

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	<b>INDICE</b>	
<b>TITOLO I</b>		
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>	
<b>CAPO I</b>		
<b>FINALITA', CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>3</b>	
Art. 1 Scopi e definizione del Piano Strutturale	3	Art. 24 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti e agli impianti per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, e per le telecomunicazioni 18
Art. 2 Elaborati costitutivi del Piano Strutturale	4	Art. 25 Ecosistemi della fauna e della flora ed aree di particolare interesse ambientale 18
Art. 3 Durata ed effetti del Piano Strutturale	5	Art. 26 Sotto Unità di Paesaggio 19
Art. 4 Criterio di continuità della gestione urbanistica	5	Art. 27 Disposizioni relative al consolidamento e riqualificazione della risorsa insediativa. Strategia dimensionale 20
Art. 5 Compatibilità e condizioni di trasformabilità. Elementi di valutazione strategica		Art. 28 Adeguamento e riorganizzazione funzionale delle reti di comunicazione 21
Art. 6 Programmi e progetti efficaci per gli obiettivi strategici, piani di settore	7	
<b>CAPO II</b>		<b>CAPO IV</b>
<b>PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b>	<b>7</b>	<b>INVARIANTI</b>
Art. 7 Coerenza del Piano Strutturale con la pianificazione sovraordinata	7	Art. 29 Centri storici 22
		Art. 30 Edificato al catasto Leopoldino 23
		Art. 31 Ville, poderi ed edifici specialistici 23
		Art. 32 Viabilità storica e di interesse paesistico 23
		Art. 33 Boschi di pregio e aree di integrazione ecologica 24
		Art. 34 Aree di tutela paesistica delle strutture urbane 24
		Art. 35 Terrazzamenti e Zona dell'oliveto terrazzato 24
		Art. 36 Pascoli e prato pascolo 24
		Art. 37 Reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale 24
		Art. 38 Geotipi ed emergenze naturalistiche 25
		Art. 39 Rete viaria – Corridoi infrastrutturali – varianti stradali 25
<b>CAPO III</b>		<b>TITOLO III</b>
<b>STRATEGIE GENERALI</b>	<b>7</b>	<b>REGOLE DELLO STATUTO DEI LUOGHI</b>
Art. 8 Sistemi funzionali e obiettivi di sviluppo sostenibile	7	Art. 40 Disposizioni generali ed efficaci 26
		Art. 41 Regole di luogo del territorio costruito 26
		Art. 42 Regole di luogo del territorio aperto 27
		Art. 43 La protezione e conservazione della risorsa 27
		Art. 44 Il recupero e riqualificazione della risorsa 28
		Art. 45 La trasformazione e addizione della risorsa 28
<b>TITOLO II</b>		<b>TITOLO IV</b>
<b>VINCOLI E LIMITI D'USO DELLE RISORSE INVARIANTI</b>	<b>10</b>	<b>SISTEMI E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI</b>
<b>CAPO I</b>		<b>UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>10</b>	Art. 46 Suddivisione del territorio comunale in sistemi, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari 29
Art. 9 Disposizioni generali	10	Art. 47 Ambito di applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 30
		<b>CAPO I</b>
		<b>SISTEMA MONTANO (AP09PS), SOTTOSISTEMI AMBIENTALI, U.T.O.E.</b>
<b>CAPO II</b>		Art. 48 Strategie di sistema e dei sottosistemi ambientali 31
<b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE</b>	<b>10</b>	Art. 49 Sottosistema ambientale dei pascoli di crinale (AP09ps01) 32
Art. 10 Pericolosità geologica elevata	10	Art. 50 Sottosistema montano ad alto gradiente (AP09ps02) 33
Art. 11 Disposizioni relative al contesto idraulico	11	Art. 51 Unità territoriali organiche elementari 34
Art. 12 Ambito "B"	11	Art. 52 Sottosistema ambientale di Roveraia AP09ps03 37
Art. 13 Classi di pericolosità idraulica media ed elevata	11	Art. 53 Sottosistema ambientale dei crinali secondari di Monte Coccollo AP09ps04 38
Art. 14 Aree a vulnerabilità elevata	11	Art. 54 Sottosistema ambientale dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio AP09ps05 38
Art. 15 Aree a vulnerabilità alta	12	
Art. 16 Aree a vulnerabilità media	12	
<b>CAPO III</b>		
<b>DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RISORSE</b>	<b>12</b>	
Art. 17 Disposizioni relative alla "risorsa acqua"	12	
Art. 18 Disposizioni relative alla "risorsa aria"	14	
Art. 19 Disposizioni relative alla "risorsa clima"	14	
Art. 20 Disposizioni relative alla "risorsa energia"	14	
Art. 21 Disposizioni relative alla "risorsa sottosuolo e suolo, copertura vegetazionale"	15	
Art. 22 Disposizioni relative ai rifiuti	18	
Art. 23 Disposizioni relative alle aziende insalubri	18	

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### CAPO II SISTEMA DELLE COLLINE TERRAZZATE, SOTTOSISTEMI E U.T.O.E. 38

Art. 55 Strategie di sistema e dei sottosistemi ambientali	39
Art. 56 Sottosistema ambientale della Sette Ponti ovest CI06ps01	39
Art. 57 Unità territoriale organica elementare	41
Art. 58 Sottosistema ambientale del Ciuffenna e delle colline interne. CI06ps02	42
Art. 59 U.T.O.E. n. 3 di Loro Ciuffenna, Poggio di Loro e S. Clemente.	43
Art. 60 Sottosistema ambientale della Sette Ponti est CI06ps03	44
Art. 61 Sottosistema ambientale del torrente Agna e San Giustino CI06ps04	44
Art. 62 U.T.O.E. n.6 di San Giustino, Borro, Casamona, Faeto, Pratovalle.	45

### TITOLO V REGOLE GENERALI DI GESTIONE, SALVAGUARDIE, INDIRIZZI PROGRAMMATICI E STRUMENTI DI GESTIONE 48

#### CAPO I REGOLE GENERALI DI GESTIONI E SALVAGUARDIE 53

Art. 63 Salvaguardie e continuità di gestione	48
Art. 64 Prescrizioni di compatibilità urbanistica	48
Art. 65 Prescrizioni generali per gli interventi di completamento e di sostituzione – Piani di settore	49
Art. 66 Contenuti dei programmi e progetti di sviluppo sostenibile	50
Art. 67 Regole generali per le attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune	52
Art. 68 Opere stradali	52
Art. 69 Criteri generali per le opere nel territorio aperto	53
Art.70 Valutazione degli effetti ambientali	54
Art. 71 Salvaguardie relative alle caratteristiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche	54

#### CAPO II STRUMENTI DI GESTIONE E INDIRIZZI PROGRAMMATICI E DISPOSIZIONI FINALI 54

Art. 72 Il Regolamento Urbanistico	54
Art. 73 I programmi integrati d'intervento	54
Art. 74 Adeguamenti a modificazioni di piani sovraordinati	54
Art. 75 Ottemperanza ad altre disposizioni	55

#### NOTA BENE:

- Le modifiche riportate in rosso sono relative all'accoglimento delle indicazioni riportate nell'osservazione n. 29 della Regione Toscana.
- Le modifiche riportate in azzurro sono relative all'accoglimento delle indicazioni riportate nell'osservazione n. 60 della Provincia di Arezzo e nell'osservazione n. 59 dell'U.S.L. n. 8.
- Le modifiche riportate in verde sono quelle indicate dall'ufficio tecnico comunale.

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I  
FINALITA', CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO  
STRUTTURALE**

**Art. 1 Scopi e definizione del Piano Strutturale**

1. Il presente piano elaborato ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n°5 del 16 gennaio 1995, quale documento strategico per l'esercizio della politica territoriale comunale, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:

- individua l'articolazione del territorio interessato in sistemi, sottosistemi ambientali e unità territoriali organiche elementari;
- definisce le invarianti strutturali del medesimo territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;
- enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;
- stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare dal regolamento urbanistico nel definire le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili e prescritte;
- detta gli indirizzi programmatici da osservare dal regolamento urbanistico, dai programmi integrati d'intervento, dai progetti e dai piani di settore.

La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nella totalità del territorio del Comune di Loro Ciuffenna.

3. Concorrono a formare il Piano Strutturale:

- il quadro delle conoscenze della disponibilità e stato delle risorse;
- i vincoli ed i limiti d'uso delle risorse definibili come invarianti;
- lo statuto dei luoghi e le loro regole;
- gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
- gli obiettivi e le scelte di sviluppo riguardanti i sistemi funzionali;
- le strategie generali e particolari stabilite per sistemi e sottosistemi ambientali con soglie dimensionali all'interno delle U.T.O.E.;

- le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
- le regole ed i parametri di indirizzo gestionale del Piano anche nella sua fase attuativa.

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate precedentemente al Piano Strutturale prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

4. Per la programmazione e gestione territoriale comunale, sono considerati dal presente Piano Strutturale tre insiemi di sistemi:

**delle risorse** (suolo e sottosuolo, acque, vegetazione, eco-sistemi della fauna e della flora ed aree di particolare interesse naturalistico-ambientale, paesaggi, infrastrutture, insediamenti, reti e impianti tecnologici, servizi e attrezzature), risultanti dalle conoscenze, per le quali sono prescritti limiti e vincoli d'uso nel successivo Titolo II, e indicazioni per la loro protezione, conservazione e pianificazione;

**funzionali** (residenziale, produttivo, turistico, infrastrutturale, agricolo, dei servizi e delle attrezzature); i relativi obiettivi di sviluppo determinano le strategie generali contenute nel procedimento di avvio del Comune di Loro Ciuffenna, e quelle specifiche per sistemi funzionali e territoriali, di cui al successivo Titolo IV;

**territoriali** corrispondenti alle strategie specifiche, (di cui al successivo Titolo III) determinate in relazione agli obiettivi di sviluppo dei sistemi funzionali.

5. Le indicazioni strategiche del Piano Strutturale sono coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni della pianificazione regionale e provinciale, di cui al successivo Capo II, costituenti contenuti del presente Piano Strutturale. Il Piano tiene conto anche degli obiettivi dell'atto di avvio come richiamato al precedente alinea 4.

6. Le strategie – generali per l'intero territorio comunale, contenute nell'avvio del procedimento, e quelle specifiche per sistemi e sub-sistemi territoriali, di cui al successivo Titolo IV – definite in relazione agli obiettivi di sviluppo dei sistemi funzionali di cui al precedente comma 4, si avvalgono degli usi dei sistemi delle risorse, di cui al primo alinea del precedente comma 4, e delle azioni su di esse stabilite.

7. Le azioni sulle risorse, previste entro le unità territoriali organiche elementari e dallo statuto dei luoghi, sono essenzialmente di tre tipi:

**azioni di protezione e conservazione** consistenti nel mantenimento integrale della risorsa avente valore di "eredità", indipendentemente dal suo possibile uso;

**azioni di recupero e riqualificazione** consistenti nella gestione dei cambiamenti dovuti ai processi sociali, economici e culturali, orientate alla

- permanenza e riqualificazione della risorsa e alla attivazione di usi compatibili con incrementi funzionali di recupero della risorsa stessa;  
**azioni di addizione e trasformazione** consistenti nell'accrescimento, nel ripristino e nella creazione di risorse
8. Ai fini dell'attuazione delle strategie di sistema e sottosistema ambientale, il Piano Strutturale individua all'interno dei sistemi e sottosistemi ambientali stessi le Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti alle parti del territorio comunale entro le quali sono programmati al successivo Titolo IV gli usi e le azioni riguardanti le risorse, compresi i relativi indirizzi per la determinazione dei limiti dimensionali.  
 I limiti, indicati in ciascuna unità territoriale organica elementare, costituiscono riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore di cui al successivo art. 6.
9. Gli usi delle risorse e le azioni che le riguardano sono comunque soggetti all'osservanza dei vincoli e limiti, prescritti nel Titolo II, definibili come **invarianti ambientali**.  
 I programmi, i progetti, i piani di settore, gli interventi e le opere che interessano il territorio comunale, di iniziativa pubblica e privata, devono altresì attenersi alle regole dello **statuto dei luoghi** di cui al successivo Titolo III.  
 Le invarianti ambientali e lo statuto dei luoghi costituiscono pertanto le condizioni indiscutibili di ammissibilità ambientale, per la fattibilità di programmi, progetti, interventi e opere che interessino il territorio del Comune di Loro Ciuffenna. Esse rappresentano gli elementi di valutazione strategica.
10. Il Piano Strutturale formula al successivo Titolo V le regole generali per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore.
11. Per il fatto di essere strumento strategico, il Piano Strutturale **definisce il dimensionamento delle previsioni nell'ambito dei sottosistemi ambientali e delle U.T.O.E. rinviando la loro localizzazione e organizzazione al R.U. nel rispetto delle invarianti che prevalgono sulle scelte del R.U. e delle azioni indicate nella tavola 16 (dele)**.  
 Le indicazioni delle localizzazioni, delle funzioni e dimensioni – che devono **rispettare i limiti dimensionali previsti dal P.S., (dele)** le strategie di sistema e sottosistema ambientale, conformi ai limiti e vincoli d'uso delle risorse e dello statuto dei luoghi – saranno fissate dal Regolamento Urbanistico o **(dele)** dai programmi, progetti, e piani di settore di cui al successivo art. 6 **che comunque dovranno essere contenuti nei limiti dimensionali del P.S. fatti salvi programmi o i progetti disposti da Leggi della Regione Toscana o dello Stato, nel rispetto di quanto previsto dal P.T.C.P. e dal successivo art. 70 sulla valutazione degli effetti ambientali;** potranno inoltre formare contenuto degli interventi e delle opere rispondenti ai criteri e ai limiti di compatibilità di cui al successivo art. 5 e alle relative regole di cui al Titolo V.
12. Le previsioni contenute nei programmi, progetti e piani di settore dovranno rispettare **(dele) il dimensionamento stabilito** negli ambiti delle unità territoriali organiche elementari. Sono ammessi, con le procedure di cui al successivo art. 6, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale, limitate modificazioni degli indirizzi dimensionali stabiliti dal presente Piano Strutturale entro gli ambiti delle unità territoriali organiche elementari e dei sottosistemi ambientali, in base a motivate scelte che producano un effettivo accertato miglioramento della qualità dell'intervento, di proposte progettuali innovative e di positivi risultati sociali ed economici per il pubblico interesse.
13. Le regole generali di cui al Titolo V possono essere modificate, integrate o sostituite con nuove regole, in ogni tempo senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale. Le modifiche dovranno essere motivate dall'introduzione di nuovi programmi e progetti di cui al successivo art. 6, **(dele) disposti da norme regionali e nazionali e comunque** siano ritenuti compatibili con le invarianti ambientali e con lo statuto dei luoghi **e le prescrizioni del successivo articolo 70 (dele)**.
14. Il quadro conoscitivo evidenzia lo stato delle risorse al momento della formazione del presente Piano Strutturale; sarà tenuto aggiornato anche mediante la rilevazione delle risorse predisposte dai programmi, progetti e piani di settore in ottemperanza a quanto prescritto dal successivo art. 6.
- Art. 2 Elaborati costitutivi del Piano Strutturale**  
**A) Elaborati del quadro conoscitivo**  
 Tavv.1.a e 1.b – Uso del suolo, scala 1:10.000  
 Tav.2 – Uso del suolo, uso del suolo e tessiture agraria, scala 1:20.000 – 1:50.000  
 Tav.3 – Dinamiche evolutive dell'uso del suolo – 1978 – 1998, scala 1:20.000  
 Tav.4 – Boschi di pregio e aree di integrazione ecologiche, scala 1:20.000 – 1:50.000  
 Tav.5 - Aree naturali, habitat ed emergenze **(dele)**, scala 1:20.000 – 1:50.000  
 Tav.6 - Sottounità di paesaggio, scala 1:20.000 – 1:50.000  
 Tavv.7.a, 7.b, 7.c,7.d, - Edifici, nuclei ed aggregati del sistema insediativo del territorio aperto: localizzazione schede comunali, scala 1:10.000  
 Tav.8 - Infrastrutture e zone urbane con **(dele)** attività produttive, scala 1:20.000  
 Tavv. 9.a e 9.b - Permanenze storiche e siti di interesse archeologico, scala 1:10.000  
 Tav.10 - Vincoli sovraordinati, scala 1:20.000 – 1:50.000

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav.11 - Sintesi della struttura del territorio e sistemi funzionali, scala 1:10.000

Tav.12 - Stato di attuazione del P.R.G. vigente, scala 1:5.000

### B) Elaborati per la valutazione degli effetti ambientali

Tav.13 - Risorse ambientali, scala 1:20.000 – 1:50.000

Tav.14 - Pressioni ambientali ed elementi di degrado, scala, 1:20.000 – 1:50.000

#### a) Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali del Piano Strutturale

### C) Elaborati di Progetto

Tav.15 - Sistemi territoriali, sottosistemi ambientali ed U.T.O.E, scala 1:20.000 – 1:10.000

Tav.16 - Invarianti e statuto dei luoghi, scala 1:10.000 – 1:20.000

#### a) Relazione tecnico illustrativa

#### b) Norme tecniche di attuazione

### D) Elaborati per il supporto geologico tecnico

Carta Geologica e sezioni Geologiche, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Carta Geomorfologica, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Carta Litotecnica e dei Sondaggi e Dati di Base, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Carta delle Pendenze, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee, Carta della vulnerabilità degli acquiferi, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Carta della pericolosità geologica, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Rischio Idraulico Carta del Contesto idraulico, scala 1:10.000, 2 fogli: nord e sud.

Rischio Idraulico Carta della pericolosità idraulica, scala 1:10.000, 2 fogli nord e sud.

Relazione tecnico illustrativa

Allegato A alla carta dei sondaggi e dati di base contenente stratigrafie e prove penetrometriche.

### Art. 3 Durata ed effetti del Piano Strutturale

#### 1. In considerazione del suo carattere strategico, il Piano Strutturale ha una validità a tempo medio - lungo.

Il Piano Strutturale sarà variato o integralmente sostituito solo a motivo di rilevanti nuove situazioni territoriali, economiche e sociali, formatesi all'interno del Comune di Loro Ciuffenna, ovvero di origine comprensoriale, regionale o nazionale.

#### 2. Il Piano Strutturale deve essere in grado di recepire programmi, progetti e interventi, dovuti a esigenze sociali ed economiche attualmente non prevedibili, per i quali il Piano Strutturale stesso si configura essenzialmente come documento strategico e quadro di riferimento per la sostenibilità ambientale e il rispetto delle preesistenze e dei valori in

conformità di quanto stabilito al precedente articolo 1.

Non costituiscono pertanto varianti del Piano Strutturale, fatte salve le condizioni di cui al comma 12 del precedente art. 1, le modificazioni dei limiti dimensionali all'interno delle U.T.O.E. e dei sottosistemi ambientali, che risultino di limitata entità, siano motivate da evidenti apporti di qualità e risultino validate per quanto riguarda gli effetti ambientali.

Non costituiscono parimenti varianti del Piano Strutturale, alle condizioni di cui al comma 13 del precedente art. 1, le modificazioni delle regole generali contenute nel successivo Titolo V, dovute al processo di gestione territoriale, e agli apporti innovativi dei programmi e dei progetti di cui al successivo art. 6, quando siano ritenute validi per lo sviluppo delle funzioni, e assicurino comunque il rispetto delle risorse.

### Art. 4 Criterio di continuità della gestione urbanistica

Ai fini della continuità gestionale della pianificazione comunale, le regole generali, i sottosistemi ambientali e le unità territoriali organiche elementari recepiscono le discipline urbanistiche della pianificazione pregressa, contenute nel P.R.G. approvato con D.G.R.T. n° 123 del 23.04.1997 e successive varianti, nel Piano di Recupero e Piano del Colore del centro storico di Loro Ciuffenna approvato con delibera di C.C. n° 128 del 29.10.1999 e nella variante per le zone agricole approvata ai sensi della L.R. n. 64/95 con delibera di C.C. n° 97 del 10.11.2000, quando risultino coerenti con le strategie del presente piano.

Sono inoltre recepiti, per quanto coerenti col presente piano, la viabilità e le infrastrutture progettate o in corso di realizzazione, i piani pubblici e privati di insediamento produttivo, le lottizzazioni, i P.d.R. e ogni strumento attuativo approvato e/o concesso non sottoposto a particolari prescrizioni o salvaguardie dal presente piano. Le previsioni e le norme recepite sono riportate nelle unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo IV, nelle cartografie allegate al presente piano e nelle regole generali di cui al Titolo V.

### Art. 5 Compatibilità e condizioni di trasformabilità. Elementi di valutazione strategica

#### 1. Il presente articolo, in conformità del terzo comma dell'articolo 5 della L.R. 5/95, indica i criteri per la valutazione delle azioni strategiche del Piano Strutturale e costituisce direttiva per gli strumenti di gestione urbanistica comunale.

Tutti i piani e programmi, compresi quelli di settore, interventi, progetti, opere, di iniziativa pubblica e privata, debbono essere valutati preventivamente in base a criteri e indicatori ambientali indicati dai limiti e vincoli d'uso delle risorse prescritti nel successivo

Titolo II e dallo statuto dei luoghi di cui al Titolo III. Nei comma seguenti si distinguono i limiti di compatibilità, tutela e le condizioni di trasformabilità. Ai limiti di compatibilità, tutela e alle condizioni di trasformabilità generali per l'intero territorio comunale, possono essere aggiunti dal Regolamento Urbanistico limiti e condizioni particolari all'interno dei sottosistemi ambientali e delle unità territoriali organiche elementari.

2. Per compatibilità si intende la conformità degli usi e delle azioni alle risorse esistenti, tutelandone la loro permanenza perseguendo il loro recupero in caso di riduzione o di alterazione. Fanno parte della compatibilità le azioni di protezione e di conservazione di cui al comma 7 del precedente art. 1.
3. Gli interventi e le opere compatibili con le risorse esistenti, che non ne comportino trasformazione, riduzione e degrado, sono ammessi con procedure dirette e senza precostituite indicazioni localizzative. Gli interventi e le opere sono comunque condizionati all'osservanza dei limiti di compatibilità di cui al successivo comma 4 e delle regole di compatibilità contenute nel Titolo V.
4. La compatibilità degli interventi e delle opere è soggetta ai limiti di seguito indicati:
  - gli interventi e le opere, di qualsiasi tipo e dimensione, sono tenuti ad osservare i vincoli e i limiti d'uso delle risorse di cui al Titolo II, e lo statuto dei luoghi di cui al Titolo III;
  - ove non specificatamente vietati dal presente Piano Strutturale e dalle previsioni della pianificazione pregressa confermata dal Piano Strutturale stesso, gli interventi di nuova edilizia, a destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale, con esclusione di quella agricola, devono interessare esclusivamente suolo urbanizzato entro l'ambito o **(dele) in aree poste in adiacenza** dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni; la nuova edilizia deve inoltre risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;
  - sono altresì compatibili le costruzioni necessarie all'esercizio delle attività agricole, ancorché soggette a specifiche normative stabilite da leggi nazionali e regionali e dalle discipline urbanistiche della pianificazione comunale pregressa confermate dal presente Piano Strutturale;
  - per l'intero patrimonio insediativo, di vecchia e nuova formazione, da conservarsi nei suoi essenziali elementi tipologici e morfologici, in quanto considerato risorsa e valore di interesse pubblico, sono ammesse in ogni tempo e con procedure dirette le opere di miglioramento, consistenti in adeguamenti funzionali e

- tecnologici; sono altresì ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi, di iniziativa pubblica o privata, tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella realizzazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti;
  - per le parti del patrimonio insediativo che il presente Piano Strutturale riconosce di particolare interesse storico, artistico, paesaggistico e ambientale, gli interventi sono soggetti ai vincoli prescritti nell'art. 26 del successivo Titolo II (invarianti), e a regole di conservazione prescritte dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la disciplina urbanistica del P.T.C.P. e degli atti assunti dal Comune di Loro Ciuffenna dovendosi applicare per questo patrimonio insediativo il criterio di continuità gestionale di cui al precedente art. 4;
  - gli interventi e le opere di adeguamento, modificazione e nuovo impianto della viabilità di transito veicolare devono riguardare esclusivamente strade di servizio agli insediamenti residenziali, produttivi e agricoli esistenti; i percorsi pedonali e ciclabili sono invece assimilati a opere compatibili, realizzabili in ogni parte del territorio comunale, se non specificatamente vietati in determinate parti del territorio stesso.
5. Si intendono per trasformabilità gli effetti **(dele) determinati** dalle azioni nella formazione di nuove risorse, nella trasformazione e nell'accrescimento di quelle esistenti. Fanno parte della trasformabilità le azioni di pianificazione di cui al comma 7 del precedente art.1.
  6. Le condizioni di trasformabilità comprendono i seguenti criteri:
    - si intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità: il consumo di suolo non urbanizzato; le sostituzioni e trasformazioni urbane in aree dismesse e di degrado; la nuova viabilità, con esclusione di quella a servizio di singoli insediamenti; i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, approvvigionamento idropotabile, smaltimento dei liquami, raccolta e trattamento dei rifiuti solidi; i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, che non siano di esclusivo servizio a singoli insediamenti; gli interventi di recupero e ripristino delle risorse ambientali e paesaggistiche;
    - le opere e gli interventi riguardanti gli usi e le azioni soggetti a condizioni di trasformabilità devono osservare i vincoli e i limiti d'uso delle risorse di cui al Titolo II invarianti del presente Piano Strutturale e dello statuto dei luoghi di cui

al Titolo III, in quanto tali vincoli, limiti e regole costituiscono le condizioni di ammissibilità ambientale, ai sensi della D.G.R. n° 1541 del 14.12.1998;

- gli usi e le azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità sono individuati dal presente Piano Strutturale entro gli ambiti delle unità territoriali organiche elementari; di norma non sono localizzati in quanto rappresentano indicazioni strategiche;
- (dele)
- gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica o privata, che interessino usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità, individuati nelle unità territoriali organiche elementari, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione da parte degli operatori richiedenti di un programma di fattibilità, avente i contenuti di cui al seguente articolo 6.

**Art. 6 Programmi e progetti efficaci per gli obiettivi strategici, piani di settore**

1. Ai fini della realizzazione degli obiettivi generali dell'atto di avvio del procedimento e di quelli specifici di sistema e sottosistema ambientale del successivo Titolo IV, gli operatori pubblici e privati possono presentare in ogni tempo programmi, progetti e piani di settore di sviluppo dei sistemi funzionali indicati nel comma 4 del precedente art. 1, che interessino una o più risorse, anche se non previsti dal Piano Strutturale o dal Regolamento Urbanistico, proponendo scopi, contenuti funzionali, caratteristiche morfologiche e dimensionamenti degli interventi **derivanti da norme regionali o nazionali**.

I programmi, i progetti e i piani di settore, sui quali sia stato espresso parere di ammissibilità con le procedure di cui ai seguenti comma, vengono recepiti dal Regolamento Urbanistico che è strumento operativo, non previsionale.

2. I programmi, i progetti e i piani di settore saranno proposti dagli operatori, per una valutazione preventiva da parte del Comune, mediante un progetto preliminare di fattibilità i cui contenuti e gli elaborati necessari saranno prescritti dal Regolamento Urbanistico, sulla base degli indirizzi di cui al Titolo V.

Il progetto preliminare di fattibilità dovrà comunque precisare:

- la rilevazione dello stato delle risorse interessate dal progetto stesso;
- le azioni proposte per la protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
- le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie, delle infrastrutture e degli spazi e impianti pubblici e di uso pubblico;

- la fattibilità economico - finanziaria;
- le fasi e i tempi di realizzazione;
- i criteri di perequazione eventualmente adottati.

3. Il Comune verificherà preliminarmente la rispondenza del programma o del progetto, così come del piano di settore, agli obiettivi generali, di cui al presente Titolo, ai vincoli e limiti d'uso previsti dal Titolo II, agli obiettivi specifici di sistema o sottosistema ambientale e alle indicazioni delle unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo IV, alle regole dello statuto dei luoghi di cui al Titolo III.

In accordo a quanto indicato nei comma 12 e 13 del precedente art. 1 e del comma 2 del precedente art. 3, il Comune potrà prendere in considerazione progetti, programmi e piani di settore che propongano (ferme restando le risposdenze agli obiettivi generali e specifici dei sistemi o sottosistemi, ai vincoli e limiti d'uso, allo statuto dei luoghi e alle indicazioni delle unità territoriali organiche elementari) assetti, dimensionamenti e regole generali diversi da quelli prescritti dal presente Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Il Comune dovrà procedere alla modifica del Regolamento Urbanistico preliminarmente alla presentazione del progetto definitivo, di cui al successivo comma 5.

L'esame di programmi e progetti, che modificano i limiti e le regole generali (sempre che vi sia dimostrata la necessità) e che comportano il miglioramento dell'intervento, richiede ulteriori approfondimenti di valutazione degli effetti ambientali e specifici elaborati che dimostrino la qualità dell'intervento. Il Comune valuterà inoltre i benefici che le modificazioni arrecano agli abitati e al territorio interessati dalle opere progettate.

4. Nel caso che l'intervento risulti promosso da più soggetti in concorrenza tra loro, il Comune si atterrà al principio di competitività assumendo come parametro il requisito della qualità come ricaduta di interesse pubblico sul territorio in termini socio-economici, culturali e di miglioramento ambientale.

5. Il Comune successivamente al parere favorevole stabilirà, ai fini della predisposizione del progetto definitivo, le opere ambientali, le dimensioni e la localizzazione della nuova edilizia e degli spazi pubblici e di uso pubblico, le destinazioni d'uso ammissibili, le infrastrutture di mobilità e tecnologiche, le tipologie edilizie, i riferimenti morfologici e costruttivi. I contenuti e le procedure del progetto definitivo sono prescritti dal Regolamento Urbanistico in base alle regole generali di cui al Titolo V, con possibilità da parte del Comune di poter chiamare ad esprimere un parere di merito la Regione, la Provincia ed altri Enti interessati.

## CAPO II

### PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### Art. 7 Coerenza del Piano Strutturale con la pianificazione sovraordinata

Le strategie e le regole del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico sono desunte in coerenza agli obiettivi, alle invarianti e alla disciplina del PIT che introduce il territorio del Comune di Loro Ciuffenna nella "Toscana dell'Arno".

Il Piano Strutturale assume poi come riferimenti strutturali i principi, gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo con gli indirizzi, direttive e prescrizioni relative all'uso delle risorse essenziali del Territorio.

Infine il Piano Strutturale assume le norme e gli indirizzi dei Piani di settore che interessano il territorio di Loro Ciuffenna relativamente alla tutela idrografica (P.A.I.) e alla gestione plurima delle acque, allo smaltimento dei rifiuti e gestione dei servizi che possono avere ricadute di programma sul controllo delle risorse essenziali del territorio.

## CAPO III

### STRATEGIE GENERALI

#### Art. 8 Sistemi funzionali e obiettivi di sviluppo sostenibile

Nei commi seguenti vengono indicate le valutazioni di tipo strategico e le compatibilità dei processi di sviluppo delle risorse esistenti, previste nella pianificazione vigente e nell'ambito di progetti speciali indicati nei sistemi funzionali indicati nei commi successivi.

1. Considerate le previsioni di crescita del patrimonio territoriale, contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Loro, della disciplina urbanistica del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e degli atti regionali di riferimento in essi contenuti, e della disciplina urbanistica del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, si ritiene che nel periodo medio-lungo, indicato come tempo di validità del Piano Strutturale nel precedente art. 2, non si presenteranno fenomeni di sostanziale cambiamento territoriale, come quelli che si sono avuti a partire dagli anni cinquanta

2. La crescita vale soprattutto per la risorsa insediativa - residenziale e produttiva -, la cui espansione rappresenta il fenomeno più evidente di trasformazione territoriale.

Fatta salva la fisiologica evoluzione delle risorse stesse, come di qualsiasi altra risorsa, consistente in opere di saturazione e sostituzione, soggette alle discipline di cui ai seguenti Titoli II - vincoli e limiti d'uso delle risorse - IV - sistemi e sub - sistemi territoriali - oltre che alle regole di luogo di cui al Titolo II, l'attuale strumentazione urbanistica recuperata dal P.S. assorbe buona parte della

crescita della risorsa abitativa e produttiva. Per il settore turistico il P.R.G. vigente non presenta margini per favorire un processo di sviluppo sostenibile e valorizzazione del territorio lorese.

3. L'obiettivo strategico generale coincide con il rafforzamento della struttura del territorio comunale e deve lasciar spazio ad un programma di adeguamento temporale alla contemporaneità, basato sulla riqualificazione e adeguamento delle risorse, la migliore qualità della vita, la creazione di opportunità di crescita culturale, sociale e economica per la collettività, lo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali, una migliore mobilità all'interno del territorio comunale e verso il Valdarno, la dotazione di servizi e attrezzature adeguati alle attuali domande sociali, la tutela delle risorse naturali e delle identità proiettati verso il sistema del Valdarno con funzioni ricreative, sportive, didattiche e culturali, la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.

Nei seguenti commi si evidenziano alcuni Progetti Speciali, rispondenti a quella strategia di qualità abitativa verso la quale il Comune di Loro si vuole muovere. Si tratta di proposte presentate sinteticamente, che andranno sviluppate e approfondite da iniziative pubbliche e private.

4. Sono parti integranti dell'obiettivo strategico generale di valorizzazione e sviluppo sostenibile l'insieme di risorse che possono favorire e valorizzare il ruolo del Comune di Loro nel sistema diffuso del Valdarno.

Il Piano Strutturale individua sottosistemi funzionali con la previsione di parchi tematici per alcuni parti del territorio dove coesistono aspetti ambientali, paesaggistici, storico-culturali capaci di favorire la crescita del Comune in un quadro di riferimento sovracomunale.

I sottosistemi che il P.S. individua con i parchi tematici sono qui di seguito elencati:

- a) sistema funzionale della Sette Ponti con il Parco agrario di eredità culturale che salda in un unico insieme le colline dell'oliveto terrazzato con le zone relitte nelle parti pedemontane e montane dove permangono i caratteri delle coltivazioni terrazzate;
- b) il sistema funzionale ed il Parco storico-paesaggistico dei castelli e dei percorsi storici;
- c) il sistema funzionale del Ciuffenna e dell'Agna con il Parco dei mulini e dell'acqua;
- d) il sistema del museo diffuso di arte contemporanea con il centro di promozione artistica Venturino Venturi.

L'Amministrazione Comunale, con il Regolamento Urbanistico, preciserà i contenuti dei progetti di Parco sopra indicati, favorendo, per la loro attuazione, il concorso di risorse pubbliche e private, che potranno essere orientate verso il recupero di



edifici da destinare a nuove strutture ricettive e a funzioni capaci di valorizzare e promuovere i progetti di parco indicati dando forza ad un settore (turistico) in forte crescita quantitativa e qualitativa. I luoghi di interesse turistico e storico-culturale saranno collegati da una maglia di percorsi storico-paesistici che si fonda sul recupero dei tracciati, con un intreccio che si estende anche ai comuni limitrofi. L'ordito dei parchi e dei percorsi potranno essere le basi su cui costruire e anche promuovere progetti e iniziative culturali che possono concorrere a valorizzare i centri storici minori, i monumenti e le risorse culturali, le tradizioni, le lavorazioni e produzioni tipiche come quelle della pietra e dell'olio.

5. Le attività produttive artigianali e industriali costituiscono un settore non trascurabile per l'economia di Loro Ciuffenna anche se non trainante e rappresentative.

Attualmente, per alcune attività, si assiste ad una sostituzione della funzione produttiva in quella residenziale. Il processo di sostituzione, previsto dal vigente strumento urbanistico, dovrà essere monitorato e controllato dal Comune e più dettagliatamente dal Regolamento Urbanistico, in modo che la trasformazione del tessuto urbano dia luogo ad un effettivo miglioramento della risorsa insediativa in termini di qualità dello spazio costruito e dei servizi.

Il Piano Strutturale conferma la localizzazione e l'estensione delle zone industriali **così come indicato nella tavola dello stato di attuazione del P.R.G. a cui ci si riferisce (tav. 12)**; anche queste costituiscono un limite alla crescita, considerata la strategia comunale che evita l'ulteriore consumo di suolo dovuto per espansioni insediative di tipo produttivo. Il territorio comunale, peraltro, per evidenti aspetti ambientali e paesaggistici, non è in grado di sostenere nuovi consistenti insediamenti; le esigenze, anche in questo campo, saranno soddisfatte dal riuso e dalla riorganizzazione della risorsa insediativa, compresi gli interventi di saturazione e di completamento.

6. Gli obiettivi di ammodernamento e di perseguimento di un livello qualitativo migliore valgono anche per le funzioni commerciali.

In questo caso il P.S. individua nella specializzazione dei servizi al dettaglio e nelle azioni tese al loro rafforzamento nella struttura insediativa, la possibilità di garantire un servizio di qualità capace, in contrapposizione ai centri commerciali delle aree forti, di mantenere una efficace rete di relazione all'interno dei tessuti urbani consolidati e di futura espansione.

7. La tutela del territorio aperto è posta dal presente Piano sia in relazione allo sviluppo agricolo sia in rapporto alla conservazione del paesaggio agrario nelle sue parti più significative, coltivate e naturali

senza trascurare il rapporto con le aree urbanizzate di fondovalle.

Il P.S. non trascura anche la funzione di regimazione e tutela idro-geomorfologica che esso svolge sulle parti di territorio interessato per l'area del Valdarno.

Considerato che:

- l'assetto idro-geo-morfologico, fondato sull'equilibrio tra costruito e territorio aperto, presenta parti di rottura nelle parti non più presidiate e difese;
- le prospettive di uno sviluppo turistico sempre più diffuso;
- le richieste di una società sempre più orientata alla ricerca della qualità piuttosto che alla quantità fanno del territorio aperto il luogo della salvaguardia per la tutela delle condizioni di benessere a cui oggi aspira la società.

Per questi motivi la estensione del territorio agricolo deve ritenersi irriducibile promovendo al suo interno azioni di valorizzazione e mantenimento delle risorse, capaci di ristabilire gli equilibri recentemente interrotti.

8. In relazione agli obiettivi e alle strategie generali illustrate nei precedenti comma, le azioni pubbliche e private devono improntarsi al criterio di compatibilità, cioè di un uso non distruttivo delle risorse e delle loro potenzialità ai fini dello sviluppo. Ogni azione deve proporsi il rafforzamento e l'arricchimento delle risorse, il loro recupero o ripristino nei casi di degrado o di manomissione, e la loro trasformazione sempre con azioni completamente compatibili con l'esistente.

**TITOLO II**  
**VINCOLI E LIMITI D'USO DELLE RISORSE INVARIANTI**

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 9 Disposizioni generali**

1. Le invarianti del territorio di Loro Ciuffenna sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunte come criteri di riferimento progettuale, secondo gli articoli normativi di seguito riportati.
2. La rappresentazione cartografica delle invarianti nella tavola 16 "Le invarianti strutturali" costituisce parte integrante del P.S. e del Titolo II delle presenti norme.
3. Sono elementi di invarianza, e pertanto da tutelare e conservare, quelli che definiscono l'identità di ciascuna invariante; per ciascuna invariante, tali elementi vengono specificati dagli articoli del presente Titolo.
4. Per quanto attiene ai tipi d'intervento ammissibili ed al grado di trasformabilità dell'uso e della risorsa individuata come invariante si fa riferimento a quanto stabilito ai successivi capi II, III e IV del presente Titolo e delle specifiche norme contenute nei sottosistemi ambientali e U.T.O.E e alla disciplina urbanistica vigente con particolare riferimento alla variante (dele) al P.R.G. n.34 (accoglimento osservazione n.33A) alle zone agricole e al Piano di Recupero del centro storico di Loro Ciuffenna.
5. Obiettivo generale del Piano Strutturale di Loro Ciuffenna è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti nel Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
6. Per garantire la tutela delle risorse essenziali e l'adeguata fruibilità dei servizi del territorio, l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Programmi e progetti anche derivanti da norme regionali e nazionali; Piani Attuativi) con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale.
7. Sarà compito dell'Amministrazione comunale provvedere al "controllo permanente" del territorio attraverso l'aggiornamento e l'integrazione continua

dei dati conoscitivi per la verifica periodica e costante dello stato del territorio e dell'ambiente.

8. L'Amministrazione Comunale, con l'adozione del Piano Strutturale, si impegna a svolgere e favorire direttamente o indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali e dei servizi del territorio, le seguenti azioni:
  - prevenzione e riduzione degli effetti ambientali negativi, al fine di mantenere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela delle zone di particolare interesse naturalistico e ambientale;
  - mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali e dei servizi.In particolare il Piano Strutturale, in osservanza ai disposti della Legge Regionale n. 38/1998, individua alcuni obiettivi di ordine generale, finalizzati alla regolazione degli orari e al loro coordinamento, che dovranno avere un'ulteriore specificazione e approfondimento nel Regolamento Urbanistico. In particolare il Regolamento Urbanistico, nei limiti delle proprie competenze, dovrà individuare le metodologie ed i criteri più opportuni per il raggiungimento dei seguenti obiettivi con particolare riguardo alla localizzazione di nuove aree di servizi ed eventuali nuove infrastrutture viarie nel territorio comunale:
  - riorganizzazione e razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali al fine di favorire una graduale armonizzazione con gli orari delle attività lavorative;
  - riorganizzazione dell'accessibilità ai servizi pubblici, con la finalità di garantirne il raggiungimento dei luoghi con i mezzi di trasporto pubblici;
  - promozione di coordinamenti sovramunicipali finalizzati alla predisposizione di piani degli orari dei servizi con bacini di utenza più ampi.
9. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione del territorio urbano ed extraurbano, per le operazioni che comportano interventi di protezione, conservazione, recupero o trasformazione delle risorse e dei servizi del territorio di Loro Ciuffenna, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dei rischi naturali finalizzati alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile, nonché al miglioramento della qualità della vita.
10. Il Regolamento Urbanistico deve prevedere norme operative e prescrizioni relative alle singole risorse naturali e non, come specificato dai seguenti articoli.

**CAPO II**  
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE**

**GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE**

**Art. 10 Pericolosità geologica elevata**

1. Qualora si intenda definire ammissibili trasformazioni fisiche non puramente conservative o ripristinatorie interessanti aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (4), individuate e perimetrate dalle tavole della pericolosità geologica per le quali risulti classe di fattibilità IV (fattibilità limitata), nella redazione del regolamento urbanistico si devono effettuare specifiche indagini geognostiche e quanti altri studi siano necessari per precisare i termini del problema.
2. Sulla base dei risultati degli studi di cui al comma 1 deve essere predisposto il progetto di massima degli interventi di consolidamento, di bonifica e di miglioramento dei terreni; devono essere prescritte tecniche fondazionali particolari; devono essere indicati i costi ritenuti necessari per tali operazioni; deve essere previsto un programma di controlli atti a valutare l'esito dei predetti interventi, con specificazione dei relativi metodi e tempi.

**Art. 11 Disposizioni relative al contesto idraulico**

Nell'ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (A1), individuato e perimetrato nella "carta delle esondazioni e del contesto idraulico", il regolamento urbanistico non deve prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche a eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

**Art. 12 Ambito "B"**

Relativamente all'ambito "B", individuato e perimetrato nella "carta delle esondazioni e del contesto idraulico", possono essere definite ammissibili le trasformazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 77 del vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Altre trasformazioni possono essere definite ammissibili alle condizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo 77 del vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.

**Art. 13 Classi di pericolosità idraulica media ed elevata**

1. Relativamente alle aree e agli ambiti a cui si riferiscono, restando ferme e prevalenti le disposizioni di cui ai precedenti articoli del presente Capo II, le trasformazioni, fisiche e funzionali, subordinate a provvedimenti abilitativi, nelle aree

ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica media e elevata sono prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, dal regolamento urbanistico, previa l'effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti commi del presente articolo.

2. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica media (3) individuate e perimetrate dalle tavole della pericolosità idraulica, lo studio idrologico-idraulico, che può essere anche di tipo qualitativo, deve illustrare lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, e comunque definire il grado di rischio. Esso, ove necessario, deve altresì indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni ai manufatti risultanti dalle trasformazioni per episodi di sormonto o di esondazione con tempo di ritorno T=200 anni.
3. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica elevata (4), individuate e perimetrate dalle tavole della pericolosità idraulica, lo studio ideologico idraulico deve definire con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni non devono essere prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nuove costruzioni, salvo che di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le specifiche caratteristiche dell'infrastruttura considerata. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni devono essere previsti interventi atti a raggiungere la messa in sicurezza dal rischio di inondazione, dei manufatti risultanti dalle trasformazioni, per piene con tempo di ritorno superiore a duecento anni, e al contempo tali da non aumentare il livello nelle aree adiacenti. Tali interventi devono inoltre essere coordinati con le analoghe previsioni di altri eventuali piani idraulici o di bonifica, vigenti o in corso di formazione.

**Art. 14 Aree a vulnerabilità elevata**

1. Nelle aree a vulnerabilità elevata, individuate e perimetrate nella carta della vulnerabilità degli acquiferi, non può essere definito ammissibile il nuovo impianto di:
  - a) depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili;
  - b) discariche, se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
  - c) impianti di smaltimento dei reflui;
  - d) depositi carburanti.

2. Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze, liquide o solide o gassose, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, e simili, devono essere poste in essere particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, di sistemi di evacuazione d'emergenza, di materiali o pannelli assorbenti, e simili.
3. Devono essere specificatamente regolamentati l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolamento, avendo cura che per i primi i quantitativi siano usati soltanto quelli strettamente necessari, e che per i secondi la pratica e la permanenza non siano eccessivi.
4. Devono essere comunque vietati:
  - a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
  - b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.

**Art. 15 Aree a vulnerabilità alta**

1. Per le aree a vulnerabilità alta, individuate e perimetrate nella carta della vulnerabilità degli acquiferi, costituite da depositi alluvionali terrazzati e detriti di falda valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità elevata dell'articolo 14.
2. Per le aree a vulnerabilità alta diverse da quelle di cui al comma 1 valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità media dall'articolo 16.

**Art. 16 Aree a vulnerabilità media**

1. Relativamente alle aree a vulnerabilità media, individuate e perimetrate nella carta della vulnerabilità degli acquiferi, deve essere disposto, che il nuovo impianto di strutture potenzialmente inquinanti sia subordinato all'effettuazione di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio effettivo di inquinamento.

**CAPO III  
DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RISORSE**

**Art. 17 Disposizioni relative alla "risorsa acqua"**

- 1 Il regolamento urbanistico in riferimento alla risorsa acqua dovrà precisare norme finalizzate al perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, anche in accordo con la competente Autorità di Ambito Territoriale Ottimale, con la progressiva estensione delle seguenti misure:
  - l'utilizzo di fonti di approvvigionamento

differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;

- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non;
  - il riutilizzo negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
  - la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.
2. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, in relazione alle loro specifiche relative competenze, devono prescrivere che i promotori di trasformazioni che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi provvedano all'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure di cui al comma 1.
  3. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, in relazione alle loro specifiche relative competenze, verificano che il bilancio complessivo dei fabbisogni idrici non comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri Comuni appartenenti all'Ambito Territoriale Ottimale, salvo che contemporaneamente non intervengano, o non siano garantite, misure di bilanciamento dei consumi. **Resta inteso che la disponibilità di risorse e infrastrutture dovrà essere certificata dall'AATO.**
  4. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche è richiesta la progressiva attivazione, in accordo con la competente Autorità di ambito territoriale ottimale, delle seguenti misure:
    - a) il completamento della rete fognaria, e il miglioramento della impermeabilità della medesima, in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi;
    - b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, con riferimento anche ai piccoli insediamenti e agli edifici isolati;
    - c) il controllo e la riduzione dell'uso di fitofarmaci e di fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.
  5. A norma della lettera b) del comma 4, laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, deve essere prescritto il ricorso a sistemi adeguati individuali di smaltimento, tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, e puntando a privilegiare la fitodepurazione.
  6. Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa acqua, dovrà inoltre precisare norme finalizzate al:

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico-biologica;
  - regimazione delle acque superficiali;
  - riqualificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini;
  - mantenimento delle canalizzazioni agricole;
  - verifica e messa in sicurezza dei pozzi delle acque sotterranee;
  - compensazione dei consumi.
7. Per i pozzi di emungimento dell'acquedotto comunale individuati nella tavola idrologica e ricadenti negli ambiti, di cui al successivo Titolo III valgono le seguenti disposizioni, di cui al DCR n. 236 del 24 maggio 1988:
- nelle aree definite "zone di tutela assoluta", con estensione di raggio non inferiore a 10 metri dal pozzo, sono consentiti esclusivamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio; tali aree devono essere recintate e provviste di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche;
  - nelle aree definite "zona di rispetto", con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal pozzo, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
    - dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
    - accumulo di concimi organici;
    - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
    - aree cimiteriali;
    - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
    - apertura di cave e pozzi;
    - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
    - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
    - impianti di trattamento di rifiuti;
    - pascolo e stazzo di bestiame.
- Nelle zone di rispetto è inoltre vietata la realizzazione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti dovranno essere adottate, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

Sulla risorsa acqua si applicano anche le seguenti azioni:

### 1. Tutela delle acque

Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua classificati (fiumi e fossi) e microreticolo, dai bacini arginati di raccolta di acque superficiali, dalle risorse idriche (falda acquifera e pozzi).

Il reticolo idrografico principale è costituito dal Ciuffenna, dall'Agna, dell'Orenaccio e dai loro affluenti principali.

Per ciascuno di questi elementi del sistema delle acque, individuati nella Carta della pericolosità

idraulica, sono stabilite nei comma seguenti vincoli, limitazioni di uso, prescrizioni e criteri.

### 2. Fiumi, canali, fossi

Comprendono i torrenti, fossi e affluenti e sono subordinati alle autorità competenti con le opere di regimazione e manutenzione.

### 3. Interventi sul micro reticolo minore

Le opere dei privati devono mantenere nei fondi tutte le condizioni occorrenti ad assicurare lo scolo delle acque; esse riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché opere per migliorare il deflusso delle acque. Esse consistono essenzialmente in:

- tener sempre bene espurgati i fossi che circondano o dividono i terreni, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo;
- aprire tutti i fossi necessari ad assicurare il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
- estirpare, per lo meno due volte all'anno, tutte le erbe che nascono nei fossi; diserbare le sponde e le sezioni arginali;
- mantenere espurgate le chiaviche e altre opere idrauliche;
- rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami dalle loro piantagioni laterali ai fossi, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, cadono nei corsi d'acqua;
- mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte, d'uso particolare e privato, di uno o più proprietari.

Oltre a quanto stabilito dalle discipline delle autorità competenti per i corsi d'acqua, valgono le disposizioni seguenti se non in contrasto:

- a) è vietato alterare i corsi d'acqua, naturali e artificiali permanenti, e lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica; i corsi d'acqua devono essere mantenuti a cielo aperto;
- b) è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idrico. L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto in condizioni di efficienza idraulica o ripristinato garantendo sempre la sezione naturale;
- c) è vietato qualunque ingombro dei fossi con materie terrose, pietre, erbe, acque e qualsiasi immissione di materie luride, venefiche o putrescibili, anche di origine agricola, se non preventivamente trattate, che possono dar luogo a infezione di aria e a inquinamento dell'acqua;
- d) sono da escludere negli alvei, nelle scarpate e nelle aree spondali per un'ampiezza di norma pari a 10 m., tutti i manufatti, i depositi, le baracche e le capanne, gli orti stagionali, le serre e le stalle, i parcheggi e i campeggi, e le opere che comportino comunque dissodamenti

del terreno e, di conseguenza, maggiore erosione durante le piene.

Sono ammessi, se realizzati in modo compatibile, i punti attrezzati per la sosta e per il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la segnaletica;

- e) deve essere perseguito il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado e di alterazione.

Nelle aree di degrado si interverrà con nuove piantagioni di alberi e arbusti propri dell'ambiente fluviale, con il consolidamento, ove necessario, delle ripe e delle arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e dei manufatti in cemento, nel rispetto della sezione esistente;

- f) deve essere perseguito il riequilibrio tra zone di deposito e zone di erosione mediante interventi di rinaturalizzazione;

#### 4. Falda acquifera

Le risorse idriche sono rappresentate dalle falde acquifere e dai pozzi che da esse si approvvigionano per usi acquedottistici, domestici e produttivi (irrigui e industriali).

Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera dovranno essere subordinati al mantenimento della sua consistenza e purezza.

Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere definita con specifica considerazione di tali aree e le realizzazioni concesse dovranno rispettare le limitazioni e adottare gli accorgimenti opportuni.

Le aree di ricarica delle falde consistenti non potranno essere interessate da interventi che comportino un sensibile incremento delle superfici impermeabili.

#### 5. Pozzi

I pozzi sono elementi da tutelare in quanto utilizzano una risorsa che è patrimonio dell'intera comunità. L'utilizzazione può essere permessa purché siano osservate le distanze e le cautele prescritte dalla normativa vigente.

I pozzi acquedottistici e privati sono indicati nella tavola della pericolosità idraulica e nella valutazione degli effetti ambientali.

Per le acque destinate al consumo umano si dovranno, nell'intorno delle opere di captazione, individuare le zone di tutela assoluta, le zone di rispetto e le zone di protezione secondo quanto previsto dal decreto legislativo 152/1998.

#### Art. 18 Disposizioni relative alla "risorsa aria"

1. Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa aria, dovrà precisare norme finalizzate alla:

- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico attraverso il Piano del Rumore già predisposto dal Comune di Loro Ciuffenna ed in fase di approvazione;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria.

2. Ai fini della tutela della qualità dell'aria vanno pertanto perseguite:

- a) la riduzione dei flussi di traffico veicolare, attraverso:
- una riorganizzazione della circolazione nei nodi più critici come indicati nella tav. 11;
  - il potenziamento del servizio di trasporto pubblico;
  - la realizzazione di piste ciclabili e di percorsi pedonali;
- b) l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e il progressivo trasferimento di quelle esistenti, al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo;
- c) in alternativa a quanto indicato alla lettera b), per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, la definizione delle misure necessarie a renderne compatibili la presenza entro le suddette articolazioni del sistema insediativo con le esigenze di protezione dall'inquinamento, mediante l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

#### Art. 19 Disposizioni relative alla "risorsa clima"

- Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa clima dovrà precisare norme che:

- Negli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Il Regolamento Urbanistico e i piani attuativi, nel disciplinare i profili localizzativi, di assetto organizzativo morfologico, di tipologia dei manufatti edilizi, relativi agli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, devono adeguatamente considerare le condizioni microclimatiche. **Il R.U. dovrà comunque rispettare quanto stabilito al successivo articolo 23.**

### Art. 20 Disposizioni relative alla “risorsa energia”

1. Ai fini della stabilizzazione dei consumi energetici va perseguita la progressiva estensione delle seguenti misure:
  - a) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - b) la non ammissibilità delle trasformazioni che comportino una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici, o anche soltanto contribuiscono alla determinazione di una tale variazione;
  - c) l'applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari finalizzate al risparmio energetico;
  - d) la realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
2. Nel Regolamento Urbanistico deve essere condotta un'esauriente valutazione di eventuali risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.
3. Va perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

### Art. 21 Disposizioni relative alla “risorsa sottosuolo e suolo, copertura vegetazionale”

1. Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti artt. 8 e 9 devono essere previste sempre le seguenti azioni e quelle dei commi seguenti:
  - a) la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati;
  - b) il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle risorse suolo e al sottosuolo, dovrà precisare norme finalizzate alla:
  - riduzione dei fattori di pericolosità geomorfologica, idraulica e idrogeologica;
  - stabilizzazione dei versanti collinari;
  - verifica dei bacini di accumulo;
  - controllo dei rilevati delle infrastrutture viarie;
  - controllo di sottopassi e botti;
  - contenimento di sbancamenti, scavi e reinterri;

- contenimento di costruzioni interrante;
- controllo delle reti sotterranee e delle fognature.

### 2. Tutela del suolo e della vegetazione – sicurezza ambientale.

Per il sistema del suolo e del soprassuolo si dovranno precisare norme finalizzate al rispetto della tutela con vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relativi alle modificazioni del suolo, vegetazione, sistemazioni del suolo agrario, assetti culturali, assetto fondiario.

Interessano la tutela di tutti gli ecosistemi (della fauna e della flora) di particolare pregio, con specifico riferimento agli ambiti interessati da aree di pregio naturalistico e ambientale tavv. 4-5 e la valorizzazione delle varie forme di fruizione, comprese l'istituzione di centri di cultura ambientale e di osservazione e fruizione del patrimonio naturalistico, di percorsi trekking, turismo equestre, ciclismo escursionistico.

Anche il popolamento animale, e il suo prelievo (caccia e pesca) deve rapportarsi alle altre condizioni locali (soprattutto la vegetazione, le acque, le colture) e alle loro condizioni, quali la qualità e la quantità della flora, la presenza delle acque e il loro grado di inquinamento, gli interventi di disturbo di varia natura.

### 2.1 Modificazioni del suolo:

Sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità. Si articolano in:

- rinnovo, sostituzione, asportazione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
- rinnovo, sostituzione, asportazione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
- realizzazione di rilevati e argini;
- movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale; trincee, sbancamenti; attività estrattive;
- ripristino e realizzazione di recinzioni;
- opere di consolidamento dei terreni;
- opere di ancoraggio e sostegno dei terreni;
- opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;
- escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
- opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi e comunque dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia (D.M. 11/3/1988 e successive circolari applicative dei LL.PP.), e della D.C.R. 12/2000 (PIT) relativa al rischio idraulico.

## 2.2 Vegetazione e tutela del verde:

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse naturalistico e paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

La tavola dell'uso del suolo (n° 1) deriva da fotointerpretazione da volo IT del 2000. Rilevamenti e rilievi a terra accompagnati da più approfondita documentazione permettono di precisare l'uso del suolo in conformità delle indicazioni della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo (accoglimento osservazione n.33P, 38 e 74).

I complessi vegetazionali sono da assoggettare ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 (norme per la salvaguardia dell'ambiente naturale) o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico

delle formazioni composte da specie non indigene;

- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Le essenze arboree da utilizzare sono quelle autoctone e storicizzate (sarebbe il caso che il Comune producesse un catalogo di tali essenze e della loro destinazione funzionale - verde segnaletico, verde produttivo, verde utilitario, verde ornamentale).

## 2.3 Sistemazioni del suolo agrario:

Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di montagna e di collina, lo scolo delle acque e il trattenimento delle acque in piano.

Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, saranno realizzati con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio.

Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno porre attenzione a questi elementi e conservare le forme tipiche, ai sensi del 3° comma, lettera f) dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97 di attuazione della L.R. n. 64/95 e delle prescrizioni dell'allegato C delle N.T.A. del P.T.C.P.

## 2.4 Assetti culturali:

Gli assetti culturali sono da assoggettare ai seguenti requisiti prestazionali e vincoli a integrazione del 5° comma, lettere c), d) dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97 e allegato C delle N.T.A. del P.T.C.P.:

- mantenimento delle coltivazioni terrazzate;
- mantenimento e ripristino di colture tradizionali; promozione di produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- divieto di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico; sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni olivicole e vinicole, gli allevamenti minori;



- promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative;
- promozione nelle aree collinari delle colture a oliveto e vigneto nelle aree terrazzate.

Le modalità per il mantenimento delle colture tradizionali, il ripristino di tali colture e l'introduzione di nuove possono costituire contenuto di convenzioni e contratti con i produttori agricoli.

La trasformazione colturale in dimensioni significative è soggetta a preventiva valutazione degli effetti paesaggistici e ambientali.

#### 2.5 Assetto fondiario:

La trama del paesaggio agrario è costituito dai coltivati terrazzati il cui disegno geometrico varia a seconda della morfologia del luogo, della esposizione di versante e del tipo di coltivazione. La presenza di muri a secco, terrazzi e cigliani è la dominante del paesaggio.

Il mantenimento di questi caratteri tradizionali del paesaggio deve essere, pertanto, perseguito nei programmi di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi delle disposizioni di cui alla lettera c) dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97 e allegato C delle N.T.A. del P.T.C.P.

In ogni caso, le sistemazioni agronomiche devono essere rivolte sia ad assicurare la difesa idrogeologica del suolo, sia a salvaguardare l'ordine e la forma dei terrazzamenti. Gli accorpamenti dei campi dovranno essere motivati dimostrando l'impossibilità del mantenimento dello stato attuale ai fini produttivi. Gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali dovranno rispettare allineamenti e orditura delle colture, della maglia dei percorsi rurali e delle canalizzazioni esistenti, oltre a evitare brusche soluzioni di continuità e salti di scala.

I margini fra nuova edificazione e campagna dovranno essere definiti accuratamente e con caratteri di permanenza, evitando formazione di spazi di risulta. Particolare attenzione dovrà essere posta nel Regolamento Urbanistico alla risoluzione dei "margini urbani" e alla tutela delle pertinenze degli edifici rurali da considerare un insieme organico da conservare.

#### 2.6 Trasformazioni e ristrutturazione fondiarie:

Rimandando alle disposizioni per la formazione dei programmi di miglioramento agricolo ambientale, contenute nel Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97 e nell'allegato C alle N.T.A. del P.T.C.P. sono da tenere presenti i seguenti criteri generali:

- gli interventi vanno valutati, e più specificamente disciplinati, in riferimento ai diversi paesaggi agrari;
- i programmi dovranno prevedere la destinazione degli spazi in abbandono, di cui si dovrà comunque provvedere alla manutenzione, alla pulizia, alla difesa dall'erosione e dagli incendi, e su cui saranno vietati depositi di rifiuti, accumuli di materiali estranei alle pratiche agricole e di

mezzi meccanici in disuso e comunque assetti disordinati o che producano forme di degrado anche visivo;

- saranno favorite le sistemazioni atte a ridurre gli inquinamenti e a controllare il dilavamento e lo scolo delle acque;
- al fine di tutelare la stabilità dei suoli, dovrà essere garantita l'applicazione di adeguate norme tecniche, quali quelle indicate nel "Codice di buona pratica agricola" del Ministero delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali (1993).

Ogni opera che comporti trasformazioni fondiarie non dovrà portare alla distruzione di testimonianze storiche dell'attività agricola o di elementi di rilevanza naturalistica e ambientale. In ottemperanza a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97, è vietato:

- a. eliminare i manufatti aventi valore storico e/o culturale: cippi, colonne, edicole o tabernacoli;
- b. alterare la morfologia dei crinali, dei calanchi, delle biancane e delle formazioni morfologiche aventi rilevanza paesaggistico-ambientale;
- c. eliminare i terrazzamenti e/o i cigliani per le loro dimensioni e caratteristiche costruttive rivestano importanza paesaggistico-ambientale (dele) fatta salva la possibilità in caso di crolli totali, di realizzazioni diverse purché ambientalmente compatibili.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni: gli interventi di trasformazione agraria che prevedano elevate estensioni monoculturali con nuovi impianti destinati a processi di industrializzazione e meccanizzazione non dovranno comportare alterazioni orografiche dei profili collinari o l'eliminazione di torrenti, siepi, piante camporili significative.

Non potranno essere concessi cambi di colture per oliveti in presenza di categorie di beni di cui al D.Lgs 490/1999: aree archeologiche con emergenze visibili (per un raggio di 150 m. dalle stesse), diffuse e singola estesa, parchi, riserve naturali, usi civici, e in tutte le altre aree in cui il paesaggio sia storicamente consolidato o dove rappresentino il caratteristico paesaggio agrario o in aree morfologicamente significative. Nel caso di opere in siti di interesse archeologico (tavv. 9a-9b) dovranno essere tempestivamente comunicati i lavori alla competente Soprintendenza archeologica di zona.

#### 2.7 Agricoltura periurbana e orti urbani:

Le forme di agricoltura periurbana devono promuovere usi agricoli diversificati comprendenti l'esercizio normale dell'attività agricola, l'agricoltura didattica.

Deve comprendere attività esclusivamente di coltivazione biologica, senza uso di concimi chimici e di prodotti inquinanti, e praticata con tecniche tradizionali.

Gli orti urbani comprendono aree di proprietà comunale, di privati, enti e associazioni destinate a coltivazione ortofrutticola biologica, la cui produzione non deve dar luogo ad attività commerciali o avere scopo di lucro. Per tali zone vale in modo prescrittivo quanto contenuto all'ultimo comma del precedente alinea 2.5. In particolare il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità di eliminazione delle forme di degrado e le norme per la realizzazione di annessi minimi necessari alla conduzione della attività.

2.8 Prato pascoli e arbustivi:

Le zone a prato pascolo sono una testimonianza importante della struttura del paesaggio montano. Le azioni tese ad evitare l'avanzamento del bosco devono conformarsi alle norme della variante (dele) n. 34 al P.R.G. (accoglimento osservazione n.33A) del Comune di Loro e alla disciplina del P.T.C.

Per gli arbusteti, che costituiscono parte importante degli Habitat faunistici le azioni dovranno tendere alla ricostruzione dell'impinato originario conformandosi alle discipline Comunali e Provinciali sopra richiamate.

2.9 Aree instabili:

Sono definite aree instabili le aree in cui interventi di natura edilizia, urbanistica e comunque di trasformazione dell'assetto esistente comportano elementi di pericolo.

Le aree instabili, di ridotta entità, sono individuate nella *Carta litotecnica dei dati di base e degli aspetti sismici* e nella *Carta della pericolosità geologica e idraulica delle Indagini geologico-tecniche*.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono soggette agli indirizzi e alle prescrizioni di cui al precedente capo II del Titolo II.

2.10 Il regolamento urbanistico disciplinerà le recinzioni nelle zone agricole ma prevedendo fin da ora che saranno ammissibili, **previa stipula di polizza fidejussoria, solo in caso di (dele) superficie inferiore ai (dele) 2.000 mq secondo le indicazioni della variante n.34 al P.R.G.; saranno ammissibili superfici superiori, nel caso di piani attuativi o di progetti di recupero di interi complessi edilizi, attraverso documentazioni storiche e analisi delle pertinenze paesaggistiche. La commissione edilizia comunale e integrata potranno concedere deroghe relative alle superfici per specifiche attività di allevamento (dele) (accoglimento osservazione n.33L, 16, 69 punto B).**

**Art. 22 Disposizioni relative ai rifiuti**

1. Nella definizione delle scelte localizzative delle funzioni, il Regolamento Urbanistico e i piani attuativi devono adeguatamente considerare, e soddisfare, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta,

materiale organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei).

2. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il Regolamento Urbanistico e i piani attuativi devono adeguatamente considerare, e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani sovracomunali, prevedendo se del caso il riutilizzo per ciò di aree dismesse.
3. Il Regolamento Urbanistico deve prevedere la possibilità di localizzazione, nell'ambito del Comune di Loro Ciuffenna, di un'area adibita a stazione ecologica, ove lo richiedano i pertinenti piani sovracomunali o le società di gestione in accordo con l'A.C.
4. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il Regolamento Urbanistico e i piani attuativi devono prevedere spazi adeguati per la localizzazione di isole ecologiche da realizzarsi secondo i criteri indicati dai pertinenti piani sovracomunali o le società di gestione in accordo con l'A.C.
5. **L'efficienza del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti in rapporto alle nuove prescrizioni, deve essere certificata dall'Autorità di ATO prima dell'approvazione del R.U.**

**Art. 23 Disposizioni relative alle aziende insalubri**

1. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi non possono dichiarare ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo, e queste ultime siano adeguatamente tutelate dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti.
2. Nelle scelte localizzative delle funzioni, il regolamento urbanistico deve adeguatamente considerare l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri.

**Art. 24 Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti e agli impianti per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei**

**semilavorati, e per le telecomunicazioni**

1. Il regolamento urbanistico stabilisce nelle misure previste dalle norme vigenti le fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne.  
Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata dalle opere dei medesimi secondo quanto disposto dalla L. 339/86 e successive modifiche.  
Nelle zone interessate dal passaggio di metanodotti, ogni costruzione deve essere posta a distanza di 30 m.  
Nelle aree boscate la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, è vietata: può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche. In caso contrario tali infrastrutture saranno collocate all'esterno delle aree stesse.
2. Nelle fasce di cui al comma 1 non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti.
3. Il Comune di Loro Ciuffenna forma uno specifico regolamento volto ad assicurare il corretto insediamento territoriale e urbanistico degli impianti per telefonia mobile, radioelettrici e per radiodiffusione, e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. I predetti impianti non possono essere comunque installati in prossimità di asili, di scuole, e di altri luoghi per l'infanzia.
4. Il Regolamento Urbanistico definisce e prescrive, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio del Comune di Loro Ciuffenna, gli accorgimenti necessari a rendere accettabile l'impatto visivo degli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, e per le telecomunicazioni.

**Art. 25 Ecosistemi della fauna e della flora ed aree di particolare interesse ambientale**

1. Il Regolamento Urbanistico, in relazione agli ecosistemi della fauna e della flora rapportati agli habitat individuati nella tavola 5, dovrà precisare norme finalizzate alla:
  - tutela e conservazione del patrimonio boschivo;
  - tutela e conservazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario;
  - tutela e conservazione delle aree di integrazione ecologica.

**Art. 26 Sotto Unità di Paesaggio**

1. Il paesaggio del Comune di Loro Ciuffenna è stato diviso in sottounità di paesaggio che costituiscono

approfondimento delle unità di paesaggio rilevate dal P.T.C.P.

In conformità alle disposizioni della Convenzione Europea del Paesaggio, per le sottounità di paesaggio in cui è suddiviso il territorio comunale, sono indicate azioni di conservazione, gestione e pianificazione, nell'ambito dello sottosistema ambientale in cui ricadono parti di territorio delle sottounità di Paesaggio.

Le sottounità e i sottosistemi interagiscono fra loro e di norma in alcune unità di paesaggio prevale una delle azioni sulle altre.

Sono state individuate le seguenti sottounità di paesaggio:

- Paesaggio di crinale delle praterie
- Paesaggio dei crinali secondari
- Paesaggio montano ad alto gradiente delle faggete
- Paesaggio montano ad alto gradiente
- Paesaggio pedemontano ad alto gradiente
- Paesaggio collinare pedemontano a gradiente medio
- Paesaggio del vecchio bacino lacustre:  
Zona di Loro Ciuffenna e S. Giustino

**2. Emergenze paesaggistiche**

Sono i siti interessati da presenze di tipo naturalistico individuati nella tavv. 4-5, quali approfondimenti delle aree di protezione paesistica di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, che pur non sottoposti a vincoli di legge, necessitano di limitazioni e tutela nel loro uso.

Sono vietate le nuove costruzioni, di qualsiasi tipo e dimensione, ad eccezione degli interventi sul patrimonio edilizio e delle nuove costruzioni ammessi dalle vigenti varianti di cui precedente art. 4, e dei completamenti, ripristini, recuperi e saturazioni della risorsa insediativa, stabiliti dal presente Piano Strutturale all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari, esplicitate nei programmi e progetti di cui all'art. 6 e nel Regolamento Urbanistico.

Per queste aree valgono altresì le seguenti disposizioni:

- sono vietati i cambiamenti che interessano la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti, l'arredo degli spazi aperti;
- sono consentite le opere dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione delle superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi;
- è prescritto l'uso di tecniche e materiali tradizionali;
- è esclusa la costruzione di nuove strade veicolari; sono ammessi percorsi ciclabili e pedonali;

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- è vietato alterare l'assetto naturale del terreno mediante sbancamento e riporti;
- è vietato costruire opere idrauliche di qualsivoglia natura che comportino rilevanti manufatti o opere murarie a vista;
- sono vietati scavi aperti e discariche, depositi di materiale edilizio e di rottami di qualsivoglia natura, accumulo di merci all'aperto e in vista;
- è vietato realizzare rilevanti infrastrutture tecnologiche;
- i supporti delle linee elettriche a bassa tensione, dell'illuminazione stradale e delle linee telefoniche, nonché le recinzioni ancorché provvisorie, andranno eseguite preferibilmente in legno, le linee elettriche e i cavi telefonici vanno interrati o comunque celati alla vista;
- è vietata la pubblicità commerciale mediante insegne, cartelloni, ecc.

### 3 Siti e manufatti di rilevanza ambientale, storico-culturale e archeologici.

Oltre a quanto individuato dal P.T.C.P. di Arezzo sono individuati, sulla scorta delle indagini, il patrimonio edilizio di rilevante interesse storico e ambientale (tavv. 7a,b,c,d) le permanenze storiche sul territorio con i siti di interesse archeologico (tavv. 9a-9b), che concorrono a determinare i valori paesaggistici del territorio.

I vincoli e le limitazioni d'intervento che devono essere osservati per la conservazione e valorizzazione di tali manufatti e siti sono specificati nella disciplina urbanistica vigente che il presente Piano Strutturale conferma, ai sensi della continuità di gestione urbanistica di cui al precedente art. 4 e costituente contenuto del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28, comma 2, lettera g) della Lr. 5/1995.

Per queste aree valgono altresì le seguenti disposizioni:

#### a) Per gli edifici individuati nelle tavv. 7a/b/c/d valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata al P.R.G. vigente. Il R.U. potrà dettare indirizzi per ulteriori approfondimenti e aggiornamenti della schedatura e non potranno essere alterati:

- i caratteri storico-architettonici e documentari dei singoli edifici e delle loro pertinenze storiche;
- tutelino la tipologia edilizia evitando frazionamenti che incidano sugli elementi interni di valore: vani scale originari, androni stanze con particolari elementi di pregio e quant'altro concorra alla definizione del valore dell'edificio;
- tutelino la presenza di elementi di arredo architettonici e vegetazionali: alberi isolati, i filari o raggruppati, muri di recinzione storica, pozzi, abbeveratoi, sorgenti, tabernacoli, aie, ecc.

#### b) Le permanenze storiche indicate nelle tavv. 9a/b sono integralmente tutelate, nei loro caratteri che determinano il riconoscimento della cultura storica di appartenenza.

Il R.U. potrà stabilire ulteriori studi e approfondimenti che ne determinino il valore e quello del contesto ambientale in cui sono inserite.

E' altresì tutelato il reticolo stradale ancora riscontrabile sulla cartografia moderna e riportata nelle tavv. 9a/b in attesa del R.U. le zone interessate dalla presenza di siti archeologici sono sottoposti a salvaguardia.

#### c) Per le zone individuate come siti di interesse archeologico, ogni modifica dei suoli o degli edifici dovrà essere preliminarmente accompagnata da indagini di dettaglio o da eventuali sondaggi tesi a meglio localizzare e tutelare il bene individuato nelle schede di localizzazione e definizione del sito e inserite nella relazione allegata al P.S.

(dele)

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della disciplina urbanistica del P.T.C.P. approfondirà e preciserà le normative e prescrizioni negli ambiti delle aree di tutela delle ville, degli edifici specialistici delle strutture urbane e degli aggregati potendo estendere le tutele ad altri ambiti territoriali ritenuti di valore storico e ambientale.

### Art. 27 Disposizioni relative al consolidamento e riqualificazione della risorsa insediativa. Strategia dimensionale

Nei commi seguenti sono stabilite le azioni (invarianti) di carattere generale intese come invarianti da applicare alla risorsa insediativa.

1. In conformità alla strategia territoriale generale e degli obiettivi di sviluppo sostenibile di cui al precedente art. 8, commi 1 e 2, consistenti nel consolidamento della risorsa insediativa formatasi a seguito del recente processo di crescita e degli atti e programmi in vigore, si prevedono limitati impegni di suolo, residenziali e produttivi, in zone esterne (dele) agli ambienti attualmente occupati dalla risorsa stessa.
2. Vige inoltre per gli insediamenti il criterio della continuità gestionale, consistente di norma nella conferma dei requisiti prestazionali, dei vincoli e della disciplina degli interventi contenuti nel vigente P.R.G., nei piani attuativi vigenti e nella variante al centro storico di Loro approvata con delibera di C.C. n° 128. del 29-10-1999 .nonché della variante al P.R.G. alle zone agricole (dele) n. 34 del Comune di Loro Ciuffenna (accoglimento osservazione n.33A). Detti contenuti sono recepiti come indirizzo delle regole generali nel successivo Titolo V. Piani di iniziativa pubblica e privata, anche questi vigenti, costituiscono inoltre l'offerta di aree per le

- attività produttive.
3. Il Comune, ai fini della riqualificazione degli abitati, ha già avviato con il P.R.G. un programma di riqualificazione delle attività produttive, di recupero delle aree dismesse e, in concomitanza dei relativi interventi, di sviluppo della dotazione comunale di attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico. La strategia generale, più volte richiamata, fa riferimento in primo luogo a questo programma di miglioramento della qualità della risorsa insediativa e per quanto riguarda il dimensionamento, alle quantità del piano vigente, incrementate da interventi di completamento nelle aree di frangia degli abitati e di sostituzione nelle aree dismesse. I relativi dimensionamenti e limiti sono indicati in ciascuna unità territoriale organica elementare, ai fini della determinazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico e dei programmi, progetti e piani di settore, come stabilito al comma 8 del precedente art. 1. Tali interventi di riqualificazione e rafforzamento della risorsa insediativa, saranno collocati preferibilmente in zone di frangia interne o adiacenti al sistema insediativo esistente. La superficie di spazi pubblici (parcheggi, attrezzature di uso comune, verde pubblico, istruzione), esistenti e soprattutto di previsione, contenuta nel piano vigente è sovradimensionata rispetto alla popolazione insediata e a quella insediabile e ben lontana dal presumibile incremento di Piano Strutturale, sottacendo poi l'alta qualità del contesto ambientale che non può essere escluso nella definizione di alcuni standards. E' evidente come gli interventi di saturazione e di sostituzione, determineranno un aumento insediativo limitato, contenuto entro l'obiettivo di consolidamento della risorsa, compatibile con le risorse disponibili. Gli indirizzi per il Regolamento Urbanistico, di cui al Titolo V, rendono quindi obbligatorio per ogni programma o progetto di completamento, che non sia la saturazione di un lotto singolo, gli standards minimi in mq per ogni 100 mc previsti dalla legge vigente che il Comune può integrare, prescrivendo, all'atto di valutazione del programma, ulteriori spazi pubblici e di uso pubblico e l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie se risultano insufficienti anche in caso di lotti di saturazione. Considerate le caratteristiche ambientali del territorio e le risorse economiche disponibili, il Regolamento Urbanistico e l'Amministrazione Comunale nell'esame di programmi o progetti può indicare al soggetto proponente aree esterne alle aree di stretta pertinenza della risorsa insediativa su cui si richiede l'intervento. Il Regolamento Urbanistico individuerà le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sulle quali far confluire le risorse dei progetti e programmi proposti adottando le opportune azioni di perequazione.
4. All'interno della risorsa insediativa - includente i centri abitati di cui al comma 2, lettera a) dell'art. 28 della Lr. 5/ 1995 - il suolo deve intendersi impegnato e urbanizzato. Gli insediamenti sono equiparabili alle zone omogenee A e B, di cui al D.l. 1444/1968; i relativi processi di evoluzione non determinano ulteriore consumo di suolo: gli interventi edilizi risultano compatibili con la risorsa e sono assimilabili a operazioni di riqualificazione della risorsa stessa. Sono soggetti alla conservazione gli immobili, i complessi e le aree censite al catasto Lorenese, con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni eventualmente apportate dal Regolamento Urbanistico. Parimenti, l'insediamento produttivo è equiparabile a zona D di saturazione, in quanto previsto dal piano vigente e oggetto di piani attuativi.
5. Gli interventi pubblici e privati, mediante i programmi e i progetti di cui al precedente art. 5, riguarderanno altresì il potenziamento delle attrezzature e dei servizi, la modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, il miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, l'assetto della viabilità veicolare di servizio e di quella pedonale e ciclabile, la formazione di spazi di relazione, la rimozione del degrado urbano, la mitigazione degli inquinamenti atmosferico e acustico, la valorizzazione e il potenziamento degli spazi verdi privati, la riqualificazione della forma urbana, gli interventi edilizi puntuali di saturazione e sostituzione.
6. I programmi e i progetti che interessano il patrimonio insediativo devono caratterizzarsi per la previsione di spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive, che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi dell'ambito territoriale interessato dal progetto, nella misura e nelle destinazioni d'uso che il Comune stabilirà nel corso dell'esame del progetto preliminare. I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta dei rifiuti solidi e di erogazione energetica, devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali esistenti.
7. Il Comune, gli enti pubblici e i privati - quest'ultimi, anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di "sussidiarietà" - hanno la facoltà di attuare in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione delle attrezzature **pubbliche o di pubblico interesse** e dei servizi pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive, anche se non indicati o previsti dal presente Piano Strutturale o dal Regolamento Urbanistico. **L'edificazione di nuove attrezzature pubbliche o di pubblico interesse che comportano consumo di suolo dovranno rientrare nelle strategie**

generali del P.S. e essere sottoposte preliminarmente a tutte le valutazioni degli effetti ambientali e non incidere sulle varianti e sulle emergenze storiche-ambientali e paesaggistiche di cui ai precedenti articoli.

8. L'ubicazione e il dimensionamento delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico, salvo quanto indicato nei precedenti commi 3, 4 e 5, possono non risultare in rapporto, anche dimensionale, con determinati insediamenti, compresi quelli in cui sono ubicati. Concorrono alla riqualificazione degli insediamenti i Programmi Integrati per la valorizzazione delle piccole e medie imprese commerciali e determinano integrazioni degli esercizi di vicinato. Scopi di tali programmi, che il Comune individuerà in aree del sistema insediativo, sono il miglioramento dei servizi per i residenti, il contributo alle attività turistiche, il recupero di spazi e manufatti urbani, la realizzazione di aree pedonali, il miglioramento dell'arredo urbano, la formazione di occasioni di relazioni sociali.
9. Per quanto riguarda gli usi della risorsa insediativa - sia nella forma di agglomerato urbano sia diffusa nel territorio comunale - non si prevedono prescrizioni di zona, bensì vige di norma il criterio della compatibilità degli usi con il contesto ambientale - urbano o territoriale - e con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e dei complessi edilizi interessati. Tuttavia, le azioni stabilite nelle Unità Territoriali Organiche Elementari possono comportare per determinate parti dell'agglomerato urbano o del territorio, limitazioni alle destinazioni d'uso ammissibili.
- 10 Per il dimensionamento minimo degli standards si fa riferimento al Decreto 1444/02.04.1968 considerando mc.80/abitante insediabile e alle prescrizioni dei commi precedenti

**Art. 28 Adeguamento e riorganizzazione funzionale delle reti di comunicazione**

1. Le principali infrastrutture di mobilità presenti nel territorio lorese sono:
- la Strada Provinciale Sette Ponti;
  - le strade comunali di collegamento primario;
  - le strade comunali interne ai centri abitati.
2. Per le strade esterne ai centri abitati vigono le distanze dell'edificazione dalle strade stesse prescritte dal codice della strada. Il Regolamento Urbanistico stabilirà per determinate strade o tratti di strada distanze maggiori per motivi ambientali e paesaggistici. Per le strade o tratti di interesse paesaggistico con le limitazioni del P.T.C.P. di Arezzo saranno predisposti progetti specifici che integreranno il traffico meccanizzato lento con percorsi ciclabili e pedonali. I progetti prevederanno inoltre aree di sosta e di belvedere e la

riqualificazione degli spazi e dei manufatti adiacenti alle strade.

Le reti stradali interne agli abitati saranno oggetto di interventi di riordino e riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità urbana.

3. Fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti e alcune piccole addizioni, si eviteranno espansioni dei nuclei esistenti lungo la strada e edificazioni negli spazi liberi esistenti tra i nuclei stessi. Sono inoltre interventi di miglioramento del traffico, da attuare progressivamente, in ogni tempo, anche se non previste dalla strumentazione urbanistica comunale:
- la formazione di tratti stradali interni in corrispondenza dei nuclei, in modo da distinguere il traffico di transito da quello di servizio agli insediamenti;
  - l'eliminazione o quanto meno la riduzione dei parcheggi lungo la strada, mediante la realizzazione pubblica e privata di aree di parcheggio pertinenziale esterne alla strada;
  - la definizione di specifiche norme per l'apertura di nuovi passi carrai e la limitazione di nuovi accessi stradali;
  - la rimodellazione degli incroci stradali esistenti, particolarmente dove sussistano situazioni di pericolo;
  - la formazione di attraversamenti pedonali protetti;
  - l'installazione in corrispondenza dei nuclei di dispositivi per il rallentamento della velocità delle auto e per la mitigazione degli inquinamenti atmosferico e acustico.
4. Oltre la rete stradale principale, sono state individuate, negli elaborati di Piano Strutturale, la viabilità storica, in quanto costituente importante risorsa e considerato che la viabilità di antica formazione, è in gran parte leggibile; la scomparsa riguarda tratti, a volte sostituiti, a volte solamente rintracciabili. Le strade, soprattutto vicinali e poderali costituiscono un insieme di alto valore paesaggistico e insediativo che deve essere mantenuto efficiente. Si propone la riattivazione e il recupero dei tratti scomparsi, quasi sempre d'accesso alla montagna e ai corsi d'acqua principali. Il recupero della viabilità minore e vicinale che dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, ha diversi obiettivi:
- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
  - ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
  - costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche,

- attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi vita, percorsi verdi, ecc.
- 5. Per la viabilità esistente esterna ai fondi agricoli:
  - non è di norma ammesso eseguire opere di correzione e modifica planoaltimetrica del tracciato, salvo che per comprovate esigenze di sicurezza e comunque privilegiando soluzioni che interessino il tracciato attuale o le sue immediate adiacenze;
  - non è ammesso eseguire la bitumatura o altre forme di impermeabilizzazione del manto stradale all'interno di categorie di beni sottoposti al vincolo di cui al D.Lgs 490/99 e delle zone ritenute di valore naturalistico e ambientale. Tale divieto non si applica quando la strada ha funzione di collegamento fra centri abitati o tra zone urbanizzate e quando la strada presenti pendenze locali elevate o quando vi siano pericoli alla stabilità della sede stradale dovuti a ruscellamento o smottamento.
  - è obbligatoria la manutenzione della strada e il mantenimento in piena efficienza delle fossette e dei ponticelli, così come dovrà essere mantenuto integro l'assetto vegetazionale di margine costituito da alberature e siepi.
- 6. La viabilità di nuova realizzazione è disciplinata dalle regole di cui al successivo Titolo V.
- 7. Per le distanze minime dal confine stradale da osservare si applicano le norme di cui al Nuovo Codice della strada (D.P.R. n. 495/92, modificato e integrato con D.P.R. 147/93), salve maggiori distanze che saranno previste dal Regolamento Urbanistico.

#### CAPO IV INVARIANTI

##### Art. 29 Centri storici

1. Sono invarianti: il centro storico di Loro Ciuffenna, di San Giustino e tutti i nuclei e aggregati del sistema collinare.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - L'identità storica dei rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
  - gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
  - le emergenze storico-architettoniche;
  - gli elementi decorativi;
  - gli assi visuali;
  - i percorsi e le sistemazioni al suolo che costituiscono elementi della identità storica;
  - le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.
3. Il Regolamento Urbanistico potrà verificarne lo stato

d'uso e la consistenza, anche rispetto agli elenchi e alle schedature esistenti definendo eventuali nuove campagne di schedatura al fine di precisare le azioni e gli interventi di valorizzazione delle risorse nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente precisando ulteriormente la classificazione di valore (dele)

4. Il P.S. assume la disciplina (dele) del P.d.R. approvato dal Comune con delibera di C.C. n° 128 del 29.10.1999 relativamente alla porzione del Capoluogo interessato.
5. Il mulino di Loro per il suo alto valore storico-architettonico e di memoria documentale della cultura materiale del luogo, quale centro di riferimento del parco dei mulini e dell'acqua, è sottoposto a tutela integrale ivi comprese le opere idrauliche che determinano i caratteri e la funzionalità dell'opificio storico.  
Gli altri mulini sono sottoposti a salvaguardia in attesa del R.U. che dovrà precisare i contenuti del Parco tutelando comunque i caratteri storici-architettonici e documentali degli edifici e delle pertinenze idrauliche ivi comprese le strutture e gli elementi tecnologici atti a garantire il funzionamento dei complessi molitori. Sono comunque ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo con fedele ricostruzione delle parti dirute.

##### Art. 30 Edificato al catasto Leopoldino

1. Sono invarianti gli edifici presenti al catasto Leopoldino e compresi sia nei sottosistemi ambientali che nelle U.T.O.E.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - le relazioni tra gli edifici e gli spazi di pertinenza;
  - il rapporto e l'allineamento degli edifici con il fronte stradale;
  - gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali degli edifici di pregio;
  - gli elementi decorativi degli edifici di pregio;
  - il rapporto degli edifici con le pertinenze che mantengono i caratteri originari e gli arredi vegetazionali;
3. Il Regolamento Urbanistico potrà verificarne lo stato d'uso e la consistenza, anche rispetto agli elenchi e alle schedature esistenti definendo eventuali nuove campagne di schedatura al fine di precisare le azioni e gli interventi di valorizzazione delle risorse nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente precisando ulteriormente la classificazione di valore (dele). In attesa del R.U. è sottoposto a salvaguardia l'intero patrimonio sparso assumendo come interventi massimi ammissibili quelli già previsti dalla schedatura per gli edifici di rilevante valore tipologico-architettonico, di valore tipologico e di valore per la presenza di caratteri tipici della tradizione locale. Per gli edifici non assoggettati al restauro dalla schedatura del Comune di Loro

Ciuffenna sono ammissibili gli interventi indicati nelle schede di riferimento allegate al P.R.G. vigente.

**Art. 31 Ville, poderi ed edifici specialistici**

1. Sono invariati gli edifici storici quali le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, che hanno caratterizzato la struttura insediativa agraria.
2. Costituiscono elementi di invarianza;
  - gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
  - le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - le opere e gli elementi decorativi;
  - i percorsi e le sistemazioni al suolo che hanno rilevanza storica.
3. Il Regolamento Urbanistico potrà verificarne lo stato d'uso e la consistenza, anche rispetto agli elenchi e alle schedature esistenti **definendo eventuali nuove campagne di schedatura al fine di precisare le azioni e gli interventi di valorizzazione delle risorse nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente precisando ulteriormente la classificazione di valore (dele).**  
 Il Regolamento Urbanistico dovrà, al fine di stabilire **(dele) interventi di salvaguardia più pertinenti,** approfondire e valutare i coni delle visuali prospettiche dai luoghi e lungo gli assi di visibilità delle aree e degli edifici sottoposti a tutela.  
 Nelle aree di tutela previste dal P.T.C.P. non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad eccezione degli interventi di recupero previsti nell'ambito di P.d.R. o P.P. finalizzati alla riqualificazione edilizia-architettonica e ambientale. Dette aree sono escluse dalle aree a prevalente funzione agricola e comunque non interessate da nuova edificazione di abitazioni rurali anche se previste da precedenti atti di pianificazione comunale assunti dal P.S.

**Art. 32 Viabilità storica e di interesse paesistico**

1. Vengono individuate come invariati le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale, da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, mettendo in relazione le varie aree del paesaggio agrario con parti urbanizzate del comune.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - la rete dei tracciati;
  - la libera percorribilità;

- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
  - le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
  - le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.
3. Sono inoltre soggetti alla disciplina della variante **(dele) n. 34 del P.R.G. delle zone agricole (accoglimento osservazione n.33A).**  
 Il Regolamento Urbanistico approfondirà gli ambiti territoriali della percezione panoramica da tutelare. In attesa del R.U. gli interventi fuori dai centri abitati ricadenti entro una fascia di ml 150 misurata dall'asse stradale, dovranno essere sottoposti al parere della commissione edilizia integrata che valuterà l'ammissibilità dell'intervento proposto in rapporto alle interferenze che l'intervento medesimo può comportare con il paesaggio ed il patrimonio storico-architettonico di valore. Gli organi tecnici comunali possono richiedere elaborati grafici, fotomontaggi e studi particolareggiati sulle interferenze che i progetti presentati possono avere con i con visivi.

**Art. 33 Boschi di pregio e aree di integrazione ecologica**

1. Sono tutelati in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, alla conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - la dotazione boschiva;
  - la caratterizzazione delle specie arboree;
  - la sistemazione dei suoli;
  - la rete dei sentieri e la viabilità minore interna alle aree.
3. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 64/1995 vale quanto stabilito dalla disciplina della variante **(dele) n. 34 al P.R.G. delle zone agricole (accoglimento osservazione n.33A).**

**Art. 34 Aree di tutela paesistica delle strutture urbane**

1. Sono individuate come invariati le aree che definiscono l'intorno territoriale contiguo alle strutture urbane da salvaguardare in quanto aree di tutela paesistica dei centri storici.
2. Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane costituiscono di per se elemento di invarianza.
3. Le aree non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 64/1995, vale quanto stabilito dalla disciplina della variante **(dele) n. 34 al P.R.G. delle zone agricole (accoglimento osservazione n.33A).**
4. Il Regolamento Urbanistico potrà **sviluppare ulteriori studi finalizzati alla individuazione dei valori paesaggistici e storici delle aree introducendo ulteriori norme di dettaglio per la tutela e**



salvaguardia delle zone e delle strutture urbane anche in merito alla riqualificazione edilizia-ambientale degli edifici esistenti e alla valutazione dei coni delle visuali prospettiche così come indicato al precedente articolo 31 precisando le norme e la discipline di tutela (accoglimento osservazione n.15+25).

**Art. 35 Terrazzamenti e Zona dell'oliveto terrazzato**

1. Le aree che presentano sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico. Nel caso di crolli totali e parziali è richiesto il ripristino delle opere d'arte. Possono essere valutate soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - le tipologie costruttive tradizionali;
  - le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
  - il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.
3. Il Regolamento Urbanistico ai fini della tutela paesaggistica e idrogeomorfologica ne definirà l'effettiva consistenza al fine di stabilire il tipo di intervento ammissibile in applicazione di quanto stabilito dalla disciplina della variante (dele) al P.R.G. n. 34 delle zone agricole (art. 19 N.T.A.) approvata dal Comune di Loro con delibera C.C. n° 97 del 10.11.2000 (accoglimento osservazione n.33A).
4. Potranno essere realizzati interventi che consentano l'accessibilità alle aree per la conservazione e gestione delle pratiche agrarie in corso o di quelle previste dai P.M.A.A. (accoglimento osservazione 9) e l'accesso agli edifici esistenti.

**Art. 36 Pascoli e prato pascolo**

1. Vengono individuati come invarianti i pascoli di crinale, per la loro importanza ecologica e perché costituiscono un'importante risorsa per la fauna selvatica; essi sono da conservare nella loro estensione e da riqualificare a causa del progressivo avanzamento del bosco.
2. Le aree a pascolo costituiscono di per sé elemento di invarianza.
3. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 vale quanto stabilito dalla variante al P.R.G. (dele) n. 34 delle zone agricole (art. 21 bis

N.T.A.) (accoglimento osservazione n.33A).

**Art. 37 Reticolo idrografico e fasce di pertinenza fluviale**

1. Viene individuata come invariante la trama dei fiumi, torrenti e fossi con le loro pertinenza che contribuiscono all'equilibrio complessivo del regime delle acque, che ha ancora uno stretto legame con l'organizzazione del territorio agrario e che assume una funzione primaria di connessione tra le diverse parti del territorio. Risulta di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale non solo in relazione al regime delle acque, ma anche per la continuità ecologica garantita dalle stesse.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - gli alvei ed i percorsi fluviali;
  - le connessioni tra i corsi d'acqua;
  - le superfici libere golenali;
  - le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
  - la vegetazione riparia;
  - i mulini nella loro funzione idraulica e tutti i manufatti connessi a tale funzione.

**Art. 38 Geotipi ed emergenze naturalistiche**

1. Sono i complessi geomorfologici di particolare interesse caratterizzati da singolari formazioni di rilevanza scientifica, definiti da fenomeni locali derivanti dalla qualità e dalla struttura del suolo e formati dall'azione erosiva e costruttrice degli agenti esogeni. Essi si costituiscono come veri e propri monumenti naturali e dovranno essere tutelati integralmente nelle loro dinamiche naturali evitando manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, escavazioni, manufatti edilizi, ecc.).
2. Gli elementi che costituiscono invarianza sono riportati e cartografati nella tavola delle invarianti (ta.16).
3. Il Regolamento Urbanistico potrà verificare il loro stato di **conservazione** e precisare le azioni di difesa e tutela **attraverso una schedatura puntuale finalizzata ad introdurre migliori e più puntuali norme di tutela e valorizzazione.**

**Art. 39 Rete viaria – Corridoi infrastrutturali – varianti stradali**

1. Sono quelle aree interessate dalla presenza della viabilità comunale e sovracomunale, nonché dalle previsioni di nuova viabilità indispensabili alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio comunale e con i Comuni contermini. I tracciati riportati negli elaborati grafici del Piano Strutturale sono quelli attuali per la viabilità esistente e indicativi, per la viabilità di progetto, e pertanto su questi sono consentiti adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera. Tali corridoi hanno valore di invariante fino alla realizzazione delle infrastrutture previste; a realizzazione

avvenuta assume valore di invariante il tracciato effettivo dell'opera.

2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - i tracciati della viabilità di progetto;
  - le fasce di rispetto.

**TITOLO III  
REGOLE DELLO STATUTO DEI LUOGHI**

**Art. 40 Disposizioni generali ed efficacie**

1. Il Piano Strutturale attraverso le regole dello Statuto dei Luoghi stabilisce la disciplina urbanistica del territorio e delle sue invarianti e risorse, così come individuate nelle tavole di Piano e descritte nel precedente Titolo II.
2. Lo statuto dei luoghi definisce i fattori relativi ai modi di intervento e ai criteri di assegnazione delle destinazioni d'uso con azioni di: protezione, conservazione, recupero riqualificazione, addizione, trasformazione con incremento delle risorse.
3. Le regole dello statuto dei luoghi definiscono, per le parti del territorio, i modi di intervento e le funzioni compatibili.
4. Le azioni sopraindicate, conseguenti alle strategie di sistema ambientale e specificate per unità territoriali organiche elementari, devono attenersi alle regole dello statuto dei luoghi indicate agli articoli seguenti.
5. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni delle Regole dello Statuto dei Luoghi, deve stabilire e definire i tipi di intervento relativi ai singoli edifici e spazi aperti, dell'intero territorio comunale che, per casi specifici e puntualmente definiti, potranno discostarsi dalle indicazioni delle regole dello Statuto dei Luoghi, in conseguenza al passaggio ad una scala di maggior dettaglio e ad una maggiore conoscenza dello stato dei luoghi, unicamente al fine di dare attuazione agli obiettivi generali espressi negli ambiti di riferimento, specificati negli articoli del successivo Titolo IV delle presenti norme.
6. Per quanto attiene alle aree da sottoporre ad interventi di addizione con trasformazione, il Regolamento Urbanistico verifica la fattibilità degli interventi previsti, approfondendo gli effetti ambientali delle trasformazioni e specificando le eventuali e necessarie misure di mitigazione.
7. La verifica delle trasformazioni rispetto all'aumento, al mantenimento o alla crescita del carico ambientale e l'individuazione delle misure di mitigazione necessarie, è condizione indispensabile e vincolante per la conferma e l'attuazione delle previsioni degli interventi di addizione e trasformazione.
8. Per ogni intervento che preveda nuovi impegni di suolo dovranno essere garantite:
  - a) opere di prevenzione e di recupero del degrado fisico e ambientale;
  - b) difesa del suolo;
  - c) messa in sicurezza da esondazioni e/o frane;
  - d) approvvigionamento idrico e depurazione;
  - e) smaltimento rifiuti solidi;
  - f) disponibilità di energia;
  - g) accessibilità e mobilità.
 Ai fini della applicazione della norma di cui al

presente articolo, si distinguono le regole per il territorio costruito da quelle del territorio aperto.

9. I programmi e progetti di cui al precedente art. 6 devono contenere esplicito riferimento alle presenti regole che il Piano Strutturale prescrive nell'ambito di territorio costruito o aperto interessato dai programmi e progetti, dimostrando la loro conformità a dette regole.
10. I proponenti dei programmi e progetti, di propria iniziativa o a seguito di richiesta fatta dal Comune all'atto della valutazione preventiva del progetto di cui al comma 2 dell'art. 6, possono approfondire e integrare le regole di luogo del Piano Strutturale. Ove gli approfondimenti e le integrazioni risultino migliorative rispetto a quanto stabilito dal Piano Strutturale, il Comune, per l'ambito di territorio costruito o aperto interessato dal progetto preliminare, procederà alla modifica delle regole stesse preliminarmente alla presentazione del progetto definitivo. Detti approfondimenti e integrazioni non costituiscono variante al Piano Strutturale.

**Art. 41 Regole di luogo del territorio costruito**

1. Costituiscono territorio costruito gli insediamenti risultanti dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Loro Ciuffenna, con le modificazioni di perimetro apportate dai sottosistemi ambientali e dalle unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo IV.
2. Le regole del territorio costruito attengono ai seguenti elementi costitutivi degli insediamenti che il Regolamento Urbanistico dovrà precisare:
  - tessuti urbani;
  - complessi, edifici, nuclei e aggregati.
3. In relazione alla struttura insediativa prevalente, il territorio è suddiviso nei seguenti tessuti urbani:
  - tessuto urbano di antico impianto;
  - tessuto urbano di prima espansione;
  - tessuto urbano non compatto tipologicamente uniforme;
  - tessuto urbano non ordinato con accostamento casuale di varie tipologie ed epoche di formazione;
  - tessuto urbano, tipologicamente uniforme, con una maglia viaria regolare, privo di caratteri di integrazione con il contesto urbano circostante. La separazione tra i vari tessuti non è netta; in ciascun tessuto sono rilevabili presenze più o meno consistenti degli altri tessuti. Ai fini della contestualizzazione degli interventi e delle opere - in particolare della nuova edilizia - l'obbligo al rispetto delle regole di statuto dei luoghi si riferisce alle caratteristiche di tessuto prevalente.
4. In ciascun tessuto saranno individuati dal R.U. gli edifici, i complessi edilizi e le aree di interesse tipologico e morfologico la cui presenza manifesta i

caratteri identificativi dei luoghi, assieme alle loro regole insediative.

Sono individuate le seguenti classi di edifici cui si riconoscono valori tipologici e morfologici:

- edifici di rilevante valore architettonico;
  - edifici con rilevanti caratteri tipologici e di particolare interesse, costituenti elementi di riconoscibilità nei tessuti urbani;
  - edifici di interesse documentario, compatibili con il contesto.
5. Fanno parte del tessuto urbano di antico impianto:
    - il centro storico di Loro Ciuffenna con i nuclei di Gropina, Poggio di Loro e S.Clemente in Valle;
    - il centro storico di Rocca Ricciarda, Trappola, Casa, Casale, Trevane, La Villa, Chiassaia, Anciolina, Modine, Gorgiti;
    - le parti antiche di S.Giustino intorno alla Pieve e lungo il tratto urbano della Sette Ponti con i nuclei di Casamona, Pratovalle, Faeto e il Borro oltre al nucleo di Sercognano;
    - gli edifici e complessi edilizi riconoscibili nell'abitato di Malva, Oliveto, Odina, Querceto, Montemarciano e lungo la Sette Ponti. ecc.
    - i centri storici di Poggio di Loro e Trappola;
  6. Fanno parte del tessuto urbano di prima espansione tutte le zone di completamento riconoscibili come prime espansioni in prossimità dei centri antichi.
  7. Fanno parte del tessuto urbano non compatto, tipologicamente uniforme le zone nelle quali si è completato in epoche recenti il progetto di edificazione riscontrabili nelle parti collinari del Capoluogo.
  8. Fanno parte del tessuto urbano non ordinato, con accostamento casuale di varie tipologie e epoche di formazione le zone dove convivono funzioni plurime (produttive, residenziali) senza continuità edilizia e regole riconoscibili nelle parti centrali di San Giustino e nella zona sud del Capoluogo.
  9. Fanno parte del tessuto urbano tipologicamente uniforme, con una maglia viaria regolare privo di caratteri di integrazione con il contesto urbano circostante, le nuove espansioni di San Giustino e del Capoluogo ancora in fase di completamento.

Per tutte queste zone il Regolamento Urbanistico approfondirà e preciserà le azioni previste dal P.S. apportando modifiche in rapporto alle analisi più approfondite che verranno svolte.

**Art. 42 Regole di luogo del territorio aperto**

1. Costituiscono territorio aperto le zone classificate agricole dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Loro Ciuffenna, con le modificazioni di perimetro risultanti dai sistemi territoriali e dalle unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo IV e che verranno approfondite dal Regolamento Urbanistico.

2. Le regole di luogo del territorio aperto attengono ai seguenti elementi territoriali:
  - morfologia del territorio;
  - disposizione sul territorio delle "ville", "nuclei" e "case" coloniche;
  - trama delle strade vicinali, poderali e forestali;
  - reticolo idrografico;
  - partizione agraria;
  - formazioni arboree lineari;
  - argini;
  - terrazzamenti e ciglionamenti;
  - boschi, boschi di pregio, ecc.
3. Gli assetti, le disposizioni sul terreno e i tracciati degli interventi e delle opere previste dai programmi e dai progetti - particolarmente quelli dovuti alla regimazione del reticolo idrografico superficiale, alla produzione agricola e ai programmi stradali - devono conformarsi al disegno del suolo determinato dagli elementi territoriali elencati nel precedente comma e nel rispetto delle invarianti. Le opere lineari (strade, filari arborei ecc.) seguiranno di norma i confini dei campi e i percorsi esistenti. I corpi di fabbrica della nuova edilizia, ove ammessa, avranno spessori limitati e sviluppo preferibilmente longitudinale; sono da evitare le costruzioni di rilevante estensione, come i capannoni. Per quanto riguarda i rapporti degli edifici con la viabilità ci si atterrà a posizionamenti simili a quelli delle "fattorie" e "case" agricole esistenti. Sono altresì da evitare manufatti di grande altezza. Particolarmente importante ai fini del rispetto delle presenti regole risulta essere la verifica dei coni e delle visuali prospettiche, da approfondire e assumere da parte del Regolamento Urbanistico nella valutazione della compatibilità per la localizzazione dei nuovi fabbricati che interferiscono visivamente con aree, edifici e centri abitati di valore storico-architettonico e paesaggistico.

**Art. 43 La protezione e conservazione della risorsa**

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della conservazione le parti di territorio nelle quali si rendano necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero di una risorsa individuata, nella sua struttura morfologica, tipologica, materica dei manufatti e degli spazi liberi.
2. Nelle aree della protezione e conservazione sono comprese tutte le categorie di intervento di tipo conservativo: dalla manutenzione (ordinaria e straordinaria) al restauro. Il Regolamento Urbanistico potrà operare una maggiore articolazione delle diverse categorie del restauro: dal risanamento conservativo, al restauro scientifico, fino al restauro con cambiamento della destinazione d'uso originaria. Il Regolamento Urbanistico all'interno delle aree indicate di protezione e

conservazione può individuare quali approfondimenti di dettaglio gli edifici e le aree non ritenuti meritevoli di conservazione o in contrasto con i valori effettivi dei luoghi sui quali operare interventi non rientranti nella presente categoria. Fino all'adozione del R.U. per le zone non sottoposte a salvaguardia dal P.S. all'interno delle singole U.T.O.E. le aree di completamento e di espansione del vigente P.R.G. mantengono le destinazioni, le categorie di intervento e gli indici urbanistici di cui al P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Regionale 23/04/1997 n.123. (accoglimento osservazioni n.33H-24-33N-72-73).

3. Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree della conservazione deve prevedere e disciplinare:
  - a) gli interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, in quei contesti specifici dove si riconoscono condizioni assolutamente inalterabili e/o modificabili e dove si rilevano non essere necessari interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti degli edifici e degli spazi aperti;
  - b) gli interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti rispetto ad una migliore funzionalità dell'edificio o degli spazi aperti e a migliorarne le condizioni d'uso;
  - c) gli interventi finalizzati a conferire alle parti del territorio e agli edifici una differente articolazione tra le parti, in termini di distribuzione, che migliorandone le condizioni d'uso, comunque non ne modifichino i caratteri e la struttura;
  - d) alla eliminazione delle forme di degrado anche con piani o progetti di riqualificazione urbani rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia e urbanistica.

#### Art. 44 Il recupero e riqualificazione della risorsa

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della riqualificazione le parti di territorio nelle quali si renda necessaria una azione innovativa e migliorativa.
2. Nelle aree del recupero e riqualificazione sono comprese le categorie necessarie a conseguire l'obiettivo della riqualificazione, fino al nuovo intervento sul singolo edificio, a condizione che venga dimostrato un netto miglioramento rispetto alle condizioni di partenza.
3. Appartengono alla categoria del recupero e riqualificazione le opere di bonifica, di adeguamento tecnologico, di riassetto viario, tutte le opere tese alla eliminazione delle forme di degrado presenti. All'interno di queste aree si tende al mantenimento dell'assetto urbano esistente, ma prevedendo la possibilità di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti. Le nuove volumetrie così determinate andranno detratte dalle volumetrie

previste nelle UTOE. (accoglimento osservazione n.33G).

4. Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree del recupero e riqualificazione deve prevedere e disciplinare:
  - a) interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze di utilizzazione, ad eliminare elementi estranei e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;
  - b) interventi finalizzati a conferire all'edificio una differente articolazione distributiva, anche attraverso modifiche ed ampliamenti volumetrici;
  - c) interventi finalizzati alla riorganizzazione, anche distributiva e planimetrica, anche con il mutamento dei preesistenti rapporti urbanistici;
  - d) interventi di completamento edilizio e/o interventi contenuti e limitati di nuova edificazione.
5. Gli interventi di cui alla lettera c) sono sottoposti, in sede di Regolamento Urbanistico alle valutazioni e verifiche di cui all'art. 40.

#### Art. 45 La trasformazione e addizione della risorsa

1. Il Piano Strutturale indica quali aree della trasformazione e addizione e le parti del territorio nelle quali si renda necessaria un'operazione di trasformazione dell'assetto morfologico, tipologico, materico degli edifici e degli spazi aperti esistenti, rispetto alla condizione di partenza.
2. Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree della trasformazione deve prevedere e disciplinare:
  - a) interventi volti alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di una singola parte di territorio, anche con alterazioni dei preesistenti rapporti urbanistici;
  - b) interventi di modifica e/o sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente;
  - c) interventi di nuova edificazione e/o di nuovo assetto degli spazi aperti.
3. Gli interventi di cui alla lettera c) sono sottoposti, in sede di Regolamento Urbanistico alle valutazioni e verifiche di cui all'art. 40.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire all'interno dei sottosistemi e delle UTOE, quali siano le azioni da attivare sulle funzioni e destinazioni d'uso presenti individuate in azioni di:
  - mantenimento;
  - adeguamento e miglioramento;
  - modifica e trasformazione.
5. Le azioni di cui al presente Titolo III attingono alle risorse e alle invarianti come descritte ai precedenti Titoli e precisate nel successivo Titolo IV.

**TITOLO IV  
SISTEMI E SOTTOSISTEMI AMBIENTALI  
UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

**Art. 46      Suddivisione del territorio comunale in sistemi, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari**

1. Ai sensi dell'art. 24, comma 2, lettere b) e c) della L.R. 5/1955, il territorio comunale è suddiviso in sistemi territoriali e sottosistemi ambientali, per ciascuno dei quali negli articoli seguenti, sono definite le strategie specifiche di territorio, a integrazione delle strategie generali di cui al precedente Titolo I.

Ai sistemi e sottosistemi corrispondono ambiti territoriali che ricadono interamente entro i confini comunali di Loro Ciuffenna.

2. Il presente Piano Strutturale individua i seguenti sistemi e sottosistemi:

a) **Sistema territoriale montano.**

Il sistema coincide con la parte di territorio comunale delimitata: a nord, a nord-est e nord-ovest dai confini amministrativi dei Comuni che si attestano lungo il crinale del Pratomagno; a sud dal lato nord del sistema territoriale delle colline terrazzate e comprende gli ambiti montani del Monte Cocollo, Poggio Sarno e Monte Pio. Il sistema montano è contraddistinto nelle cartografie di Piano dalla sigla **AP09 ps**.

Il sistema montano è ricompreso all'interno nel sistema dell'Arno indicato dal PIT della Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo con sigla AP09, e comprende sulla direttrice nord-ovest/sud-est del territorio comunale le unità di paesaggio principali del Pratomagno (colline di Castiglion Fibocchi, Valle dell' Agna e del Ciuffenna) individuate dal P.T.C.P. della Provincia di Arezzo.

Il sistema, per la sua collocazione e le specifiche caratteristiche, presenta elementi di forte integrazione con il sistema territoriale della Toscana dell'Appennino indicato nel PIT. Comprende al suo interno le seguenti sottounità di Paesaggio individuate dal Piano Strutturale per il territorio di Loro: Paesaggio dei crinali delle praterie, Paesaggio montano delle faggete e montano ad alto gradiente, Paesaggio pedemontano ad alto gradiente e dei crinali secondari (Cocollo e Poggio Sarno). Fanno parte del sistema, il sistema funzionale dei castelli e l'ambito nord del sistema funzionale del torrente Ciuffenna con le varianti del paesaggio agrario.

Il sistema montano comprende i seguenti sottosistemi ambientali: pascoli naturali e arbusteti

- **AP09ps01 - sottosistema dei pascoli di crinale**

Il sottosistema, coincide con il crinale montano del Pratomagno di Loro Ciuffenna.

Ricomprende al suo interno quasi completamente la sottounità di paesaggio dei crinali delle praterie

Confina a sud e a nord ovest con il lato nord del sottosistema montano ad alto gradiente, e a sud-est con il sottosistema montano di Roveraia.

- **AP09ps02 - sottosistema montano ad alto gradiente.**

Il sottosistema coincide con la sottounità di Paesaggio delle Faggete, e montano ad alto gradiente e parte di quello Pedemontano. Confina a nord con il lato sud del sottosistema dei prato-pascoli ad ovest con il confine comunale e a est con il sottosistema di Roveraia.

All' interno compaiono le varianti di paesaggio degli arbusteti.

Fanno parte del sottosistema gli abitati di Rocca Ricciarda, Modine, Gorgiti, Trappola, Casa, Casale, Trevane, La Villa, Chiassaia e Anciolina.

Fa parte del sottosistema ambientale il sistema funzionale dei castelli e l'ambito nord del sistema funzionale del torrente Ciuffenna.

- **AP09ps04 - sottosistema dei crinali secondari del Monte Cocollo.**

Il sottosistema coincide con la sottounità di paesaggio dei crinali secondari e parte di quello pedemontano ad alto gradiente; è compresa tra il sottosistema montano e le colline terrazzate. Comprende al suo interno l'habitat degli arbusteti.

- **AP09ps05 - sottosistema dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio.**

Il sottosistema coincide con la sottounità di paesaggio dei crinali secondari e parte di quella pedemontana è compresa tra il sottosistema montano e le colline terrazzate e comprende al suo interno l'habitat degli arbusteti.

- **AP09ps03 - sottosistema montano di Roveraia.**

Il sottosistema confina a nord ovest con il sottosistema montano ad alto gradiente, a nord est con i confini Comunali e a sud con le colline terrazzate della valle dell' Agna. Al suo interno è compreso il nucleo di Roveraia.

- b) **Sistema territoriale delle colline terrazzate.**

Il sistema coincide con la parte di territorio comunale delimitato: a nord dal lato sud del sistema territoriale montano, a sud dalla strada

provinciale Sette Ponti. Il sistema è contraddistinto nelle cartografie di Piano dalla sigla **CI06PS** ed è ricompreso all'interno del sistema territoriale dell'Arno indicato dal PIT della Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo con sigla CI06 e APO9; attraversa trasversalmente, lungo la Sette Ponti, le unità di Paesaggio individuate dal P.T.C.P. della Provincia di Arezzo; ricomprende al suo interno le sottounità di paesaggio individuate dal Piano Strutturale per il territorio di Loro: Il paesaggio del vecchio bacino lacustre (zona di Loro Ciuffenna e S. Giustino), il paesaggio pedemontano a medio gradiente e parte di quello pedemontano ad alto gradiente, con le varianti di paesaggio del P.T.C.P. dell'oliveto terrazzato, fondo valli stretti e pianali. Il sistema territoriale delle colline terrazzate comprende al suo interno i seguenti sottosistemi ambientali:

- **CI06ps01 - sottosistema ambientale della Sette Ponti ovest.**

Il sottosistema coincide con parte della sottounità di paesaggio del vecchio bacino lacustre di Loro e parte di quello collinare pedemontano a medio gradiente e pedemontano ad alto gradiente confina a nord con il lato sud del sottosistema dei crinali secondari di Monte Cocollo, a ovest con il limite amministrativo di Pian di Scò, a sud con il confine amministrativo di Terranuova Bracciolini lungo la vecchia strada Sette Ponti, a est con il sottosistema ambientale di Loro e delle colline interne.

Sono parte del sottosistema gli abitati di Malva, parte dell'abitato di Montemarciano, Odina, Oliveto, Querceto. Fa parte del sottosistema l'ambito ovest del sistema funzionale della Sette Ponti.

- **CI06ps02 - sottosistema ambientale di Loro Ciuffenna e delle colline interne.**

Il sottosistema coincide con l'ambito territoriale che comprende parte della sottounità di paesaggio del vecchio bacino lacustre di Loro, e parte di quello collinare pedemontano a gradiente medio e pedemontano ad alto gradiente. Confina a ovest con il sottosistema C106PS1, ad ovest e a nord-ovest con il sottosistema dei crinali secondari del Monte Cocollo, a nord con il limite sud del sottosistema montano ad alto gradiente. Inoltre confina a nord-est con il sottosistema dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio, a est con il sottosistema est della Sette Ponti, a sud con la strada provinciale Sette Ponti.

Sono parte del sottosistema i centri abitati del capoluogo, di Poggio di Loro, S. Clemente in Valle e Gropina. Fa parte del sottosistema ambientale la quasi totalità del sistema funzionale del torrente Ciuffenna.

- **CI06ps03 - sottosistema ambientale della Sette Ponti est.**

Il sottosistema coincide con l'ambito territoriale che comprende parte della sottounità di paesaggio del vecchio bacino lacustre di Loro e parte di quello del paesaggio collinare pedemontano a gradiente medio e ad alto gradiente. Confina a ovest con il sottosistema di Loro e delle Colline Centrali, a nord con il sottosistema dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio, a est con il sottosistema dell'Agna.

Fanno parte del sottosistema i nuclei di Poggiolo, Paterna e degli insediamenti lungo la Sette Ponti.

Fa parte del sottosistema ambientale parte dell'ambito est del sistema funzionale della Sette Ponti.

- **CI06ps04 - sottosistema ambientale di S.Giustino e dell'Agna.**

Il sottosistema coincide con l'ambito territoriale che comprende la sottounità di paesaggio del vecchio bacino lacustre di S. Giustino, parte di quella del paesaggio collinare pedemontano a gradiente medio e pedemontano ad alto gradiente.

Confina a ovest con il sottosistema della Sette Ponti est; a nord-ovest con il sottosistema dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio; a nord con il sottosistema montano ad alto gradiente, a ovest e nord-est con il sottosistema montano di Roveraia, a sud con l'antico tracciato della "Cassia Vetus" lungo il limite amministrativo di Terranuova. Sono parte del sottosistema gli abitati di S.Giustino, Borro, Casamona, Faeto, Pratovalle, Sercognano. Fa parte del sottosistema la totalità dell'ambito territoriale del sistema funzionale dell'Agna.

#### **Art. 47 Ambito di applicazione della Legge Regionale n. 64/1995**

1. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 e successive modificazione e integrazioni, si individuano quali aree con esclusiva e prevalente funzione agricola quelle definite dalla variante (**dele**) n. 34 al P.R.G. per le zone agricole approvata dal C.C. di Loro Ciuffenna con del. n° 97 del 10.11.2000 (**accoglimento osservazione n.33A**).

In dette aree vale pertanto quanto stabilito dalla suddetta variante così come richiamato dell'art.4 e altri.

2. Sono compatibili in tali aree le seguenti attività:
- coltivazione dei terreni;
  - zootecnica e allevamenti minori;
  - conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connessa;
  - residenza agricola;
  - civile abitazione in edifici esistenti;
  - agriturismo e turismo in zona agricola;
  - attività per il tempo libero in relazione alle risorse ambientali, storiche, insediative e culturali esistenti.
  - Attività produttive non agricole compatibili con le attività agrarie prevalenti ed il valore dei luoghi.

3. Nelle aree boscate sono compatibili le seguenti attività:
- governo del bosco e del sottobosco ai fini produttivi;
  - raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco; agricoltura e pascolo;
  - interventi connessi alla prevenzione incendi;
  - interventi connessi alla garanzia dell'assetto idrogeologico e idraulico;
  - rimboschimento e pratiche fitosanitarie;
  - interventi connessi alla tutela dell'assetto faunistico;
  - fruibilità e pratiche del tempo libero;
  - manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;

All'interno delle aree boscate sono escluse le seguenti attività:

- nuova edificazione residenziale anche a servizio dell'agricoltura;
- apertura di nuove strade;
- parcheggi, salvo limitate aree per uso del tempo libero;
- la realizzazione di recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento da definire tramite la redazione dei PMAA.

4. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 è consentito il computo delle aree boscate per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree ad eccezione degli annessi ad uso agricolo forestale.

Per quanto riguarda la gestione silvicolturale si rimanda ai Piani di gestione forestale e ai Piani di coltivazione secondo quanto disposto dall'Allegato E del PTC. Il regolamento urbanistico definirà le tipologie dei ricoveri necessari alla conduzione dei boschi con particolare riferimento alla castanicoltura.

Per quanto riguarda l'applicazione della L.R. n. 64/95 il P.S. assume come riferimento gli indirizzi,

criteri e parametri di cui all'art. 7 della L.R. n. 64/95.

**CAPO I  
SISTEMA MONTANO (AP09PS), SOTTOSISTEMI  
AMBIENTALI, U.T.O.E.**

**Art. 48 Strategie di sistema e dei sottosistemi ambientali**

1. L'ambito territoriale che si estende a nord del sistema delle colline terrazzate è la parte di territorio occupata dalle grandi estensioni boscate a partire dalle colline coltivate fino ai crinali del Pratomagno e dalle sorgenti con specifiche valenze ambientali, naturalistiche e storiche documentarie.

Il territorio che ha perso, per l'abbandono dell'economia di montagna, il suo ruolo strategico di controllo e gestione ambientale del territorio conserva ancora, ciò nonostante, gli antichi insediamenti dei borghi e castelli con tracce degli assetti agrari al contorno e una maglia viaria secondaria di collegamento in stato di degrado.

La presenza degli antichi borghi di Rocca Ricciarda, Modine, Gorgiti, Trappola, Casa, Casale, Trevane, La Villa, Chiassaia e Anciolina caratterizza sotto l'aspetto storico-insediativo tutto l'intero sistema.

2. Obiettivi generali del sistema sono:
- il recupero di un più corretto equilibrio nei rapporti fra gli insediamenti, le aree agrarie al contorno, i boschi, il patrimonio culturale, il sistema delle acque e di tutte le risorse naturali più in generale;
  - il miglioramento dell'accessibilità nell'interscambio fra edilizia sparsa, centri minori, fra loro e verso i centri dotati dei servizi essenziali;
  - il recupero e la valorizzazione della maglia viaria recente e di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali e dei sentieri;
  - **interventi di valorizzazione turistica;**
  - azioni che promuovono la permanenza della popolazione "stabile" con azioni tese ad invertire il fenomeno di "scivolamento" a valle dei residenti, favorendo il reinserimento "stabile" nei centri antichi minori ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - azioni di tutela della interconnessione fra i vari ambiti a valenza naturalistica per la conservazione degli habitat ed il recupero delle continuità ecologiche;
  - la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi e delle testimonianze storiche e culturali favorendo azioni di recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia, ambientali e del paesaggio;
  - il rafforzamento del processo di difesa del territorio teso alla eliminazione del rischio idraulico, di prevenzione degli effetti franosi e



da incendio, anche attraverso la salvaguardia ambientale degli ecosistemi;

3. Il sistema è articolato nei seguenti sottosistemi ambientali per ciascuno dei quali sono indicati gli obiettivi specifici e le funzioni compatibili:

**Sottosistema ambientale dei pascoli di crinale (AP09ps01);**

**Sottosistema ambientale montano ad alto gradiente (AP09ps02);**

**Sottosistema ambientale di Roveraia (AP09ps03);**

**Sottosistema ambientale montano dei crinali secondari di Monte Coccollo (AP09ps04);**

**Sottosistema ambientale dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio (AP09PS05).**

All'interno del sistema sono state individuate le seguenti U.T.O.E

U.T.O.E. n° 1 - Modine e Gorgiti

U.T.O.E. n° 4 - Trappola, La Casa, Casale

U.T.O.E. n° 5 - Trevane, La Villa, Chiassaia e Anciolina

**Art. 49 Sottosistema ambientale dei pascoli di crinale (AP09ps01)**

1. Il sottosistema comprende la sottounità di paesaggio delle praterie e parte di quella del paesaggio montano ad alto gradiente delle faggete con il Poggio del Lupo, Poggio Varco Castelfranco, La Croce del Pratomagno, Poggio Massarecci, Cima Bottigliana e Monte Lori.

Questo sottosistema caratterizzato da forti elementi di naturalità e valore ambientale è completamente disabitato, con la sola presenza dell'edificio di proprietà dell'Ente Maggio Musicale Fiorentino collocato fra Monte Lori e l'Abetina dei Bardi. Il campione della dinamica dell'uso del suolo (tav. 3) evidenzia una persistenza degli usi con contenute aree di deforestazione e processi di forestazione con conifere. Tutte le zone boscate, ad esclusione delle conifere, sono incluse nei boschi di pregio come meglio precisato nella tav. 4.

Fra gli obiettivi generali di sistema assumono ruolo strategico specifico le azioni di rafforzamento del processo di difesa del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.

2. Il sottosistema è da includere totalmente nelle zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola, nell'ambito della applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 e successive modificazioni con azioni previste per la tipologia relativa delle "aree marginali ad economia debole" individuate dal P.I.T e dal P.T.C.P. come normate dalla variante al P.R.G. (dele) n. 34 delle zone agricole del Comune di Loro (accoglimento osservazione n.33A).

Funzioni compatibili e strategie all'interno del sottosistema sono:

- interventi finalizzati al mantenimento e

recupero delle radure e del prato pascolo con ripristino delle aree abbandonate tese ad impedire l'avanzamento del bosco;

- interventi finalizzati a tutelare e garantire integralmente la conservazione delle risorse boscate di pregio e la stabilità dei versanti con mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie;

- la realizzazione di percorsi escursionistici attrezzati in sintonia con la conservazione della risorsa ambientale, forestale, paesaggistica, floristica e della fauna;

- attività di allevamento, pastorizia e pascolo montano;

- recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola per attività connesse all'agricoltura o comunque compatibili con gli obiettivi indicati al precedente art. 48 per il territorio montano;

- interventi di recupero e riqualificazione della strada panoramica di pregio paesistico che delimita il sottosistema da quello ad alto gradiente montano. Il Regolamento Urbanistico individua lungo la strada gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, miglioramento forestale, con interventi sulle zone boscate non di pregio per la realizzazione di aree attrezzate per escursionismo e recupero delle visuali prospettiche alterate da interventi di forestazione recente;

- **interventi di valorizzazione turistica.**

3. Prescrizioni e disposizioni particolari:

- le presenti disposizioni sono prescrittive per il R.U.;

- E' prescrittiva la conservazione dei boschi di pregio nella loro integrità ecologica

- le aree corrispondenti ai prato-pascoli montani indicati nelle tavole delle conoscenze del P.S. sono assunte come invarianti e quindi da tutelare integralmente così come le piante e i boschetti isolati al loro interno. In dette aree non è possibile costruire manufatti edilizi, ad esclusione delle costruzioni per allevamenti (ricoveri e recinti) così come regolati dalla variante (dele) al P.R.G. n. 34 delle zone agricole (accoglimento osservazione n.33A). Il Regolamento Urbanistico potrà meglio definire le tipologie ed i materiali privilegiando, comunque, forme e tipi in uso nella tradizione;

- il recupero delle costruzioni esistenti destinate al ricovero non potrà modificare gli elementi e le forme tradizionali ancora leggibili, adeguando ove necessario, gli edifici alle nuove esigenze nel rispetto del precedente alinea;

- è possibile il recupero dell'edificio di proprietà dell'Ente Maggio Musicale Fiorentino indicato con la sigla **E.M.M.** tav.15 solo per funzioni di

turismo sociale e con servizi e funzioni in complementari con interventi volumetrici fino ad un massimo di mc. 1500 totali.

Il Regolamento Urbanistico definirà le opere e gli interventi di miglioramento ambientale, gli elementi da sottoporre a valutazione in conformità del precedente art. 6.

Il recupero dell'edificio dovrà portare ad una sostanziale rivisitazione tipologica e architettonica del complesso prevedendo un'adeguata viabilità e opere di inserimento paesaggistico ambientale nel rispetto del valore dei luoghi;

- è possibile la realizzazione dei progetti della Comunità Montana per i siti di interesse comunitario relativamente ai boschi di conifere ai pascoli di crinale e all'oasi di protezione faunistica **nonché la realizzazione di aree attrezzate, attrezzature turistico-ricettive, di ristoro e ricreative previste nell'ambito di programmi proposti dall'Ente medesimo o da altri soggetti pubblici.**

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie.

<b>SOTTOSISTEMA</b>		<b>AP09ps01</b>	<b>TAB.1</b>
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	0	0	0
Turismo	0	1.500	1.500
<b>Totale (mc)</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

**Art. 50 Sottosistema montano ad alto gradiente (AP09ps02)**

1. Il sottosistema comprende parte dei territori compresi nella sottounità di paesaggio pedemontano e montano ad alto gradiente con parte delle zone delle faggete montane.

All'interno ricade il sistema funzionale dei castelli con gli abitati di Modine, Gorgiti, Rocca Ricciarda, Trappola, La Casa, Casale, Trevane, La Villa, Chiassata e Anciolina.

Il Sottosistema, per la struttura e il valore degli insediamenti, le dinamiche socio-economiche e territoriali e la presenza di grandi valori ambientali e paesaggistici è espressione dei caratteri strutturali dell'intero sistema montano.

Le dinamiche dell'uso del suolo evidenziano anche in questa zona una forte persistenza d'uso nelle zone boscate, mentre nelle aree di transizione la propensione verso una forte dinamica naturale

accompagnata da degrado, forestazione e coniferamento.

Nell'intorno degli abitati le dinamiche sono fortemente articolate con parametri di eccezionalità al cambiamento, alla dinamica naturale e all'abbandono. Molte zone boscate, escluse le conifere e quelle al contorno di Modine e Gorgiti sono incluse nei boschi di pregio.

Il principale carattere del sottosistema è la presenza di risorse naturali e risorse storico-culturali di grande qualità. Da un lato il sistema idrografico montano con le sorgenti e i corsi d'acqua principali, le grandi aree boscate con le marronete secolari e le faggete di bassa quota che costituiscono aree di integrazione degli habitat; dall'altro lato il sistema dei borghi-castelli caratterizzati dalla permanenza dei valori storici e architettonici.

All'intorno dei borghi, la permanenza relitta dei terrazzamenti con coltivi e aree abbandonate. Ai di fuori dei borghi si denota una quasi totale mancanza degli insediamenti sparsi e la persistenza degli antichi tracciati viari di penetrazione verso la montagna e di attraversamento dei crinali, ancora riconoscibili nella trasposizione del catasto Lorese nella cartografia moderna.

Questa conformazione territoriale deve essere mantenuta in quanto la sua valorizzazione e l'arricchimento di prestazioni possono concorrere a promuovere e riqualificare il territorio di Loro, anche in relazione allo sviluppo fondato sulla promozione del turismo ambientale ed il recupero di attività forestali compatibili con i luoghi.

L'uso delle risorse è da valutarsi in relazione a questo obiettivo strategico generale. Ciò presuppone il mantenimento in efficienza, la manutenzione e il recupero - in presenza di degrado e di riduzione delle potenzialità delle risorse - dei boschi, del suolo agricolo, della viabilità (comunale, vicinale, poderale e forestale) del reticolo idrografico e in genere delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Tutti gli obiettivi generali di sistema assumono un ruolo strategico anche per il sottosistema essendo presenti al suo interno tutte le tipizzazioni di carattere generale.

All'interno del sottosistema è presente il Borgo-castello di Rocca Ricciarda e sono state individuate le U.T.O.E. n°1 di Modine e Gorgiti, l'U.T.O.E. n°4 di Trappola, La Casa e Casale, l'U.T.O.E. n°5 di Trevane, La Villa, Chiassata e Anciolina.

2. Le funzioni compatibili e strategiche all'interno del sottosistema sono:

- l'attività agricola in tutte le aree al di fuori degli ambiti urbani, nell'ambito di applicazione della Legge Regionale n. 64/1995 e successive modificazioni (variante al P.R.G. (dele) n. 34 Comune di Loro Ciuffenna) (accoglimento osservazione n.33A);

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- sono consentite tutte le azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi previsti dal sistema montano di cui al precedente art. 48;
  - sono compatibili anche le funzioni previste nel sottosistema ambientale di cui al precedente art. 49;
  - nei borghi la funzione caratterizzante è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività commerciali e artigianali di servizio non inquinanti, attività turistiche. E' ammessa la costruzione di aree per la sosta pubblica e di aree di verde attrezzato per il gioco e il tempo libero;
  - nelle aree di contorno ai centri abitati sono consentite pratiche agrarie anche connesse al tempo libero, come presidio del territorio, nei caratteri e forme tradizionali.
  - nelle aree di pertinenza e al contorno dei borghi dove è possibile ancora lo svilupparsi di pratiche agrarie di cui al precedente alinea, il Regolamento Urbanistico nei limiti stabiliti dal P.T.C.P., definirà norme specifiche per la costruzione di piccoli annessi per il ricovero di attrezzi e mezzi. Tali annessi non potranno superare le superfici strettamente necessarie alla conduzione, privilegiando soluzioni collettive, con uso di tipologie e materiali in uso nella tradizione, prediligendo l'utilizzo della pietra faccia vista e coperture in laterizio. Contestualmente alla realizzazione dell'annesso dovranno essere eliminate tutte le forme di degrado fisico e visivo connesse alle suddette pratiche agrarie .
3. Prescrizioni e definizioni particolari:
- I programmi e i progetti di valorizzazione e di potenziamento delle prestazioni delle risorse che intendano dare corpo a iniziative coerenti con gli obiettivi strategici formulati dal Piano Strutturale, presentabili in ogni tempo, da parte di soggetti pubblici e/o privati, devono risultare conformi a quanto stabilito dal precedente Titolo II, in merito ai requisiti e ai limiti d'uso delle risorse, e alle regole specifiche di luogo di cui al Titolo III.  
Essi devono comunque attenersi al criterio di compatibilità, di cui al precedente art. 5, che costituisce fondamento essenziale delle strategie di governo del territorio lorese.
  - Gli interventi di completamento e quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente devono conformarsi a quanto stabilito dal precedente Titolo II, in merito ai requisiti e ai limiti d'uso delle risorse, e alle regole specifiche di luogo prescritte dal Titolo III.  
Nei borghi e nelle zone di contorno ritenute di valore storico-culturale e paesaggistico del P.T.C.P. non sono ammessi interventi di nuova

costruzione ad eccezione dei completamenti e addizioni indicati per ciascuna U.T.O.E. nelle zone non interessate dai vincoli della disciplina urbanistica del P.T.C.P.

Sono ammessi in ogni tempo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e la sostituzione degli elementi ritenuti incompatibili con i luoghi che il R.U. disciplinerà nell'ambito dei contesti storici e del patrimonio edilizio sparso all'interno del sottosistema.

- Per le costruzioni in zona agricola vale quanto stabilito dalla variante al P.R.G. n. (dele) 34 del Comune che disciplina gli interventi in zone agricole (accoglimento osservazione n.33A).
  - Per il Borgo di Rocca Ricciarda il R.U. procederà a studi di dettaglio più approfonditi definendo categorie di intervento nel rispetto della L.R. n. 52/99 e azioni di tutela e recupero con le seguenti prescrizioni:
    - interventi di riconsolidamento delle parti geomorfologicamente instabili;
    - recupero degli edifici per residenze, servizi, piccole attività commerciali, strutture turistiche-ricettive e servizi di supporto, attività sociali e culturali, piccolo artigianato di tradizione e altre funzioni compatibili con le caratteristiche urbane, tipologiche ed architettoniche del luogo;
    - ricostruzione di edifici diruti o fortemente lesionati nel rispetto delle forme e tipologie originarie;
    - mantenimento del rapporto con il contesto agro-paesaggistico così come individuato nella disciplina dal P.T.C.P. e tutela e recupero dell'area di interesse archeologico per la presenza del vecchio castello e di tutti gli elementi e manufatti della cultura materiale;
    - non è possibile la costruzione di nuovi edifici;
    - eliminazione di tutte le forme di degrado fisico-morfologico e visivo;
    - recupero del Mulino di Rocca Ricciarda così come stabilito nei programmi e progetti della Comunità Montana.
- Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

<b>SOTTOSISTEMA</b>		<b>AP09ps02</b>	<b>TAB.2</b>
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	1.500	5.500	7.000
Turismo	0	3.000	3.000
<b>Totale (mc)</b>	<b>1.500</b>	<b>8.500</b>	<b>10.000</b>

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 51 Unità territoriali organiche elementari

1. Fanno parte del sottosistema ambientale montano ad alto gradiente le seguenti unità territoriali organiche elementari:

- l'unità n°1 di Modine e Gorgiti
- l'unità n°4 di Trappola, La Casa e Casale
- l'unità n°5 di Trevane, La Villa, Chiassaia e Anciolina

2. L'unità di Modine e Gorgiti è costituita dai piccoli centri sull'estremità nord-occidentale del territorio comunale. Comprende i nuclei abitati e il loro contesto agro-paesaggistico come parte inscindibile per la tutela dei valori presenti.

I centri, non più abitati stabilmente, richiedono azioni tese a garantire un controllo effettivo del territorio con opere di riqualificazione e recupero degli edifici e del contesto agro-paesistico.

Nell'ambito dell'U.T.O.E., non è ammessa la costruzione di nuovi edifici. Il R.U. stabilirà con adeguati approfondimenti gli interventi di recupero consentiti sugli edifici esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche e valori. Dovranno essere tutelati i caratteri architettonici e tipologici di pregio e le pertinenze significative dell'impianto urbano dell'aggregato. Oltre alla residenza sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, escludendo attività nocive o che arrechino disturbo. Considerati gli obiettivi e le strategie del sottosistema il Regolamento Urbanistico dovrà privilegiare interventi che facilitino il mantenimento e il ritorno della residenza stabile con opere di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti in rapporto alle effettive necessità dei nuclei familiari stabilmente insediati.

Il R.U. nel rispetto di quanto sopra detto individuerà le categorie di intervento compatibili così come definite dalla L.R. n. 52/99.

Le zone di contorno dove permangono i caratteri agro-paesaggistici di valore storico-documentario sono assunte dal P.S. come parti significative del parco agro-paesaggistico di eredità culturale di cui al precedente art.8 e sottoposte a salvaguardia integrale in attesa del R.U.

Il R.U. preciserà i confini tra le aree a parco e i nuclei urbani stabilendo per dette aree una specifica normativa tesa al loro recupero ed alla eliminazione di ogni forma di degrado nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le nuove costruzioni rurali consentite dalla variante al P.R.G. per le zone agricole (dele) n. 34 (accoglimento osservazione n.33A) approvata dal Comune dovranno essere realizzate utilizzando materiali in uso dalla tradizione e localizzati nel rispetto delle regole dello statuto dei luoghi indicate al precedente art. 42;
- il ripristino dei terrazzamenti con l'impiego di materiali analoghi a quelli esistenti;

- nelle zone periurbane eliminazione delle forme di degrado fisico o morfologico con demolizione di tutte le costruzioni non compatibili con i luoghi e la realizzazione di piccoli annessi nelle forme e nei materiali tradizionali nel rispetto delle strategie generali di sottosistema di cui al precedente art. 50;
- non è consentita la messa a dimora di essenze e coltivazioni agro-forestali diverse da quelle tipiche del luogo;
- non è consentito l'uso di fito farmaci;
- le aree per la sosta pubblica e per il gioco non potranno alterare la morfologia del territorio nelle parti con valenza storica e paesaggistica;
- il P.S. sottopone le previsioni del Piano Regolatore vigente a salvaguardia impedendo ogni modifica fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
- Il regolamento urbanistico, potrà trasferire, nell'ambito del sottosistema di appartenenza o del CIO6ps02, le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone di completamento e saturazione. Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati.

### TUTELE E SALVAGUARDIE

- Nei centri urbani di Modine e Gorgiti in attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al mantenimento delle destinazioni d'uso presenti.

- Le zone B di saturazione sono stralciate per sovrapposti vincoli del P.T.C.P. :sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo. Le volumetrie residue potranno essere trasferite nell'ambito del sottosistema ambientale C106ps2 con l'U.T.O.E n °3 del capoluogo o del sottosistema C106ps01 con U.T.O.E n°2 di Malva.

UTOE N°1 – MODINE E GORGITI				
RESIDENZA				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazio ni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	-	-	1.500	<b>1.500</b>
PRODUTTIVO-COMMERCIALE-DIREZIONALE				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazio ni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G	Dotazioni P.S.	P.R.G.

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ni P.R.G.	P.S.	P.R.G.	P.S.	P.S.
-	-	-	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

### NOTE:

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per opere di recupero funzionale delle attività
  - 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive.
3. **L'unità di Trappola, La Casa e Casale** è costituita dal centro storico di Trappola e dagli aggregati di La Casa e Casale, nella estremità nord del territorio che, con le aree agro-forestali, al contorno costituiscono un contesto agro-paesaggistico inscindibile.
- Gli interventi ammessi sono quelli previsti per l'U.T.O.E. n. 1 di cui al precedente alinea ad eccezione delle seguenti specifiche:
- possibilità di recupero degli edifici di proprietà della Comunità Montana adiacente la Trappola da destinare a centro studio e didattica ambientale indicato con la sigla **CSD** nella tav. 15.
  - secondo i programmi e progetti dello stesso Ente con servizi e funzioni collaterali;
  - considerate le tutele del P.T.C.P. e la particolarità geo-morfologica dell'area non è ammessa la previsione di aree per la costruzione di nuovi edifici. Sulla scorta di ulteriori indagini e approfondimenti geomorfologici così come stabilito al precedente Titolo II potranno essere ammesse addizioni degli edifici esistenti e completamenti;
  - sulle aree boscate non di pregio sono possibili interventi tesi a ristabilire il rapporto originario degli insediamenti con il luoghi circostanti anche con recupero all'uso agricolo nelle forme tradizionali o sostituzione delle conifere con essenze arboree tipiche, finalizzate alla valorizzazione delle aree ricomprese nel parco agriopaesaggistico di eredità culturale (art.8);
  - il P.S. sottopone le previsioni del P.R.G. vigente a salvaguardia impedendo trasformazione ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
  - Il regolamento urbanistico, potrà trasferire, nell'ambito del sottosistema di appartenenza o del CIO6ps02, le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone di completamento e saturazione. Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati.

### TUTELE E SALVAGUARDIE

- Nei centri urbani di Trappola, La Casa e Casale in attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  
Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al mantenimento e previsione di destinazioni d'uso. **compatibili con le caratteristiche dei luoghi**
- Le zone B di saturazione sono stralciate per sovrapposti vincoli del P.T.C. :sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo.  
Le volumetrie, dopo adeguate verifiche geomorfologiche, potranno essere trasferite all'interno dell'U.T.O.E. nell'ambito delle zone non sottoposte a vincolo dal P.T.C.P o all'interno del sottosistema ambientale C106ps02.

UTOE N°4 – TRAPPOLA, LA CASA, CASALE				
<b>RESIDENZA</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	-	-	1.500	<b>1.500</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI DIREZIONALI</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	-	-	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

### NOTE:

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per opere di recupero funzionale delle attività
  - 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive.
4. **L'Unità di Trevane, La Villa, Chiassiaia e Anciolina** comprende la parte principale del territorio incluso nel sistema funzionale dei castelli. Nella zona permangono i caratteri "antichi" di questo territorio, dove i nuclei abitati sono circondati da zone boscate e aree di pertinenza destinate ad orti e coltivi terrazzati di limitate dimensioni.  
La prescrizione che il P.S. dà per il Regolamento Urbanistico è quella di tutelare e riqualificare l'insieme dell'edificato storico e del paesaggio in modo da costituire un riferimento portante per la costruzione di un parco storico dei castelli connesso al sistema dei mulini e alla viabilità storica (art.8).  
In tutta l'U.T.O.E. sono ammesse nuove volumetrie residenziali per un massimo di mc. 1.500 e altezza

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

non superiore a due piani fuori terra, da ubicare nella zona di La Villa non sottoposta a vincolo dalla disciplina di tutela degli aggregati prevista dal P.T.C.P.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti nella precedente U.T.O.E. n. 1 con recupero della viabilità e sentieristica storica a fini naturalistici e storico-culturali, con aree attrezzate per il tempo libero, rafforzando l'immagine di Anciolina come punto di arrivo panoramico e accesso alla strada di interesse paesistico del Pratomagno.

Il R.U. dovrà prestare particolare attenzione al rapporto storico degli edificati con il sistema dei mulini, storicamente legati a questi centri.

Per la definizione del parco storico dei castelli il R.U. dovrà fare attenzione a:

- recupero della viabilità storica e dei manufatti della cultura materiale;
- definizione di percorsi storico-didattici degli antichi collegamenti funzionali che possono consentire la lettura della struttura storica di questa parte del territorio: collegamenti interni al sottosistema fra castelli, di attraversamento della zona e della montagna, collegamenti ai centri di valle e al sistema dei mulini;
- individuazione, recupero e valorizzazione delle componenti architettoniche e paesaggistiche significative degli antichi insediamenti all'interno e/o all'esterno degli attuali abitati: mura, torri, spazi di relazione pubblica, pozzi, fonti, orti, ecc.;
- recupero delle visuali e dei coni di collegamento visivo fra i centri alterati da forestazioni recenti e non rientranti nella categoria dei boschi di pregio;
- il P.S. sottopone a salvaguardia tutte le previsioni di P.R.G. stralciando le zone edificabili ricomprese nella tutela del P.T.C.P. Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero.
- Il regolamento urbanistico potrà trasferire nell'ambito del sottosistema di appartenenza o del CIO6ps02, le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone di completamento e saturazione. Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati.

### TUTELE E SALVAGUARDIE

- Nei centri abitati di Trevane, La Villa, Chiassata e Anciolina Casale in attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  
Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al

mantenimento e previsione di destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

- Le zone B di saturazione sono stralciate per sovrapposti vincoli del P.T.C.P.: sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo. Le volumetrie residue potranno essere trasferite nell'ambito del sottosistema ambientale C106ps2 con l'UTOE n°3 del capoluogo. Le volumetrie stralciate di Anciolina (zona D3 e B2) potranno essere trasferite nel sottosistema ambientale C106ps4, con l'U.T.O.E. n°6.

<b>UTOE N°5 – TREVANE, LA VILLA, CHIASSAIA, ANCIOLINA</b>				
<b>RESIDENZA</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	1.500	-	1.000	<b>2.500</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	20%	-	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

### NOTE:

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per opere di recupero funzionale delle attività
- 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive.

### **Art. 52 Sottosistema ambientale di Roveraia AP09ps03**

1. Il sottosistema si colloca fra le propaggini est del Pratomagno e il sottosistema terrazzato dell'Agna-S.Giustino e rientra nella sottounità di paesaggio pedemontano ad alto gradiente. Il sottosistema coperto quasi totalmente da aree boscate, con presenza lungo il crinale di rimboschimenti di nuova impronta (conifere) che nelle pendici più basse, fino al confine del sito di interesse comunitario, si trasformano in boschi di pregio e di integrazione degli habitat così come evidenziato nelle tavole di Piano.  
Le aree boscate ricadono quasi completamente all'interno di proprietà pubbliche. Il sistema è caratterizzato da insediamenti radi scarsamente abitati tra cui si distingue il nucleo di Roveraia di proprietà della Comunità Montana che da il nome al sottosistema.
2. Funzioni compatibili e strategiche all'interno del sottosistema:

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- sono compatibili le funzioni previste nel sottosistema ambientale montano al alto gradiente di cui al precedente art. 48.
3. Prescrizioni e disposizioni particolari:
- per tutte le aree boscate e habitat valgono le prescrizioni indicate per il sottosistema ambientale montano ad alto gradiente di cui al precedente art. 50;
  - intervento strategico per il sottosistema è il recupero del nucleo di Roveraia, indicato con la sigla **ROV** nella tav. 15 di proprietà della Comunità Montana, dove oltre alla residenza sono ammessi interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso per attività turistiche e ricettive con servizi e funzioni complementari annesse.
- In caso di recupero a funzioni turistiche sono ammessi incrementi volumetrici nella misura massima di mc. 3000 complessivi. Il Regolamento Urbanistico definirà l'ambito di intervento su cui applicare il Piano di Recupero o altro strumento attuativo, stabilendo, nel rispetto delle prescrizioni sull'uso delle risorse di cui al precedente Titolo II gli interventi collaterali di recupero e riqualificazione ambientale.
- Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

SOTTOSISTEMA		AP09ps03	TAB.3
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	0	0	0
Turismo	0	3.000	3.000
<b>Totale (mc)</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

### Art. 53 Sottosistema ambientale dei crinali secondari di Monte Cocollo AP09ps04

1. Il sottosistema si colloca sul confine ovest del Comune e il sottosistema delle colline terrazzate; il territorio fa parte delle sottounità di paesaggio dei crinali secondari del Monte Cocollo e del paesaggio pedemontano ad alto gradiente. Ricadono all'interno le aree di transizione delle varianti di passaggio con gli habitat dei prati perenni secondari e delle formazioni delle brughiere del Monte Cocollo altoarbustive di degradazione, circondati da zone incluse nei boschi di pregio.
- Il sottosistema, ormai completamente disabitato conserva ancora gli antichi tracciati da Odina alla Quercia al Nibbio, da Sucine, attraverso il Cocollo, fino al Ponte di Modine e la principale "via che sale al Cocollo e dalle Case Gori va a Modine" ancora leggibile nella cartografia moderna.
- All'interno del sottosistema ricade, infine, l'area archeologica del Monte Cocollo, dove era ubicato l'antico Castello.

2. Le funzioni compatibili e strategie di sottosistema sono quelle previste per il sottosistema ambientale dei pascoli di crinale di cui al precedente art. 49.
3. Prescrizioni e disposizioni particolari:
- per l'intero sottosistema valgono le prescrizioni stabilite per il sottosistema di cui al precedente art. 49; in particolare vale quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 come precisato dalla variante (dele) n. al P.R.G. alle zone agricole del Comune di Loro (**accoglimento osservazione n.33A**):
- per gli habitat dei pascoli perenni secondari e gli habitat altoarbustivi di degenerazione si fa riferimento al tipo di paesaggio C5-11 ( aree di transizione variante a e b ) e alla variante alle zone agricole soprarichiamata;
  - tutela integrale dei boschi di pregio
  - interventi strategici del sottosistema: progetti della Comunità Montana:
    - ripristino e riqualificazione del percorso naturalistico Odina-Quercia al Nibbio;
    - recupero dei pascoli di crinale nell'ambito dei siti di interesse comunitario;
    - recupero e valorizzazione del sito archeologico del Monte Cocollo con aree attrezzate di servizio per la sosta e il tempo libero;
    - recupero e riqualificazione storico-naturalistica dell'antico percorso che sale al Monte Cocollo e che da Case Gori va a Modine.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

SOTTOSISTEMA		AP09ps04	TAB.4
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	0	0	0
Turismo	0	1.000	1.000
<b>Totale (mc)</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

### Art. 54 Sottosistema ambientale dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio AP09ps05

1. Ad est e sud-est il sottosistema si attesta lungo la direttrice della strada che collega Pratovalle, Faeto e Casamona alla Sette Ponti in prossimità di Paterna. Comprende territori che presentano i caratteri delle sottounità di paesaggio dei crinali secondari di Poggio Sarno e Monte Pio e parte del paesaggio pedemontano ad alto gradiente. Ricadono all'interno gli habitat dei prati perenni secondari e delle formazioni arbustive di degenerazione con le brughiere di Poggio Sarno, circondati da formazioni arboree incluse nei boschi di pregio.
- Sul versante nord il sottosistema si attesta sul sistema dei castelli. Scarsamente abitato è

attraversato dall'antico tracciato della strada Romana che passando per Casamona conduce a Casa Sesta. In prossimità di Poggio Sarno e Casamona è individuato un sito di interesse archeologico per la presenza di età Romana. Considerato che il sottosistema ha caratteristiche analoghe a quello del Monte Coccollo, si assumono come funzioni compatibili, strategie e prescrizioni quelle assunte per il sottosistema del Coccollo di cui al precedente art. 53. Nel caso di Poggio Sarno interventi strategici sono il recupero del sito archeologico, della strada romana di Casa Sesta con valenza storico-naturalistica e della strada comunale da Paterna a Casamona assumendo anche azioni di tutela ambientale e paesaggistica per la presenza di efflorescenze stagionali delle ericacee sul versante sud del sottosistema.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

SOTTOSISTEMA		AP09ps05	TAB.5
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	0	0	0
Turismo	0	500	500
Totale (mc)	0	500	500

**CAPO II  
SISTEMA DELLE COLLINE TERRAZZATE,  
SOTTOSISTEMI E U.T.O.E.**

**Art. 55 Strategie di sistema e dei sottosistemi ambientali**

1. L'ambito territoriale che si estende fra il limite sud del sistema montano e la strada provinciale dei Sette Ponti occupa la parte del territorio dove il paesaggio agrario è fortemente caratterizzato dalla presenza di coltivi su terrazzi e ciglioni e dalla Sette Ponti che distribuisce trasversalmente l'accessibilità alla parte più urbanizzato del territorio lorese sulla direttrice Arezzo-Pian di Scò con gli innesti verso il fondo valle del valdarno attraverso Terranuova Bracciolini.

Il sistema, che include i due centri abitati più importanti, Loro Ciuffenna e S.Giustino, dove sono concentrate tutte le funzioni e i servizi essenziali, si inoltra rispettivamente lungo il torrente Ciuffenna fino agli abitati di Poggio di Loro e S.Clemente e lungo il torrente Agna fino a Casamona, Faeto e Pratovalle.

La dinamica delle trasformazioni dell'uso del suolo evidenzia da un lato il rafforzamento della coltivazione terrazzata, dall'altro un sensibile processo di urbanizzazione dell'area dovuto a un fenomeno di "migrazione residenziale" dalle zone di fondovalle del valdarno a quelle di collina. Conseguentemente lungo tutta la Sette Ponti, che

segue il tracciato dell'antica "Cassia Vetus", si assiste ad un processo di rafforzamento dei nuclei esistenti con l'inserimento di funzioni orientate verso usi turistici del patrimonio edilizio, facilmente accessibile e valorizzato dal contesto paesaggistico e storico monumentale: i coltivi terrazzati, l'antico borgo del Borro, la pieve di Gropina, il monastero mariano di Montermarciano con i vicini servizi nell'abitato di Malva che si sviluppa sul territorio di Terranuova.

2. Obiettivi generali del sistema sono:

- la riqualificazione, recupero e completamento della viabilità principale in corrispondenza dei centri abitati principali, facilitando l'accessibilità ed eliminando le interconnessioni in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, inibendo altresì il formarsi di processi insediativi lineari lungo la viabilità;
- il recupero del rapporto del fiume con il territorio nelle sue componenti storiche (mulini), paesaggistiche e ambientali;
- favorire il ripristino dei paesaggi fluviali e la creazione di collegamenti ecologici;
- riqualificazione e valorizzazione della Sette Ponti come luogo della visibilità e accessibilità del territorio lorese;
- rafforzamento dei centri abitati principali come centri di servizio per l'intero territorio comunale;
- valorizzazione della visibilità paesaggistica e storico-culturale dei momenti e delle aree di interesse storico-documentario;
- sviluppo di azioni per la costruzione e promozione di un parco agro-produttivo di eredità culturale delle colline terrazzate nel sistema funzionale della Sette Ponti (art.8);
- la riqualificazione degli insediamenti urbani consolidati e recenti, con riordino e riaggregazione dei servizi e delle funzioni di interesse pubblico;
- la ricollocazione delle attività produttive incompatibili sia nei centri abitati che nel territorio aperto e recupero delle aree di risulta per funzioni compatibili con gli insediamenti ed i valori ambientali presenti;
- valorizzazione e tutela del patrimonio storico-culturale e dei centri antichi favorendo e estendendo il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione; nonché del patrimonio insediativo sparso e dei manufatti della cultura materiale;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e lo sviluppo delle attività agricole e di quelle connesse compatibili con i caratteri del paesaggio per funzioni e tipologie, valorizzando il loro ruolo di presidio ambientale e sostenendo la capacità e qualità produttiva delle attività tradizionali;
- eliminazione delle situazioni di degrado fisico e



morfologico nel territorio aperto, promuovendo anche azioni di recupero di strutture, non più in uso, con funzioni compatibili; riqualificazione delle aree ad economie rurali marginali di frangia ai centri abitati o in territorio aperto, caratterizzate da fenomeni di degrado, con azioni di riqualificazione ambientale e ripristino dei paesaggi valorizzando al contempo le risorse naturali;

- il mantenimento e recupero della maglia viaria recente, di quella di antica formazione e dei percorsi rurali, garantendo le accessibilità ai fiumi e corsi d'acqua;
  - difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture, favorendo azioni di prevenzione dei fenomeni alluvionali, di dissesto idrogeologico e geo-morfologico.
3. Il sistema delle colline terrazzate è articolato nei seguenti sottosistemi ambientali per ciascuno dei quali sono indicati gli obiettivi specifici, le funzioni compatibili, le prescrizioni, le disposizioni particolari e gli interventi strategici.
- Sottosistema ambientale della Sette Ponti ovest CI06ps01  
 Sottosistema ambientale di Loro Ciuffenna e delle colline interne CI06ps02  
 Sottosistema ambientale della Sette Ponti Est CI06ps03  
 Sottosistema ambientale dell'Agna e San Giustino CI06ps04

**Art. 56 Sottosistema ambientale della Sette Ponti ovest CI06ps01**

1. Il sottosistema si colloca ad ovest lungo la Sette Ponti fino al confine con il comune di Pian di Scò nel sistema funzionale della Sette Ponti. All'interno sono presenti parti di territorio delle sottounità di paesaggio del vecchio bacino lacustre (zona di Loro Ciuffenna) e del paesaggio collinare-pedemontano a gradiente medio, con porzioni del paesaggio pedemontano ad alto gradiente.
- Ampie zone della variante di paesaggio del sistema dell'oliveto terrazzato sono presenti al suo interno tanto da caratterizzarne la sua struttura con alcune frangie dei Pianalti.
- Il P.S. individua all'interno ampie fasce di formazioni forestali di interesse naturalistico (area a vegetazione mediterranea) e aree boscate di integrazione ecologica che collegano l'ANPIL delle Balze ai boschi di pregio del Monte Coccollo.
- Malva, il centro abitato più consistente con un'ampia porzione nel comune di Terranuova, è collocato in zona baricentrica, mentre sul versante pedecollinare e montano sono presenti nuclei di rilevante valore come Odina, Case Uliveto e Querceto.
- Lungo la Sette Ponti oltre a Malva si trovano centri di grande interesse storico come la Villa Bel Poggio e il monastero di Montemarciano ricompreso quasi

completamente nel comune di Terranuova Bracciolini.

Il sottosistema si caratterizza per la permanenza di una corretta integrazione fra insediamenti storici, paesaggio agrario delle colline terrazzate ed emergenze naturali.

Questa conformazione territoriale deve essere mantenuta, valorizzata e arricchita di prestazioni legate alla promozione turistica e ambientale con recupero dei valori storici e delle attività agrarie territoriali.

L'uso delle risorse deve essere valutato in relazione a quanto espresso nel precedente punto, nel rispetto degli obiettivi generali di sistema espressi al precedente art. 55.

All'interno del sottosistema è stata individuata l'U.T.O.E. n. 2 di Malva.

Le invarianti del sottosistema sono indicate nella tavola n°16 delle invarianti.

2. Funzioni compatibili e obiettivi strategici all'interno del sottosistema:
- sono consentite tutte le azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi previsti per il sistema delle colline terrazzate;
  - in tutto il sottosistema nel rispetto delle limitazioni d'uso delle risorse sono consentite tutte le funzioni compatibili con l'agricoltura e di servizio alla stessa. E' ammessa l'attività turistico-ricettiva, la residenza e l'artigianato di servizio;
  - le attività commerciali di vicinato e direzionali;
  - la realizzazione di nuovi edifici rurali sono subordinati al rispetto dei parametri della variante al P.R.G. (dele) n. 34 approvata dal Comune di Loro che precisa quanto stabilito dal P.T.C.P. (accoglimento osservazione n.33A)

Al perseguimento degli obiettivi si dovrà pervenire attraverso l'osservanza delle seguenti indicazioni ma anche mediante ulteriori specificazione normative del Regolamento Urbanistico e di eventuali piani e programmi di settore che definiscano anche criteri di valutazione delle nuove costruzioni rurali in rapporto alle interferenze che gli stessi possono avere, sotto l'aspetto visivo (coni e visuali prospettiche), con i valori storici e paesaggistici individuati dal P.S.:

- Valorizzazione dei prodotti tipici anche favorendo attività agricole del tipo biologico per minimizzare gli impatti sull'ambiente;
- Ridefinizione dei margini degli insediamenti attraverso la riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- Mantenimento del sistema scolante e della vegetazione riparia, per garantirne l'efficienza e la manutenzione;
- Mantenimento e incentivazione alla reintroduzione di siepi, alberature e macchie di campo, per garantire la continuità ecologica e

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

la biodiversità.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, i nuovi interventi dovranno perseguire:

- Incentivazione del recupero e manutenzione dei manufatti di difesa idraulica esistenti;
- Incentivazione per la realizzazione dei bacini di stoccaggio delle acque meteoriche con doppia funzione: contenimento degli attingimenti dalla falda e allungamento dei tempi di corrivazione in corrispondenza di eventi meteorici eccezionali.

Prescrizioni e disposizioni particolari:

- Conservazione delle siepi e macchine di campo nonché delle alberature anche non produttive, la reintroduzione degli stessi è considerata quale intervento di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n. 64/1995;
- Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, individuati nella tav. 10 "I vincoli sovraordinati", sono soggette alle prescrizioni di cui al capo III delle presenti norme.
- Nelle aree ricadenti in ambito B di cui alla DCR n. 230/1994 e individuate nella tavola della pericolosità idraulica", gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati solo qualora siano rispettate le prescrizioni relative alla risorsa suolo e sottosuolo del Titolo II delle presenti norme.
- Eliminare gli addensamenti edificatori lungo la Sette Ponti e riqualificare quelli presenti anche con opere di arredo urbano per la sicurezza dei cittadini con particolare attenzione alle categorie più deboli (bambini e anziani).

Gli interventi di riqualificazione dei nuclei storici dovranno ristabilire e conservare, ove ancora riconoscibili, il rapporto fra edificio e spazio esterno.

Sono interventi strategici per il sottosistema:

- il recupero a fini turistici-ricettivi dell'edificio denominato "Mille Pini" indicato con la sigla **MIP** nella tav. 15 in località Case Valcello. L'intervento, complessivamente non potrà superare i mc. 20.000, con servizi e funzioni annesse all'attività turistica e ricreativa. Sono escluse funzioni residenziali ad eccezione di un alloggio per il produttore. Il Regolamento Urbanistico stabilirà gli interventi di miglioramento ambientale e le opere di urbanizzazione che potranno essere realizzate anche al di fuori delle aree di stretta pertinenza.
- La eliminazione delle interferenze della Sette Ponti con gli abitati, ricercando la riqualificazione dell'abitato di Malva e Montemarciano che il R.U. dovrà affrontare in accordo con il comune di Terranuova per una integrazione urbana più pertinente allo stato dei luoghi.
- La conservazione dei caratteri e delle pratiche

culturali storiche, ove permangono.

- Eliminazione delle forme di degrado fisico e morfologico per la presenza di manufatti con impatto ambientale e paesistico negativo con il valore dei luoghi che il R.U. preciserà con apposita normativa e definizione delle aree di intervento.
- Valorizzazione e riqualificazione dei percorsi e dei collegamenti storici fra nuclei e territorio agricolo.
- Nell'ambito del sottosistema oltre agli interventi di cui sopra il fabbisogno abitativo è soddisfatto dalla previsione di mc. 2000 di recupero e mc. 12.000 di nuove costruzioni all'interno dell'U.T.O.E. n. 2.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

<b>SOTTOSISTEMA</b>	<b>AP09ps01</b>	<b>TAB.6</b>
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)
Residenziale	12.000	2.000
Turismo	0	25.000
Totale (mc)	12.000	27.000
		<b>39.000</b>

### **Art. 57 Unità territoriale organica elementare**

1. Fa parte del sottosistema ambientale della Sette Ponti ovest l'U.T.O.E. n. 2 di Malva.
2. L'U.T.O.E. n. 2 comprende l'abitato di Malva a nord del confine comunale con Terranuova lungo la vecchia Sette Ponti.  
L'abitato risulta quindi diviso fra Terranuova e Loro Ciuffenna. Obiettivo del R.U. è quello di riorganizzare l'abitato complessivamente insieme alla parte di Terranuova che si spinge verso Persignano.  
Parte dell'U.T.O.E. è ricompresa nella tutela degli aggregati della disciplina del P.T.C.P.  
Il P.S. assegna a Malva la possibilità di realizzare mc. 12.000 per nuove costruzioni residenziali che non potranno superare l'altezza degli edifici esistenti e Mc. 1.000 di recupero.  
Il R.U. nel definire la riqualificazione del centro dovrà ridefinire il rapporto con l'edificato di Terranuova.  
Si dovrà mantenere e recuperare, ove possibile, il vecchio tracciato della Setteponti, prevedendo azioni che migliorino le caratteristiche della strada provinciale nella fascia di interferenza e nei punti di innesto con le strade interne, migliorando la percorribilità interna e l'accessibilità agli insediamenti.  
Il R.U. definirà ai sensi del precedente art. 27 le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi programmati anche ai di

fuori delle aree di stretta pertinenza. In attesa del R.U. le previsioni del P.R.G. vigente per l'abitato sono sottoposte a salvaguardia; è possibile dare corso solo alla lottizzazione C3 già approvata e convenzionata e alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel programma del Comune. Il R.U. dovrà prevedere azioni che tendono a conservare un corretto equilibrio fra nuove costruzioni e aree agrarie al contorno incluse nell'ambito del progetto di parco agro-produttivo di eredità culturale.

Il Regolamento Urbanistico, potrà trasferire, nell'ambito del sottosistema di appartenenza o del CIO6PS02, le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone di completamento e saturazione. Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti.

**TUTELE E SALVAGUARDIE**

Tutto l'abitato di Malva è sottoposto a salvaguardia ad esclusione della porzione della zona C3 in fase di realizzazione. Sugli edifici esistenti in attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al mantenimento e **previsione di destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi.**

Le volumetrie residue delle zone B stralciate per la presenza di vincoli del P.T.C.P. potranno essere trasferite dal R.U. all'interno dell'U.T.O.E. stessa in ambiti non tutelati.

Sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo

<b>U.T.O.E. N°2 – MALVA</b>				
<b>RESIDENZA (mc)</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
7.012	4.988	-	1.000	<b>13.000</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
-	-	-	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

**NOTE:**

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per opere di recupero funzionale delle attività
- 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive

**Art. 58 Sottosistema ambientale del Ciuffenna e delle colline interne. CIO6ps02**

1. Il sottosistema occupa quasi completamente il sistema funzionale del Ciuffenna e comprende le colline terrazzate dal confine comunale sud con l'abitato di Loro fino ai versanti interni del torrente.

All'interno sono incluse alcune parti del territorio delle sotto unità di passaggio del vecchio bacino lacustre (zona Loro Ciuffenna), delle colline terrazzate collinari-pedemontane ed alcune propaggini del paesaggio pedemontano.

Il sistema comprende ampie zone della variante di paesaggio del sistema territoriale dell'oliveto terrazzato con una parte dei Piani Alti, occupata completamente dalle nuove espansioni del capoluogo, e una parte della variante dei fondovalle stretti nella porzione di territorio compreso tra il capoluogo ed il confine Comunale.

Il P.S. individua lungo tutto il corso del Ciuffenna un'area di collegamento fluviale di interesse naturalistico e una zona, la n°8, con presenza significativa di platano.

Il sottosistema, infine, si caratterizza per la presenza, non solo del torrente Ciuffenna, ma soprattutto del Capoluogo con il centro storico del borgo di Poggio di Loro, S. Clemente e Gropina.

L'uso delle risorse deve essere valutato in rapporto agli obiettivi generali di sistema che nello specifico riguardano il valore dei centri antichi di Gropina, del sistema funzionale del torrente con le emergenze naturalistiche ed il sistema storico dei mulini e del paesaggio, rafforzando il ruolo di centro servizi che il capoluogo riveste per il sottosistema e l'intero territorio Comunale.

All'interno del Sottosistema è stata individuata l'U.T.O.E. n.3 di Loro Ciuffenna, Poggio di Loro e S. Clemente. Le invarianti del sottosistema sono, il torrente Ciuffenna, il centro antico di Loro Ciuffenna, Gropina, il Borgo di Poggio di Loro e S. Clemente e tutti gli edifici presenti al Catasto Lorese, i mulini, i percorsi storici ancora riconoscibili, e le aree terrazzate e quanto indicato nella tavola delle invarianti.

2. Funzioni compatibili e obiettivi strategici all'interno del sottosistema.

Nel sottosistema oltre alla residenza, che lo caratterizza nell'ambito del capoluogo, sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali, artigianali e industriali non inquinanti.

E' ammessa la funzione turistico-ricettiva con servizi complementari e le attività connesse all'agricoltura, all'interno della U.T.O.E. sono specificati ulteriori prescrizioni e vincoli.

Obiettivi generali del sottosistema sono:

- La valorizzazione e la tutela del patrimonio storico;

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- La riqualificazione degli insediamenti;
- Il controllo dei processi insediativi lungo la viabilità;
- La riorganizzazione dei servizi;
- La rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili con gli insediamenti residenziali;
- La riorganizzazione e il riordino della zona industriale;
- Il recupero e il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- La riqualificazione ambientale dei paesaggi del territorio aperto, dei paesaggi fluviali e delle aree degradate;
- Il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità territoriale;
- Il superamento dell'attuale separazione tra fiume e territorio aperto, e tra fiume e territorio urbano storico.

Sono interventi strategici per il sottosistema:

- La valorizzazione e la salvaguardia del torrente Ciuffenna con tutti i mulini e le opere idrauliche ancora presenti.  
Il Regolamento urbanistico tramite ulteriori specificazioni normative preciserà i contenuti del programma per la costituzione del Parco del Ciuffenna e del progetto specifico relativo alla previsione in prossimità del Mulinaccio di un parco di eredità culturale "dell'acqua" indicato con sigla **PEA** nella tav.15 con servizi didattici e attrezzature di ristoro, e per la sosta. Il progetto dovrà prevedere l'eliminazione di ogni forma di degrado attraverso il recupero degli edifici esistenti con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 30% del volume presente.
- La valorizzazione di una variante alla Sette Ponti, in accordo con il Comune di Terranuova, nell'ambito della zona industriale;
- La tutela e valorizzazione di Gropina migliorandone l'accessibilità;
- La previsione delle aree agricole terrazzate nell'ambito di Parco agro-produttivo di eredità culturale;
- La valorizzazione del Museo Venturino Venturi quale centro di riferimento per la costruzione di un museo diffuso per l'arte contemporanea.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

<b>SOTTOSISTEMA</b>		<b>C106ps02</b>	<b>TAB.7</b>
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	110.000	62.000	172.000
Turismo	5.000	7.000	12.000
Totale (mc)	115.000	69.000	<b>184.000</b>
Produttivo	Mq 7.270		<b>Mq 7.270</b>

### **Art. 59 U.T.O.E. n. 3 di Loro Ciuffenna, Poggio di Loro e S. Clemente.**

1. Fa parte del sottosistema ambientale C106ps2 l'U.T.O.E. n.3 che comprende il Capoluogo, Poggio di Loro, S. Clemente e Gropina con l'asta del torrente Ciuffenna e parte del borro di S. Clemente con tutte le aree agricole prevalentemente coltivate in terrazzi. Obiettivo del R.U., con specifiche normative, è quello di valorizzare e rafforzare l'integrazione tra i centri esterni ed il Capoluogo assegnando alle aree agricole un ruolo primario di connessione, quali aree significative del più generale parco delle colline terrazzate e ricomporre il rapporto con il fiume mantenendo intatte le specificità e i valori. Nell'ambito degli abitati dovranno essere reperite ampie zone per la sosta pubblica in modo da alleggerire la pressione sui centri e condurre opere di riqualificazione e arredo urbano, con la costruzione di spazi di relazione lineari e puntuali. Il R.U. dovrà altresì affrontare il rapporto fra margini dei tessuti urbani e territorio aperto che si compenetra con l'edificato, dando risposta alle attività agricole preliminari con organizzazione e definizione delle coltivazioni compatibili e norme sulle costruzioni di piccoli annessi per il ricovero degli attrezzi e mezzi.

All'interno della U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico nel rispetto delle prescrizioni e obiettivi di sottosistema e delle prescrizioni d'uso delle risorse dovrà precisare ed indicare le azioni per realizzare e raggiungere i seguenti obiettivi strategici e particolari:

- Costruzione del Parco urbano e fluviale del Ciuffenna dal confine comunale fino al Mulinaccio e all'abitato di S. Clemente con opere di restauro ambientale e storico-architettonico dei manufatti e edifici di pregio paesistici;
- Riqualificazione del sistema insediativo compreso fra la strada principale dei Sette Ponti ed il Ciuffenna a monte del Cimitero, al fine di prevedere un nuovo polo residenziale ben integrato con la struttura storica del Capoluogo, con servizi e aree per la sosta alleggerendo la pressione veicolare nel centro storico;
- Riqualificazione delle aree miste di recente costruzione per una migliore integrazione fra funzioni residenziali e produttive;
- Definizione della variante stradale alla Sette Ponti in corrispondenza della zona industriale nel rispetto del corridoio infrastrutturale previsto dal P.S.;
- Rafforzamento del ruolo dei Centri storici del Capoluogo, Poggio e S. Clemente;
- Valorizzazione delle zone agrarie di connessione, dove permangono i caratteri

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

agro-paesaggistici di valore storico-documentario, assunte come parti significative del parco agro-paesaggistico e sottoposte a salvaguardia in attesa del R.U. con le indicazioni previste per l'U.T.O.E. di Modine e Gorgiti;

- Piano dei parcheggi e dell'arredo urbano con spazi di relazione primaria;
- Miglioramento dell'accessibilità alla Pieve di Gropina per evitare le interferenze con l'abitato del Capoluogo e nel totale e integrale rispetto e tutela dei valori storici, naturali e paesaggistici del luogo.
- Il Regolamento Urbanistico, potrà trasferire, nell'ambito del sottosistema di appartenenza, le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone di completamento e saturazione. Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati. Le volumetrie rurali presenti in prossimità della Fattoria il Colombaio (Ponte a Bonino) sono subordinate a demolizione totale ed al loro trasferimento in aree non di pregio nell'ambito del sottosistema di appartenenza con destinazione esclusiva di valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

### TUTELE E SALVAGUARDIE

Nei centri abitati di Poggio di Loro e S. Clemente in attesa del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Rimane salvo in loc. S.Clemente in Valle l'intervento di nuova edificazione previsto dalla variante n.55 al P.R.G. Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al mantenimento e previsione di destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

Le volumetrie delle zone B stralciate per la presenza di vincoli da parte del P.T.C.P. potranno essere trasferite, nell'ambito dell'U.T.O.E., in ambiti non sottoposti a tutela e localizzate preferibilmente in tessuti consolidati, dati al fine di un loro rafforzamento e riqualificazione.

Sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo. Nel capoluogo in attesa del R.U. sono sottoposti a salvaguardia la:

- Zona D1 a sud dell'abitato in fregio alla nuova strada di P.R.G. e la zona D2 compresa fra la strada di Pian di Loro ed il confine comunale.
- Zona C4 E F5 a monte della Sette Ponti fra il cimitero e il centro antico.
- La zona F4 e F5 (parco fluviale) ad eccezione della porzione in prossimità del nuovo ponte che richiede interventi di risanamento idraulico con traslazione di volumetrie esistenti. La tutela del Parco, in attesa del R.U. è estesa anche a tutte le zone ed edifici adiacenti il Parco stesso

con particolare riferimento alla zona D3 a monte e la zona F3 in prossimità della Sette Ponti. Per gli edifici esistenti vale quanto stabilito al successivo comma per le zone A.

- Per il molino di Loro Ciuffenna assieme alla gora e lo sfioratore vale quanto indicato al punto 5 dell'art. 29 prevedendo fin da ora che non ne venga modificata la destinazione d'uso a mulino (accoglimento di osservazione n.33M).

In tutte le zone A e nelle zone B in adiacenza e prossimità del centro storico di Loro sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia considerato lo stretto rapporto urbano e visivo con il Centro Storico per il quale vale la disciplina stabilita dal P.D.R. e Piano del Colore approvato dal Comune di Loro. Sono altresì sottoposte a tutela con le prescrizioni di cui al comma precedente tutti gli edifici e le aree adiacenti la Piazza Garibaldi.

U.T.O.E N°3 – CAPOLUOGO, POGGIO DI LORO, S.CLEMENTE				
<b>RESIDENZA</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
75.859 (3)	34.141	54.494	6.000	<b>170.494</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE (mq)</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
5.270	2.000	-	-	<b>7.270</b>
<b>TURISTICO (mc)</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
	5.000	-	7000	<b>12.000</b>
<b>ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
20%	20%	20%	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

### NOTE:

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per opere di recupero funzionale delle attività;
- 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive;
- 3 Mc 844,25 sono relativi alla lottizzazione (zona C5 ) di San Clemente già approvata dall'A.C.

### Art. 60 Sottosistema ambientale della Sette

**Ponti est C106ps03**

1. Il sottosistema si colloca ad est tra il capoluogo e S. Giustino lungo la Sette Ponti con a monte la strada per Casamona che lo divide dal sottosistema di Poggio Sarno. All'interno ricadono parti di territorio della sotto unità di passaggio del vecchio bacino lacustre (zona di Loro Ciuffenna) alcune propaggini del paesaggio pedemontano ad altro gradiente. Lo caratterizzano infine il paesaggio del sistema nell'uliveto terrazzato e aree comprese nei piani alti. Sono presenti nel sottosistema formazioni forestali di interesse naturalistico per la presenza di vegetazioni mediterranee (Leccio, e specie della macchia), di farnia e un'ampia zona boscata di integrazione ecologica. Il sottosistema, con insediamenti diffusi distribuiti lungo la Setteponti, si caratterizza per il permanere degli elementi del paesaggio agrario tipico del territorio con prevalenza dell'oliveto terrazzato.
2. Funzioni compatibili e obiettivi strategici:  
L'obiettivo principale, oltre a quanto già indicato per il sistema delle colline terrazzate ed il sottosistema della Sette Ponti ovest, rimane la tutela del paesaggio e la valorizzazione delle attività agrarie e turistiche. Le funzioni sono quelle previste per il sottosistema della Sette Ponti ovest di cui al precedente art. 56.  
Sono interventi strategici:
  - Il rafforzamento dell'azienda agraria di Pereta con attività connesse al turismo ambientale con funzioni e attività compatibili con il paesaggio e le pratiche agrarie;
  - Rafforzamento della Sette Ponti con riqualificazione degli accessi agli insediamenti, delle funzioni e delle attività presenti al fine di migliorare l'accessibilità al territorio di Loro dal confine sud di Terranuova e contribuire a creare un asse attrezzato di servizi che valorizzi le risorse presenti.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

SOTTOSISTEMA		C106ps03	TAB.8
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	1.500	1.500	3.000
Turismo-Produttivo-Commerciale	3.500	1.500	5.000
<b>Totale (mc)</b>	<b>5.000</b>	<b>3.000</b>	<b>8.000</b>

**Art. 61 Sottosistema ambientale del torrente Agna e San Giustino C106ps04**

1. Il sottosistema occupa quasi interamente il sistema funzionale dell' Agna e comprende la parte di territorio che dal Borro e S. Giustino si spinge, lungo l'Agna, fino ai borghi di Faeto, Pratovalle e Casamona.

All'interno del sottosistema ritroviamo territori della sottounità di paesaggio dell'antico bacino lacustre di S. Giustino con la variante di paesaggio dei Pianalti, parte di territorio compreso nel paesaggio collinare-pedemontano a gradiente medio e pedemontano ed alto gradente con il sistema dell'uliveto terrazzato. Nelle tavole del P.S. sono riportate le zone di interesse naturalistico con un'area boscata di collegamento fluviale lungo l'Agna ed infine i boschi di pregio, le emergenze naturalistiche puntuali sull'Agna e i geotopi del Borro.

Il sottosistema, oltre che da S. Giustino e dall' Agna è caratterizzato dai centri minori di grande valore storico-documentario del Borro, di Faeto, Pratovalle, Casamona e Sercognano.

L'impiego delle risorse deve essere valutato in rapporto agli obiettivi generali di sistema che nello specifico riguardano il valore dei centri antichi, del sistema funzionale dell'Agna con le emergenze naturalistiche ed il sistema dei mulini; il Borro con le aree di valore naturalistico, il paesaggio e il ruolo di San Giustino come centro di riferimento e servizi per tutto il Sottosistema e più in generale per la parte est del territorio comunale.

All'interno del Sottosistema è stata individuata l'UTOE n.6 di S. Giustino, Borro, Casamona Faeto e Pratovalle.

Invarianti del Sottosistema sono: i borghi antichi, il torrente Agna con i mulini, il Borro, le aree naturalistiche e quanto indicato nella tavola.16 delle invarianti.

2. Funzioni Compatibili e obiettivi strategici all'interno del Sottosistema

Nel Sottosistema oltre alla residenza che lo caratterizza, nell'ambito di San Giustino, sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali, artigianali e industriali non inquinanti.

E' ammessa la funzione turistico-ricettiva con attività complementari e tutte le funzioni connesse all'agricoltura. All'interno dell'U.T.O.E. sono specificati ulteriori vincoli e prescrizioni.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici a Faeto, Pratovalle e Sercognano.

Obiettivi generali del sistema sono:

- La valorizzazione e la tutela del patrimonio storico;
- La riqualificazione degli insediamenti;
- Il controllo dei processi insediativi lungo la viabilità;
- La riorganizzazione dei servizi;
- La rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili con gli insediamenti residenziali;
- La riorganizzazione e il recupero della zona industriale;
- Il recupero e il completamento delle infrastrutture per la mobilità;

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- La riqualificazione ambientale dei paesaggi del territorio aperto, dei paesaggi fluviali e delle aree degradate;
- Il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità territoriale;
- Il superamento dell'attuale separazione tra fiume e territorio aperto, e tra fiume e territorio urbano storico.

Sono interventi strategici per il sottosistema:

- La valorizzazione e la salvaguardia del torrente Agna con tutti i mulini e le opere idrauliche presenti.  
Il Regolamento Urbanistico preciserà i contenuti del programma per la realizzazione del parco urbano dell'Agna;
- La realizzazione di una variante alla Sette Ponti che transiti in accordo con il Comune di Terranova, a sud dell'abitato di San Giustino per la quale il P.S. individua un corridoio infrastrutturale;
- La tutela e la valorizzazione turistica del Borro con le aree di pregio naturalistico al contorno;
- La riqualificazione urbana di San Giustino;
- Lo sviluppo del turismo;
- La valorizzazione delle aree agricole terrazzate nell'ambito del Parco agro-produttivo di eredità culturale.

Il P.S. assegna al sottosistema le seguenti volumetrie:

SOTTOSISTEMA		C106ps04	TAB.9
Categoria di intervento	Nuova edificazione (mc)	Recupero (mc)	Totale (mc)
Residenziale	61.770	9.600	71.370
Turismo	50.000	16.000	66.000
Totale (mc)	111.770	25.600	<b>137.370</b>
Produttivo	6.000	-	<b>6.000</b>

### **Art. 62 U.T.O.E. n.6 di San Giustino, Borro, Casamona, Faeto, Pratovalle.**

1. Fa parte del sottosistema ambientale C106ps04, l'UTOE n. 6 che comprende gli abitati di San Giustino, Borro Casamona, Faeto, Pratovalle e Sercognano ed il torrente Agna dal confine fino a Pratovalle e le aree agricole di connessione tra il fiume e gli abitati.
2. Obiettivi, prescrizioni e specifiche:
  - Obiettivi del R.U., con specifiche normative, è quello di valorizzare e rafforzare una comune integrazione dei centri e l'integrazione di essi con S. Giustino, quale centro servizi;
  - Riqualificare le aree agricole di connessione con norme specifiche sulla eliminazione delle forme di degrado nell'ambito del Parco agro-produttivo;
  - Ricomporre il rapporto con il fiume mantenendo intatte le specificità e i valori;
  - Riorganizzazione e recupero dei margini fra città costruita e paesaggio agrario;

- Recupero e riqualificazione dei tessuti consolidati di recente formazione con funzioni primarie;
- Recupero e riqualificazione delle recenti espansioni edilizie per una loro migliore integrazione con i tessuti urbani-adiacenti;
- Riordino della viabilità interna improntata ad una migliore funzionalità, decoro, sicurezza e previsione di spazi di relazione ben distribuiti e collegati fra loro: San Giustino da una crescita diffusa alla costruzione della identità urbana;
- Rafforzamento del ruolo centrale di riferimento urbano del nucleo storico della piazza e della pieve di S. Giustino.

Il Regolamento Urbanistico potrà indicare con specifiche normative piani e programmi di riqualificazione urbana tesi al recupero di aree e immobili inclusi nell'U.T.O.E., anche con opere di sostituzione edilizia e cambio destinazione d'uso. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso delle risorse. All'interno dell'U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni e obiettivi di sottosistema o delle prescrizioni d'uso delle risorse, dovrà precisare ed indicare le azioni per realizzare e raggiungere i seguenti obiettivi strategici e particolari:

- Parco urbano e fluviale dell'Agna dal confine fino all'abitato di Pratovalle;
- Riorganizzazione e riqualificazione delle aree sud comprese tra la variante alla strada provinciale e l'antico nucleo della Pieve al fine di costruire un polo di aggregazione che restituisca un ruolo primario alla parte storica del paese emarginato dagli sviluppi sulle colline nord;
- Riqualificazione delle aree miste al fine di favorire una migliore integrazione fra funzioni produttive e residenze;
- Definizione in accordo con Terranuova della variante sud della Sette Ponti in modo da limitare il traffico di attraversamento e ricercare il rapporto, anche viario, con il centro turistico del Borro.
- Definizione di normative specifiche per la realizzazione del Centro Turistico integrato di Monticello, indicato con la sigla **BOR** nella Tav.16 con tutela e valorizzazione delle aree boscate, e del sito di interesse archeologico per la presenza di un tratto del selciato della Cassia Vetus. Il progetto dovrà in modo organico considerare tutte le zone di contorno comprese tra il Borro e Monticello, fornendo indicazioni sulle zone di Parco Fluviale Urbano dell'Agna nel tratto interessato dal progetto. Il Progetto dovrà essere valutato all'interno del Piano di Recupero complessivo del Borro che interessa il Comune di Loro o di Terranuova e dovrà tendere al recupero del Borro e di tutte le

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aree di pregio al fine di costruire un Parco storico-ambientale con percorsi attrezzati di collegamento fra S. Giustino e la tenuta del Borro; la realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al recupero di tutta la volumetria degli edifici esistenti.

- Definizione di un tessuto edilizio più omogeneo e integrato lungo le direttrici dell' Agna, teso a costituire un corretto rapporto tra edificato e fiume con soluzioni urbanistiche e architettoniche di accesso e uscita verso il fiume e di "chiusura" a nord dell'abitato; il fiume deve diventare elemento di continuità urbanistico-ambientale per l'identità di San Giustino favorendo azioni di recupero dei nuclei che hanno stretta relazione con il fiume;
- Rafforzamento del ruolo dei centri minori di Casamona, Faeto, Pratovalle e Sercognano e del loro rapporto con S. Giustino.
- Piano dei parcheggi e dell'arredo urbano e degli spazi di relazione primaria.
- il Regolamento urbanistico, potrà trasferire, nell'ambito del sottosistema di appartenenza le volumetrie previste dal P.R.G. vigente in zone B di completamento e saturazione e in zone C di espansione Tali volumetrie sono da utilizzare per azioni di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati e di recupero dei margini del tessuto urbano.

### TUTELE E SALVAGUARDIE

Nei centri abitati antichi, e nei tessuti consolidati di Casamona, Faeto, Pratovalle, Borro e Sercognano nonché sugli edifici esistenti sono ammessi in attesa del Regolamento Urbanistico solo interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le zone di espansione edilizia (Zone C) e di saturazione (Zone B) di Casamona sulle quali il Comune non ha espresso parere favorevole all'edificazione sono sottoposte a salvaguardia in attesa del Regolamento Urbanistico.

Sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici, funzionali al mantenimento e **previsione di destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dei luoghi.**

Le zone B di saturazione e C degli abitati di Faeto e Pratovalle sono stralciate per la presenza di tutele del P.T.C., così come le zone di Casamona gravate da tale tutela. Sono fatti salvi i progetti presentati prima dell'adozione delle presenti norme che proseguono l'iter autorizzativo.

Le volumetrie del P.R.G. delle zone del precedente comma, con il R.U., potranno essere trasferite, nell'ambito dell'U.T.O.E., all'interno di aree non sottoposte a tutela del P.T.C.P.

Nell'abitato di S. Giustino, sono sottoposte a salvaguardia le zone:

- Zona C2 a nord del paese fra il torrente Agna e la strada per Pratovalle;
- Zona C2 a nord dell'abitato nelle porzioni comprese fra la strada di P.R.G. e l'area destinata a campeggio – zona F.8.
- Zona C7 – area PEEP nella zona nord-ovest a monte della Sette Ponti. Il Regolamento Urbanistico potrà modificare la zona del PEEP ad edilizia privata con una riduzione delle volumetrie attuali nella misura di almeno il 20% delle volumetrie attuali e con un indice territoriale non superiore a 1,2.
- Zona D3 ubicate a sud dell'abitato lungo la strada di Vitareta per il cimitero e il Borro. Con il R.U. la zona D3 potrà essere ubicata in altra zona all'interno del sottosistema di appartenenza o nel sottosistema CI06ps03. In tutte le zone A e nelle zone B a contorno del nucleo antico di S. Giustino sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La zona indicata come Parco dell'Agna, con tutte le zone e gli edifici adiacenti sono sottoposti a salvaguardia per consentire una efficacia riqualificazione del fiume e degli accessi nonché dell'edificato al contorno. Per gli edifici esistenti vale quanto indicato per la zona A.

<b>UTOE N°6 – S.GIUSTINO/BORRO/CASAMONA/FAETO/PRATOVALLE</b>				
<b>RESIDENZA</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
57.179 (3)	4.591	-	8000	<b>69.770</b>
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
4000 Mq	2000 Mq	-		<b>6.000</b>
<b>TURISTICO</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
10.000 (5)	40.000 (4)	-	10.000	<b>60.000</b>
<b>ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>				
Nuova edificazione		Recupero		Totale
Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	Dotazioni P.R.G.	Dotazioni P.S.	P.R.G. P.S.
20%	20%	-	20%	<b>20%</b>
% massima sulle addizioni consentite				

### NOTE:

- 1 Per le attività produttive esistenti sono ammessi incrementi del 25% della superficie utile lorda per



- opere di recupero funzionale delle attività;
- 2 E' sempre possibile il recupero di volumetrie esistenti per attività produttive;
  - 3 Nel conteggio complessivo, mc 2078,35, sono relativi alla zona C di Casamona e mc 3.613,33 delle zone C stralciate di Faeto e Pratovalle;
  - 4 Almeno il 10% è destinato ad ampliamenti delle attività esistenti;
  - 5 Volumetrie delle zone D3 previste dal P.R.G. a San Giustino e Anciolina che con il R.U. vengono traslate nell'ambito della U.T.O.E.

**TITOLO V**  
**REGOLE GENERALI DI GESTIONE, SALVAGUARDIE,**  
**INDIRIZZI PROGRAMMATICI E STRUMENTI DI**  
**GESTIONE**

**CAPO I**  
**REGOLE GENERALI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE**

**Art. 63 Salvaguardie e continuità di gestione**

1. Per assicurare la continuità della gestione del territorio, le presenti regole recepiscono di norma la disciplina urbanistica della vigente pianificazione comunale per le parti coerenti con il Piano Strutturale, e quelle riguardanti il territorio costruito (variante per il centro storico di Loro Ciuffenna ai sensi della L.R. 59/1980) e il territorio aperto (variante ai sensi della LR 64/1995, modificata e integrata dalla LR 25/1997).

Il Regolamento Urbanistico con ulteriori approfondimenti conoscitivi potrà apportare variazioni per una migliore validità del quadro conoscitivo.

Negli articoli seguenti si riporta la disciplina urbanistica del P.R.G. vigente confermata nelle U.T.O.E. e nel territorio aperto.

2. Ai sensi dell'art. 34 punto 2 comma b e dell'art. 33, punto 1 della Legge Regionale n. 5/1995, sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni viene sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTCP e di quanto precisato ai precedenti articoli del presente Titolo.
3. Sono comunque previste le seguenti salvaguardie:
  - a) fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico devono essere rispettate le salvaguardie regionali di cui agli artt. 74-79 e art. 81 del P.I.T.;
  - b) è comunque consentita, anche prima del Regolamento Urbanistico l'approvazione, nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e del PRG vigente, di piani attuativi che possono prevedere anche interventi di nuova edificazione ad esclusione di quelli per il quale il P.S. all'interno delle U.T.O.E. individua specifiche tutele e salvaguardie in attesa del Regolamento Urbanistico;
  - c) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. vigente. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo nell'ambito di piani attuativi, così come specificato alla precedente lettera b) e nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e del P.R.G. vigente con le procedure previste al precedente art. 6;

d) sono consentiti interventi di completamento, saturazione e sostituzione, se non specificatamente vietati all'interno delle U.T.O.E. dal P.S., nelle aree di saturazione e completamento (zone B del P.R.G.) alle condizioni dei successivi articoli. In attesa del Regolamento Urbanistico, per gli interventi di saturazione e completamento, (zone B di in attesa del Regolamento Urbanistico, per gli interventi di saturazione e completamento in zone B del P.R.G. vigente) alle condizioni dei successivi articoli.

Nelle zone B di saturazione previste dal P.R.G. dove sia possibile una edificabilità superiore a mc. 1.000, in attesa del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione può richiedere la presentazione di un progetto preliminare, di cui al precedente art. 6, nel quale siano indicate le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del richiedente e necessarie a giudizio dell'Amministrazione comunale per l'attuazione dell'intervento;

- e) salvo disposizioni diverse da parte del P.S. per il territorio aperto, gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme della variante al P.R.G. (dele) n. 34 approvata dal Comune di Loro Ciuffenna (accoglimento osservazione n.33A);
  - f) nelle zone agricole variante al P.R.G. n. 34 approvata dal Comune di Loro Ciuffenna sono fatti salvi i P.M.A.A. approvati precedentemente all'adozione del P.S. e loro successive modifiche (accoglimento osservazione n.22);
  - g) sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, per opere di bonifica.
4. Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni pubbliche nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;
  - gli interventi per i quali alla data di approvazione del Piano Strutturale sia stato rilasciato atto valido di concessione edilizia ancora efficace, nonché le relative varianti in corso d'opera;
  - i piani attuativi del PRG vigente che, alla data di approvazione del Piano Strutturale, abbiano avuto parere di approvazione da parte degli organi tecnici comunali o risultano già adottati dall'Amministrazione comunale o per i quali sia già stato attivato il procedimento della Legge Regionale n. 5/1995;
  - gli interventi ammessi in attesa del R.U. sono subordinati al rispetto delle regole indicate agli articoli seguenti.

**Art. 64 Prescrizioni di compatibilità urbanistica**

1. Le funzioni e le modifiche che attuano azioni di tutela e conservazione delle risorse esistenti, con opere di ripristino e recupero in caso di degrado, per l'ammissibilità dell'intervento anche se non indicato o localizzato dal presente Piano Strutturale o dal Regolamento Urbanistico devono risultare conformi ai criteri dell'articolo 4. Sono altresì soggetti alle seguenti prescrizioni che costituiscono contenuto del Regolamento Urbanistico, oltre alle regole specifiche per parti di territorio e per unità territoriale organiche elementari:

- la nuova edilizia, a destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale, deve interessare esclusivamente suolo entro i perimetri delle U.T.O.E. in adiacenza dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;
- gli interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, non devono alterare gli elementi tipologici e morfologici essenziali; soprattutto negli immobili, complessi edilizi e aree ritenuti di interesse storico, artistico, paesaggistico e ambientale, per i quali è ammesso unicamente l'intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i nuovi edifici o il mutamento d'uso di quelli esistenti nella misura maggiore del 50% dell'uso in atto, sono di norma solo in aree dove i parcheggi risultino sufficienti. Il Comune potrà concedere la realizzazione dell'intervento proposto solo se sia assicurata la formazione di aree pubbliche di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla L.122/89, nella misura di un posto macchina per ogni alloggio o camera di albergo e di mq. 0,8 per ogni mq. di calpestio di locali destinati al commercio e al direzionale. Le aree per la sosta possono essere reperite anche al di fuori delle aree di stretta pertinenza;
- i nuovi edifici devono conformarsi alle tipologie e ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione o completamento, in conformità allo statuto dei luoghi di cui al Titolo III e alle norme della disciplina urbanistica vigente.
- Per le compatibilità relative al fabbisogno idropotabile, dello smaltimento liquami e per la raccolta e trattamento dei rifiuti si fa riferimento alla relazione di valutazione degli effetti ambientali allegata al P.S., fermo restando il diniego a fenomeni che possono dar luogo a inquinamenti atmosferici e acustici nel rispetto del Piano del Rumore redatto dal Comune di Loro Ciuffenna;

- non sono ammesse nuove costruzioni in tutte le aree nelle quali le prescrizioni di cui al precedente Titolo II fanno esplicito divieto di costruzione, con particolare riferimento a quelle di rischio idraulico geo-morfologico e di protezione paesaggistica previste al P.T.C.P. di Arezzo.

2. Nel rispetto degli orientamenti riportati nel presente articolo, per il criterio di continuità gestionale di cui al precedente art. 4, sono da valutare ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente regolati dalle norme urbanistiche comunali vigenti che il Regolamento Urbanistico preciserà, stabilendo regole e categorie di intervento per ciascun edificio, complesso o area specifica. Gli approfondimenti del Regolamento Urbanistico potranno portare a modifiche della disciplina comunale vigente secondo il criterio che prevede azioni migliorative per la tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il Comune, con il Regolamento Urbanistico, valuterà, con apposite perimetrazioni, se limitare l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente comma 1 alle sole aree di saturazione, equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.I. 1444/1968. Con il Regolamento Urbanistico potranno essere altresì prescritti limiti tipologici e dimensionali diversi da quelli di cui al 1° comma.

**Art. 65 Prescrizioni generali per gli interventi di completamento e di sostituzione – Piani di settore**

1. Sono ritenuti interventi di completamento le addizioni alla risorsa insediativa che completano o integrano i tessuti urbani, i nuclei e i complessi edilizi, con caratteristiche tipologiche e morfologiche analoghe.  
Sono ritenuti interventi di sostituzione le ristrutturazioni urbanistiche di aree, isolati e complessi edilizi per i quali sono di norma necessari interventi di riqualificazione urbana.  
Per l'attuazione degli interventi sopra indicati è necessaria la presentazione di un programma di cui al precedente art. 64.  
Gli operatori pubblici e privati possono presentare in ogni momento programmi e progetti preliminari, per interventi di completamento o di sostituzione che siano conformi agli obiettivi e alle strategie previste dal P.S.. Il programma o progetto dovrà indicare la localizzazione dell'intervento, le risorse interessate, le caratteristiche qualitative e quantitative dell'intervento stesso, come specificato nell'art. 6 e nel successivo art. 66.
2. I piani di settore sono equiparati agli interventi di cui al precedente punto 1 e sono soggetti alla presentazione del programma di cui all'art. 6, nel rispetto dei commi seguenti e dell'art. 66.  
Il Regolamento Urbanistico potrà precisare le modalità di presentazione ed i contenuti degli

elaborati di progetto, in relazione alle caratteristiche e tipologie degli interventi e dei programmi di settore.

Gli interventi di completamento e di sostituzione, pur ricadendo di norma in aree già urbanizzate debbono tuttavia soddisfare le condizioni di compatibilità previste dalla relazione di valutazione degli effetti ambientali, così come previsto al precedente punto 1 dell'art. 64, oltre alla verifica del rispetto della pericolosità idro-morfologica. Il Regolamento Urbanistico potrà fornire ulteriori precisazioni, in relazione alle disposizioni di cui al capitolo IV delle Istruzioni tecniche regionali del D.G.R. 1541/1998 (istruzioni tecniche) ad integrazioni di quanto previsto al successivo art. 66.

Gli interventi sono comunque subordinati al rispetto delle norme sul rischio idraulico e geo-morfologico.

Il progetto preliminare deve comunque contenere la verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti alle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici

L'amministrazione sulla base delle carenze riscontrate può richiedere interventi complementari di miglioramento e adeguamento delle opere di urbanizzazione rientranti nei criteri di scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge come meglio indicato al successivo punto 5 art. 66.

3. In ogni area di completamento o di sostituzione, se non diversamente indicato dal Regolamento Urbanistico, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.M. 1444/1968.

In considerazione dell'obiettivo del Piano Strutturale, che affida agli interventi di completamento e di sostituzione la riqualificazione degli ambiti urbani, con il potenziamento dei servizi e la valorizzazione della risorsa insediativa, in ciascuna area di completamento o di sostituzione il Comune, in sede di esame del progetto, può richiedere specifiche quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici o di uso pubblico, in aggiunta e integrazione di quelli dovuti al D.M. 1444/1968.

4. Gli operatori pubblici e privati che propongono l'intervento applicheranno il criterio della perequazione per quanto riguarda quantità dell'edificazione e delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico.
5. L'Amministrazione comunale, su indicazione del R.U., ha facoltà di partecipare ad ogni progetto o piano con l'individuazione e attribuzione di aree, anche esterne, nelle quali siano indicati interventi di pubblica utilità e interesse.

I privati, da parte loro, con il criterio di cui al precedente punto 4, possono, nell'interesse della pubblica Amministrazione, inserire all'interno del

progetto o programma aree esterne sulle quali siano previsti interventi di pubblica utilità e interesse.

#### **Art. 66 Contenuti dei programmi e progetti di sviluppo sostenibile**

1. I programmi di cui al precedente art. 6 devono presentare condizioni di sostenibilità ambientale, economica e sociale, assicurando la conservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale presente nell'area interessata dal programma e la promozione dello sviluppo economico e sociale, con riferimento alla creazione di occupazione. Il programma deve avere preferibilmente carattere integrato: produttivo, residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, perseguendo prioritariamente il risanamento delle situazioni di degrado delle risorse presenti nell'area interessata dal programma. All'attuazione del programma concorreranno risorse finanziarie pubbliche e/o private; deve essere comunque assicurata, mediante specifiche convenzioni, la completa realizzazione del programma, sia pure, quando necessario, per successive fasi.
2. Il programma contiene:
  - i dati identificativi dei soggetti proponenti;
  - la perimetrazione sulle cartografie di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico delle aree interessate dal programma;
  - l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
  - la verifica della conformità degli usi, delle azioni e delle opere previste dal programma al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico e comunque agli atti di pianificazione e di programmazione vigenti, con particolare riguardo alle prescrizioni e ai vincoli quali discendono dal Piano di Coordinamento della Provincia di Arezzo;
  - il rispetto dei vincoli e limiti d'uso delle risorse, stabilite nel Titolo II del presente Piano Strutturale;
  - l'articolazione del programma per fasi e tempi di realizzazione;
  - la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;
  - l'indicazione degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma.
3. Il programma sarà corredato inoltre dal progetto preliminare dell'intervento, con i seguenti contenuti:
  - il rilievo planialtimetrico dell'area interessata dall'intervento, con indicazione delle risorse in essa presenti e del loro stato;
  - il rilievo delle invarianti storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali;

## COMUNE DI LORO CIUFFENNA PIANO STRUTTURALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- la rete stradale, distinguendo quella di progetto da quella esistente da conservare o da adeguare e precisando i tratti stradali privati di servizio;
  - gli spazi e gli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati ad attività collettive;
  - il dimensionamento e la distribuzione sull'area delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;
4. A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà:
- l'ammissibilità del programma o di sue parti;
  - le procedure da attivare per la realizzazione del programma; il Comune stabilirà tra l'altro se il programma deve essere realizzato mediante piano attuativo; di norma il progetto che abbia seguito la procedura di cui al presente articolo - improntata comunque a criteri di trasparenza, di certezza nei riferimenti legislativi e normativi e di brevità nei tempi di esame e di parere - non è soggetto a piano attuativo. Quando il Comune e i privati convengono che il progetto definitivo deve contenere disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, gli interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. 52/1999, ricadenti entro il perimetro dell'area interessata dal progetto di cui al presente articolo, saranno sottoposti ad attestazione di conformità;
  - gli elaborati progettuali definitivi da presentarsi da parte dei proponenti il programma.
  - le disposizioni e le destinazioni d'uso degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
  - le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi dai proponenti il programma e le gestioni a loro carico;
  - le quantità di nuova edificazione;
  - le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area;
  - le garanzie fideiussorie;
  - i tempi e le fasi di realizzazione del programma;
  - la valutazione degli effetti ambientali da effettuarsi da parte dei proponenti il programma, in conformità a quanto prescritto dal Capitolo quarto dalle Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione, D.G.R. n° 1541 del 14. 12.1998, in merito ai piani attuativi.
5. Detti elaborati definitivi per gli interventi di completamento preciseranno:
- la superficie minima degli spazi pubblici e degli spazi per attrezzature di interesse generale, da cedere gratuitamente al Comune;
  - gli spazi pubblici convenzionati;
  - gli spazi con vincolo d'uso da disciplinare in convenzione;
  - il volume massimo complessivo, distinto in:
    - esistente conservato, esistente sostituito e di completamento;
  - le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dell'intervento.
- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo diverse disposizioni del R.U., non potranno essere inferiori agli standards previsti per legge. L'Amministrazione comunale si riserva di fare eseguire direttamente dai proponenti l'intervento le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle aree interessate dagli interventi stessi, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 3 della L. 10/1977. Dette opere potranno essere monetizzate nel caso che non siano reperibili all'interno dell'area di intervento così come indicato al precedente comma 5 dell'art. 65. Salvo prescrizioni del Regolamento Urbanistico valgono inoltre, per le opere di urbanizzazione, i criteri seguenti:
- le opere di urbanizzazione primaria di iniziativa privata sono eseguite a totale carico dei privati proponenti l'intervento, qualunque sia il loro importo. In questo caso gli oneri da versare al ritiro del permesso di costruire, non saranno dovuti, salvo che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore agli oneri dovuti. In tal caso si dovrà operare il relativo conguaglio;
  - le opere di urbanizzazione primaria, una volta realizzate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, con le relative aree;
  - le opere di urbanizzazione secondaria, se realizzate direttamente dai proponenti l'intervento, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, una volta terminate e collaudate, se così stabilito dall'Amministrazione stessa dalla relativa convenzione.
- I programmi e i progetti potranno essere attuati per lotti funzionali, i quali dovranno essere subordinati alle seguenti prescrizioni:
- le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate pro-quota in base alla volumetria di lotto funzionale, fermo restando che dovrà comunque essere assicurata la funzionalità complessiva delle stesse;
  - le aree previste per gli spazi pubblici e per attrezzature dovranno essere cedute in proporzione alla volumetria realizzata, come stabilito da convenzione.
- Gli interventi saranno disciplinati con apposite convenzioni, di cui al Regolamento Urbanistico, che regoleranno, oltre a quanto stabilito nel precedente comma 4:
- l'intervento e le sue fasi di attuazione;
  - le modalità di realizzazione e di gestione delle attrezzature e degli spazi pubblici;

- le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita delle attrezzature e degli spazi pubblici all'Amministrazione comunale, nella misura prevista dal programma di intervento;
  - la monetizzazione delle urbanizzazioni secondo quanto previsto nei capoversi precedenti.
6. Le previsioni del programma decadono se entro i termini temporali di attuazione, di cui al precedente comma 4, non siano state richieste le concessioni edilizie ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i piani attuativi prescritti dal Comune.
- Per quanto riguarda gli interventi facenti parte del Programma Integrato d'Intervento, di cui all'art. 29 della L.R. 5/95, i tempi di decadenza sono quelli prescritti dal comma settimo del predetto articolo.
7. L'ammissibilità dei nuovi insediamenti è soggetta alla prescrizione da parte del Comune delle quantità e delle destinazioni d'uso di aree, impianti e edifici da riservare a spazi pubblici, destinati alle attività collettive e di interesse comune, del verde pubblico e dei parcheggi, che l'intervento deve attuare. La quantità di tali spazi non sarà in ogni caso minore di quella prescritta dal D.M. 1444/1968, artt. 3 e 5; quantità maggiori potranno essere richieste nel caso che il nuovo insediamento concorra al miglioramento della qualità urbana dell'ambito interessato dall'intervento e, in particolare, debba supplire a sue carenze di servizi e attrezzature. Per dette aree vale quanto stabilito al comma 5 dell'art. 65.
- Art. 67 Regole generali per le attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune**
1. Il Comune, gli enti pubblici e i privati - quest'ultimi, anche con autonome iniziative sulla base del principio di concertazione - hanno la facoltà di attuare in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione degli spazi, dei servizi, delle attrezzature e degli impianti di cui al seguente comma 2, anche se non previsti, indicati, localizzati e quantificati dal presente Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle strategie generali, di cui al Titolo I, e alle strategie di sistema o sottosistema, di cui al Titolo IV, osservino i limiti d'uso e i vincoli, di cui al Titolo II, e rispettino le regole dello statuto dei luoghi di cui al Titolo III.
- Gli interventi sono soggetti a presentazione del programma di cui al precedente art. 6, con i contenuti di cui all'art. 66.
2. elenco attrezzature e impianti:  
parchi urbani;
- giardini di gioco, didattici, ricreativi e di riposo;  
campi, attrezzature e impianti sportivi;  
scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private;  
centri di formazione e di insegnamento;  
spazi, attrezzature e servizi per la cultura; musei, esposizioni e mostre, al chiuso e all'aperto;  
spazi e attrezzature per convegni e congressi;  
spazi e attrezzature per spettacoli, al chiuso e al coperto;  
attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico;  
spazi e strutture per il commercio di interesse locale;  
spazi, servizi e attrezzature per il turismo, con esclusione di campeggi, alberghi, case vacanze, residenze turistiche;  
piazze e luoghi di aggregazione all'aperto;  
parcheggi pubblici e privati, in superficie, in sotterraneo o in edifici a uno o più piani;  
aree per spettacoli viaggianti, mercati e per la protezione civile di cui alla LN. 225/1992;  
urbanizzazioni primarie (acquedotto, fognatura, reti di distribuzione della comunicazione e dell'energia).
3. Il Comune, altri enti pubblici e i privati, mediante i programmi e i progetti di cui ai precedenti artt. 6 e 66, possono proporre e realizzare in ogni tempo gli spazi, le attrezzature e gli impianti elencati nel precedente comma, anche se non previsti, indicati, localizzati e quantificati dal Piano Strutturale, dal Regolamento Urbanistico o da altri strumenti urbanistici comunali.
4. I tempi e le modalità dell'uso pubblico degli spazi, delle attrezzature e degli impianti sopra elencati, quando realizzati dai privati, saranno definiti di concerto tra Comune e i privati stessi mediante apposita convenzione. Con detta convenzione saranno inoltre stabiliti gli impegni da parte dei privati per la manutenzione e il mantenimento in condizioni di efficienza e di sicurezza degli spazi, delle attrezzature e degli impianti.
5. Il Comune con il R.U. predisporrà, se ritenuto necessario per singoli centri abitati il Piano dei parcheggi e dei garages pertinenziali, a servizio delle residenze e delle attività produttive, commerciali e turistiche che ne risultino sprovviste o in misura insufficiente. A tale scopo saranno utilizzate aree pubbliche e private. I privati possono sostituirsi al Comune mediante progetti di parcheggi e garages pertinenziali, su spazi privati e pubblici. Il Piano comunale e i progetti privati debbono osservare le seguenti condizioni di fattibilità:
- per la realizzazione di garages non debbono essere interessate aree nelle quali l'edificabilità è vietata per motivi ambientali, paesaggistici, idrogeologici e geomorfologici;
  - le aree nelle quali si intendono realizzare parcheggi e garages debbono risultare servite da urbanizzazione primaria;

- l'accesso e l'uscita degli automezzi non debbono costituire condizioni di pericolo e di intralcio al traffico di transito.

**Art. 68 Opere stradali**

1. Sono ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche finalizzate a garantire le condizioni di funzionalità e sicurezza sottoponendo gli interventi alla valutazione degli Enti proprietari delle strade.
2. Progetti di rilevante modifica dei tracciati stradali e di nuovi tracciati, se non vietati dai vincoli di cui al Titolo II, anche se non indicati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, possono essere presentati in ogni tempo da Enti istituzionalmente competenti e da privati. In questi casi la fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica di ammissibilità definita dalle condizioni di trasformabilità delle risorse di cui al precedente art. 5, e soggetta ad approvazione del programma di cui al precedente art. 6 e all'art. 66 del presente Titolo.
3. A integrazione della protezione delle strade, costituita dalle distanze minime di edificazione di cui al D.Lgs. 285/1992, regole urbanistiche specifiche assicurano le funzioni territoriali e urbane della rete stradale. A tale scopo vengono definite le seguenti tipologie di strade:
  - **strade esterne agli abitati** con funzioni di transito, di comunicazione tra abitati e di collegamento con i territori adiacenti: eliminazione o riduzione di incroci, accessi privati e passi carrai nella strada esistente, anche mediante la formazione di percorsi paralleli di servizio; divieto di accessi privati e passi carrai nei tratti di nuova formazione o radicalmente ristrutturati, con incroci distanziati salvo casi particolari da valutare da parte del Comune, ma nel rispetto delle norme di sicurezza; formazione di barriere protettive arboree contro l'inquinamento atmosferico e acustico sui lati delle strade prospettanti gli abitati; piste ciclabili parallele alle strade; divieto di parcheggio sulla strada, formazione di parcheggi interni negli interventi di recupero e adeguamento della rete stradale esistente;
  - **strade di collegamento tra ambiti di notevole valore ambientale e paesaggistico** o percorsi che risultando interni ad ambiti del genere; possono svolgere funzioni turistiche e per il tempo libero. Per tali strade sono indicate le seguenti prescrizioni: mantenimento dei tracciati e delle caratteristiche geometriche originarie; traffico automobilistico lento; formazione in parallelo di percorsi pedonali o piste ciclabili; formazione e tutela dell'arredo vegetazionale con caratteri tipici

del luogo; formazione di piazzole di sosta e di parcheggio in corrispondenza dei punti panoramici o in vicinanza di beni culturali; manufatti in pietra, mattoni, legno; previsione di interventi per l'attraversamento della microfauna, in particolare all'intersezione con i corridoi ecologici; conservazione delle recinzioni consistenti in muri e manufatti di interesse ambientale e architettonico; opere di riqualificazione ambientale, anche con rimozione di essenze non compatibili; in accordo con i privati, rimozione delle recinzioni e delle vegetazioni incongrue con l'ambiente in occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia; in caso di nuova edificazione, le recinzioni dovranno risultare congrue con il valore storico e ambientale del luogo; ai fini della classificazione di valore il P.S. recepisce le indicazioni fornite dal P.T.C.P. della Provincia di Arezzo;

- **strade interne agli insediamenti** prevalentemente residenziali, caratterizzate dalla necessità di dare migliori condizioni di sicurezza e funzionalità. Gli interventi dovranno tendere ad eliminare il traffico di transito; riduzione dei parcheggi su strada, da sostituirsi con aree di sosta in posizioni interne; eliminazione delle strade a fondo cieco; incremento di opere di arredo con aree di verde elementare, messa a dimora di piante migliorando gli spazi di relazione nei nuovi quartieri residenziali a favore degli anziani e dei bambini e disabili; uso di materiali naturali e pavimentazioni permeabili; pavimentazioni fonoassorbenti nei punti di maggior traffico con dissuasori per ridurre la velocità delle auto; riduzione dei rischi con allargamento dei marciapiedi e previsione di piste ciclabili integrate con percorsi pedonali specialistici per facilitare il movimento ai disabili e ad altre categorie con difficoltà motoria.

**Art. 69 Criteri generali per le opere nel territorio aperto**

In relazione agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo e alle strategie generali e specifiche di sistema territoriale del presente Piano Strutturale, viene affidato al territorio aperto un ruolo fondamentale negli assetti e nell'uso sostenibili. Il quadro conoscitivo, prima per la variante di cui alla Lr. 64/1995 e poi per il Piano Strutturale, ha messo in luce i notevoli valori ambientali e paesaggistici del territorio aperto lorese, illustrati in relazione ai sistemi territoriali e sottosistemi ambientali. La tutela del territorio aperto, in conclusione, non è programmata solo in relazione al sostegno e allo sviluppo delle attività agricole bensì in considerazione delle funzioni di presidio ambientale, paesaggistico e di difesa del suolo, che si ritengono essere condizioni essenziali per la permanenza del territorio.

E' proprio la presenza nel territorio aperto di aree naturalistiche e emergenze storiche di pregio a poterne giustificare utilizzi turistici, di tempo libero, ricreativi, culturali, che vanno ben al di là di una economia agricola che può presentare caratteri di debolezza.

Non è infine da trascurare la funzione di equilibrio idraulico e geo-morfologico che tutto il territorio lorese assicura a vantaggio delle zone di valle.

Per tutti questi motivi, la ricordata variante alle zone agricole ed il presente Piano Strutturale con i contenuti prescrittivi delle unità territoriali organiche elementari determinano, la tutela del territorio aperto e lo assimilano, sul piano normativo, a territorio ad esclusiva funzione ambientale, costituito da suolo di prima qualità, ad elevata capacità d'uso.

Il Regolamento Urbanistico potrà approfondire e specificare la disciplina urbanistica del territorio aperto, assumendo come riferimento il P.T.C.P. di Arezzo, la disciplina urbanistica vigente e gli obiettivi strategici del Piano Strutturale.

Il territorio di Loro può a giusta ragione identificarsi come luogo di acqua, pietra e natura. La storia ha lasciato segni tangibili di rilevante valore con la costruzione di architetture, la modifica del paesaggio nella parti terrazzate e lasciando alla montagna con la sua "natura umanizzata" di formare la naturale cornice di questo sistema territoriale con una importante identità in quello più ampio del Valdarno

Programmi e progetti, pubblici e privati, possono sfruttare queste potenzialità con attività turistiche, di tempo libero, sportive, didattiche.

E' nel contesto generale degli obiettivi del Piano, indicati nei sistemi territoriali e funzionali, che può essere valutato il progetto di Parco agrario di eredità culturale, con la costruzione di un centro di documentazione e promozione sulla cultura dell'acqua, delle coltivazioni agrarie di tradizione e della montagna, al quale fanno da giusto corollario il parco dei castelli, il patrimonio archeologico e architettonico, la possibilità di un museo diffuso dell'arte contemporanea (Museo Venturino Venturi) che costituiscono già di per sé un percorso di notevole interesse per il Valdarno.

#### **Art.70 Valutazione degli effetti ambientali**

Ai fini dell'attuazione degli interventi ed al loro recepimento nel R.U. è prescrittivo quanto indicato nella relazione sull'attività di valutazione degli effetti ambientali.

La realizzazione degli interventi stessi è pertanto vincolata e subordinata al rispetto delle condizioni di trasformabilità indicate nella relazione sull'attività di valutazione degli effetti ambientali che è parte integrante del P.S.

Il sistema delle valutazioni, secondo quanto indicato dal comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 5/95, dovrà essere applicato preventivamente e dovrà supportare le scelte localizzative e dimensionali connesse alle trasformazioni del territorio previste dal P.S. secondo le indicazioni

metodologiche di cui all'art. 13 della stessa legge e relative istruzioni tecniche approvate con delibera G.R. n. 1541 del 14.12.1998.

#### **Art. 71 Salvaguardie relative alle caratteristiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche**

Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico trovano diretta applicazione le disposizioni di cui al Capo II del Titolo II, ordinari o specialistici, richiamati dal medesimo Capo II del Titolo II.

### **CAPO II STRUMENTI DI GESTIONE E INDIRIZZI PROGRAMMATICI E DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 72 Il Regolamento Urbanistico**

1. Il regolamento urbanistico nel rispetto del presente Piano Strutturale provvede:
  - a) a disciplinare, per ognuna delle componenti territoriali individuate le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, mediante disposizioni relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, e per la successiva formazione di piani attuativi pubblici o privati relativamente alle parti di territorio di cui si prevedano modificazioni della organizzazione anche con interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - b) a disciplinare le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, da conservare nelle proprie caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;
  - c) a definire, mediante la determinazione di destinazioni d'uso e di trasformazioni fisiche o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelli per le funzioni pubbliche di interesse pubblico e collettivo;
  - d) a definire il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti;
  - e) a dettare i criteri per l'organizzazione delle scelte di trasformazione, adottate dal piano, con il sistema delle infrastrutture dei trasporti in relazione ai tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini per il raggiungimento degli obiettivi dell'art. 5 bis della L.R. 5/95;
  - f) il Regolamento Urbanistico detterà le norme e i principi relativi alla pianificazione eco-sostenibile ed alla bio-architettura tramite apposito regolamento.



**Art. 73 I programmi integrati d'intervento**

I programmi integrati d'intervento indicano nel rispetto delle limitazioni e dei contenuti di cui al precedente titolo:

- a) quali piani attuativi si intende avviare entro i termini stabiliti dagli stessi programmi integrati;
- b) le direttive per la formazione dei piani attuativi di cui alla lettera a);
- c) gli interventi di urbanizzazione e di dotazione di spazi per funzioni pubbliche o collettive da realizzare nel periodo di validità dei programmi integrati;
- d) gli elementi del sistema della mobilità da realizzare o modificare nel periodo di validità dei programmi integrati;
- e) gli immobili o le aree che si intendono acquisire alla proprietà pubblica, ovvero assoggettare a speciali servitù, entro il periodo di validità dei programmi integrati.

I programmi integrati d'intervento sono corredati:

- a) dalla ricognizione delle risorse territoriali che si intendono impegnare;
- b) dalla valutazione degli effetti delle loro indicazioni sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici, nonché sugli atti amministrativi in materia di tempi e orari;
- c) dalle valutazioni per la fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni indicate, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie comunali;
- d) dei piani o programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono, ovvero dai loro aggiornamenti.

**Art. 74 Adeguamenti a modificazioni di piani sovraordinati**

1. Ogni eventuale modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dal "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226 (aree per interventi strutturali tipo A), definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, verrà riportata nel presente piano mediante deliberazione del consiglio comunale.
2. Ogni eventuale modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina, nonché ogni riclassificazione, delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità cautelativa dal "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226 (aree per interventi strutturali tipo B), definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, verrà riportata nel

presente piano mediante deliberazione del consiglio comunale.

3. Ogni eventuale modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina, nonché ogni riclassificazione, delle aree corrispondenti a quelle classificate quali aree a rischio idraulico molto elevato (R.I.4) e a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) dal "Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del fiume Arno", definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, verrà riportata nel presente piano mediante deliberazione del consiglio comunale.

**Art. 75 Ottemperanza ad altre disposizioni**

1. Per quanto non specificato dal presente piano e dalle N.T.A. valgono le disposizioni delle leggi e delle disposizioni della Regione Toscana e dello Stato nel caso che queste ultime abbiano effetto sulle prime.

2. Possono essere apportate, in ogni momento, variazioni tecniche agli elaborati del presente piano ed alle N.T.A., determinate dall'applicazione di leggi o atti amministrativi della Regione e dello Stato che non incidano sulle invarianti del P.S. e su quelle indicate dal P.T.C.P. strettamente necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.

Nel territorio di Loro Ciuffenna non sono stati identificati dal P.S. siti estrattivi, tuttavia considerato che la Regione Toscana sta elaborando il nuovo P.R.A.E.R. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 78/1998 e che la Provincia di Arezzo dovrà conseguentemente adeguare il quadro conoscitivo degli ambiti estrattivi, il Comune di Loro Ciuffenna, nel rispetto delle invarianze strutturali di cui al precedente capo IV è tenuto al recepimento automatico degli atti regionali e provinciali nel quadro conoscitivo del P.S. con conseguente adeguamento del R.U. tramite definizione accurata delle aree estrattive se previste. (accoglimento osservazione 12).