dovrà stabilire, nel caso di frazionamento degli edifici di valore storico e non, la quantità minima di superficie ammessa per ciascuna unità immobiliare.

Dovrà inoltre valutare il contenuto della "Schedatura degli edifici di impianto storico nel territorio rurale" per indirizzare gli interventi di recupero secondo i seguenti obiettivi e criteri:

- conservazione dell'impianto tipologico;
- uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali (anche per la sostituzione e il ripristino di parti danneggiate);
- mantenimento dei prospetti originali;
- divieto di demolizione di elementi architettonici rilevanti (archi, piattabande, mandolati, ecc.);
- evitare la suddivisione di spazi e corti comuni;
- limitare l'inserimento di scale esterne.

Negli interventi di recupero dovrà essere presentato un approfondito rilievo dell'edificio che metta in evidenza gli elementi architettonici della struttura edilizia, le forme di

degrado fisico e tipologico esistenti, le eventuali superfetazioni (anche se consolidate con il condono edilizio).

5. Divieti:

- apertura di nuove cave o riapertura delle vecchie (salvo diverse indicazioni, in materia di programmazione e gestione delle attività estrattive, contenute in altri strumenti sovraordinati);
- formazione di discariche di materiale solido e liquido; formazione di depositi di rottami, auto in demolizione e materiali industriali di scarto; deposito e stoccaggio di materiali a cielo aperto. L'amministrazione comunale ha facoltà di consentire, in aree opportunamente predisposte a tale scopo, la realizzazione di aree da destinare a depositi e stoccaggio di materiali a cielo aperto; il Piano Operativo dovrà definire i criteri e le condizioni per la loro realizzazione.

6. Interventi specifici:

- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi agricoli di effettuare la manutenzione delle canalizzazioni di drenaggio delle acque e il mantenimento delle alberature di pregio esistenti lungo le stesse;
- passaggi per la fauna debbono essere previsti nei casi in cui esistano o si determinino delle interferenze tra infrastrutture viarie. Gli interventi dovranno riguardare la realizzazione di sottopassi stradali per piccoli e grandi mammiferi, sovrappassi per grandi mammiferi, recinzioni stradali ad uso faunistico, impiego di deterrenti luminosi ed olfattivi, impiego selettivo di specie arbustive non fruttificanti sulle scarpate stradali per evitare il richiamo di avifauna, scale e vasche di risalita dei pesci nelle opere idrauliche.

#### Art.35 - Sottosistema V1: "Riserve di naturalità"

1. Costituiscono Riserva di naturalità le aree collinari prevalentemente boscate del territorio di Civitella in Val di

Chiana e quelle caratterizzate da continuità vegetazionale e idro-geomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascolo e seminativi interclusi nelle aree boscate, esse assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio, costituendo nell'insieme un complesso ecosistema caratterizzato da elevata naturalità. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V1 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla diversificazione del paesaggio, elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale, garantendo il mantenimento dei corridoi ecologici e la presenza di impianti arborei e vegetazionali non colturali (siepi, filari residui, alberi isolati); alle sistemazioni idrauliche superficiali, in particolare per le aree a rischio di accelerazione dell'erosione dei versanti; all'impiego di colture stabilizzanti, che favoriscano lo sviluppo della vegetazione naturale lungo i corsi d'acqua e nei versanti più acclivi riducendo le azioni erosive.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema.

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- la salvaguardia dei boschi integri e il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
- la coltivazione del bosco;
- la ri-colonizzazione vegetazionale delle aree denudate;
- il recupero delle aree agricole abbandonate;
- la riconversione da aree di prato-pascolo in forte pendenza in aree boscate;
- la riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato-pascolo;
- il recupero e mantenimento dei terrazzamenti artificiali e naturali;

- la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
- la predisposizione di misure per la riqualificazione delle aree percorse da incendi e per prevenire gli incendi;
- il mantenimento e ripristino del sistema insediativo antico (edifici rurali, manufatti vari, opifici, percorsi, sistemazioni dei terreni, ecc);
- l'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.

5. Il sottosistema V1 si articola nei seguenti ambiti:

- V1.1 "Riserva di biodiversità delle colline di Civitella"
- V1.2 "Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno"

#### Art.36 - Ambito V1.1 "Riserva di biodiversità delle colline di Civitella"

1. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di estese aree boscate e arbustate, rispettivamente della serie delle querce e della macchia mediterranea, distese su morfologie molto acclivi, con soprassuoli di esiguo spessore. L'orientamento dei versanti definisce una migliore o peggiore qualità del bosco e conseguentemente l'integrità del suo ecosistema. All'interno delle aree boscate, sui pendii meno acclivi, sono presenti appezzamenti coltivati ad oliveti e vigneti, prati-pascoli; aree in abbandono o in fase di colonizzazione naturale, testimonianze di usi agricoli non più riproposti.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri; al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati; alla regimazione dei corsi d'acqua; al recupero delle aree agricole abbandonate; al mantenimento del sistema insediativo antico; alla creazione di percorsi ed aree per attività di tempo libero.



Per le aree terrazzate sono consentiti interventi di recupero e rifunzionalizzazione dei terrazzamenti in pietra abbandonati o soggetti a degrado, anche attraverso l'edificazione di muri di contenimento dei terreni o di nuovi terrazzi realizzati o rivestiti in pietra.

Gli interventi previsti dovranno essere coerenti con le indicazioni di mantenere e potenziare le caratteristiche di biodiversità presenti nel territorio, così come previsto anche dal PTC della Provincia di Arezzo e dalla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT - Piana di Arezzo e Valdichiana -.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- serre temporanee e permanenti;
- la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014.

#### Art.37 - Ambito V1.2: "Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno"

1. L'ambito, compreso tra il fiume Arno e il tracciato della linea ferroviaria Firenze-Roma, è connotato da un territorio che presenta elevati valori paesaggistici e naturalistici: prati pascolati e seminativi, boschi, vegetazione ripariale arborea e arbustiva. Il sito presenta inoltre un notevole interesse faunistico: svernamento, sosta e nidificazione per uccelli acquatici, luogo di caccia e nidificazione per numerose specie di rapaci legati ad ambienti agricoli tradizionali; presenza di numerosi invertebrati acquatici e anfibi di notevole interesse conservazionistico.

2. Una parte consistente di territorio compreso nell'ambito è già classificata come "Riserva naturale

~~provinciale~~ regionale Ponte e Buriano e Penna", Siti della Rete Natura 2000, Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR).

Gli interventi previsti nell'ambito saranno regolamentati sulla base del Regolamento delle Riserve dell'Arno, delle LR n.56/2000 e n.49/95.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

#### Art.38 - Sottosistema V2: "Aree agricole coltivate"

1. Sono aree dislocate su differenti partizioni morfologiche, prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale o di nuovo impianto (nelle zone collinari); prati, seminativi asciutti e irrigui (nelle zone pianeggianti); caratterizzate da assetti agricoli generalmente a media redditività, queste parti sono connotate dalla permanenza dei caratteri tipici del paesaggio Civitellino.

La pianificazione degli assetti produttivi agricoli dovrà avere come riferimento territoriale i sottobacini idrografici presenti nel territorio di Civitella in Val di Chiana: in tal senso, i programmi aziendali dovranno valutare e individuare criteri di "compensazione e miglioramento ambientale" cui attenersi in relazione alle diverse caratteristiche degli stessi.

Le parti di territorio comprese nel sottosistema V2 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento e all'incentivazione della funzione agricola, alla salvaguardia ed al potenziamento dei caratteri agricoli tradizionali (trame e modalità insediative del paesaggio agrario); al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale; alla riqualificazione delle situazioni di degrado e di "incongruenza" tipologica, al recupero del patrimonio edilizio presente.

Gli interventi previsti dovranno essere coerenti con le indicazioni di "conservazione attiva" delle risorse agroambientali, paesaggistiche, sociali ed economiche del territorio rurale, così come previsto anche dal PTC della Provincia di Arezzo e dalla Scheda ambito di paesaggio 15 del PIT- Piana di Arezzo e Valdichiana -.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema.

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- riconfigurare la qualità paesistico-ambientale delle aree agricole compromesse, attraverso l'inserimento nei processi di gestione degli attuali assetti monoculturali dell'obbligo di realizzare elementi tradizionali di struttura del paesaggio (siepi, piccoli boschi, ragnaie, percorsi, impianti vegetazionali di segnalazione, filari alberati, specchi d'acqua, ecc.), come parte integrante dei programmi aziendali;
- individuare le operazioni preventive di sistemazione dei versanti instabili e di regimazione delle acque superficiali; vietando le operazioni che possono compromettere, alterare o procurare dissesti irreversibili alla stabilità dei suoli;
- il ripristino, la piantumazione e il mantenimento degli impianti vegetazionali: in particolare dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;

- il mantenimento e il ripristino degli invasi lacuali la salvaguardia della fascia di vegetazione limitrofa;
- favorire la messa a coltura dei campi abbandonati;
- stabilire modalità e materiali per la recinzione dei fondi.

5. Il sottosistema V2 si articola nei seguenti ambiti:

- Ambito V2.1: "Aree collinari terrazzate"
- Ambito V2.2: "Aree di crinale"
- Ambito V2.3: "Aree di fondovalle"
- Ambito V2.4: "Aree di pianura ondulata"
- Ambito V2.5: "Aree di pianura"
- Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi"
- Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano"

#### Art.39 - Ambito V2.1 "Aree collinari terrazzate"

1. Comprende le parti di i territorio dei bassi versanti del sistema collinare, i meno acclivi, quelli di transizione tra le aree agricole produttive della pianura e le masse boscate della collina; queste aree sono caratterizzate da coltivazioni a uliveto e vigneto, condotte prevalentemente da aziende medie e piccole che, nella riorganizzazione degli assetti agrari recenti, hanno operato in parte una sostituzione dell'oliveto tradizionale con nuovi impianti culturali.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla conservazione e manutenzione degli elementi di struttura dei paesaggi e degli assetti agricoli tradizionali, in particolare: dei terrazzi, delle ciglionature e dei sistemi di regimazione e collettamento delle acque superficiali; degli impianti vegetazionali esistenti; di edifici e manufatti storici, delle loro pertinenze pavimentate; della trama dei percorsi di accesso ai fondi e della viabilità minore.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora vi siano altre disponibilità di superficie aziendale in aree ricadenti nei negli ambiti V2.3, V2.4;
- serre temporanee e permanenti.

#### Art.40 - Ambito V2.2: "Aree di crinale"

1. L'ambito, caratterizzato da elevate qualità paesaggistiche, anche connesse alla visibilità ed intervisibilità dei luoghi, è variamente connotato dal sistema delle relazioni che si è stabilito tra morfologia dei crinali, principi insediativi, accessi, aree boscate e agricole che ne delimitano le aree.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati a preservare le regole insediative storiche, mantenere le trame del paesaggio agrario tradizionale, creare una fascia di tutela e conservazione delle aree boscate e delle qualità panoramiche dei luoghi.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

##### Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- serre temporanee e permanenti.

#### Art.41 - Ambito V2.3: "Aree di fondovalle"

1. La configurazione fisica dell'ambito comprende ampie aree di fondovalle, pianificate della bonifica idraulica e fondiaria, che si incuneano nei sistemi collinari, che

presentano nelle parti centrali una rete di canali di drenaggio, evidenziata da formazioni boschive lineari.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati ad incentivare assetti agricoli che ripropongono usi del suolo, trame e orditure agricole coerenti con le specificità fisico-paesaggistiche dei luoghi; garantendo il funzionamento della rete dei canali di drenaggio; tutelando gli impianti vegetazionali, naturali ed artificiali, tipici degli ambienti umidi.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

##### Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- serre permanenti.

#### Art.42 - Ambito V2.4: "Aree di pianura ondulata"

1. Sono aree contraddistinte da lievi pendenze, coltivate ad oliveti, vigneti e seminativi, connotate dalla presenza di numerosi impianti arborei a macchia e filari; sono caratterizzate da un uso agricolo fortemente frazionato, che nel tempo non ha subito evidenti cambiamenti; la maglia rurale, organizzata intorno a complessi architettonici, è servita da una viabilità rurale ramificata di notevole qualità paesaggistica.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e manutenzione degli elementi di struttura dei

paesaggi e degli assetti agricoli tradizionali; in particolare, dei diversi assetti colturali connotati da una maglia fitta, dei sistemi di regimazione e collettamento delle acque superficiali, degli impianti vegetazionali esistenti, degli edifici e manufatti storici, delle pertinenze pavimentate, della trama della viabilità minore.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi

- serre permanenti.

#### Art.43 - Ambito V2.5: "Aree di pianura"

1. Sono aree caratterizzate dalla presenza di grandi e medie proprietà fondiarie, connotate da una agricoltura specializzata di tipo monoculturale, organizzata da una fitta rete di canali artificiali che regola il funzionamento idraulico del territorio. La trama degli insediamenti, originariamente fondata sulle grandi fattorie agricole e sul reticolo stradale funzionale al loro collegamento, si è modificata a seguito di una certa densificazione degli insediamenti rurali ed una frammentazione dei fondi agricoli.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati a regolamentare gli assetti colturali, escludendo la possibilità di incrementare ulteriormente gli insediamenti abitativi e l'infrastrutturazione. Obiettivo prioritario è la tutela della struttura storica della bonifica, del sistema insediativo delle fattorie, dei borghi rurali e della maglia viaria della bonifica; degli impianti idraulici, con la rete dei canali e le aree delle colmate.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;

- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione della fascia denominata "Ambito del livello E di disciplina delle aree agricole speciali" così come individuata nel vigente RU;
- la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- serre temporanee e permanenti.

#### Art.44 - Ambito V2.6: "Aree con centri turistico-ricettivi"

1. Sono aree coltivate prevalentemente a vigneto-oliveto, caratterizzate dalla presenza di ville e fattorie (aziende agricole di medio-grandi dimensioni), dotate di servizi per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, che si prefiggono di integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva.

2. I temi relativi alle aree ricadenti nell'ambito sono stati oggetto di confronto e verifica nell'ambito della Conferenza di copianificazione (che si è svolta il 05/05/2015 presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana, ai sensi dell'art.25 della LR n.65), che ne ha condiviso le strategie come riportato nel verbale della stessa. Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento dell'attività agricola ed alla creazione di centri turistico-ricettivi. Il programma aziendale può prevedere le destinazioni d'uso turistico-ricettiva, servizi e attrezzature di uso pubblico negli edifici ricadenti all'interno dell'Ambito: fermo restando che, seppure deruralizzati e trasferiti a questi utilizzi, essi non possono essere scorporati dalla sommatoria dei volumi presenti e necessari alla conduzione dell'azienda agricola; in tal senso restano quota parte delle volumetrie aziendali e devono essere computati nello stesso programma o nei successivi programmi aziendali. Gli interventi sono di norma subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- serre temporanee e permanenti.

Art.45 - Ambito V2.7: "Aree del parco agri-urbano"

1. L'ambito comprende una parte di territorio collocata entro una zona di transizione tra le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto e un'ampia porzione di campagna caratterizzata da aree prevalentemente coltivate, attraversate da una maglia viaria d'interesse comunale, con percorsi che si dirigono verso i centri abitati, la collina e la pianura circostante. In alcune di queste aree permangono interessanti elementi del paesaggio agrario tradizionale, trame e insediamenti rurali di buona qualità architettonica. La struttura morfologica, gli impianti vegetali, le giaciture dei percorsi e dei canali di bonifica, caratterizzano il carattere di questi luoghi in relazione ai contesti urbani che li circondano, e costituiscono il punto di partenza per la costruzione di un nuovo progetto di paesaggio.

2. Gli interventi dovranno essere orientati a garantire il mantenimento degli elementi e degli assetti agricoli di valore paesaggistico, attraverso un progetto di riqualificazione ambientale che contempli il recupero delle aree che presentano criticità, una libera e migliore fruizione: con l'obiettivo di realizzare un "parco" nel quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano

salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili con nuove funzioni.

3. Il Piano Operativo dovrà prevedere un "progetto guida" (con riferimento allo SD 5: Il parco agri-urbano) che individui il perimetro, le prescrizioni e gli strumenti d'attuazione necessari alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma: un progetto di massima unitario che comprenda la fattibilità economica degli interventi, il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste nel parco, le modalità di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle aree agricole. Per il buon esito del "progetto guida" sarà determinante attivare processi partecipativi, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti la gestione del Parco stesso.

4. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- serre permanenti.

5. Il Piano Operativo dovrà stabilire i criteri e predisporre specifiche norme per individuare le aree necessarie al trasferimento delle volumetrie degli immobili esistenti posti lungo Via dei Laghi (che ricadono all'interno di un'area adiacente un'azienda classificata "a rischio di incidente rilevante"), compresi nel Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali", per i quali è prevista la ricollocazione e la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo.

#### Art.46 - Sottosistema V3: "Aree periurbane di transizione"

1. Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato.

Le parti di territorio comprese nel sottosistema V3 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia degli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, con riferimento ai contenuti dell'art.67 della LR n.65 del 10/11/2014.

Con particolare attenzione al recupero e alla valorizzazione degli spazi aperti, dei principali elementi caratterizzanti (siepi, boschi, arbusteti), al mantenimento degli assetti agricoli di tipo tradizionale, al ripristino dei percorsi storici, degli impianti vegetazionali (filari alberati, alberature isolate o a macchia), alla rinaturalizzazione delle aree abbandonate o degradate.

Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 sono considerate aree da salvaguardare.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

#### Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad eccezione delle aziende che abbiano già realizzato il "centro aziendale" nel territorio dell'ambito alla data di adozione del Piano Strutturale, anche nel caso ricadano all'interno delle "Aree di tutela paesistica" delle strutture urbane e degli aggregati di cui al comma 3 dell'art.20 delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale con valore di piano attuativo;
- serre temporanee e permanenti.

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- recupero delle aree agricole abbandonate;
- creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
- mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco e delle siepi, dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
- salvaguardia degli assetti culturali a oliveto e vigneto.

#### Art.47 - Sottosistema V4: "Connessioni fluviali"

1. Le connessioni fluviali si configurano come componente primaria della rete ecologica del territorio Civitella in Val di Chiana: per le caratteristiche degli ecosistemi presenti e per la continuità ambientale che

garantiscono alle diverse parti del territorio (riserve di biodiversità, aree agricole, spazi verdi urbani e territoriali); costituite da aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, sono organizzate lungo i corsi d'acqua principali: Torrente Trove, borro della Trove, Torrenti Esse, Fosso del Corniola, Torrente Lota, Borro del Lota, Fosso Costone, Borro del Canascione, Borro della Lodola, Borro del Fimaggio; e sulla rete degli affluenti minori, che costituiscono un reticolo ritenuto indispensabile nel supportare la rete ecologica di livello territoriale.

Le parti di territorio comprese nel sottosistema V4 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.

2. Gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia e al riequilibrio degli ecosistemi fluviali, all'eliminazione delle attività non compatibili con i caratteri paesaggistici e le prestazioni ambientali di questi luoghi, favorendo la continuità del reticolo idrografico, la tutela degli alvei e di tutte le aree di divagazione delle acque, delle fasce vegetazionali riparali, delle presenze faunistiche; al controllo dei fenomeni di esondazione che determinano situazioni di pericolosità idraulica e alla riduzione della pericolosità idrogeologica; alla salvaguardia inoltre degli assetti agricoli tradizionali, alla riconversione delle colture non compatibili, alla creazione di un sistema di fruizione di tipo naturalistico per le attività di tempo libero.

Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4 sono considerate aree da salvaguardare.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (ad eccezione dell'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.
- 

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- contenimento o eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
- individuazione di fasce di rispetto e di salvaguardia nelle quali vietare gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici;
- ripristino della continuità del sistema dei fossi;
- realizzazione di nuovi tratti di corsi d'acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica ed ecologica;
- delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
- rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
- creazione di percorsi di servizio pedonali-ciclabili, naturalistici.

#### Art.48 - Sottosistema V5: "Capisaldi del verde territoriale"

1. Il sottosistema è connotato da un'insieme di "luoghi verdi" per il tempo libero, caratterizzati da diversi tipi di spazi e attrezzature; essi comprendono aree di compensazione ambientale, parti di territorio agricolo, aree boscate, nelle quali è possibile svolgere anche attività ricreative e culturali. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V5 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazioni di aree e strutture da destinare a servizi per le attività di tempo libero, percorsi didattici, servizi culturali di interesse territoriale; valorizzando e salvaguardando i caratteri ambientali e storici del territorio.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si vedano le prescrizioni contenute nei diversi ambiti del sottosistema.

Il Piano Operativo dovrà fornire prescrizioni e indicazioni per le modalità di intervento e i relativi strumenti d'attuazione nelle singole aree.

4. Il sottosistema V5 si articola nei seguenti ambiti:

- Ambito V5.1: "Centri equitazione di Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina"
- Ambito V5.2: "Parchi archeologici del Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne"
- Ambito V5.3: "Aree attrezzate Podere il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca"
- Ambito V5.4: "Area di pesca sportiva di Podere le Chiuse, Fontanela"
- Ambito V5.5: Parco faunistico-naturalistico di Cornia
- Ambito V5.6: "Aree di compensazione e mitigazione ambientale"

Art.49 - Ambito V5.1: "Centri equitazione di Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina"

1. L'ambito comprende aree dove sono già insediate attività di allevamento dei cavalli, situate prevalentemente in zone di fondovalle, pianura e lungo la via Vecchia Senese, che si prestano a svolgere anche a livello territoriale un ruolo di servizio per attività sportive e ricreative.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione delle strutture esistenti e all'integrazione con altre attività: scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, escursioni di trekking a cavallo. In relazione a queste attività potranno essere realizzate piste e piccoli circuiti; dei

"paddock" per lo stazionamento degli animali e una clubhouse con relativi servizi, da realizzare con strutture provvisorie e removibili, non più alte di un piano. Per queste strutture sarà obbligatorio sottoscrivere una convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) in sede di approvazione del progetto, che preveda contestualmente alla cessazione delle attività la loro rimozione, la bonifica delle aree, il ripristino dei luoghi.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- serre temporanee e permanenti.

Art.50 - Ambito V5.2: "Parchi archeologici del Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne"

1. L'ambito comprende alcune aree di particolare interesse storico-culturale collocate in contesti di riconosciuto valore paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di beni archeologici importanti da salvaguardare, tutelare e valorizzare. Queste aree, che hanno assunto un significato rilevante nella struttura identitaria e testimoniale della comunità locale, potranno essere, meglio individuate e classificate di concerto con gli Enti competenti, secondo quanto previsto dalla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla migliore sistemazione e fruizione delle aree archeologiche,



attraverso opportune campagne di scavo e la realizzazione di servizi e percorsi per attività didattiche e ricreative.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

**Art.51 - Ambito V5.3: "Aree attrezzate Podere il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca"**

1. L'ambito comprende poggi e aree boscate che assumono un particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico e morfologico, con ancora evidenti in alcuni casi memorie e manufatti di siti fortificati, cave dismesse e archeologia industriale.

2. Gli interventi saranno finalizzati alla realizzazione di aree attrezzate per attività culturali, tempo libero, didattica ambientale e view-point, alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico e archeologico e dei loro spazi di pertinenza, alla sistemazione delle aree boscate e al miglioramento della loro fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti.

Nelle aree di Poggio di Cacciano, ex Fornace Ninci e Podere il Riccio potranno essere ubicate anche strutture ricreative, per spettacoli e feste all'aperto, gioco e sport, accoglienza in bungalow e campeggio.

Nell'area dismessa della cava di Caggiarino di Poggio di Cacciano, oltre agli interventi suddetti, da realizzare sfruttando la morfologia del terreno e previa bonifica

dell'area, potranno essere ubicate anche strutture a servizio della Protezione Civile (invaso artificiale, deposito attrezzature).

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

**Art.52 - Ambito V5.4: "Aree di pesca sportiva di Podere le Chiuse, Fontanella"**

1. L'ambito comprende aree con laghetti che si prestano a svolgere a livello territoriale un ruolo di servizio per attività sportive e ricreative.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazione di un'area di pesca sportiva con relative attrezzature in prossimità del lago esistente.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

Sono esclusi:

- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

### Art.53 - Ambito V5.5: “Parco faunistico-naturalistico di Cornia”

1. L’ambito comprende una porzione di territorio classificata ad alto valore naturalistico-paesaggistico, situata alle quote più elevate della collina di Civitella e caratterizzata dalla presenza di impianti vegetazionali di notevole interesse botanico, oltre che dallo stazionamento di specie nidificanti di avifauna legate a questo habitat.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati a favorire la realizzazione di percorsi e piccole attrezzature per la fruizione delle aree boscate ed arbustate, per attività didattiche e di ricerca, itinerari faunistici e punti per attività di bird-watching. Con l’obiettivo di conservare e gestire le risorse e le specificità dell’area naturalistica, che ricade nel perimetro individuato per l’ANPIL di Cornia.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

#### Sono esclusi:

- l’ampliamento (compresa l’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all’art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all’art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

### Art.54 - Ambito V5.6: “Aree di compensazione e mitigazione ambientale”

1. Le aree che ricadono nell’ambito sono porzioni di territorio nelle quali si prevede la realizzazione di particolari impianti boschivi ed arbustivi, radure, barriere vegetali e artificiali in prossimità degli insediamenti industriali, residenziali e delle infrastrutture viarie, con l’obiettivo

mitigare e compensare il loro impatto sul paesaggio e sull’aria.

2. Gli interventi dovranno essere orientati a migliorare la qualità dell’ambiente nei diversi contesti paesaggistici, attraverso opportune sistemazioni del suolo e riconfigurazioni dello spazio aperto che garantiscano il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali, la realizzazione di spazi verdi, liberi o attrezzati per le attività di tempo libero, percorsi ed eventuali parcheggi alberati.

3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.

#### Sono esclusi:

- l’ampliamento (compresa l’una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- l’ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all’art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all’art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- stabilire la coerenza tra il progetto di compensazione e mitigazione ambientale con i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi presenti nel territorio;
- garantire la continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali ed urbani (rete ecologica);
- conservare e tutelare gli impianti vegetali esistenti, le percorrenze e il reticolo delle acque;
- utilizzare specie arboree ed arbustive di tipo autoctono, creando impianti vegetali le cui dinamiche di crescita siano indirizzate verso la formazione di “boschi naturali” (da realizzare con costi contenuti di impianto e gestione).

#### Art.55 - Sottosistema V6: “Capisaldi del verde urbano”

1. Sono capisaldi del verde urbano i parchi e i giardini storici, i parchi urbani attrezzati, le aree sportive e gli spazi aperti e scoperti (pubblici e privati) che si configurano come parti qualificate della rete ecologica: posti all'interno o in prossimità delle aree urbanizzate, sono elementi di continuità tra queste ultime e il territorio aperto; aree, elementi puntuali e lineari (diversi per carattere, destinazione, dimensione) funzionali alla costruzione e all'organizzazione di connessioni utili al riequilibrio dell'ecosistema urbano e ambientale (rispetto all'irraggiamento solare e all'impermeabilizzazione dei suoli), con un ruolo e un valore paesaggistico irrinunciabili.

Tutte le aree del sottosistema V6 ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non sono considerate parti del territorio rurale.

2. Gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia e al potenziamento di tutti quegli elementi che formano la rete ecologica urbana e territoriale, alla realizzazione di spazi verdi, liberi o attrezzati, per le attività di tempo libero. Con l'obiettivo di migliorare l'ambiente urbano e la qualità dei differenti “materiali” che lo caratterizzano.

3. Per il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso agricola e non, fino all'approvazione del Piano Operativo:

##### Sono esclusi

- la realizzazione di nuovi edifici, annessi o volumetrie e l'ampliamento (compresa l'una tantum), ad eccezione di “Servizi e attrezzature di uso pubblico” già insediati nel territorio comunale alla data di adozione del Piano Strutturale;
- la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

4. Il Piano Operativo dovrà valutare e approfondire i seguenti temi:

- garantire la continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali ed urbani all'interno di una logica di rete ecologica;
- conservare i luoghi verdi e tutelare le architetture vegetali esistenti.

5. Le strade all'interno dell'ambito V6 possono avere caratteristiche assimilabili a quelle del sistema della residenza.

#### Titolo VII - Sistema della Residenza (R)

##### Art.56 - Obiettivi e prestazioni

1. Fanno parte del sistema della residenza le aree edificate consolidate o di recente formazione, con i tessuti storici, i nuclei e gli insediamenti rurali, i borghi, le frazioni e le lottizzazioni residenziali.

Il sistema della residenza, come insieme dei “luoghi dell'abitare”, dovrà garantire la vicinanza e la connessione delle abitazioni con le attrezzature di servizio, le aree commerciali e quelle destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'intorno.

Tutte le aree comprese nel sistema della residenza ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

2. Nel sistema della residenza dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione dei materiali che costituiscono gli spazi collettivi.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della residenza, ad eccezione di quelle dei sottosistemi R1 e R4, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità, migliore

sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo). Gli incroci, in genere a raso, potranno essere anche rialzati o regolamentati da minirotonde.

4. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema R1, dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie fondiaria.

5. Nelle zone appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, a progetti di edilizia sociale e convenzionata.

6. Il Piano Operativo dovrà specificare indicazioni e prescrizioni affinché vengano tenute in considerazione le opzioni costruttive, le tecniche e tecnologie ad oggi disponibili che puntano ad elementi quali il risparmio energetico, l'abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, l'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, così da concepire e realizzare gli edifici in modo da consentire un'ottimizzazione nella gestione delle risorse idriche, delle risorse energetiche (per il riscaldamento e il raffrescamento), dei rifiuti, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento impiantistico e la limitazione della dispersione di calore, definendo standard per un migliore isolamento delle case. Inoltre potrà promuovere interventi che prevedano la progettazione e l'attivazione di modelli condominiali che favoriscano le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità e il reciproco scambio di prestazioni e servizi.

Il Piano Operativo dovrà inoltre valutare e approfondire i seguenti temi:

- incentivi per l'utilizzo di impianti termici e sistemi solari attivi;
- riduzione del consumo di acqua potabile;
- recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche;

- abbattimento del rumore negli ambienti abitativi.

#### Art.57 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema della residenza è caratterizzato dagli usi principali "Residenza " e dalle infrastrutture per la "Mobilità" funzionali al sistema.

2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali. Il Piano Operativo dovrà definire, per ogni sottosistema, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli previsti; potrà inoltre individuare puntualmente aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

3. Nel sistema della residenza sono altresì previsti "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico-ricettive", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature di uso pubblico", "Spazi scoperti d'uso pubblico"; le attività finalizzate all'agriturismo, per il quale resta in vigore quanto previsto dalle normative regionali in materia e fatta salva la possibilità di mantenere eventuali sedi di aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

4. Sono escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse" ad eccezione del Sottosistema R4: "Nuclei rurali" e di quanto previsto al precedente comma; le "Attività commerciali all'ingrosso e depositi".

#### Art.58 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza si articola nei seguenti sottosistemi individuati nella Tav.C4.5 "Sistemi":

- Sottosistema R1: "Insediamenti storici"
- Sottosistema R2: "Tessuti edilizi e addizioni"

- Sottosistema R3: "Interventi unitari"
- Sottosistema R4: "Nuclei rurali"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi sottosistemi.

#### Art.59 - Sottosistema R1: "Insediamenti storici"

1. Il sottosistema comprende le parti più consolidate della città antica, i nuclei originari delle frazioni ed i borghi immediatamente esterni; è costituito prevalentemente da edifici di valore storico e da un tessuto residenziale compatto, in parte modificato rispetto all'originario, che mantiene un certo grado di omogeneità tipologica. Il piano terra degli edifici è generalmente occupato da attività commerciali e terziarie.

2. Gli interventi dovranno in generale favorire il recupero, la conservazione e il mantenimento degli edifici e degli spazi storici. Gli interventi consentiti nel sottosistema saranno definiti nel Piano Operativo, che oltre a definire i contenuti attuativi fornirà regole e parametri per intervenire nelle parti consolidate e morfologicamente riconoscibili di questi tessuti, attraverso specifiche norme e progetti di riqualificazione.

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali", stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas.

4. Le strade all'interno del sottosistema R1 individuate nel Sistema della mobilità (Tav.C4.6) hanno caratteristiche assimilabili a quelle del sottosistema M8 ("Strade e spazi tutelati") e sono dunque soggette alle prescrizioni contenute all'art.87 delle presenti norme.

#### Art.60 - Sottosistema R2: "Tessuti edilizi e addizioni"

1. Il sottosistema è caratterizzato da parti della città cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di piccole dimensioni. Il carattere principale di queste zone è costituito da una certa omogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti, dalla presenza di spazi pubblici frammentati e residuali.

2. Gli interventi dovranno in generale favorire l'adeguamento, la ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di migliorare le condizioni esistenti e rafforzare l'identità di questi luoghi. Gli interventi consentiti nel sottosistema e i contenuti attuativi saranno definiti nel Piano Operativo.

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa di riferimento.

#### Art.61 - Sottosistema R3: "Interventi unitari"

1. Il sottosistema è costituito da quartieri residenziali morfologicamente riconoscibili e da interventi prevalentemente unitari, esistenti o di progetto. In genere essi sono ubicati fuori delle zone centrali della città, spesso ai margini del tessuto urbanizzato. Il loro carattere contribuisce a dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse parti della città.

2. Gli interventi dovranno in generale favorire il mantenimento, l'adeguamento, il completamento e la ricucitura di questi tessuti, consentendo operazioni che rispettino il carattere morfologico e tipologico degli edifici, in

sintonia con le prescrizioni dei piani attuativi e dei piani per l'edilizia economica e popolare, dei progetti che ne regoleranno il disegno e la struttura. Gli interventi consentiti nel sottosistema e i contenuti attuativi saranno definiti nel Piano Operativo.

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas.

#### Art.62 - Sottosistema R4: "Nuclei rurali"

1. Il sottosistema è costituito da nuclei collinari e da piccoli aggregati di pendio. Questi insediamenti, all'origine rurali e oggi prevalentemente residenziali, presentano una struttura caratterizzata da un complesso sistema di pertinenze che concorrono a formare un particolare insieme di valore storico-ambientale, riconoscibile anche nei casi di intervenute modifiche o alterazioni. Essi sono caratterizzati dall'aggregazione di singoli edifici, tra loro connessi attraverso una rete di spazi collettivi (percorsi, aie, piazzette, larghi, orti).

2. I temi relativi alle aree ricadenti nel sottosistema sono stati oggetto di confronto e verifica nell'ambito della Conferenza di copianificazione (che si è svolta il 05/05/2015 presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana, ai sensi dell'art.25 della LR n.65), che ne ha condiviso le strategie come riportato nel verbale della stessa. Gli interventi dovranno favorire il recupero, la conservazione e il mantenimento degli edifici e degli spazi aperti, rispettando il principio insediativo e il carattere rurale dei

singoli luoghi, anche nel caso vengano previsti modesti interventi edilizi al fine di garantire la permanenza degli abitanti e delle loro attività a "presidio" del territorio (motivo della loro "obbligata" inclusione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in relazione a quanto condiviso nella citata Conferenza di copianificazione e a quanto evidenziato nelle osservazioni della Regione Toscana), con particolare attenzione al ripristino e alla tutela dei principali elementi caratterizzanti: terrazzamenti, canali, fossi, guadi e vegetazione ripariale, strade, percorsi e passaggi pubblici, aree pavimentate, piazze, larghi, scale, rampe.

In tali aree dunque non si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" della LR n.65 del 10/11/2014.

Sono inoltre previsti interventi finalizzati alla miglioramento della dotazioni di servizi e infrastrutture:

- la realizzazione di una dotazioni di spazi e servizi strettamente legati alla residenza quali isole ecologiche, parcheggi di attestamento e per i residenti, fermata per i mezzi di trasporto pubblico, spazi pavimentati e verdi attrezzati e di servizio;
- la realizzazione di impianti di depurazione dei reflui, ad uso collettivo, nei nuclei che non possono essere collegati alla rete fognaria;
- realizzazione di rete di teleriscaldamento con piccoli impianti ad uso dei singoli nuclei alimentati da biomasse vegetali provenienti da bacini strettamente connessi al luogo di utilizzo e impianti centralizzati per la produzione di energie rinnovabili finalizzati a rendere autonomi dal punto di vista energetico i diversi nuclei.

Gli interventi consentiti nel sottosistema e i contenuti attuativi saranno definiti nel Piano Operativo.

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali" che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti, indicate nel Testo unico delle leggi sanitarie (RD n.1265 del 27/07/1934) e comprese negli elenchi di cui al DM del 05/09/1994, nei modi e limiti previsti dalla normativa

di riferimento; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

4. Le strade all'interno del sottosistema R4 individuate nel Sistema della mobilità (Tav.C4.6) hanno caratteristiche assimilabili a quelle del sottosistema M8 ("Strade e spazi tutelati") e sono dunque soggette alle prescrizioni contenute all'art.87 delle presenti norme.

## Titolo VIII - Sistema dei Luoghi Centrali (L)

### Art.63 - Obiettivi e prestazioni

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali le aree dove si concentrano attività amministrative, commerciali, di servizio, della cultura e del culto,, dello spettacolo e del tempo libero aventi in comune la caratteristica di attrarre flussi di persone e di assumere in molti casi un valore simbolico per la comunità degli abitanti.

Le aree comprese nel sistema dei luoghi centrali possono ricadere sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

2. Nel sistema dei luoghi centrali dovrà essere garantita la presenza di aree pedonali o parzialmente pedonalizzate, un'alta percentuale di aree pavimentate, un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione, un'adeguata dotazione di aree parcheggio.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema dei luoghi centrali, ad eccezione di quelle del sottosistema L1, sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente sistemata per garantire una razionale gestione della mobilità, migliore sicurezza e qualità urbana, protezione dell'ambiente e risparmio energetico. Le banchine e i marciapiedi dovranno

essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata o sullo stesso livello (marciapiede continuo).

4. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, ad esclusione di quelli nel sottosistema L1, dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie fondiaria.

5. Nel sistema dei luoghi centrali sarà necessario prevedere: sistemi di abbattimento del rumore e delle sostanze inquinanti, sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

6. Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi mirati alla conservazione, alla riqualificazione e al miglioramento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali (sostenibilità ambientale ed energetica, installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, utilizzo tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico); entro un disegno complessivo del suolo pubblico dove sarà prioritario il miglioramento dell'accessibilità pedonale e la continuità dei percorsi.

### Art.64 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dagli usi principali "Attività commerciali al dettaglio", "Attività turistico-ricettive", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature di uso pubblico" e dalle infrastrutture per la "Mobilità" funzionali al sistema.

Il Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali" è caratterizzato anche dall'uso principale "Attività commerciali all'ingrosso e depositi".

2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questi usi principali. Il Piano Operativo dovrà definire, per ogni sottosistema, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli previsti; potrà inoltre individuare puntualmente aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

3. Nel sistema dei luoghi centrali sono altresì previsti "Residenza", "Attività commerciali all'ingrosso e depositi", "Spazi scoperti d'uso pubblico"; le attività finalizzate all'agriturismo, per il quale resta in vigore quanto previsto dalle normative regionali in materia e fatta salva la possibilità di mantenere eventuali sedi di aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

4. Sono escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse" ad eccezione del Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche" e di quanto previsto al precedente comma.

#### Art.65 - Articolazione del sistema

1. Il sistema dei luoghi centrali si articola nei seguenti sottosistemi individuati nella Tav.C4.5 "Sistemi":

- Sottosistema L1: "Centri civici"
- Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali"
- Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi sottosistemi.

#### Art.66 - Sottosistema L1: "Centri civici"

1. I "centri civici" delle frazioni e dei quartieri sono generalmente individuati da strade, piazze, porzioni di tessuto urbano che collegano tra loro la chiesa, la scuola, i servizi e

le attività terziarie. Il sottosistema comprende i maggiori centri antichi, con edifici e spazi aperti di rilevante valore storico, prevalentemente occupati da servizi e attrezzature collettive.

2. Gli interventi dovranno rafforzare l'identità delle frazioni e dei quartieri attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, parcheggi, verde), favorire il recupero e la conservazione dei caratteri e del ruolo dei centri antichi, il restauro e il risanamento dei manufatti e degli spazi storici. Particolare cura dovrà essere posta nella integrazione delle parti di recente formazione con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili. .

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali", stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas.

4. Le strade all'interno del sottosistema L1 individuate nel Sistema della mobilità (Tav.C4.6) hanno caratteristiche assimilabili a quelle del sottosistema M8 ("Strade e spazi tutelati") e sono dunque soggette alle prescrizioni contenute all'art.87 delle presenti norme.

#### Art.67 - Sottosistema L2: "Attrezzature urbane e territoriali"

1. Le "attrezzature urbane e territoriali" sono edifici, insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello comunale. Questi "luoghi centrali" comprendono parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente o viene proposta una elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali, strutture di servizio.

2. Nel sottosistema, fino all'approvazione del Piano Operativo, sono consentite le "Attività industriali e artigianali" esclusivamente negli edifici esistenti per i quali



tali attività siano già previste ed ammesse nel vigente RU. Gli interventi consentiti per queste aree saranno definiti nel Piano Operativo.

#### Art.68 - Sottosistema L3: "Attrezzature turistiche"

1. Le "attrezzature turistiche" sono edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature per il turismo, la cultura e il tempo libero: attività collettive, ricreative, didattiche, servizi e attrezzature ricettive. Il sottosistema comprende anche edifici e spazi aperti di rilevante valore storico che caratterizzano la struttura turistico-culturale del territorio.

2. I temi relativi alle aree ricadenti nel sottosistema sono stati oggetto di confronto e verifica nell'ambito della Conferenza di copianificazione (che si è svolta il 05/05/2015 presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana, ai sensi dell'art.25 della LR n.65), che ne ha condiviso le strategie come riportato nel verbale della stessa.

Gli interventi dovranno rafforzare le potenzialità turistiche di Civitella in Val di Chiana, valorizzare l'identità, il carattere ed il ruolo di luoghi e attrezzature attraverso la riqualificazione degli spazi aperti, il recupero e la conservazione di manufatti e monumenti, l'arricchimento delle funzioni e delle attività che vi si svolgono.

In particolare, gli interventi ricadenti nel territorio rurale di cui all'art.64 della LR n.65 del 10/11/2014 dovranno favorire il recupero e la riqualificazione.

Gli interventi consentiti nel sottosistema e i contenuti attuativi saranno definiti nel Piano Operativo.

3. Sono escluse: le "Attività industriali e artigianali", stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas.

## Titolo IX - Sistema della Produzione (P)

### Art.69 - Obiettivi e prestazioni

1. Fanno parte del sistema della produzione le aree produttive caratterizzate da capannoni e da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di attività produttive, spazi e infrastrutture connesse.

Il sistema della produzione dovrà garantire due tipi di prestazioni: la prima, legata alle esigenze degli addetti alle attività economiche, richiede la presenza diffusa di servizi; la seconda, attinente il rapporto tra le aree industriali e il resto della città, si traduce nella garanzia di infrastrutture specifiche (stradali e fognarie, distinte per quanto possibile da quella urbane) e nella individuazione di specifiche forme e modalità insediative.

Le aree comprese nel sistema della produzione possono ricadere sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

2. Nel sistema della produzione, un accurato progetto di suolo dovrà sostenere il "disegno" e il buon funzionamento di queste aree, agire come compensazione e filtro nei confronti delle diverse forme di inquinamento, garantire una sufficiente permeabilità del suolo, anche attraverso opportune sistemazioni e riconfigurazioni dello spazio aperto che garantiscano il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali.

Nelle aree produttive che ricadono nella fascia di salvaguardia delle acque pubbliche oltre al rispetto delle prescrizioni previste dal RD n.523 del 25/07/1904 è necessario rendere permeabili le aree di pertinenza e garantire la piantumazione delle aree prossime al corso d'acqua.

3. Le strade di distribuzione all'interno del sistema della produzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata. La carreggiata dovrà essere opportunamente

sistemata per garantire la mobilità di automezzi di grandi dimensioni in condizioni di sicurezza e protezione dell'ambiente. Le banchine e i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati a destra e a sinistra della carreggiata.

4. Gli interventi di adeguamento e trasformazione, oltre quelli che modificano il suolo calpestabile, dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie fondiaria.

5. La realizzazione di nuove aree produttive o l'ampliamento di quelle esistenti dovranno essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.

6. Nei progetti delle aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio.

7. Il Piano Operativo dovrà specificare i parametri qualitativi e dimensionali per la realizzazione o la ristrutturazione degli edifici industriali e loro pertinenze, ed inoltre predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:

- elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione, sia negli insediamenti esistenti che in quelli in previsione;
- miglioramento della accessibilità rendendo minime le interferenze con gli spostamenti legati alla residenza;
- incentivare interventi prevalentemente orientati alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo, con incremento delle dotazioni di parcheggi, negli insediamenti esistenti;
- individuazione di spazi aperti, servizi ed attrezzature adeguate negli insediamenti in previsione;

- promuovere interventi mirati alla riqualificazione e al miglioramento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuovi insediamenti secondo elevati standard prestazionali e funzionali (sostenibilità ambientale ed energetica, installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, utilizzo tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico), incentivando l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- individuare sistemi di abbattimento degli inquinanti, sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere e chiare, riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi.

8. I temi relativi alla previsione di nuove aree produttive ricadenti nel sistema sono stati oggetto di confronto e verifica nell'ambito della Conferenza di copianificazione (che si è svolta il 05/05/2015 presso la DG del Governo del Territorio della Regione Toscana, ai sensi dell'art.25 della LR n.65), che ne ha condiviso le strategie come riportato nel verbale della stessa.

#### Art.70 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il sistema della produzione è caratterizzato dagli usi principali individuati per ciascun sottosistema nei successivi articoli e dalle infrastrutture per la "Mobilità" funzionali al sistema.

2. La caratterizzazione funzionale del sistema e di ogni sottosistema è garantita dalla presenza di questi usi principali. Il Piano Operativo dovrà definire, per ogni sottosistema, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli previsti; potrà inoltre individuare puntualmente aree destinate a contenere attività specifiche e/o monofunzionali, comunque riferibili a quegli stessi usi.

3. Nel Sistema della produzione sono altresì previsti "Spazi scoperti d'uso pubblico". Sono previsti inoltre, esclusivamente per il Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali", "Residenze" (funzionali all'attività o se esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico), "Attività commerciali al dettaglio", "Attività direzionali e di servizio", "Servizi e attrezzature di uso pubblico".

4. Sono escluse le "Attività agricole e funzioni connesse", le "Attività turistico-ricettive".

#### Art.71 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della produzione si articola nei seguenti sottosistemi individuati nella Tav.C4.5 "Sistemi":

- Sottosistema P1: "Capisaldi della produzione"
- Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali"
- Sottosistema P3: "Aree per trasferimenti"
- Sottosistema P4: "Aree per depositi e stoccaggio"
- Sottosistema P5: "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti"

2. Il rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti e gli altri usi previsti e ammessi può variare nei diversi sottosistemi.

#### Art.72 - Sottosistema P1: "Capisaldi della produzione"

1. Nel sottosistema sono comprese le grandi aree industriali caratterizzate da un tessuto costituito in genere da capannoni di grandi o medie dimensioni, con un elevato rapporto di copertura, appartenenti ad un'unica attività produttiva con elevata specializzazione funzionale.

2. Gli interventi dovranno favorire la permanenza e la "dimensione unitaria" di queste strutture produttive, il mantenimento della destinazione d'uso e l'adeguamento degli impianti, la localizzazione di attrezzature e servizi; dovranno inoltre garantire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e opportune sistemazioni del suolo pubblico e privato.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali" in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.73 - Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali"

1. Nel sottosistema sono comprese le aree produttive caratterizzate da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di differenti tipologie produttive.

2. Gli interventi dovranno favorire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e il trattamento del suolo pubblico e privato.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali", "Attività commerciali all'ingrosso e depositi".

4. Il Piano Operativo potrà stabilire i criteri e predisporre specifiche norme per individuare e "spostare" in queste aree parte di quelle destinate a trasferimenti del Sottosistema P3, in relazione a quanto previsto nel comma 5 dell' art.74.

#### Art.74 - Sottosistema P3: "Aree per trasferimenti"

1. Nel sottosistema sono comprese aree destinate ad accogliere esclusivamente insediamenti derivanti dal trasferimento di imprese industriali e artigianali già presenti sul territorio comunale con proprie sedi e strutture produttive alla data di adozione del presente strumento urbanistico.
2. Gli interventi dovranno garantire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e opportune sistemazioni del suolo pubblico e privato.
3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto nel comma 1 di questo stesso articolo.
4. Le regole e le modalità di intervento per attivare le procedure di trasferimento, sistemazione delle aree che vengono liberate e utilizzazione delle aree comprese nel sottosistema saranno stabilite nel Piano Operativo.
5. Le aree del sottosistema sono individuate nella Tav.C4.5 "Sistemi": il Piano Operativo potrà stabilire i criteri e predisporre specifiche norme per modificare la localizzazione e la posizione di queste stesse aree, a condizione che lo "spostamento" avvenga esclusivamente all'interno del Sottosistema P2: "Aree industriali e artigianali" mantenendo la stessa quantità di superficie prevista. In questo caso, le aree del sottosistema P3 interessate dalla modifica cambieranno la "sigla" e verranno ricomprese nel Sottosistema P2, (e viceversa) senza necessità di variante al Piano Strutturale.

#### Art.75 - Sottosistema P4: "Aree per deposito e stoccaggio"

1. Nel sottosistema sono comprese aree destinate ad accogliere esclusivamente spazi scoperti per il deposito e lo stoccaggio di materiali.
2. Gli interventi dovranno garantire la razionale organizzazione di questi spazi, favorendo in particolare il trasferimento negli stessi di imprese già presenti in altre aree del territorio comunale; dovranno inoltre garantire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e opportune sistemazioni del suolo pubblico e privato.
3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto nel comma 1 di questo stesso articolo.
4. Il Piano Operativo dovrà stabilire i criteri e predisporre specifiche norme per realizzare gli interventi di utilizzazione e sistemazione di queste aree: valutando le modalità di accesso e distribuzione, le relazioni con il sistema della mobilità, dei parcheggi e degli spazi pubblici. Il Piano Operativo dovrà inoltre stabilire le dimensioni massime e le modalità di attuazione di eventuali manufatti temporanei (box da realizzare con strutture semplici e leggere, ancorate a terra e senza opere murarie).

#### Art.76 - Sottosistema P5: "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti"

1. Nel sottosistema sono comprese le aree con elevata specializzazione funzionale che accolgono esclusivamente spazi per la gestione, il trattamento e la trasformazione dei rifiuti.

2. Gli interventi dovranno garantire la riconfigurazione dello spazio aperto attraverso opere di mitigazione ambientale e opportune sistemazioni del suolo pubblico e privato.

3. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Attività industriali e artigianali" in misura esclusiva con riferimento a quanto previsto nel comma 1 di questo stesso articolo.

## Titolo X - Sistema della Mobilità (M)

### Art.77 - Obiettivi e prestazioni

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati autostradali, stradali e ferroviari, di rilevanza urbana ed extra-urbana, comprese le isole ambientali costituite da strade, piazze e spazi pedonali tutelati. Sono escluse le strade di distribuzione all'interno dei diversi sistemi.

2. Il sistema della mobilità dovrà garantire un facile collegamento fra la rete stradale di distribuzione e le grandi vie di comunicazione, la gerarchizzazione della rete stradale, con particolare riguardo alla separazione fra il traffico pesante legato alle attività produttive e il traffico normale, l'intersezione fra strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente, percorsi preferenziali per i mezzi pubblici, adeguate aree di parcheggio, una rete di percorsi ciclabili e pedonali (opportunosamente segnalati, protetti e privi di barriere architettoniche).

3. Il progetto e la realizzazione del sistema della mobilità e delle singole opere che ne fanno parte dovrà fare ricorso a tecniche e a materiali di debole impatto ambientale. In particolare, le protezioni stradali, le opere d'arte e i muri di contenimento dovranno essere realizzati con tipologie costruttive e con materiali compatibili con l'ambiente e con i

luoghi attraversati. I progetti delle nuove opere dovranno essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.

4. Per stimare la pressione ambientale è necessario indicare ad esempio: la superficie impermeabilizzata, i volumi di traffico previsto, una stima dell'inquinamento indotto dal traffico, i livelli di rumorosità; i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, gli eventuali impatti sul deflusso di acque di scorrimento superficiale.

5. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere ad esempio: i sistemi di abbattimento degli inquinanti; barriere ed aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.

6. Il Piano Operativo dovrà prevedere norme per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite. Il Piano Operativo dovrà, per quanto possibile, prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo di individuare percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e/o pedonale come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni o tra i maggiori centri abitati e come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.

### Art.78 - Usi caratterizzanti, previsti ed esclusi

1. Il Sistema della mobilità è caratterizzato dall'uso principale "Mobilità".

2. La caratterizzazione funzionale del sistema è garantita dalla presenza di questo uso principale in misura tendenzialmente esclusiva.

3. Nel sistema della mobilità sono altresì previsti "Servizi e attrezzature di uso pubblico", "Spazi scoperti d'uso pubblico"; stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (solo nelle aree non destinate a standard), chioschi (bar, edicole, ecc.).

4. Sono escluse: le "Attività agricole e funzioni connesse", la "Residenza", le "Attività industriali e artigianali", le "Attività commerciali all'ingrosso e depositi", le "Attività commerciali", le "Attività turistico-ricettive", le "Attività direzionali", le "Attività di servizio".

#### Art.79 - Articolazione del sistema

1. Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi individuati nella Tav.C4.6 "Sistema della mobilità":

- Sottosistema M1: "Strade di grande comunicazione"
- Sottosistema M2: "Strade di attraversamento"
- Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana"
- Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale"
- Sottosistema M5: "Strade attrezzate"
- Sottosistema M6: "Strade di connessione urbana"
- Sottosistema M7: "Strade della rete dei collegamenti locali"
- Sottosistema M8: "Strade, sentieri e spazi tutelati"
- Sottosistema M9: "Ferrovie"

2. Nella Tav.C4.6 "Sistema della mobilità" sono riportate anche strade e tracciati utili a mostrare la struttura della mobilità ad una scala sovracomunale.

#### Art.80 - Sottosistema M1: "Strade di grande comunicazione"

1. Sono di grande comunicazione le autostrade e le strade extra-urbane principali che costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale, contraddistinte dagli appositi segnali di inizio e fine. Sono strade di grande comunicazione: la SGC E78 due mari, la SGC E35 autosole (A1), il RA E35 Battifolle Arezzo (fuori dal territorio comunale).

2. Per le autostrade, specifici Piani di Settore dovranno garantire l'accessibilità dalla rete viaria ai caselli autostradali e l'opportuna dotazione di attrezzature di interscambio. Per le altre strade di grande comunicazione gli interventi dovranno realizzare una sezione costituita da due carreggiate, con due o più corsie, indipendenti o separate con spartitraffico invalicabile. Le intersezioni non dovranno essere a raso. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con accessi dotati di corsie di accelerazione e decelerazione. Le banchine dovranno essere pavimentate nel solo lato destro; non sono previsti marciapiedi e piste ciclabili.

3. La circolazione è riservata a talune categorie di veicoli a motore.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.81 - Sottosistema M2: "Strade di attraversamento"

1. Sono di attraversamento le strade extra-urbane secondarie e le strade urbane di scorrimento minore o interquartiere; queste strade, che appartengono alla viabilità sovra-comunale e sono ad itinerario continuo (rete principale), completano con le strade di grande

comunicazione E78 due mari, E35 autosole (A1) e il raccordo RA E35 la struttura della viabilità primaria. Sono strade di attraversamento: la Statale 73 Senese-Aretina (escluso il tratto da Tegoletto a Pieve al Toppo), la Variante alla SS 73, la Provinciale 21 di Pescaiola (da Pieve al Toppo a San Giuliano, da Pieve al Toppo a Badia al Pino, da Badia al Pino a Caserosse, da Badia al Pino alla Madonna di Mercatale), la Variante di Viciomaggio alla SP 21, la Provinciale 327 di Foiano, la Provinciale 22 Vecchia Senese (da Dorna ad Alberoro), la Provinciale 19 Procacci (fuori dal Comune), la Provinciale 18 Civitella Pergine Valdarno, la Regionale 69 di Val d'Arno.

2. Per il completamento della rete di attraversamento dovranno essere realizzati adeguamenti dei tracciati esistenti (che presentano problemi relativi a: sezione, intersezioni e accessi) e i nuovi tratti previsti (la Variante alla SP 21 e la Variante alla SS 73), con i requisiti tecnici indicati. La realizzazione di queste strade consentirà di non attraversare gli insediamenti storici e le aree più densamente abitate.

3. Gli interventi dovranno realizzare una sezione costituita da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia. Le intersezioni dovranno essere a raso, preferibilmente regolate con rotonde. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate. Sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati; nei tratti extra-urbani in genere non sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n.495 del 16/12/1992 e delle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade DM n.679 del 25/11/2001.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.82 - Sottosistema M3: "Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana"

1. Sono di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana le strade di quartiere di collegamento principale con le aree residenziali, le zone industriali e le grandi attrezzature; queste strade svolgono un ruolo di mediazione fra la rete primaria e quella secondaria di cui fanno parte. Alcune di queste strade sono esistenti (via Molinara, un tratto di via del Chiassobuio, due tratti di via di Pescaiola a nord e sud di Viciomaggio, un tratto di via delle Caserosse), altre sono di nuovo impianto (tratto dalla Variante SS73 alla via Aretina Nord parallela a via del Ristagno, tratto dalla Variante SP21 a via di Pescaiola parallela a via dell'Oppiarello).

2. La realizzazione e il completamento di questo sottosistema, che costituisce e organizza in modo sostanziale la penetrazione verso la rete locale, consentirà di sottoporre a specifiche limitazioni di traffico alcune strade e spazi pubblici degli insediamenti storici e dei quartieri residenziali.

3. I tracciati esistenti presentano problemi legati alla sosta non organizzata lungo la carreggiata (che interferisce con lo scorrimento del traffico) e alla disomogeneità della carreggiata e del corredo stradale. Gli interventi dovranno realizzare una sezione costituita da una carreggiata omogenea con una corsia per senso di marcia, con sovrappassi o sottopassi idonei al traffico pesante. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata, con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Sono previsti eventuali marciapiedi e banchine pavimentate su entrambi i lati. Gli interventi, mirati alla riqualificazione della carreggiata e del corredo stradale (per i tracciati esistenti), al completamento e al miglioramento funzionale dell'intera rete (per i nuovi tracciati), dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n.495 del 16/12/1992 e delle Norme

funzionali e geometriche per la costruzione delle strade DM n.6792 del 05/11/2001.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.83 - Sottosistema M4: "Strade di connessione territoriale"

1. Sono di connessione territoriale le strade extraurbane locali, le strade urbane di quartiere, le strade locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, mettono in relazione parti diverse della città e del territorio, strutturando la rete della viabilità secondaria.

2. La realizzazione e il completamento del sottosistema consentirà, attraverso una selezione delle strade provinciali e comunali esistenti, di migliorare e ottimizzare la penetrazione verso la rete locale e le connessioni di media distanza fra le diverse aree abitate, sia all'interno del comune che verso i comuni contermini.

3. La rete stradale esistente ha caratteristiche fisiche definite con criteri e standard progettuali diversi, in taluni casi non più congruenti con le condizioni d'impiego attuali. Nella viabilità secondaria, dove le interazioni con il contesto territoriale sono maggiori, gli Enti proprietari, nel fronteggiare le mutevoli condizioni di esercizio, hanno messo in atto nel tempo interventi di adeguamento basati su indirizzi e criteri condizionati dalle caratteristiche delle infrastrutture su cui operavano, introducendo spesso elementi di disomogeneità nella composizione dello spazio stradale. Gli interventi dovranno quindi essere mirati a: dare continuità alla rete con la sistemazione e il completamento di alcuni tratti delle strade esistenti; migliorare l'immissione di queste strade sulla viabilità primaria; realizzare una sezione costituita da una carreggiata con una corsia per senso di

marcia, o una o due corsie a senso unico. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate, attrezzate con apposite corsie di manovra o a lato (parallele o a 45°). Sono previsti marciapiedi o "bande polivalenti" e banchine pavimentate su entrambi i lati; nei tratti extra-urbani in genere non sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n.495 del 16/12/1992 e delle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade DM n.6792 del 05/11/2001.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.84 - Sottosistema M5: "Strade attrezzate"

1. Sono attrezzate le strade urbane di quartiere minori, le strade extraurbane locali e le strade locali interzonali (esistenti e di nuovo impianto), su cui si attestano attrezzature e servizi di uso pubblico, aree sportive, parcheggi, scuole, parchi e giardini. Sono strade attrezzate extraurbane: il tratto comunale di via Vecchia Senese, via Settembrini, il tratto di Albergo della SP Vecchia Senese, via della Costa al Vado.

2. La sistemazione di queste strade con alberature, e percorsi ciclo-pedonali consentirà di pedonalizzare o sottoporre a specifiche limitazioni di traffico (ZTL) i centri delle frazioni; comporterà inoltre un discreto miglioramento anche dal punto di vista "ambientale", dato che filari e barriere arboree assolvono funzioni di fono-assorbimento e abbassamento delle concentrazioni di inquinanti.



3. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazione di strade alberate, con una sezione costituita da una carreggiata (o due carreggiate separate da fasce verdi alberate) con una corsia per senso di marcia; dotate di percorsi pedonali, eventuali piste ciclabili, "bande polivalenti". Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate o attrezzate con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti". Le intersezioni dovranno essere in genere a raso, dove necessario regolate con rotonde, mini rotonde e larghi alberati. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n.495 del 16/12/1992 e delle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade DM n.6792 del 05/11/2001.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.85 - Sottosistema M6: "Strade di connessione urbana"

1. Sono di connessione urbana le strade urbane di quartiere, le strade extraurbane locali e le strade locali interzonali (esistenti e di nuovo impianto), su cui si attestano attrezzature urbane e territoriali. Queste strade identificano gli assi urbani che organizzano le principali attività terziarie e di servizio, mettendo in relazione differenti centri abitati (Pieve al Toppo, Tegoletto, Badia al Pino, Viciomaggio) e le loro diverse parti. Sono strade di connessione urbana: via di Pescaiola, via dei Boschi, via di Sembolino, via Aretina Nord, un tratto di via Romana e la nuova strada di Tegoletto dal cimitero allo svincolo dell'E78.

2. La realizzazione e il completamento del sottosistema consentirà di ottimizzare la localizzazione delle attrezzature

per servizi e terziario (attualmente disperse e poco connesse tra loro) e contemporaneamente migliorare le connessioni di media distanza fra i diversi centri abitati con una viabilità più congruente alle nuove condizioni d'impiego.

3. Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento della qualità e dell'omogeneità del corredo stradale con la realizzazione di una sezione costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia, dotata possibilmente di piste ciclabili, percorsi pedonali o marciapiedi (in ambito urbano) e "bande polivalenti". Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate o attrezzate con apposite corsie di manovra o "bande polivalenti". Le intersezioni dovranno essere in genere a raso, dove necessario regolate con rotonde, mini rotonde. Gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n.495 del 16/12/1992 e delle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade DM n.6792 del 05/11/2001.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.86 - Sottosistema M7: "Strade della rete dei collegamenti locali"

1. Sono delle rete dei collegamenti locali le strade extraurbane locali o locali interzonali, le strade vicinali e le strade urbane locali o locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, costituiscono di fatto la persistenza del reticolo delle percorrenze storiche e strutturano la rete della viabilità territoriale locale, anche di relazione intercomunale.

2. La realizzazione e il completamento della rete dei collegamenti locali individua un sistema alternativo di

fruizione delle risorse culturali, storiche, naturalistiche e ambientali diffuse nel territorio; salvaguarda e riconferma inoltre l'importanza di utilizzare e percorrere la trama della viabilità storica minore.

3. Gli interventi, mirati a restituire un carattere unitario ed assicurare la percorribilità pubblica, dovranno dare continuità alla rete con il completamento di alcuni tratti, l'adeguamento delle parti attualmente non carrabili, la sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza. Nelle strade e nei percorsi storici, per quanto possibile, dovranno essere mantenute le sezioni e le configurazioni altimetriche, restaurati o ripristinati i basolati antichi, i muri di contenimento e delimitazione in pietra, gli affioramenti rocciosi, le alberature e le siepi. Gli interventi dovranno favorire ed esplicitare le differenti modalità di fruizione (carrabile, ciclabile, pedonale, ecc.), con sistemi di comunicazione mirati, scelta di materiali e finiture differenziate.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva.

#### Art.87 - Sottosistema M8: "Strade, sentieri e spazi tutelati"

1. Sono strade, sentieri e spazi tutelati (isole ambientali) le strade urbane locali, le strade comunali dismesse o sottoutilizzate, le strade vicinali o poderali, i sentieri e i percorsi, le piazze e le aree pedonali, dove gli accessi e la circolazione veicolare dovranno essere vietati o limitati a particolari categorie di utenti e di veicoli (ZTL), garantendo comunque l'uso pubblico. Appartengono a questo sottosistema anche le strade e le piazze degli "Insediamenti storici" (R1), dei "Centri civici" (L1) e dei "Nuclei rurali" (R4).

2. La realizzazione del sottosistema permetterà di costruire una complessa e diffusa rete di percorrenze tutelate e continue (dalla collina alla pianura), che attraversano i centri urbani, i nuclei rurali, le più importanti emergenze storico-architettoniche-paesaggistico-ambientali, le principali zone turistiche.

3. Gli interventi dovranno favorire la costituzione di queste "isole ambientali" prevedendo all'esterno un'organizzazione razionale del sistema della sosta (di attestamento o riservato ai residenti). Le strade, le piazze e gli spazi pedonali dovranno essere prevalentemente pavimentati e in genere privi di marciapiedi. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli non sono ammesse salvo norme particolari delle ZTL. I sentieri dovranno essere in terra battuta o in pietra nei tratti con forti pendenze, appositamente segnalati e adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre; nelle strade e nei sentieri storici esistenti dovranno essere mantenute le sezioni e le configurazioni altimetriche e ripristinati i lastricati in pietra, i muri di contenimento e delimitazione in pietra, le alberature e le siepi. Nei tratti che ricadono su proprietà privata può essere consentita la realizzazione di volumi tecnici che non pregiudichino l'uso pubblico del percorso.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva. Sono escluse: stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

#### Art.88 - Sottosistema M9: "Ferrovie"

1. Appartengono a questo sottosistema i tracciati della RFT Stia-Arezzo-Sinalunga, della RFI Firenze-Arezzo-Chiusi e le aree di loro pertinenza.

2. Per le ferrovie, specifici Piani di Settore dovranno garantire l'accessibilità alle fermate del servizio ferroviario e l'interscambio con la rete viaria. Il piano prevede il ripristino

della stazione/fermata di Pieve a Maiano sulla RFI; la realizzazione delle nuove stazioni/fermata di Albergo-Ciggiano e Viciomaggio-Pieve al Toppo ( in sostituzione di quelle attuali di Albergo e Spoiano) sulla RFT, con la modifica di un breve tratto del tracciato della linea esistente.

3. Gli interventi dovranno favorire il rinnovo del sistema ferroviario migliorando in particolare la qualità e le potenzialità del trasporto “intercomunale” attraverso: la riorganizzazione dei servizi (potenziamento, frequenza corse, merci, ecc.), la messa in sicurezza degli attraversamenti (barriere automatiche, sottopassi veicolari), l'eliminazione delle barriere architettoniche (con la costruzione di rampe e passaggi pedonali e ciclabili), il recupero e la valorizzazione delle stazioni e degli spazi di pertinenza connessi.

4. La caratterizzazione funzionale del sottosistema è garantita dalla presenza dell'uso principale "Mobilità" (M) in misura tendenzialmente esclusiva. Sono escluse: stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti.

## Parte quarta

### Disciplina degli interventi

#### Titolo XI - Azioni progettuali strategiche

##### Art.89 - Gli Schemi Direttori

1. Gli Schemi Direttori individuano azioni ed interventi di natura strategica, finalizzati a definire ipotesi e obiettivi progettuali legati da unitarietà tematica: essi supportano e descrivono alcune strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, illustrate nella Tav.C4.3 “Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi”, individuando “azioni” e proposte che il Piano Operativo dovrà sviluppare.

2. Gli Schemi Direttori (SD), individuati nella Tav.C4.4 “Strategia dello sviluppo sostenibile: schemi direttori”, organizzano e mettono in relazione questi interventi, stabilendo la priorità e la fattibilità degli stessi; essi individuano inoltre le scelte fondamentali ed i luoghi per i quali il Piano Operativo dovrà predisporre specifiche norme o individuare elementi, prescrizioni e parametri necessari alla redazione dei successivi Piani Attuativi.

##### Art.90 - Schema Direttore 1: La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano

1. L’obiettivo prioritario è realizzare un progetto che favorisca lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell’area, con l’intento di consolidarne l’identità, migliorare

le strutture di visita e di accoglienza turistica di questi luoghi, rendere “visibili” e meglio fruibili le sue diverse parti.

Seppure già inserita in un sistema di “protezione e tutela”, l’area ha delle potenzialità che permettono di immaginare ancora un ampio margine di sviluppo (delle sue funzioni e del suo ruolo), in particolare pensando di lavorare sui temi: della fruizione (sentieri, aree per l’osservazione, punti di sosta panoramici); del recupero di percorrenze e manufatti storici (i vecchi ponti e i siti archeologici degli antichi insediamenti fortificati di Montoto e Castellina affacciata sull’Arno); delle attrezzature (noleggio barche, chioschi); pensando infine all’apertura del passaggio sulla diga dalla centrale elettrica e/o alla costruzione di una passerella sospesa sull’Arno (un’attrazione spettacolare), che si inserirebbero nel sistema dei collegamenti tra la riserva, Penna e la Rocca (sull’altra sponda), Podere Spedaluccio (ricettivo e attrezzature), centro e “stazione” ferroviaria di Pieve a Maiano.

2. Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da elevati valori paesaggistici e naturalistici e comprende una vasta porzione di territorio racchiusa tra il fiume Arno e la linea ferroviaria Firenze-Roma.

La zona include le aree della “Riserva naturale regionale Ponte e Buriano e Penna”, i Siti della Rete Natura 2000, i Siti di interesse comunitario (SIC) e regionale (SIR) (dove la costruzione dello sbarramento per l’energia elettrica ha determinato la formazione del grande lago), assumendo una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici.

Da Pieve a Maiano e Podere Spedaluccio (dove è possibile parcheggiare, provenendo dal versante di Civitella), si raggiungono i principali accessi ai percorsi e sentieri naturalistici della riserva.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- recupero e riqualificazione del sito del Castello di Montoto: realizzazione di un’area a parcheggio lungo la strada (prima dell’accesso al sito) e di aree verdi attrezzate per la sosta; apertura di un “campo scuola di

scavo” sull’area di interesse storico-archeologico; valorizzazione degli edifici rurali con destinazione a servizi, attività culturali, residenza turistica;

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell’area;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d’interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);
- potenziamento della sentieristica nella Riserva Naturale: ampliamento del Sentiero Natura C e suo collegamento con P. Casella e le aree di sosta attrezzate intorno al lago (bird-watching di Vallebuia, view-point di La Castellina, La Caina, P. Montoto II, lake-beach della diga di Penna (chiosco, ristoro, noleggio barche-canoe, ecc.);
- interventi mirati ad integrare l’attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di “poli di eccellenza territoriale” per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali delle aziende agricole di P. Il Poggiolo e P. Spedaluccio;
- potenziamento del sistema turistico-ricettivo territoriale attraverso la valorizzazione e l’ampliamento del sito di Podere Ritali per servizi e attività ricettive;
- potenziamento del “marketing territoriale” e sviluppo di progetti mirati ad arricchire l’offerta turistica: realizzazione di un “ponte sospeso” a valle della diga di Penna, per collegare pedonalmente i due versanti dell’Arno (l’abitato storico di Penna e la Centrale Idroelettrica) e creare una nuova originale attrazione

turistica, un percorso “mozzafiato” con una straordinaria vista sulla diga; apertura e sistemazione del suggestivo percorso sul coronamento della Diga di Penna in partnership con l’ente gestore, che potrebbe collaborare anche alla realizzazione di un “Centro di Promozione” per i visitatori della centrale, che favorisca la conoscenza dei processi e l’importanza della produzione di “energia pulita” con attività didattiche, ludiche e formative, iniziative culturali, eventi sportivi (la società ENEL, ad esempio, promuove il progetto “Centrale Aperta” nelle aree di pregio naturalistico vicine agli impianti);

- riqualificazione dell’abitato di Pieve a Maiano e valorizzazione del suo ruolo di “porta d’accesso” (sud) della Riserva Naturale: realizzazione della nuova viabilità, con i giardini e la piazza alberata; tutela, declassamento e sistemazione della viabilità storica esistente, promuovendo un uso compatibile con gli spazi di un piccolo centro, un punto di ritrovo, di sosta o di partenza per la Riserva Naturale; realizzazione di nuove aree sportive e di un’area attrezzata per cani (canile, “pensione”, addestramento, cimitero per animali); sistemazione con attrezzature per il ristoro, lo sport e il tempo libero di un’area libera in via della Diga e di quella dell’ex mulino di Pieve a Maiano; sistemazione di via della Diga come strada di accesso alla Riserva Naturale; realizzazione di un ampio parcheggio presso la “stazione” ferroviaria, con riqualificazione e ripristino della stessa e della sua pertinenza;
- ampliamento dell’offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale”: potenziamento e trasformazione del sito in località La Casina in “Centro di Equitazione”, integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti ed ippodromi, club-house con relativi servizi).

## Art.91 - Schema Direttore 2: Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota

1. L'obiettivo prioritario è il recupero di un interessante patrimonio di edifici e percorsi (oggi abbandonati e inutilizzati), posti all'interno di un'area boscata di grande qualità nell'alta Valle del Lota; con l'intento di favorire il loro possibile riuso entro un progetto innovativo di ospitalità diffusa e integrata nel territorio (nella sua cultura e nella sua comunità). Un progetto che propone un modello originale di ospitalità e gestione di servizi ricettivi (espansione del concetto di "albergo diffuso"), basato sul recupero di strutture antiche e non utilizzate, sull'idea di valorizzare il patrimonio esistente e incrementare la capacità turistico-ricettiva senza intaccare l'integrità del territorio.

2. Lo Schema Direttore interviene in un contesto caratterizzato da alti valori di naturalità e comprende una vasta porzione di territorio posta nell'alta valle del torrente Lota; l'area è completamente ricoperta da boschi e possiede al suo interno una fitta rete di percorsi e tracciati dismessi (strade vicinali), che unisce e collega un certo numero di edifici rurali di notevole valore storico (già presenti al catasto Leopoldino), abbandonati e/o in rovina.

Lo Schema Direttore interessa un'area compresa tra l'autostrada e le strade comunali di S.Martino e Viciomaggio.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo: realizzazione del progetto di ospitalità diffusa (con alcuni servizi centralizzati) nell'alta valle del Lota, attraverso il restauro e il recupero per attività ricettive degli edifici rurali di P. Lota, P. Tre Fontane, P. Terrore, Fogliarino, Le Chiuse, Piazza Gianni, Loreto, Loretino, P. Palazzina, Treccialla, La Casina, Prato Maggiore;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra,

affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- istituzione dell'ANPIL Alta valle del Lota (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) per le aree di alto valore naturalistico-paesaggistico che ricadono all'interno del perimetro individuato dal piano;
- sistemazione e salvaguardia degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, prati pascolo, ecosistemi fluviali) e delle acque di buona qualità;
- realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico), di avvistamento della fauna (bird o wildlife watching).

## Art.92 - Schema Direttore 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura

1. L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione e sistemazione delle aree produttive, della viabilità e del verde comprese nella zona est del territorio, quella più densamente urbanizzata e connessa al "sistema aretino".

Lo Schema propone di sviluppare in particolare i seguenti temi: realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della zona e riassetto di quella esistente (varianti alla SP21 a Viciomaggio, alla SS73 a Tegoletto e Pieve al Toppo e relativi raccordi con il casello autostradale e la E78); completamento e realizzazione di una nuova area per attività produttive a Viciomaggio, con un polo per l'innovazione tecnologica e servizi all'industria, spazi espositivi, istituzioni per la

formazione professionale e la ricerca (con le caratteristiche del “environment park” e delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate); realizzazione di appositi interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico, sistemazioni di aree verdi (boschi, filari, schermature) in funzione di compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale; maggiore integrazione e potenziamento delle relazioni con la linea ferroviaria.

2. Lo Schema Direttore interessa aree prevalentemente urbanizzate comprese tra l’autostrada A1 e il casello di Arezzo, il confine comunale con Arezzo e il tratto della E78 fino a Tegoletto.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- razionalizzazione e sistemazione degli assi viari esistenti (strade di attraversamento) e realizzazione di nuove strade (variante SP21 e SS73) per migliorare l’efficienza generale della viabilità principale, con itinerari semplici e immediati, senza interferenze con le aree residenziali; creazione di itinerari interconnessi fra loro (relazioni di comparto), con gli altri “macro-lotti industriali” di Arezzo e con il sistema infrastrutturale nazionale e internazionale;
- realizzazione della Variante alla Strada Provinciale 21 di Vicomaggio (già approvata), dall’intersezione con il casello autostradale fino al tratto esistente della SP21 (in via delle Caserosse), con l’obiettivo di migliorare l’efficienza infrastrutturale e ridurre il traffico di attraversamento dall’abitato di Vicomaggio;
- realizzazione della Variante alla Strada Statale 73 e delle opere di raccordo con gli svincoli della E78, con tracciato complanare alla suddetta SGC, con l’obiettivo di migliorare l’efficienza infrastrutturale e ridurre il traffico di attraversamento dagli abitati di Tegoletto e Pieve al Toppo;
- realizzazione della nuova strada di penetrazione fra la Variante alla SS73 e via Aretina Nord, di raccordo con il comparto industriale Del Tongo;

- realizzazione della nuova strada di penetrazione tra la Variante alla SP21 e l’attuale SP21 Pescaiola, con lo scopo di raccordare efficacemente le aree industriali esistenti di Vicomaggio con la nuova viabilità prevista;
- sistemazione, all’interno dell’abitato di Vicomaggio, dell’attuale SP 21 Pescaiola e dei suoi spazi di pertinenza (accessi, verde, parcheggi e aree di sosta, con l’eventuale inserimento di un percorso ciclo-pedonale in sede propria), con l’obiettivo di migliorare le prestazioni e avviare un progetto di riqualificazione urbanistica;
- riorganizzazione e riqualificazione di via Molinara e di via del Chiassobuio (con bande polivalenti, marciapiedi, parcheggi e alberature) allo scopo di renderle più efficienti nel loro nuovo ruolo di strade di penetrazione, con un tracciato diretto dallo svincolo dell’E78 all’area artigianale-produttiva di Tegoletto; realizzazione di una piccola rotonda sormontabile all’incrocio con via Romana;
- valorizzazione della linea ferroviaria RFT attraverso il potenziamento delle sue relazioni con i centri abitati e il territorio: valorizzazione e sistemazioni della stazione di Badia al Pino (unica in ambito urbano), degli spazi di pertinenza, del piazzale e della viabilità di accesso, considerando la relazione con agli interventi di riqualificazione previsti nelle aree adiacenti (sotto-utilizzate o dismesse), che ne migliorino la permeabilità e l’integrazione con il tessuto urbano circostante; realizzazione delle nuove stazioni/fermate, dotate di parcheggio scambiatore, in località Caserosse (fra Vicomaggio e Pieve al Toppo) e in località Gricena, in corrispondenza del nuovo “polo turistico ricettivo” (fra Albergo e Ciggiano);
- realizzazione delle aree di compensazione e mitigazione ambientale, barriere verdi e alberate, per schermatura e separazione tra le aree produttive, le aree residenziali e il territorio aperto, per attenuare gli impatti ambientale e riqualificare il paesaggio;
- razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Badia al Pino, Pieve al Toppo e Tegoletto, delle tre zone industriali isolate Del Tongo, Chimet e

Caserosse: attraverso la riqualificazione ambientale, la riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso;

- riqualificazione urbanistica dell'area industriale di Viciomaggio: attraverso sistemazioni, completamenti e ampliamenti funzionali delle aziende già insediate nella zona (che necessitano di ulteriori spazi per consolidare e valorizzare la propria attività); realizzazione dei parcheggi e delle aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale; sistemazione del rio di Tuori o Fosso Riolo (compreso all'interno dell'area industriale), da realizzare ricostituendo un alveo "naturale" inerbato, eventuali alberature, accessi o percorso di servizio;
- realizzazione di due nuove aree produttive (una a Pieve al Toppo, l'altra a Viciomaggio) destinate al trasferimento e alla rilocalizzazione di imprese già insediate nel territorio comunale ma situate in aree dove le attività produttive vengono considerate incompatibile (vicinanza con zone residenziali e/o di valore paesistico-ambientale, carenza di spazi e standard necessari);
- realizzazione di una nuova area per attività produttive (compresa tra l'autostrada e il tracciato della Variante alla Strada Provinciale 21 di Viciomaggio), dove è prevista la realizzazione di un "parco tecnologico" che favorisca in particolare l'insediamento e il supporto allo sviluppo di aziende hi-tech (informatica, telematica, microelettronica, robotica, energia e ambiente, ecc.), con attività di produzione e di servizio;
- nelle aree del "parco" e in quella prevista a ridosso della strada di penetrazione nei pressi di via dell'Oppiarello (inserita nel sistema dei luoghi centrali e baricentrica rispetto alla vecchia e nuova area produttiva) potranno poi essere ospitati centri di ricerca, sperimentazione e sviluppo tecnologico (incubatore); centri di formazione e servizio alle imprese, spazi espositivi; in queste aree dovrà essere incentivata l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione del Rio di Tuori (Fosso Riolo) e del Rio di Viciomaggio con

ripristino e potenziamento della fascia riparia, la delocalizzazione delle attività improprie, la sostituzione degli argini murati con argini naturali; da realizzare ricostituendo anche in questo tratto un alveo "naturale" inerbato, eventuali alberature, accessi o percorso di servizio;

- realizzazione di casse di espansione per la messa in sicurezza delle infrastrutture e delle aree produttive soggette a rischio idraulico.

#### Art.93 - Schema Direttore 4: I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto

1. L'obiettivo prioritario è costituire un sistema integrato di aree e funzioni urbane per favorire un flusso di scambi e sinergie tra le diverse centralità presenti nelle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto. Per consolidare e organizzare un sistema di relazioni e di fruizione che colleghi e dia "continuità" ai diversi luoghi centrali delle tre frazioni (esistenti e di progetto) attraverso: la riqualificazione di spazi pubblici, aree di margine e spazi residuali; il recupero e la valorizzazione delle emergenze storico-ambientali e delle percorrenze territoriali; la ricomposizione del mosaico costituito dalle diverse aree residenziali; l'introduzione di percorsi ciclo-pedonali.

2. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i luoghi centrali di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto e si estende lungo gli assi di via dei Boschi, vie Romana e Aretina nord, collegando diverse aree e attrezzature. Comprende le principali aree interessate da attività culturali, commerciali e ricreative.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:  
Area urbana di Badia al Pino:



- valorizzazione del nucleo storico e delle funzioni attrattive tipiche di un “centro civico”: potenziamento e introduzione di attività amministrative, commerciali e di servizio, della cultura, dello spettacolo e del tempo libero, con l’obiettivo di favorire un maggior flusso e presenza di persone;
  - recupero e riqualificazione degli spazi pubblici intorno all’insediamento storico (interventi sulle pavimentazioni dei marciapiedi ed elementi di arredo): con l’obiettivo di realizzare aree tutelate per i residenti e valorizzare le caratteristiche del centro storico;
  - riqualificazione degli assi viari di via Roma, via Gramsci e via di Sotto (strade, piazze e spazi di d’uso pubblico), per dare continuità e riconnettere entro un sistema integrato le diverse centralità della frazione (la banca, l’albergo, il centro servizi della Misericordia, il comune, la stazione); sistemazione di un tratto di via Settembrini e di via Pratomagno (estensioni del centro civico), con un percorso ciclo-pedonale in sede propria che colleghi la nuova struttura di Poggio Rosso (attività terziarie e di servizio) alla nuova area residenziale e al parco pubblico di quartiere;
  - riqualificazione di altre strade e percorsi di collegamento, degli spazi di pertinenza, delle piazze e delle aree verdi presenti lungo gli assi viari interessati dallo SD;
  - realizzazione di una nuova strada (da via Paccinelli a via Baracca), di un parcheggio a servizio del centro storico e di un completamento residenziale sul versante ovest dell’abitato;
  - riqualificazione dell’insediamento “Italian Style” con un progetto di recupero e trasformazione degli edifici esistenti e degli spazi connessi: realizzazione di un “polo multifunzionale” che possa ospitare e integrare servizi e attività differenti (artigianali, commerciali, direzionali), mantenendo all’occorrenza un “presidio” produttivo legato all’attività attuale dell’azienda; potenziamento dell’accessibilità e delle connessioni con la stazione ferroviaria, via Baracca e via Roma, per migliorare il sistema delle relazioni con il tessuto urbano;
  - sistemazione e riqualificazione dell’area della stazione carburanti (nei pressi della rotonda di Badia), con il potenziamento dei servizi per i viaggiatori e gli autoveicoli: bar-ristoro, autofficina, lavaggio auto e autocarri, esposizione e vendita autovetture (senza realizzare volumetrie), area attrezzata per camper, ecc.
- Area urbana di Tegoletto:
- recupero e riqualificazione degli spazi pubblici interni al nucleo storico (interventi sulle pavimentazioni ed elementi di arredo): con l’obiettivo di realizzare aree tutelate per i residenti e valorizzare le caratteristiche dell’insediamento;
  - valorizzazione della parte ovest del centro storico con trasferimento e introduzione di funzioni attrattive tipiche di un “centro civico”: attività amministrative, commerciali e di servizio, della cultura, dello spettacolo e del tempo libero, con l’obiettivo di favorire un maggior flusso e presenza di persone;
  - riqualificazione dell’asse viario di Via Romana (strada, piazze e spazi di d’uso pubblico), per dare continuità e riconnettere entro un sistema integrato le diverse centralità della frazione (da via Molinara a via Artetina Sud); realizzazione di una nuova struttura per attività terziarie e servizi (estensione sud del “centro civico”), affacciata su una “piazza verde”, luogo d’incontro e punto di riferimento per le aree residenziali circostanti;
  - riqualificazione degli spazi aperti intorno all’insediamento storico, con l’obiettivo di realizzare una “corona verde”; recupero dei percorsi storici e realizzazione di nuovi collegamenti pedonali con la vicinale del Burronaccio, via della Selva e i nuovi quartieri residenziali;
  - realizzazione di una nuova strada di connessione urbana tra lo svincolo dell’E78 e la SS 73 (tangente al nucleo storico, nella zona sud-est dell’abitato);
  - realizzazione di percorsi tutelati di collegamento fra il centro e le aree residenziali ad est ed ovest di via Romana Nord (zona via Giardino e zona PEEP), necessari per connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature sportive.

#### Area urbana di Pieve al Toppo:

- valorizzazione del nucleo centrale della frazione e delle sue caratteristiche di “centro civico”: realizzazione nella zona di confluenza dei maggiori tracciati stradali esistenti (via Sembolino, via dei Boschi, via Aretina Nord, via Vecchia Cassia, SS 73 Senese Aretina) di interventi destinati a permettere la riduzione del traffico di attraversamento e la creazione di una piazza al posto dell’attuale incrocio; riqualificazione delle strade e degli spazi d’uso pubblico presenti lungo gli assi viari interessati dallo SD, con un progetto di trasformazione che ne preveda la sistemazione attraverso nuove pavimentazioni, verde ed elementi di arredo;
- riqualificazione degli altri assi viari (strade, piazze e spazi di d’uso pubblico), per dare continuità e riconnettere entro un sistema integrato le diverse centralità della frazione: la chiesa, il campo di calcio, le nuove attrezzature per attività terziarie e di servizio in via Sembolino; le aree commerciali, il centro sociale, la scuola e la nuova attrezzatura per terziario e servizi in via dei Boschi; l’area del consorzio agrario, il parcheggio e l’area verde in via Aretina Nord;
- riqualificazione degli spazi aperti intorno al centro, con l’obiettivo di realizzare una “cintura verde”; riqualificazione dei percorsi storici e realizzazione di un collegamento pedonale ad anello necessario per connettere e integrare le aree residenziali con i parchi, le attrezzature sportive, culturali e ricreative, le principali aree commerciali;
- realizzazione di un intervento di trasformazione e sostituzione dell’insediamento produttivo di Via Tagliamento con edifici residenziali e un parco pubblico lungo il fosso della Regola.

#### Territorio circostante:

- riqualificazione delle strade di connessione urbana (via dei Boschi e vie Romana e Aretina Nord): realizzazione di percorsi ciclo-pedonali in sede propria, inserimento di bande polivalenti e aree di parcheggio a servizio delle attrezzature commerciali, direzionali e di servizio esistenti o previste;

- riconversione di alcune aree produttive (non più compatibili con il Sistema della Produzione) in aree per attività terziarie e di servizio (attrezzature urbane e territoriali).

#### Art.94 - Schema Direttore 5: Il parco agri-urbano

1. L’obiettivo prioritario è realizzare un parco agricolo multifunzionale, integrato e legato alla valorizzazione delle risorse locali e in funzione di connessione e riqualificazione delle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto, divenute oramai parte di un unico sistema policentrico (tripolare).

Il “parco agri-urbano” comprende un’ampia porzione di campagna, che dovrà essere riqualificata mantenendo integri i suoi caratteri identitari (naturali e funzionali), prevedendo il ripristino della viabilità podereale e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero, spettacoli ed eventi, all’occorrenza utilizzabili per pubblica utilità e dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d’uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la “natura in città”, un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare autoproduzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta, attività e spazi collettivi.

2. Lo Schema Direttore comprende un’ampia zona agricola (con parti di qualità, e molte aree attualmente sottoutilizzate) compresa tra il territorio aperto e le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto. L’insieme di queste aree è caratterizzato dalla permanenza di interessanti trame del paesaggio agricolo (insediamenti e percorsi rurali), porzioni di pianura alluvionale coltivati, strutturati da un preciso sistema di drenaggio delle acque. Questi elementi di regimazione sono assunti come “sedime” per la costruzione di un nuovo paesaggio.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- sistemazione dei tracciati viari esistenti, realizzazione dei tratti mancanti e dei collegamenti di raccordo con la rete dei percorsi tutelati nel territorio e nei tre centri abitati di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto;
- riorganizzazione della viabilità podereale e dei percorsi di fruizione delle aree agricole;
- tutela, ripristino e adeguamento del reticolo idrografico di drenaggio, riqualificazione delle aree naturali lungo i fossi;
- riqualificazione delle aree agricole, nel rispetto dei loro caratteri identitari; conservazione e ripristino dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta; realizzazione di orti urbani (sociali) e colture (anche sperimentali), per autoproduzione alimentare o rivolta al mercato locale (Km.0);
- realizzazione di un punto vendita per i prodotti agricoli locali (“dal produttore al consumatore”): un “mercatale” all’aperto, posto sulla via Vecchia Senese, in posizione baricentrica rispetto alle tre principali frazioni;
- realizzazione di uno spazio multifunzionale (anche questo posto in posizione baricentrica), attrezzato per manifestazioni di vario genere (musica e spettacoli, incontri, eventi sportivi e ricreativi) e all’occorrenza utilizzabile dalla protezione civile in caso di calamità (tendopoli, ricovero della popolazione, stoccaggio dei materiali);
- riqualificazione e potenziamento delle attrezzature sportive e del verde pubblico, anche attraverso la creazione di nuovi spazi aperti per il gioco libero (nei pressi dei centri abitati) e la possibilità di realizzare piccole strutture per servizi e ristoro.

#### Art.95 - Schema Direttore 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini

1. L’obiettivo prioritario è la riqualificazione della rete dei tracciati e delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti, il recupero e la valorizzazione delle principali risorse economiche e culturali che caratterizzano questa parte del territorio. Con l’intento di favorire e sviluppare un sistema alternativo di fruizione di questi luoghi, che ha come riferimento principale la visita e la sosta nella rocca e nel borgo del centro storico di Civitella in Val di Chiana. Per riscoprire un nuovo-antico modo di attraversare il territorio, concedendosi il tempo necessario per viaggiare “lentamente” tra i suoi paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali (slow travel, itinerari tematici).

2. Lo Schema Direttore interviene in un contesto territoriale ricco di risorse culturali (storiche, naturalistiche, ambientali) e paesaggi rurali che nell’insieme definiscono il carattere e l’identità di questi luoghi.

Lo Schema Direttore organizza e mette in evidenza una rete “strutturante” di percorrenze storiche che si estende lungo i principali crinali delle aree collinari poste al di là della Via Vecchia Senese e della Provinciale di Pesciola, che comprende anche alcuni tracciati di rilevante valore storico documentale come la via Maremmana di transumanza, la via dei Mercanti, la via del Bastardo e il percorso della Memoria.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi, nel centro storico di Civitella e nel territorio circostante.

Centro storico di Civitella:

- valorizzazione della “Sala della Memoria”, con l’individuazione di una nuova sede e la realizzazione di un nuovo allestimento;
- valorizzazione della “Galleria di Arte Contemporanea” con le opere acquisite dal “Premio Nazionale di Pittura Città di Civitella” e realizzazione di un unico Centro

Informazioni per i musei, le gallerie e i centri documentazione civitellini;

- restauro e recupero funzionale del complesso della Rocca di Civitella per attività culturali, ricreative e turistiche: realizzazione di un “museo” che potrà diventare il punto di riferimento (orientamento e informazione) di un percorso di scoperta e visita di altri luoghi nel territorio di Civitella e della Valdichiana (castelli, castellari, rocche, palazzi fortificati, torri, antichi tracciati); realizzazione di uno spazio di rappresentanza e promozione dei prodotti locali e pubblici esercizi; sistemazione delle aree scoperte con materiali e soluzioni che permettano di ospitare manifestazioni temporanee;
- restauro delle mura e riqualificazione del pomeriggio esterno con la realizzazione di un percorso dedicato e piccole aree di sosta per la collocazione delle sculture della Collezione d’Arte Contemporanea; riqualificazione delle aree terrazzate e boscate poste nei pressi del pomeriggio; riqualificazione a verde pubblico del pomeriggio interno, con l’inserimento di elementi di collegamento tra la strada e il terreno adiacente le mura;
- valorizzazione e riqualificazione di Palazzo Becattini, sede dell’attuale RSA, con destinazione a Centro Servizi (sociali, culturali, turistico-ricettivi);
- realizzazione di un’area attrezzata per la sosta dei camper, con servizi annessi.

Territorio circostante:

- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d’interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex

mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell’area;
- realizzazione di punti informativi e di promozione culturale da localizzare nei pressi dei luoghi di possibile accesso dai comuni contermini alla rete dello “slow travel” (P. Casanova, Il Mulino, Spoiano, P. della Casa, Poggio del Sarto, Molino di Felice, Poggio di Cacciano, Ponticino, Palazzone) e dalle strade provinciali Via Vecchia Senese e di Pescaiola (Ciggiano, Poggiolo, Albergo, Le Casce, Badia al Pino, P. Sterpaia, Viciomaggio);
- valorizzazione dei centri storici di Tuori, Albergo, Oliveto, Ciggiano e dei nuclei rurali di Tribbio, Colombaia, Gebbia e Cornia: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali;
- riqualificazione del parco olivetato di villa Mazzi a Oliveto, con realizzazione nella parte alta di attrezzature e servizi complementari alle attività ricettive (wellness, spa, parcheggio, ecc.) e recupero del suo percorso principale (possibile collegamento con il “Centro di documentazione sui campi di concentrazione”);
- recupero di strutture per ospitalità e gestione di servizi ricettivi con le caratteristiche dell’”albergo diffuso” all’interno del nucleo di Cornia;
- recupero e riqualificazione dei complessi religiosi di San Martino in Poggio, Podere Casacce, Madonna di Mercatale, Malfiano, Vallebuona, Chiesino, San Rocco e San Giovanni d’Oliveto, Madonna della Costarella, Albergo, Spoiano, Matroia e Viciomaggio: valorizzazione delle aree di pertinenza delle chiese e dei cimiteri, realizzazione di aree attrezzate per la sosta con sistemazione delle aree verdi e pavimentate delle piazze e dei percorsi; eventuale ricostruzione dell’oratorio di S. Francesco a Malfiano, nella sua posizione originaria, per attività culturali, ricreative e sociali;

- realizzazione di un “polo di eccellenza territoriale” nell’antico borgo fattoria e nella villa di Montarconi: il borgo è strutturato come un piccolo paese (la piazzetta, la chiesina, la cantina, il frantoio/mulino), con un antico tratto di strada romana e in fondo, in posizione dominante sulla vallata, la villa seicentesca con la limonaia e il parco terrazzato; restauro e recupero dei manufatti di pregio per attività turistico-ricettive e ricreative (residenza esclusiva, sede di enti e istituzioni, country club, centro benessere, rappresentanza, pubblici esercizi, centro di promozione dei prodotti locali dell’azienda agricola e della cultura dell’olio e del vino);
- realizzazione del parco archeologico del Castellare di Oliveto: apertura di un “campo scuola di scavo” sull’area di interesse archeologico; sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; realizzazione, attraverso il recupero di alcuni edifici presenti, del “Centro Servizi del Parco” (punto di informazione e documentazione);
- sistemazione delle aree di pregio paesaggistico-ambientale (terrazzate e boscate), miglioramento della fruizione attraverso l’organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point); recupero e riqualificazione dei complessi religiosi di San Rocco e di San Giovanni d’Oliveto: valorizzazione delle aree della chiesa, dell’oratorio, della fonte e del cimitero;
- realizzazione del parco archeologico di Poggio Castellare e Gaenne: apertura di un “campo scuola di scavo” sulle aree di interesse archeologico del castellare e del castello; valorizzazione dell’area della fonte, del castellare e del sito di Gaenne: sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; realizzazione, attraverso il recupero della casa colonica, del “Centro Servizi del Parco” (punto di informazione e documentazione); sistemazione delle aree boscate e miglioramento della fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti, l’organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point);
- interventi mirati ad integrare l’attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di “poli di eccellenza territoriali” per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali delle aziende agricole di Podere Santercolano, Podere Camperchi, Capicontra, Molin de Felice, Poggiali di Sopra e di Sotto, Villa di Maiano Villa Caggiolo, La Palazzina, Malfiano, La Guardiola, Mariette di Sotto;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggiolo, La Doccia, La Palazzina, Villa Ninci, Molino di Cipriano, Scandolici Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago);
- recupero del complesso di Villa Pecchioli a Spioiano, del parco storico e delle sue pertinenze;
- ampliamento dell’offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale”: potenziamento e trasformazione di Podere Camperchi (attualmente dotato di stalle e maneggio) in “Centro di Equitazione”, integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti ed ippodromi, club-house con relativi servizi);
- apertura dell’itinerario di visita “I Luoghi dell’Acqua”: valorizzazione e recupero del sistema dei mulini di Civitella in Val di Chiana posti lungo il Borro del Ganascione, il Fosso Spedaluccio, il Borro del Palazzone, il Torrente Trove, il Torrente Esse e il Torrente Leprone; realizzazione nel mulino di Ciggiano di uno spazio attrezzato che mostri e proponga un’esperienza legata al ciclo dell’acqua (captazione, sbarramenti, derivazioni, vasche di accumulo, opifici, macchine, rifiuto e usi differenziati); questo spazio potrà diventare il punto di partenza di un circuito di visita ad altri manufatti legati al sistema dell’acqua presenti nel territorio (fonti, pozzi, cisterne, lavatoi, opifici, scale d’acqua, briglie, arginature, canalizzazioni, fontane, peschiere, acquedotti);
- apertura dell’itinerario di visita “Il percorso della Memoria”: realizzazione di un percorso che muovendo dall’omonima Sala nel centro storico di Civitella permetta dopo aver seguito i movimenti delle unità militari

- tedesche di raggiungere i luoghi interessati dal rastrellamento e dall'eccidio nazifascista del 29 giugno 1944; recupero e valorizzazione di questi luoghi anche attraverso eventuali "ricostruzioni", allestimenti e sistemi informativi che permettano di raccontare la storia, la sequenza e la tragicità degli avvenimenti;
- apertura dell'itinerario di visita "Il sistema dei Castellari": valorizzazione e recupero dei siti fortificati di Civitella in Val di Chiana (Poggio Castellare-Viciomaggio, La Guardiola-Torre di Bucinino, Civitella, S. Angelo alla Cornia, Oliveto, Poggi Lunghi), luoghi dai quali venivano controllati ampi settori di territorio, valichi e percorsi; apertura di un "campo scuola di scavo" sulle aree di interesse archeologico del Castellare della Guardiola e sistemazione delle aree limitrofe per la sosta attrezzata; eventuale ricostruzione di una torre panoramica, sul culmine del poggio della Guardiola, dove si ergeva la Torre di Bucinino (con vista sulla Valdichiana, la Valdambra, la piana di Arezzo e buona parte del percorso di crinale che dal Chianti, attraverso San Pancrazio, Cornia, Civitella, la stessa Guardiola, prosegue da un lato verso Arezzo e dall'altro per San Martino in Poggio e Montarfione, scendendo al guado sull'Arno delle Pievi, per continuare il percorso della dorsale del Pratomagno);
  - sistemazione delle aree di pregio paesistico-ambientale di Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano e Monte Mucci che caratterizzano i valichi e lo spartiacque fra i bacini idrografici dell'Arno, dell'Ambra e della Chiana, con l'obiettivo di organizzare una migliore fruizione e dotazione di piccole attrezzature; sistemazione delle aree boscate e miglioramento della fruizione attraverso il ripristino dei tracciati esistenti, l'organizzazione di percorsi e attrezzature (aree di sosta, view-point); bonifica e recupero dell'area della cava dismessa di Caggiarino, da destinare a servizi e attività terziarie per il tempo libero a "scala territoriale" (ristoro, gioco e sport, area per le feste, accoglienza in bungalow, campeggio) e a servizio della Protezione Civile (invaso artificiale, punto antincendio, deposito attrezzature);
  - realizzazione del Parco Faunistico Naturalistico e istituzione dell'ANPIL di Cornia (Aree Naturali Protette di Interesse Locale) per le aree di alto valore naturalistico-paesaggistico che ricadono all'interno del perimetro individuato dal piano; realizzazione, del "Centro Servizi" del Parco (recupero di alcuni edifici non utilizzati del nucleo di Cornia), dotato di punto di informazione e documentazione, foresteria, spazi per la didattica ambientale; sistemazione e salvaguardia dei mosaici di praterie secondarie, boscaglie e prati-brughiere; ripristino della sentieristica per migliorare e selezionare la fruizione; creazione di piccole aree di sosta e di avvistamento della fauna (bird-watching); apertura di un "campo scuola di scavo" sull'area di interesse archeologico del Castellare di San Angelo alla Cornia;
  - recupero funzionale e riqualificazione di un'area (L3) nei pressi del mattatoio Lorenzini lungo la strada comunale dei Lecci: realizzazione di un "museo delle macchine agricole" da collocare all'interno di un contenitore espositivo parzialmente interrato, da costruire seguendo la morfologia del terreno e utilizzando il dislivello dei terrazzamenti esistenti. Il complesso potrà estendersi lungo il percorso che collega la strada comunale al parcheggio del campo sportivo di Ciggiano, realizzando alcune piccole "stanze" (cubi vetriati di ridotte dimensioni) che contengano un solo elemento della collezione, da osservare durante la passeggiata.

#### Art.96 - Schema Direttore 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari

1. L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un percorso pedecollinare pensato per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, che utilizzando la viabilità storica esistente, che mette in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, colleghi Viciomaggio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino. Con l'intento di promuovere un turismo lento e

alternativo, che permetta la visita di questi luoghi (di notevole pregio ambientale e paesaggistico), favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

2. Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il sistema delle percorrenze storiche che caratterizzano la struttura pedecollinare di Civitella nella parte centrale del suo territorio (da nord-est a sud-ovest, dal confine con Arezzo a quello con Monte San Savino), toccando le frazioni e i nuclei di Viciomaggio, Tribbio, Malpertuso, Tuori, Dorna, Oliveto, Ciggiano.

Lo Schema Direttore interessa un ambito territoriale ricco di risorse culturali, strutture e manufatti storicamente legati all'uso agricolo dei versanti, caratterizzati dai tipici terrazzamenti che ne configurano e definiscono il paesaggio.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (maestà, cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, ponti storici, siti di interesse archeologico);
- realizzazione di punti informativi e di promozione culturale da localizzare nei pressi dei luoghi di accesso al

percorso ciclabile: Battifolle, Mugliano, P. Casanova, La Casina Bassa;

- valorizzazione dei nuclei rurali di Casacce, Malpertuso e Mugliano: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali;
- recupero e riqualificazione del complesso religioso di San Martino a Viciomaggio: valorizzazione delle aree della chiesa, dei piazzali circostanti e del cimitero; realizzazione di un'area attrezzata per la sosta, sistemazione delle aree verdi e pavimentate (per migliorare la percezione e la fruizione delle piazza e del percorso);
- sistemazione di via della Vaglie (dietro l'area industriale di Viciomaggio) e realizzazione dell'area di sosta attrezzata Macca (con riqualificazione del boschetto naturale esistente);
- recupero del complesso storico della villa fattoria di Dorna, del parco-giardino e delle sue pertinenze (edifici coloniali, torri, resti dell'antico castello, e cerchia muraria), con destinazione a centro turistico-ricettivo, polo di rappresentanza per attività promozionali e congressuali e/o sede di enti e istituzioni;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo in siti di pianura idonei anche alla realizzazione di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa);
- ampliamento dell'offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": realizzazione delle nuove strutture per pesca sportiva di Podere Le Chiuse e Fontanelle con relative attrezzature;
- interventi mirati ad integrare l'attività agricola con quella turistica e ricettiva attraverso la realizzazione di un "polo di eccellenza territoriale" per il turismo verde, con la possibilità di introdurre pubblici esercizi, centri benessere, attività ricreative e di promozione dei prodotti locali dell'azienda agricola di Podere Gamba;

- realizzazione, lungo via dei Laghi, di un campo sportivo polifunzionale (di fronte allo stabilimento Chimet) e di un'area per attività ricreative e di ristoro (mensa, bar, circolo e spogliatoi).

#### Art.97 - Schema Direttore 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco

1. L'obiettivo prioritario è la riconversione del tracciato della Via Vecchia Senese (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano) in una "strada parco": una strada attrezzata da sottoporre a sistemazioni e ri-disegno che ne trasformino gradualmente l'immagine, evidenziando allo stesso tempo la sua nuova identità paesistico-ambientale (un nuovo segno nel paesaggio), la diversa "dimensione percettiva" che la caratterizza, il diverso ruolo di connessione e distribuzione che assume nel sistema della mobilità.

La "strada parco" distribuisce "dall'interno" il sistema degli accessi ai maggiori centri abitati (Ciggiano, Albergo, Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo) e alla rete delle percorrenze storiche dei paesaggi Civitellini (itinerari turistico-culturali); distribuisce e connette inoltre il sistema del verde urbano e alcune attrezzature d'interesse territoriale (esistenti o previste: servizi sociali, la scuola, lo sport e il tempo libero).

2. Lo Schema Direttore, interviene e si sviluppa lungo il rettilineo della Strada Provinciale 22 (nel tratto compreso tra Pieve al Toppo e Ciggiano), l'antica Via Senese dell'Olmo che dalla Val di Chiana si collegava con Arezzo attraversando i famosi "Ponti di Arezzo". Comprende alcuni assi urbani di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto, le aree più significative dei capisaldi del verde urbano, alcune aree agricole (boscate) e alcune attrezzature presenti lungo o nei pressi del suo tracciato.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- riqualificazione paesaggistica di Via Vecchia Senese con aree verdi e di sosta, filari alberati, aree boscate e sistemazioni naturalistiche; ri-modellazione della sezione stradale, con la dotazione di una pista ciclabile in sede propria, nel tratto tra Pieve al Toppo e Tegoletto;
- trasformazione di alcuni assi urbani (esistenti e di progetto) di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto in Strade Attrezzate con sistemazioni laterali a verde, filari alberati, percorsi e parcheggi alberati, piste ciclabili, piazze alberate;
- sistemazione dei tracciati viari esistenti secondari (di collegamento con le attrezzature) e delle aree di pertinenza, con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti, per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica;
- realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
- sistemazione degli impianti vegetazionali esistenti (aree boscate, filari, emergenze arboree, ecc.) e realizzazione di aree attrezzate per la sosta, da collocare in prossimità dei maggiori punti d'interesse panoramici, architettonici e paesaggistici (oratori e cappelle isolate, tabernacoli, ex mulini, fonti e cisterne, sorgenti, siti di interesse archeologico);
- ampliamento dell'offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": potenziamento e trasformazione degli attuali siti per l'allevamento dei cavalli (Matroia, Muchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Zingare) in "Centro di Equitazione", integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti ed ippodromi, club-house con relativi servizi);
- realizzazione e sistemazione di parchi, giardini, aree sportive e spazi per il tempo libero delle aree comprese nei capisaldi del verde urbano di Pieve al Toppo, Badia al



Pino, Tegoletto (dove è prevista la realizzazione di una nuova piscina nei pressi del campus scolastico), Albergo e Ciggiano;

- sistemazione e valorizzazione delle valli verdi di Ciggiano: realizzazione di aree verdi (per libera fruizione) ubicate nel fondovalle, sul margine destro dell'abitato, in stretta relazione con i percorsi e le zone residenziali; realizzazione di nuovi percorsi e sistemazione di quelli storici per collegare le aree verdi tra loro e con il centro abitato;
- realizzazione di attrezzature per attività e servizi culturali, sociali, ricreativi, sportivi e per il tempo libero a “scala territoriale” nell'area a sud di Podere il Riccio (prevalentemente boscata) e nell'area dell'ex fornace Ninci a Ciggiano;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo in siti di pianura idonei anche alla realizzazione di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a “scala territoriale”: realizzazione di un “polo turistico-ricettivo” in località L3\_Gricena, con servizi centralizzati, pubblici esercizi, attrezzature sportive (è esclusa la “Residenza”); bonifica e riqualificazione delle aree appartenenti all'ex allevamento di suini (compresa la zona dove sono collocate le vasche di raccolta), recupero di parte della volumetria esistente per costruire un complesso dotato di elevata sostenibilità ambientale ed energetica (utilizzo di materiali e tecniche di bioarchitettura e bioingegneria, di tecnologie basate sull'uso di fonti rinnovabili, attive e passive, finalizzate a garantire un approvvigionamento energetico con un'autosufficienza non inferiore al 70% ed edifici di Classe Energetica A); riqualificazione e potenziamento delle aree boscate e delle aree verdi; realizzazione della nuova stazione/fermata ferroviaria di Gricena, sulla linea della RFT, a servizio delle frazioni di Ciggiano, Albergo e dello stesso insediamento turistico (in sostituzione di quelle esistenti).

## **Parte quinta**

### **Condizioni alla trasformabilità**

#### **Titolo XII - Salvaguardia delle risorse ambientali**

##### **Art.98 - Tutela della qualità dell'aria**

1. Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria rispetto alla immissione e alla presenza in essi di elementi inquinanti, il Piano Strutturale assicura un idoneo coordinamento tra i diversi piani di settore comunali (piani urbani del traffico, piani di localizzazione delle funzioni, programmi delle opere pubbliche, provvedimenti per il miglioramento della qualità ambientale, altri piani, programmi, atti amministrativi potenzialmente pertinenti), anche ai fini di un coerente processo di riequilibrio della dotazione infrastrutturale, degli standard di legge e dei servizi.

2. La localizzazione di eventuali nuove attività produttive che comportino emissioni inquinanti o acustiche dovrà essere individuata al di fuori del sistema residenziale, ad adeguata distanza dallo stesso e valutando i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera.

3. Il Piano Strutturale, negli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico e nelle scelte localizzative delle funzioni, considera adeguatamente la qualità ambientale in relazione alle possibili fonti di inquinamento atmosferico e acustico.

4. Il Piano Strutturale dimensiona, integra e distribuisce in modo organico il complesso delle funzioni, privilegiando modalità che non inducono mobilità inutile, provvedendo al riordino della circolazione veicolare e del trasporto pubblico locale.

##### **Art.99 - Suolo**

1. Tutti i tipi di impianti che presuppongono impermeabilizzazione del suolo dovranno essere realizzati con modalità atte a:

- consentire una corretta regimazione delle acque superficiali limitando l'impermeabilizzazione del suolo; in particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni, nelle aree non soggette alla salvaguardia delle acque sotterranee, dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche;
- non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;
- non interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

2. Nelle aree soggette a ristagno delle acque si potrà costruire in rilevato a condizione di non aumentare il carico idraulico nelle aree limitrofe adottando opportuni sistemi di compensazione, secondo quanto verrà stabilito dal Piano Operativo in sede di definizione delle condizioni di fattibilità.

##### **Art.100 - Acque superficiali**

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.19 delle presenti norme, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con l'esclusione di volumi di servizio, e realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e di servizio;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti la corretta regimazione dei corsi d'acqua, la

- regolazione del deflusso di magra e di piena, le derivazioni e le captazioni per approvvigionamento idrico, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
  - sono vietate le pratiche agricole;
  - è vietata, all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
  - è consentito eseguire lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
  - sono incentivate le piantumazioni finalizzate al ripristino ed ampliamento delle fasce boscate ripariali.
- accumulo e spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
3. Le trasformazioni che prevedono l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
4. I nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale dovranno prevedere un sistema di raccolta e di smaltimento delle acque chiare separato da quello delle acque nere.

#### Art.101 - Acque sotterranee

1. In relazione alla classificazione della vulnerabilità degli acquiferi, all'interno delle aree classificate a vulnerabilità molto alta, il Piano Operativo dovrà valutare la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

2. All'interno delle zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto ed all'interno delle aree di ricarica delle sorgenti sono vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

### Titolo XIII - Pericolosità del territorio

#### Art.102 - Disposizioni generali

1. La disciplina per la prevenzione del rischio geomorfologico, idraulico e sismico, riportata nei seguenti articoli, fa riferimento alle normative nazionali, regionali e

provinciali sovraordinate, in particolare: al D.Lgs.152/06 Testo Unico Ambientale, a quelle emanate dall'Autorità di Bacino del fiume Arno e cioè al Piano Assetto Idrogeologico (entrato in vigore con DPCM 06/05/2005) ed al Piano stralcio "Riduzione del Rischio Idraulico" (approvato definitivamente con DPCM 4/7/08), e a quelle emanate da parte della Regione Toscana, e segnatamente alla Direttiva 53/R "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R.1/05 (Norme di Governo del Territorio)" in materia di indagini geologiche, e alla LR 21/5/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

Il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Arno a sua volta è formato da vari sottobacini, alcuni dei quali interessano il territorio di Civitella:

- il Sottobacino della "Val di Chiana" individuato nel territorio di alimentazione riferito alla sezione della Chiana all'altezza della confluenza con l'Arno;
- il Sottobacino del "Valdarno Superiore" individuato nel territorio di alimentazione riferito al tratto del fiume compreso tra la sezione di interesse posta all'altezza della confluenza del fiume Sieve e quella posta all'altezza della confluenza della Chiana.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 315 del 15 ottobre 1996, in attuazione dell' art. 5 della L.R. n. 34/94 sono stati delimitati, con criteri di omogeneità sotto il profilo idrografico e dunque in aderenza alla delimitazione dei bacini e sottobacini idrografici, i comprensori di bonifica, tra i quali il n.23 - Valdarno e il n.31 - Val di Chiana Aretina, all'interno del quale opera il Consorzio di Bonifica Val di Chiana Aretina (che si occupa, tra l'altro, della manutenzione dei corsi d'acqua); essi sono stati accorpati con la L.R. n. 79 del 27/12/2012 ed elencati all'Art 7; quello di competenza per il Comune di Civitella, è il n.2 - Alto Valdarno, che comprende tutto il territorio della provincia di Arezzo e porzioni delle province limitrofe di Firenze e Siena.

Con la stessa legge è stato creato un nuovo repertorio dei corsi d'acqua (cartografia consultabile on line), da gestire da parte dei Consorzi e da tutelare per quanto riguarda la fascia dei 10 metri dai cigli di sponda.

Agli stessi sottobacini fa riferimento l'Art. 30 "Direttive specifiche per i ciascun bacino idrografico" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in base al quale i contenuti dei Piani Strutturali comunali dovranno risultare compatibili anche con specifiche direttive distinte per sottobacini idrografici, ed in particolare per il Sottobacino "Val di Chiana" si prevede che, sulla base del quadro conoscitivo e soprattutto delle informazioni deducibili dalla "Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica" i Comuni debbano, tra l'altro:

a) tenere presente l'artificialità e complessità del sistema idraulico, che assicura lo smaltimento delle acque soprattutto nei fondovalle, costituito:

a1. dal sistema delle "acque alte" formato da una rete di canali di diverse dimensioni e sezioni, per lo più del tutto pensili rispetto al piano di campagna, che prelevano l'acqua proveniente dai rilievi collinari e montani e le conferiscono nei recettori principali e quindi nel Canale Maestro;

a2. dal sistema delle "acque basse" formato dal reticolo idraulico minore che raccoglie le acque delle superfici più depresse, contermini ai canali medesimi, conferendole nel sistema scolante principale non appena trovata la cadente necessaria;

b) tenere conto che i territori pianeggianti, derivanti dal prosciugamento di zone palustri mediante soprattutto "bonifica per colmata", hanno scarsissima pendenza e di frequente con andamento naturale in direzione opposta rispetto a quella del Canale Maestro, per cui sono soggetti a prolungati ristagni d'acqua. Qualsiasi intervento, in particolare le infrastrutture viarie e ferroviarie, che modifichi lo stato dei luoghi, deve essere assoggettato ad accurate verifiche idrauliche che dimostrino che, quantomeno, resta immutato il regime idraulico preesistente;

c) considerare che nei canali pensili si possono verificare, in occasione di piene, esondazioni per sormonto o rotte arginali; è indispensabile, in particolare per i centri abitati e per le infrastrutture poste in loro prossimità, che siano predisposti, sulla scorta di accurate simulazioni idrauliche, gli apprestamenti e gli accorgimenti occorrenti per contenere sia i rischi per l'incolumità pubblica che i danni a beni materiali.

2. Lo studio geologico e lo studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Strutturale definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica che concorre a definire le condizioni per la trasformabilità del territorio coerentemente con i principi dello sviluppo sostenibile.

3. Tutti gli interventi di trasformazione e di variazione d'uso del suolo potranno essere previsti ed attuati tenendo conto delle limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica riportate rispettivamente nelle Tavv.C5.1 "Pericolosità geologica", C5.2 "Pericolosità idraulica", C5.3 "Pericolosità sismica".

4. La definizione della pericolosità del territorio si completa con le perimetrazioni del Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno (Tav.B9.9 e art.106 delle presenti norme) che, essendo sovraordinato (DPCM 06/05/2005), detta vincoli e prescrizioni che si aggiungono a quelli riportati nei successivi artt. 103 e 104.

5. La nuova definizione di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, così come sopra individuata, costituisce il nuovo riferimento, ai sensi del DPGR 51/R, sia per la valutazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica per gli interventi che saranno definiti con il Piano Operativo, per la realizzazione dei Piani Attuativi e dei Piani complessi di intervento, sia per gli interventi già previsti dal RU vigente.

#### Art.103 - Pericolosità geomorfologica

1. Pericolosità bassa (classe G.1): aree pianeggianti e sub-pianeggianti in cui i processi geomorfologici le caratteristiche litologiche e/o giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa. In via indicativa si possono considerare come sub-pianeggianti

in relazione alle caratteristiche litologico-tecniche quanto segue:

- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 5%;
- terreni sabbiosi, sabbioso-ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 10%.

Occorre sottolineare che la carta della pericolosità geomorfologica rappresenta un strumento di fondamentale importanza per il futuro del territorio, in quanto in grado di condizionarne l'utilizzo e indirizzare le previsioni insediative ed infrastrutturali.

2. Pericolosità media (classe G.2): sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- aree con erosione superficiale;
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 25%.

Nella classe G2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica.

3. Pericolosità elevata (classe 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. Sono normalmente da

inserire in classe G3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco e delle relative aree di possibile potenziale evoluzione del dissesto;
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze superiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbiosa indicativamente con pendenze superiori al 25%;
- aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati con evidenti manifestazioni di dissesto e/o non uniforme compattazione, riempimenti, scavi e cave, discariche e rilevati arginali.

In sintesi, si collocano in tale classe tutte quelle aree per cui esistono indizi di passati o potenziali dissesti ed in cui si rende necessario un approfondimento degli studi. In funzione della tipologia dell'intervento, esso dovrà essere supportato in fase di progettazione esecutiva da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso". Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti di progetto) o della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo e/o l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.

4. Pericolosità molto elevata (classe G.4): sono normalmente da inserire in classe G.4 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- frane attive comprensive del corpo di frana, della corona di distacco e delle relative aree di possibile evoluzione del dissesto;
- aree instabili per soliflusso generalizzato.

In queste zone dovranno privilegiarsi interventi tesi alla bonifica e al recupero ambientale dei luoghi stessi. In ogni caso qualsiasi progetto di opera che incida su tali terreni dovrà essere preceduto già a livello di strumento pianificatorio da una dettagliata campagna geognostica e di monitoraggio strumentale a livello di area nel suo complesso

e se del caso da un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali, accompagnato da un programma di controlli e monitoraggio necessari per verificare l'esito favorevole di tali interventi.

#### Art.104 - Pericolosità idraulica

1. Nella Tav.C5.2 "Pericolosità idraulica" il territorio comunale è suddiviso in quattro classi di pericolosità in relazione alla possibilità del verificarsi di eventi alluvionali secondo specifiche verifiche idrauliche, effettuate sul reticolo idrografico dei corsi d'acqua affluenti e sulle indicazioni di dettaglio dell'Autorità di Bacino del fiume Arno relativamente allo stesso fiume. Nella Relazione Idraulica allegata (parte 3, pagg. 118-121) sono riportate planimetrie con indicate le altezze d'acqua (battenti idrici) in quote assolute rispetto al livello del mare, raggiunte durante gli eventi di piena duecentennale per le zone coperte dagli studi idraulici di dettaglio. Tali livelli costituiscono il riferimento di base per la dimostrazione del superamento del rischio idraulico e/o per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza degli interventi.

2. Pericolosità bassa (I.1): in questa classe rientrano le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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.

Prescrizioni: in queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non è soggetta a particolari condizioni di fattibilità.

3. Pericolosità media (classe I.2): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 200 ed i

500 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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.

Prescrizioni: in queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non dovranno costituire condizioni di aggravio del carico idraulico per le zone classificate in classe 3 di pericolosità.

4. Pericolosità elevata (classe I.3): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 30 ed i 200 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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.

Prescrizioni: in queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi è subordinata alla dimostrazione dell'esistenza di condizioni di sicurezza idraulica rispetto ad eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennali o alla preventiva e/o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi alluvionali con tempo di ritorno di 200 anni. Tali interventi 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 autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità idraulica in altre aree.

Il Piano Operativo individuerà le modalità di calcolo ed i volumi disponibili per la compensazione dei singoli interventi.

5. Pericolosità molto elevata (classe I.4): in questa classe sono comprese sia le aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori ai 30 anni, sia le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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.

Gli interventi possibili sono disciplinati dall'art. 3.2.2.1 del Regolamento 53/R e dall'art. 2 della L.R. n.21/2012.

In queste aree 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. Tali interventi 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 autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

Il Piano Operativo individuerà le modalità di calcolo ed i volumi disponibili per la compensazione dei singoli interventi.

#### Art.105 - Pericolosità sismica locale

1. Pericolosità bassa (S.1): aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

2. Pericolosità media (S.2): zone con fenomeni franosi inattivi che potrebbero subire comunque una riattivazione in caso di sisma; aree in cui è possibile amplificazione dovuta a effetti topografici; zone stabili con possibile amplificazione locale (che non rientrano tra quelli previsti in S3).

3. Pericolosità elevata (S.3): aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità di versante quiescenti che potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante; zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; presenza di faglie attive e faglie capaci e/o contatti tettonici. Aree suscettibili di amplificazioni locali con alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

4. Pericolosità molto elevata (S.4): aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità di versante attivi che potrebbero subire una accentuazione dovuta agli effetti dinamici che si possono verificare in occasione di eventi sismici.

#### Art.106 - Piano Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Arno

1. Il PAI - Piano Assetto Idrogeologico del fiume Arno (DPCM 06/05/2005) classifica il territorio di Civitella in Val di Chiana secondo quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 6 e 7 (rispettivamente per le aree P.I.4 e P.I.3) e degli artt. 11 e 12 (rispettivamente per le aree P.F.4 e P.F.3) delle norme di attuazione del P.A.I.

Tali disposizioni, che si applicano alle perimetrazioni di pericolosità riportate nella Tav.B9.9, essendo sovraordinate, si combinano a quelle già previste nelle presenti norme ai precedenti artt. 103 e 104.

#### Titolo XIV - Attuazione del Piano Strutturale

##### Art.107 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano attraverso: il Piano Operativo, i Piani Complessi d'Intervento e i Piani Attuativi, nonché gli altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.

2. Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

3. Trasferimenti di quantità tra differenti UTOE potranno eventualmente essere consentiti in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo.

4. Il dimensionamento degli interventi previsti dal piano e riportati nella tabella seguente, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso in riferimento alle UTOE, è espresso in metri quadrati di



Superficie lorda (Slp), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne, e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive; l'alloggio medio è stimato equivalente ad una Slp di 110 mq.

5. Le tabelle individuano le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti, suddivise tra recupero e nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti dal piano per ciascuna UTOE potranno essere incrementate utilizzando parte delle quantità previste per la "nuova edificazione".

RIEPILOGO UTOE				
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>10.042</b>	<b>100,00%</b>	
Abitanti 2011	n°		9.111	
<b>Abitanti 2026</b>	n°		9.881	
Abitanti incremento	n°		770	
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>
Residenziale	Slp	20.350	34.650	<b>55.000</b>
Industriale e artigianale	Slp	0	70.000	<b>70.000</b>
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	13.200	9.800	<b>23.000</b>
Direzionale e attività private di servizio	Slp	7.700	7.300	<b>15.000</b>
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	150	50	<b>200</b>
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	228	12	<b>240</b>
Agriturismo	p.l.	225	0	<b>225</b>
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>	<b>incremento</b>	<b>Totale</b>
Parcheggi	mq	69.874	119	<b>69.993</b>
Servizi istruzione di base	mq	34.870	9.595	<b>44.465</b>
Attrezzature d'interesse comune	mq	53.209	3.754	<b>56.963</b>
Spazi pubblici attrezzati	mq	165.398	0	<b>165.398</b>
				<i>mq/ab</i>
				7,1
				4,5
				5,8
				16,7

#### Art.108 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali

1. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali, espresse in Slp, suddivise tra recupero e nuova edificazione.

DIMENSIONAMENTO PS: RESIDENZIALE					
UTOE	PS				
	recupero	nuova ed.	Totale	All. 2026	
	Slp	Slp	Slp	n.	
1	Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegnoletto	8.050	17.950	<b>26.000</b>	236
2	Viciomaggio	0	6.400	<b>6.400</b>	58
3	Civitella della Chiana	0	1.300	<b>1.300</b>	12
4	Ciggiano	1.200	2.800	<b>4.000</b>	36
5	Frazioni	4.100	4.600	<b>8.700</b>	79
6	Nuclei rurali	0	1.600	<b>1.600</b>	15
7	Territorio rurale	7.000	0	<b>7.000</b>	64
<b>TOTALE</b>		<b>20.350</b>	<b>34.650</b>	<b>55.000</b>	500
		37%	63%	100%	

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO		
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.	
	Slp	Slp	Slp	Slp	
1	Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegnoletto	5.550	13.550	2.500	4.400
2	Viciomaggio	0	935	0	5.465
3	Civitella della Chiana	0	1.300	0	0
4	Ciggiano	0	2.150	1.200	650
5	Frazioni	0	2.700	4.100	1.900
6	Nuclei rurali	0	0	0	1.600
7	Territorio rurale	0	0	7.000	0
<b>Totale</b>		<b>5.550</b>	<b>20.635</b>	<b>14.800</b>	<b>14.015</b>
<b>TOTALE</b>		<b>26.185</b>		<b>28.815</b>	
		48%		52%	

#### Art.109 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi

1. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti industriali ed artigianali espresse in Slp.

DIMENSIONAMENTO PS: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE				
UTOE	PS			Totale
	recupero	nuova ed.	nuova ed. per trasferimenti	
Badia al Pino, Pieve al	Slp	Slp	Slp	Slp
1 Toppo, Tegoletto		500	10.000	10.500
2 Viciomaggio		46.500	13.000	59.500
3 Civitella della Chiana				
4 Ciggiano				
5 Frazioni				
6 Nuclei rurali				
7 Territorio rurale				
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>47.000</b>	<b>23.000*</b>	<b>70.000</b>
	0%	67%	33%	100%

1	58.000
2	22.000

1 Slp della variante, domanda già espressa, con proprietari e società già individuate e con l'onere della Strada Provinciale e delle della cassa di espansione.

2 Slp per ampliamenti di attività già insediate (quasi tutti lotti interclusi) già in aree tergalì che come incremento di indice sulla stessa superficie.

\* Slp solo per trasferimenti di attività produttive non riconfermate situate in aree non idonee.

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO		
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.	nuova ed. per trasferimenti
Badia al Pino, Pieve al	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
1 Toppo, Tegoletto	0	500	0	0	10.000
2 Viciomaggio	0	0	0	46.500	13.000
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0	0
5 Frazioni	0	0	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>46.500</b>	<b>23.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>500</b>			<b>69.500</b>	
	1%			99%	

### Art.110 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per le attività commerciali

1. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti commerciali (fino alle medie strutture di vendita), espresse in Slp, suddivise tra recupero e nuova edificazione.

DIMENSIONAMENTO PS: COMMERCIALE			
UTOE	PS		
	recupero	nuova ed.	Totale
Badia al Pino, Pieve al	Slp	Slp	Slp
1 Toppo, Tegoletto	11.000	3.000	14.000
2 Viciomaggio	1.500	6.800	8.300
3 Civitella della Chiana	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0
5 Frazioni	700	0	700
6 Nuclei rurali	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>13.200</b>	<b>9.800</b>	<b>23.000</b>
	57%	43%	100%

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO	
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.
Badia al Pino, Pieve al	Slp	Slp	Slp	Slp
1 Toppo, Tegoletto	7.500	2.400	3.500	600
2 Viciomaggio	1.500	4.500	0	2.300
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0
5 Frazioni	0	0	700	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>9.000</b>	<b>6.900</b>	<b>4.200</b>	<b>2.900</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15.900</b>		<b>7.100</b>	
	<b>69%</b>		<b>31%</b>	

### Art.111 - Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per le attività direzionale e attività private di servizio

1. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti direzionali, attività private e di servizio, espresse in Slp, suddivise tra recupero e nuova edificazione.

DIMENSIONAMENTO PS: DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO			
UTOE	PS		
	recupero	nuova ed.	Totale
	Slp	Slp	Slp
Badia al Pino, Pieve al			
1 Toppo, Tegoletto	4.400	100	4.500
2 Vicomaggio	300	7.200	7.500
3 Civitella della Chiana	400	0	400
4 Ciggiano	400	0	400
5 Frazioni	400	0	400
6 Nuclei rurali	400	0	400
7 Territorio rurale	1.400	0	1.400
<b>Totale</b>	<b>7.700</b>	<b>7.300</b>	<b>15.000</b>
	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>100%</b>

UTOE	RESIDUO		INCREMENTO	
	recupero	nuova ed.	recupero	nuova ed.
	Slp	Slp	Slp	Slp
Badia al Pino, Pieve al				
1 Toppo, Tegoletto	1.200	0	3.200	100
2 Vicomaggio	0	700	300	6.500
3 Civitella della Chiana	0	0	400	0
4 Ciggiano	0	0	400	0
5 Frazioni	0	0	400	0
6 Nuclei rurali	0	0	400	0
7 Territorio rurale	0	0	1.400	0
<b>Totale</b>	<b>1.200</b>	<b>700</b>	<b>6.500</b>	<b>6.600</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.900</b>		<b>13.100</b>	
	<b>13%</b>		<b>87%</b>	

## Art.112 - Dimensioni massime ammissibili per le attrezzature turistico ricettive

1. La tabella seguente individua le dimensioni massime ammissibili per le strutture turistico ricettive, espresse in posti letto, differenziate tra attività alberghiere, extra alberghiere e agriturismo, suddivise tra recupero e nuova edificazione.

DIMENSIONAMENTO PS: TURISTICO - RICETTIVO										
UTOE	PS									
	recupero			nuova ed.			totale			TOTALE
	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	posti letto
Badia al Pino, Pieve al										
1 Toppo, Tegoletto	35	20	5	0	0	0	35	20	5	60
2 Vicomaggio	0	10	5	50	0	0	50	10	5	65
3 Civitella della Chiana	20	20	0	0	0	0	20	20	0	40
4 Ciggiano	0	10	5	0	0	0	0	10	5	15
5 Frazioni	15	25	0	0	0	0	15	25	0	40
6 Nuclei rurali	20	10	5	0	0	0	20	10	5	35
7 Territorio rurale	60	133	205	0	12	0	60	145	205	410
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>228</b>	<b>225</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>225</b>	<b>665</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>30%</b>	<b>36%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>
	<b>603</b>			<b>62</b>						
	<b>97%</b>			<b>9%</b>						

UTOE	RESIDUO						INCREMENTO					
	recupero			nuova ed.			recupero			nuova ed.		
	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.	alberghi	extra alb.	agritur.
Badia al Pino, Pieve al												
1 Toppo, Tegoletto	35	0	0	0	0	0	0	20	5	0	0	0
2 Vicomaggio	0	0	0	0	0	0	0	10	5	50	0	0
3 Civitella della Chiana	0	0	0	0	0	0	20	20	0	0	0	0
4 Ciggiano	0	0	0	0	0	0	0	10	5	0	0	0
5 Frazioni	15	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0
6 Nuclei rurali	0	0	0	0	0	0	20	10	5	0	0	0
7 Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	60	133	205	0	12	0
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>225</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>				<b>50</b>						<b>615</b>		
				<b>8%</b>						<b>92%</b>		

## Art.113 - Gli standard urbanistici

1. L'Offerta comprende le aree a standard già realizzate e quelle previste dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE che il Piano Operativo dovrà localizzare e dimensionare.

2. Il calcolo delle aree a standard fa riferimento ad una popolazione totale pari a 9.881 abitanti (ottenuto sommando gli abitanti attuali e quelli previsti dal piano, che considera un incremento di 770 abitanti).

3. Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard urbani non inferiore a 18 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 2,5 mq/ab.
- istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2 mq/ab.
- spazi pubblici attrezzati: 9 mq/ab.

Per ottenere una migliore qualità e una maggiore quantità di spazi collettivi il piano suggerisce di innalzare (quando possibile e come obiettivo generale) la dotazione degli standard urbani a 30 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 6 mq/ab.
- istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2,5 mq/ab.
- spazi pubblici attrezzati: 17 mq/ab.

4. Il Piano Operativo dovrà verificare le quantità minime di standard urbani per ogni singola UTOE (vedi tabella), con le seguenti specifiche:

- parcheggi: le quantità previste per l'UTOE 7 possono essere utilizzate, distribuite e ritrovate anche nelle altre UTOE;
- istruzione di base: queste aree devono essere verificate a livello comunale;

- spazi pubblici attrezzati: le quantità previste per le UTOE 6 e 7 potranno essere utilizzate, distribuite e ritrovate anche nelle altre UTOE.

5. Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard territoriali non inferiore a 17.50 mq. per abitante, suddivisi in:

- istruzione superiore: 1,5 mq/ab.;
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere: 1 mq/ab.;
- parchi e impianti sportivi: 15 mq/ab.;

6. Il Piano Operativo dovrà verificare le quantità minime di standard territoriali (vedi tabella), con le seguenti specifiche:

- istruzione superiore: queste aree devono essere verificate a livello sovracomunale (Arezzo e comuni limitrofi); le quantità previste, se non localizzabili nel territorio comunale, potranno essere utilizzate per incrementare la quantità delle aree destinate a parchi e impianti sportivi;
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere: queste aree devono essere verificate a livello sovracomunale (ASL 8); le quantità previste, se non localizzabili nel territorio comunale, potranno essere utilizzate per incrementare la quantità delle aree destinate a parchi e impianti sportivi.

7. Per le aree produttive il Piano Operativo dovrà prevedere una dotazione minima di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

8. Per le aree a carattere commerciale e direzionale il Piano Operativo dovrà prevedere per ogni 100 mq. di SIp (degli edifici) una dotazione minima di spazi pubblici non inferiore a 80 mq., di cui almeno la metà destinati a parcheggi (escluse le sedi viarie), oltre a quelli previsti dalla L n.122 del 24/03/1989. In particolare, la dotazione minima dei parcheggi per le aree commerciali dovrà essere incrementata delle

quantità previste dalle norme e dalle direttive in materia contenute nella vigente LR Toscana.

DIMENSIONAMENTO PS: STANDARDS URBANI ART.3 DM 1444/68														
UTOE	abitanti 2026	parcheggi			istruzione base			attrezzature d'interesse comune			spazi pubblici attrezzati			standards urbani
		totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	TOTALE
		2,5 mq/ab	mq	mq	4,5 mq/ab	mq	mq	2 mq/ab	mq	mq	9 mq/ab	mq	mq	18 mq/ab
1 Badia al Pino Pieve al Toppo Tegoletto	4910	12.275	43.738		22.095	29.000		9.820	25.736		44.190	80.069		
2 Viciomaggio	1024	2.560	8.809		4.608	2.540		2.048	2.870		9.216	23.970		
3 Civitella	197	493	4.906		887			394	2.420		1.773	7.963		
4 Ciggiano	593	1.483	4.175		2.669	1.578		1.186	1.211		5.337	11.848		
5 Frazioni	1007	2.518	7.884		4.532	1.752		2.014	20.426		9.063	41.547		
6 Nuclei rurali	192	480	361	119	864			384	332	52	1.728		1.728	
7 Territorio rurale	1958	4.895		4.895	8.811			3.916	214	3.702	17.622		17.622	1.728
<b>Totale</b>	<b>9.881</b>	<b>24.703</b>			<b>44.465</b>			<b>19.762</b>			<b>88.929</b>			<b>177.858</b>
Totale esistenti			69.874			34.870			53.209			165.398		
Totale incremento				119		9.595			3.754					
<b>Totale esist. e incremento</b>			<b>69.993</b>		<b>44.465</b>			<b>56.963</b>			<b>165.398</b>			<b>336.818</b>
			7,1%			4,5%			5,8%			16,7%		34,1%

parcheggi (compresi quelli lungo strada negli spazi segnalati): le quantità dell'utote 7 possono essere verificate nelle altre utote  
istruzione di base: standard da verificare a livello comunale  
spazi pubblici attrezzati: le quantità dell'utote 6 e 7 possono essere verificate nelle altre utote  
Frazioni: Albergo Oliveto Pieve a Maiano Spioiano Tuori  
Nuclei rurali: Casacce Gebbia Malpertuso Tribbio Cornia

DIMENSIONAMENTO PS: STANDARDS TERRITORIALI ART.4 DM 1444/68											
UTOE	abitanti 2026	istruzione superiore			attrezzature sanitarie e ospedaliere			parchi e impianti sportivi			standards territoriali
		totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	totale	esistente	incremento	TOTALE
		1,5 mq/ab	mq	mq	1 mq/ab	mq	mq	15 mq/ab	mq	mq	17,5 mq/ab
1 Badia al Pino Pieve al Toppo Tegoletto	4910	7.365			4.910	1.337		73.650	32.249		
2 Viciomaggio	1024	1.536			1.024	9.296		15.360			
3 Civitella	197	296			197			2.955			
4 Ciggiano	593	890			593			8.895			
5 Frazioni	1007	1.511			1.007			15.105			
6 Nuclei rurali	192	288			192			2.880			
7 Territorio rurale	1958	2.937			1.958			29.370			
<b>Totale</b>	<b>9.881</b>	<b>14.822</b>			<b>9.881</b>			<b>148.215</b>			<b>172.918</b>
Totale esistenti						10.633			32.249		
Totale incremento				14.822						115.966	
<b>Totale esist. e incremento</b>				<b>14.822</b>		<b>10.633</b>			<b>148.215</b>		<b>173.670</b>
				1,5%		1,1%			15,0%		17,6%

le aree per l'istruzione superiore sono da verificare a livello sovracomunale  
le aree per le attrezzature sanitarie sono da verificare a livello dell'USL 8  
i parchi e gli impianti sportivi sono da verificare a livello comunale  
Frazioni: Albergo Oliveto Pieve a Maiano Spioiano Tuori  
Nuclei rurali: Casacce Gebbia Malpertuso Tribbio Cornia

Art.115 - UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto

Titolo XV - UTOE

Art.114 - Disposizioni generali

1. Il territorio del Comune di Civitella in Val di Chiana, con una Superficie Territoriale di 10.042 ha, è suddiviso in 7 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), individuate in base alle caratterizzazioni economiche, sociali e culturali delle differenti parti di territorio, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e insediativi.

2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Civitella in Val di Chiana, individuate nella Tav.C4.7 “Strategia dello sviluppo sostenibile: UTOE”, sono:

- UTOE 1: Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto
- UTOE 2: VicomagGIO
- UTOE 3: Civitella
- UTOE 4: Ciggiano
- UTOE 5: Frazioni: AlbergO, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori
- UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio
- UTOE 7: Territorio rurale

3. Ciascuna UTOE potrà ospitare al proprio interno popolazione, insediamenti, strutture, servizi e standard nella misura stabilita dal Piano Strutturale.

4. Ciascuna UTOE può essere interessata dalle azioni e dagli interventi di natura strategica previsti dagli Schemi Direttori (di cui alla Parte quarta “Disciplina degli interventi” delle presenti norme), che ne chiariscono il ruolo in relazione agli obiettivi e alla qualità dello sviluppo territoriale.

1. Si estende sulle aree prevalentemente urbanizzate dei tre principali centri abitati della pianura e comprende un’ampia zona agricola individuata come parco agri-urbano. L’UTOE ha un’estensione di 339 ha, pari al 3,38% dell’intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L’UTOE 1 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura; SD 4: I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto; SD 5: Il parco agri-urbano; SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari; SD 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco.

UTOE 1: BADIA AL PINO, PIEVE AL TOPPO, TEGOLETTO					
Superficie territoriale	ha	339	3,38%		
Abitanti 2011	n°		4.546		
<b>Abitanti 2026</b>	n°		4.910		
Abitanti incremento	n°		364		
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp	8.050	17.950	<b>26.000</b>	
Industriale e artigianale	Slp	0	10.500	<b>10.500</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	11.000	3.000	<b>14.000</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	4.400	100	<b>4.500</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	35	0	<b>35</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	20	0	<b>20</b>	
Agriturismo	p.l.	5	0	<b>5</b>	
Standards urbani		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	43.738	0	<b>43.738</b>	8,9
Servizi istruzione di base	mq	29.000	0	<b>29.000</b>	5,9
Attrezzature d’interesse comune	mq	25.736	0	<b>25.736</b>	5,2
Spazi pubblici attrezzati	mq	80.069	0	<b>80.069</b>	16,3

### Art.116 - UTOE 2: Viciomaggio

1. Si estende sulle aree urbanizzate del centro abitato e delle sue aree produttive, includendo le espansioni previste tra la autostrada e il tracciato della variante alla SP21, fino al confine comunale con Arezzo. L'UTOE ha un'estensione di 151 ha, pari al 1,50% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 2 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura; SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari.

UTOE 2: VICIOMAGGIO					
Superficie territoriale	ha	151	1,50%		
Abitanti 2011	n°	934			
<b>Abitanti 2026</b>	n°	1.024			
Abitanti incremento	n°	90			
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sp	0	6.400	<b>6.400</b>	
Industriale e artigianale	Sp	0	59.500	<b>59.500</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Sp	1.500	6.800	<b>8.300</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Sp	300	7.200	<b>7.500</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	50	<b>50</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	10	0	<b>10</b>	
Agriturismo	p.l.	5	0	<b>5</b>	
Standards urbani		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	8.809	0	<b>8.809</b>	8,6
Servizi istruzione di base	mq	2.540	0	<b>2.540</b>	2,5
Attrezzature d'interesse comune	mq	2.870	0	<b>2.870</b>	2,8
Spazi pubblici attrezzati	mq	23.970	0	<b>23.970</b>	23,4

### Art.117 - UTOE 3: Civitella

1. Si estende sulle aree urbanizzate del capoluogo, dal centro storico fino a Madonna di Mercatale. L'UTOE ha un'estensione di 12 ha, pari al 0,12% dell'intero territorio

comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 3 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini.

UTOE 3: CIVITELLA DELLA CHIANA					
Superficie territoriale	ha	12	0,12%		
Abitanti 2011	n°	179			
<b>Abitanti 2026</b>	n°	197			
Abitanti incremento	n°	18			
Funzioni		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Sp	0	1.300	<b>1.300</b>	
Industriale e artigianale	Sp	0	0	<b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Sp	0	0	<b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Sp	400	0	<b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	20	0	<b>20</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	20	0	<b>20</b>	
Agriturismo	p.l.	0	0	<b>0</b>	
Standards urbani		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	4.906	0	<b>4.906</b>	24,9
Servizi istruzione di base	mq	0	0	<b>0</b>	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq	2.420	0	<b>2.420</b>	12,3
Spazi pubblici attrezzati	mq	7.963	0	<b>7.963</b>	40,4

### Art.118 - UTOE 4: Ciggiano

1. Si estende sulle aree urbanizzate della frazione, dal centro storico fino a Colombaia. L'UTOE ha un'estensione di 33 ha, pari al 0,33% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 4 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari; SD 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco.

UTOE 4: CIGGIANO					
Superficie territoriale		ha	33	0,33%	
Abitanti 2011	n°		537		
<b>Abitanti 2026</b>	n°		<b>593</b>		
Abitanti incremento	n°		56		
Funzioni					
		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp	1.200	2.800	<b>4.000</b>	
Industriale e artigianale	Slp	0	0	<b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	0	0	<b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	400	0	<b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	0	0	<b>0</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	10	0	<b>10</b>	
Agriturismo	p.l.	0	0	<b>0</b>	
Standards urbani					
		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	4.175	0	<b>4.175</b>	7,0
Servizi istruzione di base	mq	1.578	0	<b>1.578</b>	2,7
Attrezzature d'interesse comune	mq	1.211	0	<b>1.211</b>	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq	11.848	0	<b>11.848</b>	20,0

UTOE 5: FRAZIONI					
Superficie territoriale		ha	58	0,58%	
Abitanti 2011	n°		885		
<b>Abitanti 2026</b>	n°		<b>1.007</b>		
Abitanti incremento	n°		122		
Funzioni					
		recupero	nuova ed.	Totale	
Residenziale	Slp	4.100	4.600	<b>8.700</b>	
Industriale e artigianale	Slp	0	0	<b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	700	0	<b>700</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	400	0	<b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	15	0	<b>15</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	25	0	<b>25</b>	
Agriturismo	p.l.	5	0	<b>5</b>	
Standards urbani					
		esistenti	incremento	Totale	mq/ab
Parcheggi	mq	7.884	0	<b>7.884</b>	7,8
Servizi istruzione di base	mq	1.752	0	<b>1.752</b>	1,7
Attrezzature d'interesse comune	mq	20.426	0	<b>20.426</b>	20,3
Spazi pubblici attrezzati	mq	41.547	0	<b>41.547</b>	41,3

Art.119 - UTOE 5: Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spioiano, Tuori

1. E' costituita da parti di territorio tra loro non contigue e comprende le differenti aree urbanizzate delle diverse frazioni. L'UTOE ha un estensione di 58 ha, pari al 0,58% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 5 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 1: La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano; SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari; SD 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco.

Art.120 - UTOE 6: Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio

1. E' costituita da parti di territorio tra loro non contigue e comprende diversi nuclei rurali. L'UTOE ha un estensione di 9 ha, pari al 0,09% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 6 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 2: Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota; SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari.



UTOE 6: NUCLEI RURALI					
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>9</b>	<b>0,09%</b>		
Abitanti 2011	n°		170		
<b>Abitanti 2026</b>	n°		192		
Abitanti incremento	n°		22		
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>	
Residenziale	Slp	0	1.600	<b>1.600</b>	
Industriale e artigianale	Slp	0	0	<b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	0	0	<b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	400	0	<b>400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	20	0	<b>20</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	10	0	<b>10</b>	
Agriturismo	p.l.	5	0	<b>5</b>	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>	<b>incremento</b>	<b>Totale</b>	<b>mq/ab</b>
Parcheggi	mq	361	119	<b>480</b>	2,5
Servizi istruzione di base	mq	0	0	<b>0</b>	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq	332	52	<b>384</b>	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq	0	1.728	<b>1.728</b>	9,0

#### Art.121 - UTOE 7: Territorio rurale

1. Comprende tutto il territorio non ricadente nelle altre unità. L'UTOE ha un'estensione di 9.440 ha, pari al 94,00% dell'intero territorio comunale. Per il dimensionamento degli interventi ammessi e gli standard previsti si fa riferimento alla tabella che segue.

2. L'UTOE 7 è interessata dagli interventi previsti negli Schemi Direttori: SD 1: La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano; SD 2: Ospitalità diffusa nell'Alta Valle del Lota; SD 3: Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura; SD 6: Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini; SD 7: Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari; SD 8: La Via Vecchia Senese, una strada parco.

UTOE 7: TERRITORIO RURALE					
<b>Superficie territoriale</b>	ha	<b>9.440</b>	<b>94,00%</b>		
Abitanti 2011	n°		1.860		
<b>Abitanti 2026</b>	n°		1.958		
Abitanti incremento	n°		98		
<b>Funzioni</b>		<b>recupero</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>Totale</b>	
Residenziale	Slp	7.000	0	<b>7.000</b>	
Industriale e artigianale	Slp	0	0	<b>0</b>	
Commerciale Media struttura di vendita	Slp	0	0	<b>0</b>	
Direzionale e attività private di servizio	Slp	1.400	0	<b>1.400</b>	
Turistico - Ricettiva alberghiero	p.l.	60	0	<b>60</b>	
Turistico - Ricettiva extra alberghiero	p.l.	133	12	<b>145</b>	
Agriturismo	p.l.	205	0	<b>205</b>	
<b>Standards urbani</b>		<b>esistenti</b>	<b>incremento</b>	<b>Totale</b>	<b>mq/ab</b>
Parcheggi	mq	0	4.895	<b>4.895</b>	2,5
Servizi istruzione di base	mq	0	0	<b>0</b>	0,0
Attrezzature d'interesse comune	mq	214	3.702	<b>3.916</b>	2,0
Spazi pubblici attrezzati	mq	0	17.622	<b>17.622</b>	9,0

#### Titolo XVI - Piani Comunali di Settore

##### Art.122 - Disposizioni generali

1. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi e prestazioni coerenti con quelli del presente Piano Strutturale, del PTC e del PIT. Essi dovranno avere come riferimento i Sistemi e le UTOE definiti nelle presenti norme ed essere congruenti con le norme per la tutela e l'uso del territorio di cui alla LR n.65 del 10/11/2014.

##### Art.123 - Pianificazione integrata del commercio

1. Il Piano Strutturale recepisce, come parte integrante del proprio quadro conoscitivo, la Pianificazione integrata del commercio, il Piano redatto in applicazione della LR n.28 del 17/05/1999, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.9, 24/03/2011.

#### Art.124 - Piano intercomunale di protezione civile

1. Il Piano Strutturale recepisce, come parte integrante del proprio quadro conoscitivo, il Piano Intercomunale di Protezione Civile della Valdichiana occidentale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.6, 24/02/2007.

#### Art.125 - Piano Comunale di classificazione acustica

1. Il Piano Strutturale recepisce, come parte integrante del proprio quadro conoscitivo, il Piano Comunale di Classificazione Acustica, in applicazione della LR n.89 del 01/12/1998, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.21, 21/05/2005.

#### Art.126 - Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione dovrà prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale, in particolare con quanto specificato nella Parte Terza: "Sistemi", delle presenti norme.

2. Tale Piano dovrà in particolare:

- tutelare gli insediamenti storici;
- consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili, nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
- sintonizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e del trasporto

pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale;

- consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti urbani degradati e degli immobili dismessi;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

#### Art.127 - Piano Triennale delle opere pubbliche

1. Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Piano Operativo, verificare l'utilizzo ottimale delle risorse economiche in relazione alle priorità definite negli atti di pianificazione, valutare le opere da realizzare con il contributo di altri operatori.

## **Parte sesta**

### **Norme transitorie e finali**

#### Titolo XVII - Salvaguardie

##### Art.128 - Disposizioni generali

1. Ai sensi dell'art. 92, comma 5, lettera e), comma 6 e dell'art. 103 della LR n.65 del 10/11/2014, dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per una durata non superiore a tre anni, sono stabilite le norme di salvaguardia così come riportate ai successivi comma ed articoli.

2. L'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, attestazioni di conformità in sanatoria, strumenti urbanistici attuativi quando riconosca che gli stessi siano in contrasto con il Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC, ovvero con le misure cautelari di cui all'art.13 della LR n.65 del 10/11/2014.

In tal senso, fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme, in particolare quelle contenute nel presente Titolo e nella Parte seconda "Statuto del territorio", ferma restando la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, fino all'approvazione del Piano Operativo possono essere consentiti gli interventi del RU vigente non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale.

3. Restano esclusi dalle norme di salvaguardia di cui al presente Titolo:

- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del DL n.29 del 03/02/1993, nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

- gli interventi per i quali sia già intervenuto il rilascio di permesso a costruire e quelli soggetti a SCIA presentati prima della data di adozione delle presenti norme;
- gli interventi riferiti alle varianti in corso d'opera di permessi a costruire o SCIA rientranti nei casi di cui al punto precedente;
- i Piani Attuativi del vigente RU approvati dall'Amministrazione Comunale entro la data di adozione del presente Piano Strutturale, nonché le loro eventuali successive varianti a condizione che prevedano esclusivamente: modesti aggiustamenti del perimetro del comparto senza modificare le quantità (Sul precedentemente autorizzate e non siano in contrasto con il Piano Strutturale, in particolare con quanto previsto ai comma 1 e 2 del successivo art. 129.

4. Non costituiscono variante al Piano Strutturale le modifiche degli elaborati necessarie per recepire disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o atti amministrativi dello Stato, di Amministrazioni ed Enti sovraordinati. Il recepimento delle modifiche e l'adeguamento degli elaborati dovranno essere comunque oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

##### Art.129 - Salvaguardie del Piano Strutturale

1. Sono vietati interventi la cui attuazione possa pregiudicare la realizzazione delle opere previste nella Tav.C.4.6 in relazione al Sistema della mobilità o che occupino in modo incongruo le aree destinate a quelle stesse infrastrutture.

2. Per i Beni d'interesse storico architettonico, storico ambientale e paesaggistico, storico culturale, storico archeologico, fino all'approvazione del Piano Operativo, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, non in contrasto con le disposizioni di cui alla Parte seconda: "Lo Statuto del

Territorio”, Titolo III: “Invarianti strutturali”, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 del presente articolo.

3. Per i beni d’interesse storico-architettonico di cui all’art.13 “Beni d’interesse storico architettonico”, riportati nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”, sono consentiti fino all’approvazione del Piano Operativo solo interventi di restauro e risanamento conservativo, con l’esclusione di frazionamenti che comportino aumento del numero delle unità immobiliari.

Ad eccezione di quegli edifici che:

a) nella “Schedatura degli edifici di impianto storico nel territorio rurale” risultino:

- classificati e inseriti nell’elenco degli “Edifici di scarso valore”;

- classificati e inseriti nell’elenco degli “Edifici di valore” con una valutazione di “medio” alla voce “valore architettonico” e allo stesso tempo di “alterato” o “compromesso” alla voce “livello di integrità”;

b) negli elaborati del vigente RU, seppure compresi all’interno dei perimetri che individuano i centri storici “Linite zona A” (legenda), risultino classificati tra quelli per i quali sono già previsti ed ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;

per tutti questi edifici, fino all’approvazione del Piano Operativo, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all’art. 135, comma 2, lettera d) della LR n.65 del 10/11/2014.

4. Per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nelle more dell’approvazione del Piano Operativo:

- è vietata l’installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei beni di interesse storico architettonico: centri, nuclei, complessi, edifici di valore storici, come individuati nella Tav.C4.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”.

5. Gli edifici e le aree legittimamente adibiti all’esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d’uso previste dal

Piano Strutturale possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, oltre agli interventi atti a garantire l’incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti, la bonifica e/o la sostituzione di materiali inquinanti.

#### Art.130 - Salvaguardie per la difesa dai fenomeni geomorfologici e alluvionali

1. Fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio e relative misure di salvaguardia individuate ai sensi del DPCM del 06/05/2005 (PAI), nelle aree a pericolosità di classe 3 e 4 individuate nelle Tavv.C5.1 “Pericolosità geologica”, C5.2 “Pericolosità idraulica”, C5.3 “Pericolosità sismica”, si applicano le norme di salvaguardia di cui all’art.103 della LR n.65 del 10/11/2014.

2. Nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4, sono consentiti gli interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico.