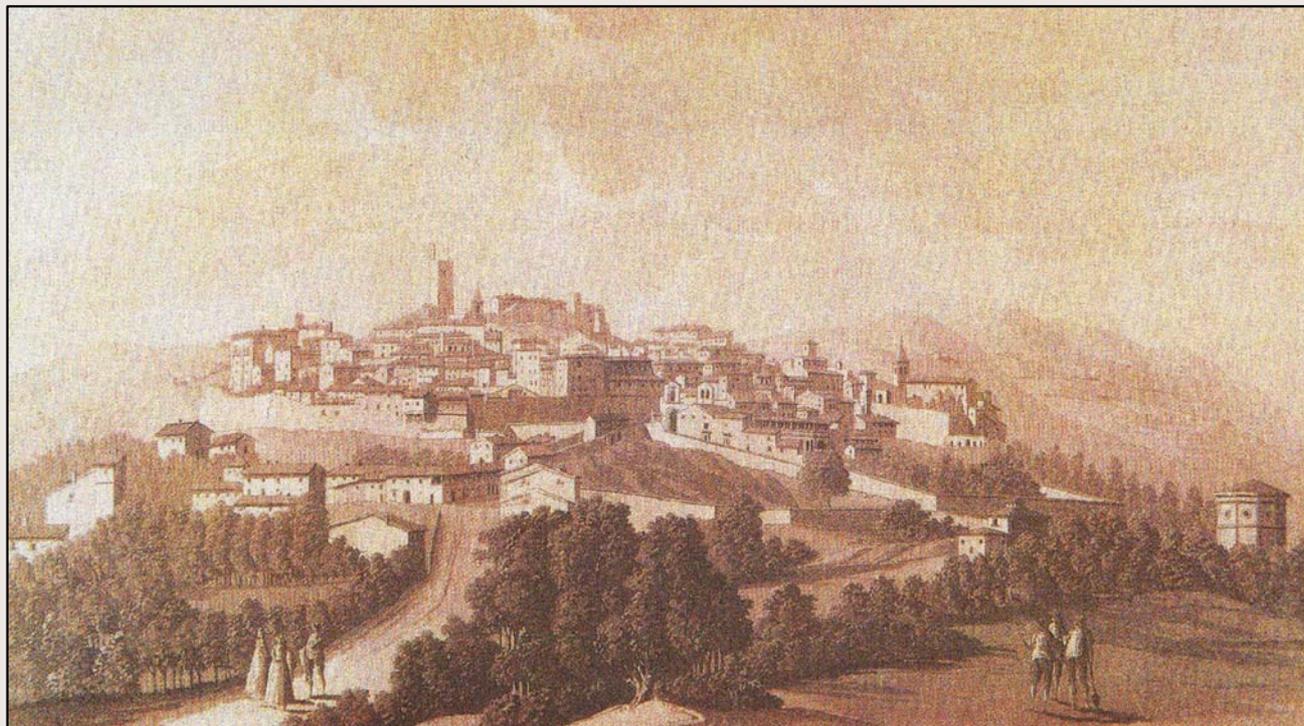


COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
Provincia di Arezzo

P.R.G.  
PIANO STRUTTURALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI)

## INDICE

### CAPITOLO 1- NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.1.1	FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE
ART.1.2	ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE
ART.1.3	ATTUAZIONE DEL PIANO
ART.1.4	TERMINOLOGIA DI RIFERIMENTO

### CAPITOLO 2- LO STATUTO DEL TERRITORIO- GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE

ART.2.1	OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE
ART.2.2	OBIETTIVI SPECIFICI
ART.2.2.1	LE RISORSE NATURALI
ART.2.2.2	LE STRUTTURE URBANE
ART.2.2.3	LA RESIDENZA
ART.2.2.4	IL PRODUTTIVO
ART.2.2.5	IL TERZIARIO
ART.2.2.6	IL TURISMO
ART.2.2.7	L'AGRICOLTURA
ART.2.2.8	MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

### CAPITOLO 3- LO STATUTO DEL TERRITORIO-LA DISCIPLINA DEL PS

ART.3.1	I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.1	I SISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.2	I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.3	OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE PER I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI
ART.3.1.3.1	SISTEMI E SOTTOSISTEMI DELLE AREE COLLINARI ED ALTOCOLLINARI (Sistema 1 e Sottosistemi 1.1. e 1.2)
ART.3.1.3.2	SISTEMI E SOTTOSISTEMI DELLE AREE MONTANE (Sistema 2 e Sottosistemi 2.1. e 2.2)
ART.3.1.3.3	I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI DELLA PIANURA (Sistema 3 e Sottosistemi 3.1, 3.2 e 3.3)
ART.3.2	I SISTEMI FUNZIONALI
ART.3.2.1	IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.1	STRUTTURA INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE
ART.3.2.1.2	INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.3	AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART.3.2.1.4	AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO
ART.3.2.1.5	AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PERIURBANI
ART.3.2.2	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'
ART.3.2.3	IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE
ART.3.2.3.1	INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
ART.3.2.3.2	AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
ART.3.2.3.3	L'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO
ART.3.2.4	SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE DI INTERESSE GENERALE
ART.3.2.4.1	SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE
ART.3.2.5	IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE ED ANTROPICO
ART.3.2.5.1	LA VALLE DEL NESTORE (FONDOVALLE STRETTI. FONDOVALLE MOLTO STRETTI E FORTEMENTE DIFFERENZIATI RISPETTO AL PEDECOLLE-A1B)
ART.3.2.5.2	I FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO E DI S. LUCIA (FONDOVALLE LARGHI- A2)
ART.3.2.5.3	LA PIANURA BONIFICATA (PIANURE, FATTORIE GRANDUCALI DELLA VALDICHIANA- A3E)
ART.3.2.5.4	TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI (PIANURE- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI -A3G)

ART.3.2.5.5	LE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA (COLLINE A STRUTTURA MISTA. SISTEMA DELLA VALDICHIANA OCcidentALE E COLLINE DI BROLIO – B6C)
ART.3.2.5.6	LE COLLINE DEGLI OLIVETI (SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO. FRONTE NORD- EST DAL VALDARNO ALLA VALDICHIANA- C7A)
ART.3.2.5.7	GLI OLIVETI DI MONTECCHIO (SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO A CORONA INTORNO AI CENTRI STORICI – C7D)
ART.3.2.5.8	LA VALLE DI COZZANO (COLTIVI APPODERATI. DENS E CONTINUI- C8A)
ART.3.2.5.9	LA MONTAGNA CASTIGLIONESE. (COLTIVI APPODERATI, A MACCHIA DI LEOPARDO INTERNI AL BOSCO – C8B)
ART.3.2.5.10	AREE DI TRANSIZIONE. (AREE DI TRANSIZIONE, ARBUSTETI C11B)
ART.3.2.5.11	LE AREE PERIURBANE DI CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO. (AMBITI DELLE COLTURE DEL FRAZIONAMENTO PERIURBANO- D.)
ART. 3.3	IL DIMENSIONAMENTO – LE U.T.O.E.
ART. 3.3.1	DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI
ART. 3.3.2	STANDARD URBANISTICI
ART. 3.3.3	LE U.T.O.E
ART. 3.3.3.1	U.T.O.E. N.1 – CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO
ART. 3.3.3.2	U.T.O.E. N.2 – VALDICHIANA
ART. 3.3.3.3	U.T.O.E. N.3 – VAL DI CHIO
ART.3.4	LE INVARIANTI STRUTTURALI
ART.3.4.1	LE INVARIANTI
ART.3.4.1.1	VIABILITA' DI INTERESSE STORICO
ART.3.4.1.2	SISTEMA INSEDIATIVO DI VALORE STORICO DIFFUSO NEL TERRITORIO
ART.3.4.1.3	I CENTRI, GLI AGGREGATI, I NUCLEI E GLI EDIFICI ANTICHI
ART.3.4.1.4	I BOSCHI ED I BOSCHI DI PREGIO
ART.3.4.1.5	OLIVETI TERRAZZATI O CIGLIONATI
ART.3.4.1.6	AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE STRUTTURE URBANE
ART.3.4.1.7	AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI
ART.3.4.1.8	AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI
ART.3.4.1.9	AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE
ART.3.4.1.10	LO STRADONE DI MONTECCHIO
ART.3.4.2.1	VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO RILEVANTE O ECCEZIONALE
ART.3.4.2.2	TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO(DA P.T.C.)
ART.3.4.2.3	COLTIVAZIONI A MAGLIA FITTA
ART. 3.5	GLI INTERVENTI STRATEGICI
ART. 3.5.1	AREA DEL CENTRO STORICO DI CASTIGLION FIORENTINO
ART. 3.5.2	AREA DELLA STAZIONE
ART. 3.5.3	AREA DEL FORO BOARIO
ART. 3.5.4	AREA DELL'EX CAMPO SPORTIVO
ART. 3.5.5	TERRITORIO DELLA VAL DI CHIO
ART. 3.5.6	TERRITORIO DELLA COLLINA DI BROLIO
ART. 3.6	GLI INDIRIZZI OPERATIVI
ART. 3.6.1	SITI DA BONIFICARE
ART. 3.6.2	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE
ART. 3.6.2.1	PIANO URBANO DEL TRAFFICO
ART. 3.6.2.2	PIANI DELLA MOBILITÀ, PISTE CICLABILI E PARCHEGGI
ART. 3.6.2.3	PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI
ART. 3.6.2.4	PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE E REGOLAMENTO DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA
ART. 3.6.2.5	PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

ART. 3.6.2.6	PIANO DI PROTEZIONE CIVILE
ART. 3.6.2.7	PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
ART. 3.6.2.8	PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI
ART. 3.6.2.9	PIANO DI AMBITO PER LA GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE INTEGRATE
ART. 3.6.3	LE AREE DI PREGIO NATURALISTICO
ART. 3.6.3.1	LA COLMATA DI BROLIO
ART. 3.6.3.2	LE VASCHE DELLO ZUCCHERIFICIO
ART. 3.6.3.3	MONTE DOGANA
ART. 3.7	NORME SPECIFICHE PER GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ART. 3.7.1	I CRITERI PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE REGOLE, VINCOLI E PRESCRIZIONI DEL P.S
ART. 3.7.2	VALUTAZIONE INTEGRATA

#### **CAPITOLO 4- LA TUTELA DEL TERRITORIO**

ART.4.1	SUOLO, SOTTOSUOLO, ACQUA, ARIA
ART.4.1.1	LA RISORSA SUOLO
ART.4.1.2	DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
ART.4.1.2.1	PERICOLOSITA' ELEVATA
ART.4.1.2.2	PERICOLOSITA' MEDIA
ART.4.1.2.3	PERICOLOSITA' MEDIO BASSA
ART.4.1.2.4	PERICOLOSITA' BASSA
ART.4.1.3	DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
ART.4.1.4	AMBITI DI RISPETTO FLUVIALE
ART.4.1.4.1	AMBITO A1
ART.4.1.4.2	AMBITO B
ART.4.1.5	IL RISCHIO IDRAULICO
ART.4.1.5.1	DISPOSIZIONI GENERALI
ART.4.1.5.2	PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA
ART.4.1.5.3	PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA
ART.4.1.5.4	PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA
ART.4.1.5.5	PERICOLOSITA' IDRAULICA IRRILEVANTE
ART.4.1.6	RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE
ART.4.2	LA TUTELA ED IL MIGLIORAMENTO DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO
ART.4.2.1	DISPOSIZIONI GENERALI
ART.4.2.2	INVASI
ART.4.2.3	ARGINATURE
ART.4.2.4	LE AREE DI PERTINENZA FLUVIALE
ART.4.2.5	TUTELA IDRAULICA
ART.4.2.6	AREE INSTABILI
ART.4.2.7	AREE ESONDABILI
ART.4.2.8	RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO
ART.4.2.9	INQUINAMENTO ATMOSFERICO
ART.4.2.10	INQUINAMENTO ACUSTICO
ART.4.2.11	INQUINAMENTO LUMINOSO
ART.4.2.12	RISPARMIO ENERGETICO ED INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

#### **CAPITOLO 5- NORME TRANSITORIE E FINALI**

ART. 5.1	LE SALVAGUARDIE
ART. 5.1.1	SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI
ART. 5.1.2	NORME DI SALVAGUARDIA

**CAPITOLO 1-            NORME DI CARATTERE GENERALE**

## **ART.1.1**

### **FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE**

Il Piano Strutturale costituisce strumento di Pianificazione Territoriale ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R.1/2005. Esso delinea la strategia dello sviluppo territoriale definendo gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio in armonia con gli atti di pianificazione territoriale della Regione e con gli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005. Esso si propone di tutelare e salvaguardare i valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale ivi compresi gli ambiti urbanizzati.

Il piano, attraverso disposizioni di carattere generale e specifiche, contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme, definisce gli interventi ammessi in coerenza con le prescrizioni e le direttive di tutela e valorizzazione del territorio, in coerenza con i contenuti del P.I.T. e del P.T.C.

## **ART.1.2**

### **ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### **A) QUADRO CONOSCITIVO**

##### ANALISI DEL TERRITORIO

- A01 MORFOLOGIA DEL TERRITORIO-DTM SCALA 1:20.000
- A02 ORTOFOTOCARTA SCALA 1:20.000
- A03 RETICOLO IDROGRAFICO E BACINI IDROGRAFICI SCALA 1:20.000
- A04 SISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA  
PERCORSI E NUCLEI STORICI ESISTENTI AL LEOPOLDINO  
SCALA 1:20.000
- A05 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO SCALA 1:20.000
- A05.1 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO SCALA 1:10.000
- A06 STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE SCALA 1:10.000
- A07 SISTEMA INSEDIATIVI DI VALORE STORICO DIFFUSO NEL  
TERRITORIO SCALA 1:20.000
- A07.1 SCHEDATURA – VOLUMI DELLE SCHEDE I-II-III

##### ANALISI DEI SISTEMI INFRASTRUTTURALI

- AI01 ACQUEDOTTI - POZZI – ADDUZIONE MONTEDOGLIO  
SCALA 1:20.000
- AI02 FOGNATURE SCALA 1:20.000
- AI03 SISTEMI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI (MOBILITA')  
SCALA 1:20.000
- AI04 METANODOTTI – ATTREZZATURE E SERVIZI –  
ILLUMINAZIONE PUBBLICA SCALA 1:20.000
- AI05 ELETTRODOTTI – TELEFONIA FISSA E MOBILE –  
(RIPETITORI) - STAZIONI RADIO BASE SCALA 1:20.000
- AI06 STRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO SCALA  
1:20.000 E SCALA 1:2000 (CENTRO STORICO)

##### ELEMENTI DI TUTELA PAESISTICA ( DA INDIRIZZI E DIRETTIVE DEL P.T.C.)

- P.T.C.01 TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO SCALA 1:10.000

- P.T.C.02 AREE DI TUTELA DELLE VILLE, DEGLI AGGREGATI, DELLE STRUTTURE URBANE E DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI  
SCALA 1:10.000
- P.T.C.03 PERCORSI DI VALORE PAESISTICO, TERRAZZAMENTI E CIGLIONAMENTI, BOSCHI DI PREGIO. SCALA 1:20.000
- P.T.C.04 USO SUOLO SCALA 1:20.000
- P.T.C.05 MAGLIA AGRARIA SCALA 1:20.000

#### I VINCOLI SOVRAORDINATI

- V 01 VINCOLI "SOVRAORDINATI" SCALA 1:20.000
- V 02 VINCOLI "SOVRAORDINATI" SCALA 1:20.000

### **B) ELABORATI DI PROGETTO**

#### B) QUADRO PROPOSITIVO PROGRAMMATICO

- B01 I SISTEMI TERRITORIALI SCALA 1:20.000
- B02 I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI SCALA 1:20.000
- B03 LE UTOE SCALA 1:20.000
- B04 LE INVARIANTI SCALA 1:10.000
- B04.1
  1. Centri storici e zone di interesse storico (da P.R.G.).
  2. Edifici specialistici e ville.
  3. Edilizia rurale (schedatura) di Valore o R.V.
  4. Boschi e Boschi di pregio.
  5. La viabilità storica da Leopoldino.
  6. Le strutture urbane, le aree di tutela degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici come individuati nel P.T.C.
- B04.2
  7. Le strade di valore paesistico come individuate nel P.T.C.
  8. Tipi e varianti del paesaggio agrario.
  9. La tessitura agraria a maglia fitta.
- B05 IL SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO SCALA 1:10.000
- B06 IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' - GLI INTERVENTI STRATEGICI SCALA 1:10.000
- B07 VERIFICA DELLA COERENZA CON IL P.T.C. SCALA 1:10.000
- RELAZIONE GENERALE
- NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

### **G) ELABORATI GEOLOGICI**

- G01 CARTA GEOLOGICA 1:10.000
- G02 CARTA GEOMORFOLOGICA SCALA 1:10.000
- G03 CARTA LITOTECNICA SCALA 1:10.000
- G04 CARTA IDROGEOLOGICA SCALA 1:10.000
- G05 CARTA DELLE PENDENZE SCALA 1:10.000
- G06 CARTA DEGLI ASPETTI PARTICOLARI PER LE ZONE SISMICHE  
SCALA 1:10.000
- G07 CARTA DEI DATI E SONDAGGI DI BASE SCALA 1:10.000
- G08 CARTA DELLE AREE ALLAGATE SCALA 1:10.000
- G09 CARTA DEGLI AMBITI FLUVIALI SCALA 1:10.000
- G10 CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA SCALA 1:10.000
- G11 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA SCALA 1:10.000

### **ART.1.3**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Strutturale indica le norme generali per la tutela e l'uso del territorio. Esso fornisce i criteri ed i parametri guida per la gestione dei processi di trasformazione previsti con lo statuto del territorio e con le invarianti in esso determinate.

Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico, i Piani Complessi d'Intervento ed i Piani attuativi di cui agli artt. 55.56 e 65 della L.R.1/2005.

Il P.S. opera attraverso:

- **prescrizioni e regole** : a valere per gli strumenti di attuazione del P.S. e finalizzate alla tutela delle invarianti ed al recupero o alla conservazione degli assetti territoriali meritevoli di conservazione;
- **criteri ed indirizzi** : in base ai quali deve essere concepito il Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina dei processi di trasformazione;
- **salvaguardie**: che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani Attuativi.

Il P.S. tramite lo studio geologico e le carte della pericolosità suddivide il territorio in ambiti dotati di gradi diversi di pericolosità e rinvia al Regolamento Urbanistico, ai Piani Attuativi ed ai singoli interventi edilizi il compito di definire i relativi diversi gradi di compatibilità geologica degli interventi e le modalità costruttive per la eliminazione degli eventuali livelli di rischio.

### **ART.1.4**

#### **TERMINOLOGIA DI RIFERIMENTO**

##### *Sviluppo sostenibile.*

Per sviluppo sostenibile si intende quello capace di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri.

##### *Statuto del Territorio.*

Lo Statuto del Territorio individua le invarianti strutturali quali elementi cardine della identità dei luoghi disciplinandone le regole per la loro conservazione e/o trasformazione nella logica di uno sviluppo sostenibile. Attraverso lo Statuto del Territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente.

##### *Invarianti strutturali*

La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano ambiti, e strutture individuati come invarianti è preordinata alla tutela e conservazione della specificità e della complessità dei valori che li determinano. Tale disciplina, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare deve evitare processi di museificazione del contesto. Il P.S. individua, quindi, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplina le tutele nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche.

Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio meritevoli di tutela e di conservazione che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

##### *Regolamento Urbanistico.*

Il Regolamento Urbanistico è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio. Esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio.

### Piani Complessi di Intervento

I Piani Complessi di Intervento individuano le trasformazioni del territorio da attuare entro il periodo corrispondente a un mandato amministrativo, che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmatica. E' uno strumento facoltativo e, se realizzato, costituisce parte integrante del Piano Regolatore Generale. I Piani Complessi di Intervento saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito all'art.56 della L.R. 1/2005. Essi dovranno definire gli interventi e le opere da realizzare dimostrando la coerenza con le risorse del territorio disponibili, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con le valutazioni della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con il piano della mobilità, con i criteri di perequazione.

### Aree a prevalente funzione agricola

Sono considerate aree a prevalente funzione agricola tutte le aree del territorio comunale non comprese all'interno del perimetro del sistema insediativo.

### Sistemi territoriali

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

Per ciascun sistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi che assumono le indicazioni dell'art.8 delle norme del P.T.C.P.

### Sottosistemi Territoriali

I Sottosistemi territoriali individuano porzioni di territorio tra loro omogenee sia dal punto di vista orografico, ambientale, morfologico nonché da quello antropico ricavabile dai processi di formazione ed antropizzazione del territorio.

Per ciascun sottosistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi, coerenti con quelli dei sistemi territoriali dai quali derivano, e con le logiche di formazione antropica che li ha determinati.

### Sistemi funzionali

I sistemi funzionali sono quelle parti del territorio alle quali viene riconosciuta una comune identità e che, nella fase di redazione del P.S., sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive. Il P.S. specifica le eventuali diversità tra i vari sistemi funzionali individuando ulteriori sottosistemi.

Attraverso i sistemi ed i sottosistemi funzionali si stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e si individuano gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti.

### Unità territoriali organiche elementari U.T.O.E.

Per unità territoriali organiche elementari si intendono articolazioni di territorio in ambiti continui e organici rispetto alle politiche territoriali. Il P.S. individua apposite norme che regolano i processi di trasformazione in maniera coerente rispetto alla disciplina dei sistemi e dei sottosistemi.

Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
- indicazioni strategie direttive e prescrizione per i sistemi funzionali compresi all'interno della stessa.

### *Gli interventi strategici*

Gli interventi strategici corrispondono alle previsioni di trasformazione, riqualificazione o recupero e conservazione ritenuti “strategici” per il territorio. Per ciascuno di essi il Piano Strutturale indica gli scopi, i principi e le regole insediative da osservare ed inoltre:

- i criteri generali per la redazione del Regolamento Urbanistico;
- eventuale dimensionamento degli interventi.

### *Indici e parametri edilizi ed urbanistici*

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le caratteristiche e le implicazioni di carattere normativo attraverso i quali gestire i processi di trasformazione territoriale. Nella determinazione degli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici si dovrà tenere conto degli obiettivi e delle linee generali fissate con il Piano Strutturale anche attraverso diverse specificazioni che tengano conto delle differenze ambientali, morfologiche e tipologiche tra i vari sistemi e sottosistemi territoriali e sistemi e sottosistemi funzionali.

**CAPITOLO 2- LO STATUTO DEL TERRITORIO- GLI OBIETTIVI  
E LE LINEE STRATEGICHE**

## **ART.2.1**

### **OBIETTIVI DI CARATTERE GENERALE**

Obiettivo generale del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fiorentino è il miglioramento della qualità del vivere e dell'abitare salvaguardando e valorizzando il patrimonio storico e l'ambiente naturale. L'amministrazione Comunale coordina e controlla la definizione e la successiva attuazione degli interventi previsti nel Piano Strutturale garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

Con l'adozione del Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:

- prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento d'inquinanti da un settore all'altro;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla gestione del Piano Strutturale attraverso le seguenti azioni:

- verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;
- monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'aggiornamento periodico e costante nel tempo della *Relazione sullo Stato dell'Ambiente*

## **ART.2.2**

### **OBIETTIVI SPECIFICI**

Sono obiettivi specifici del Piano Strutturale quelli mirati a conseguire determinate finalità per i diversi sistemi, sottosistemi, U.T.O.E. e settori strategici del territorio e dell'economia. Essi sono specificati nei successivi punti 2.2.n e consistono in:

- Le risorse naturali;
- Le strutture urbane;
- La residenza;
- Il produttivo;
- Il terziario;
- Il turismo;
- L'agricoltura;
- La mobilità e le infrastrutture.

## **ART.2.2.1**

### **LE RISORSE NATURALI**

Per le risorse naturali il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- difendere i corsi d'acqua dal fenomeno di eutrofizzazione;
- proteggere la qualità dei suoli quali risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo e di altri prodotti e come ecosistema per gli organismi viventi;
- aumentare il territorio sottoposto a protezione, promuovendo le interconnessioni (corridoi ecologici);
- promuovere gli interventi di conservazione e di recupero degli ecosistemi;
- adeguare le infrastrutture fognarie e depurative ai criteri della direttiva 91/271 e del nuovo decreto legislativo sulle acque;
- garantire usi peculiari dei corpi idrici;
- garantire il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni dettati dalla disciplina vigente ai sensi della L.R. 51/99 e relativo Regolamento di attuazione n. 9 del 20/12/00 in materia di inquinamento elettromagnetico.

## **ART.2.2.2**

### **LE STRUTTURE URBANE**

Costituiscono obiettivi del P.S. per le strutture urbane:

- favorire la qualità urbana ed edilizia da riscoprire nelle regole non scritte che sono alla base dei processi di formazione e di crescita degli insediamenti così come alla base della produzione dei tipi edilizi;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato e/o sottoutilizzato anche attraverso forme di incentivazione economica e procedurale;
- premiare gli interventi mirati a conseguire la fruibilità e l'accessibilità delle strutture urbane e degli edifici anche attraverso forme di incentivazione economica;
- favorire l'uso di tecniche e materiali tradizionali anche attraverso prescrizioni normative ed adozione di appositi parametri edilizi;
- riconoscimento e consolidamento delle strutture insediative esistenti sia per quanto riguarda il Capoluogo che per le frazioni ed i centri minori;
- attivazione dei processi di riqualificazione, riordino, strutturazione e consolidamento urbanistico, dei centri, dei nuclei e degli abitati esistenti, con diversa valenza e metodologia per i diversi sottosistemi territoriali, per le diverse U.T.O.E. e per i diversi gradi di valore ambientale da tutelare. Determinazione delle eventuali crescite in maniera commisurata alle reali esigenze del territorio e differenziate, per tipologie, fasce di utenza e localizzazioni;
- emanare direttive e prescrizioni mirate a conseguire il massimo della qualità dei processi di trasformazione nel rispetto dei fabbisogni rilevati e tendenziali. I processi di riqualificazione dovranno interessare tutti gli interventi sul territorio, siano essi finalizzati alla residenza, alla produzione che alla dotazione di servizi ed alla fornitura

di beni. Individuazione di strategie mirate alla gestione unitaria del processo di trasformazione in modo che ogni fase di tale processo possa dare il suo contributo al miglioramento complessivo della qualità urbana. I nuovi sviluppi urbani dovranno rispettare il disegno urbano, l'architettura e la forma antica del singolo contesto.

### **ART.2.2.3**

#### **LA RESIDENZA**

Costituiscono obiettivi del P.S. per la residenza:

- individuazione di aree o porzioni di territorio che per la loro discontinuità urbanistica richiedano particolari norme e condizioni di intervento, indicando per esse gli obiettivi dell'Amministrazione e fissando forme di incentivazione che ne stimolino l'attuazione;
- differenziare le tipologie edilizie nel rispetto dei vari contesti e dei diversi subsistemi territoriali e delle diverse U.T.O.E.. In ogni ambito specifico dovrà essere assicurata un'offerta differenziata sia in termini di tagli degli appartamenti che di funzioni e destinazioni in modo da evitare eccessiva specializzazione funzionale e/o sociale. Individuazione e censimento degli elementi di valore architettonico e/o ambientale e degli intorno significativi di pertinenza in modo da poter stabilire le aree da assoggettare a specifica normativa di tutela.

### **ART.2.2.4**

#### **IL PRODUTTIVO**

Le aree produttive si sono, nel tempo, collocate nelle aree di pianura. In epoca più recente i nuovi sviluppi si sono attestati sulla strada regionale 71 (zona S.Antonino) e sul tracciato della Via della Misericordia. Si rilevano inoltre alcuni insediamenti di tipo spontaneo e di piccola dimensione sparsi nel territorio.

Obiettivo del P.S. è quello di prendere atto delle attuali vocazioni, sia per il grado attuale di strutturazione del territorio, che per la stessa conformazione orografica.

Gli attuali mutamenti del sistema produttivo lasciano intendere che le grandi aziende non saranno più gli unici elementi portanti dell'economia e pertanto occorrerà prevedere adeguate risposte anche ai processi di frantumazione, segmentazione, diffusione che definiscono nuove variabili dimensionali e funzionali.

Tali modificazioni potranno riguardare anche i risvolti territoriali, sia in termini di quantità e di tipologie, che di alterazione della struttura fisica e quindi del costruito. Non si avvertono quindi solo esigenze di tipo localizzativo ma anche di revisione della normativa per l'esistente.

In particolare il P.S. si pone i seguenti obiettivi :

- riqualificazione delle aree produttive sparse nel territorio ed in condizioni di abbandono o di sottoutilizzazione anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica mirate alla sostituzione dell'attuale tessuto con destinazioni prevalentemente residenziali;
- consolidamento, sviluppo e crescita degli insediamenti posti in zona S.Antonino al fine di favorire i processi di mobilità ed i collegamenti con i principali nodi infrastrutturali;
- consolidamento degli insediamenti produttivi posti lungo la strada della Misericordia in prossimità dell'abitato di Manciano.

Per quanto riguarda il produttivo localizzato nelle altre parti del territorio si propone la presa d'atto delle attività insediate e dei possibili adeguamenti e ristrutturazioni funzionali alle attività svolte. Si ritiene altresì compatibile ipotizzare la trasformazione del costruito ed il loro diverso riutilizzo conformemente agli assetti del subsistema nel quale sono inseriti.

Diverso atteggiamento potrà essere tenuto per favorire la nascita di aziende di piccole o piccolissime dimensioni che per la loro natura e per il tipo di attività o lavorazione possono essere ritenute compatibili con la residenza o ad essa funzionali.

#### **ART.2.2.5**

##### **IL TERZIARIO**

L'obiettivo principale è quello di valorizzare ed incrementare il ruolo attualmente svolto dal Centro di Castiglion Fiorentino con particolare riferimento al Centro Storico, individuando, normative ed incentivi che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti, il loro potenziamento e l'inserimento di nuove attività compatibili con la residenza. Occorre inoltre stabilire le regole per disciplinare i processi di terziarizzazione nelle aree del nuovo sviluppo. Il P.S. indica come obiettivo quello di favorire la prossimità delle varie funzioni, tra loro compatibili, al fine di valorizzare la struttura urbana.

#### **ART.2.2.6**

##### **IL TURISMO**

Il Comune di Castiglion Fiorentino è posto in prossimità del più importante centro turistico della Valdichiana. Anche se l'attività turistica è ancora marginale si stanno leggendo i primi segni di uno sviluppo che segue quello in atto in tutta la valle. I grandi valori storici, architettonici ed ambientali del territorio costituiscono la base per ulteriori sviluppi del settore sia per quanto riguarda le aziende di tipo tradizionale che quelle di tipo agriturismo. Il Comune di Castiglion Fiorentino possiede tutte le potenzialità per poter esercitare un ruolo importante nel complesso ed articolato sistema turistico ricettivo della Valdichiana.

Le attività turistiche insediate nella Val di Chio costituiscono un patrimonio da conservare e valorizzare. Il P.S. si pone l'obiettivo di un corretto equilibrio tra la utilizzazione turistica e le attività agricole in modo che le prime non prevarichino le seconde soprattutto nella funzione di presidio territoriale. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'analisi del fenomeno della acquisizione della casa per vacanze utilizzata solo in modesti periodi dell'anno ponendo limiti alla possibilità di frazionamento dei fondi ed obblighi di manutenzione delle coltivazioni. Nella situazione contingente il P.S. intende promuovere l'utilizzazione ai fini turistici delle zone agricole ove più forti sono i fenomeni di abbandono e di scarsa utilizzazione agricola. La normativa degli strumenti di attuazione dovrà chiaramente individuare le regole per detti processi di trasformazione privilegiando il recupero ed il mantenimento dei valori architettonici, artistici, tipologici e di testimonianza storica del patrimonio antropico esistente in zona agricola. La disciplina per la realizzazione delle attrezzature necessarie al funzionamento delle attività dovrà tutelare tali valori nella convinzione che essi siano la vera ricchezza del territorio da tutelare e mantenere negli attuali caratteri. In tal senso pare opportuno fissare una normativa che garantisca i necessari elementi di tutela adeguandosi, con i necessari aggiustamenti e precisazioni, alle direttive del P.T.C..

#### **ART.2.2.7**

##### **L'AGRICOLTURA**

Le strategie per le zone agricole possono riassumersi nella necessità di individuare le peculiarità e le specificità delle varie aree presenti nel territorio, individuando un sistema normativo differenziato, capace di tutelare i diversi caratteri morfologici ed ambientali e capace altresì di dare risposte in positivo alle necessità produttive.

La diversità del paesaggio del territorio caratterizzato sia da ambiti montani e collinari che dalla pianura bonificata costituisce una straordinaria risorsa da tutelare e conservare laddove si stanno perdendo gli elementi antropici fondativi del paesaggio. Obiettivo del Piano Strutturale è quello di adeguarsi alla normativa, alle direttive e prescrizioni contenute nel P.T.C. riclassificando il territorio sulla base sia delle zone agronomiche individuate dalla Provincia che dalle risultanze che sono emerse nelle indagini conoscitive. Gli approfondimenti effettuati in sede comunale hanno contribuito a meglio definire ed aggiustare sia le perimetrazioni che le norme dello strumento a scala vasta che, per sua natura, non può entrare eccessivamente nel dettaglio delle disposizioni.

**ART.2.2.8****MOBILITA' E INFRASTRUTTURE**

Il P.S. prende atto del sistema infrastrutturale di antica e recente formazione individuando un sistema di collegamenti e viabilità funzionale al sistema insediativo esistente e di progetto. Sistema infrastrutturale che costituisce elemento fondamentale per la proposta progettuale. Detto sistema, individuato nelle apposite tavole di progetto è in tutto coerente: con i processi di crescita degli insediamenti, con i sistemi infrastrutturali esistenti e con la rete viaria costituita dai percorsi antichi.

Per quanto riguarda i percorsi minori il P.S. individua una serie di collegamenti da valorizzare, potenziare o conservare. Sono i percorsi strategici che hanno determinato la formazione dei centri e dei nuclei e che il P.S. individua come risorsa essenziale del territorio.

**CAPITOLO 3- LO STATUTO DEL TERRITORIO-LA DISCIPLINA  
DEL PS**

## **ART.3.1**

### **I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**

#### **ART.3.1.1**

##### **I SISTEMI TERRITORIALI**

Il Piano Strutturale di Castiglion Fiorentino individua tre sistemi territoriali corrispondenti a quelli individuati con il P.T.C.:

- SISTEMA 1- Valli di Sovara, del Cerfone e fronte orientale della Valdichiana corrispondente alle aree collinari ed altocollinari
- SISTEMA 2- Alta valle del Cerfone, del Nestore, della Minima e Minimella corrispondente alle aree montane
- SISTEMA 3- Val di Chiana Aretina corrispondente alle aree di pianura

#### **ART.3.1.2**

##### **I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**

###### Sottosistemi Territoriali

All'interno dei Sistemi Territoriali di cui al precedente articolo sono stati individuati i seguenti sottosistemi:

1)- All'interno del SISTEMA 1- Valli di Sovara, del Cerfone e fronte orientale della Valdichiana, corrispondente alle aree collinari ed altocollinari, i sottosistemi:

1.1- Il Fronte collinare della Valdichiana Aretina (AP1306);

1.2- La Val di Chio(AP1307).

2)- All'interno del SISTEMA 2- Alta valle del Cerfone, del Nestore, della Minima e Minimella, corrispondente alle aree montane, i sottosistemi:

2.1- L'alta valle del Cerfone (AP1303);

2.2- L'alta valle del Nestore (AP1309).

3)- All'interno del SISTEMA 3- Val di Chiana Aretina, corrispondente alle aree di pianura, i sottosistemi:

3.1- La Valdichiana di Castiglion Fiorentino e Brolio (CI0807);

3.2- La Piana a Nord dell'Esse di Cortona (CI0808);

3.3- La bassa collina cortonese occidentale.

### **ART.3.1.3**

#### **OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE PER I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**

##### **ART.3.1.3.1**

#### **SISTEMI E SOTTOSISTEMI DELLE AREE COLLINARI ED ALTOCOLLINARI (Sistema 1 e Sottosistemi 1.1. e 1.2)**

I sottosistemi ed i sottosistemi delle aree collinari ed altocollinari sono riconducibili agli ambiti della Val di Chio e del fronte orientale della Valdichiana. All'interno di tali ambiti sono collocati i centri maggiori del territorio comunale (Castiglion Fiorentino e Montecchio Vesponi nelle parti di più antica formazione attestate sui percorsi di crinale e di mezzacosta. La Val di Chio ancorché orograficamente più complessa è stata interamente inserita nei sistemi e sottosistemi della collina. Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

##### **ART.3.1.3.2**

#### **SISTEMI E SOTTOSISTEMI DELLE AREE MONTANE (Sistema 2 e Sottosistemi 2.1. e 2.2)**

I sottosistemi ed i sottosistemi delle aree montane individuano modeste porzioni del territorio comunale con basso o nullo livello di antropizzazione. Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- il rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.

### **ART.3.1.3.3**

#### **I SISTEMI ED I SOTTOSISTEMI DELLA PIANURA.( Sistema 3 e Sottosistemi 3.1, 3.2 e 3.3)**

I Sistemi ed i sottosistemi della pianura comprendono la parte occidentale del territorio comunale. All'interno di tali ambiti sono collocati gli sviluppi recenti del capoluogo lungo il tracciato della strada regionale 71 e le nuove aree produttive di S. Antonino e Manciano. All'interno della pianura bonificata emergono le colline di Brolio e gli insediamenti di Castroncello e Manciano.

E' un ambito complesso caratterizzato da diversi processi di formazione ancorché tutti ricollegabili ai processi antropici tipici dei sistemi insediativi di pianura.

Costituiscono obiettivi per tali sistemi e sottosistemi:

- la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali e gli assetti tipologici ed architettonici.;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.
- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume ed il suo territorio;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- il recupero ed il risanamento delle zone umide nel rispetto delle indicazioni contenute per i relativi ambiti individuati con la carta della natura;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni
- la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- l'inibizione di processi insediativi lineari lunga la viabilità di rango regionale;
- la ricollocazione di quelle attività produttive che risultano incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

### **3.2 I SISTEMI FUNZIONALI**

Il P.S. individua i seguenti sistemi funzionali:

- il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali
- il sistema infrastrutturale e della mobilità
- il sistema della produzione
- il sistema dei parchi e delle aree di interesse generale
- il sistema ambientale naturale ed antropico

#### **ART.3.2.1**

##### **IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Il sistema degli ambiti prevalentemente residenziali è caratterizzato dal tessuto insediativo di antica e recente formazione ed è costituito dai centri, dagli abitati, dai nuclei e dagli aggregati ubicati nelle varie parti del territorio. In tale sistema la funzione residenziale convive con quella commerciale ed artigianale e con il sistema dei servizi e delle attrezzature. Trattasi del sistema di aggregazione non specializzato tipico della cultura dei luoghi e degli insediamenti antichi ma comune anche alla quasi totalità delle nuove formazioni urbane ove la presenza di tutte funzioni compatibili con la residenza deve essere assunto come valore da tutelare, promuovere e conservare.

In tale ambito il R.U. dovrà garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità con le aree per il tempo libero e lo sport ed in breve garantire il sistema di strutture, infrastrutture, servizi tipici delle strutture urbane adoperandosi per conseguire il concetto di “prossimità” delle varie funzioni.

Il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali è costituito dai seguenti sottosistemi:

- struttura insediativa di antica formazione;
- insediamenti recenti prevalentemente residenziali;
- ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali;
- ambiti di tutela e di rispetto del sistema insediativi;
- ambiti degli insediamenti periurbani.

Il Regolamento Urbanistico dovrà e potrà meglio definire i limiti ed i confini dei vari sottosistemi in ragione dell’approfondimento del quadro conoscitivo e del diverso livello di scala.

#### **ART.3.2.1.1**

##### **STRUTTURA INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE**

Sono i centri ed i nuclei di antica o recente formazione ritenuti di valore storico ambientale, sulla base delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo, per le quali si individuano gli obiettivi della conservazione, valorizzazione e tutela.

Il P.S., coerentemente alle invarianti individuate nello statuto del territorio, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In tali ambiti si dovrà:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all’equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell’immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- mantenere i caratteri tipologici ed i tipi edilizi di antica formazione;
- cercare di superare la monofunzionalità residenziale per i centri minori;

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;

- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- e modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare.

In attesa del R.U. si applicano le seguenti salvaguardie:

- sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo così come definiti dalle vigenti disposizioni;
- nelle aree pertinenziali è vietata qualsiasi nuova costruzione.

#### **ART.3.2.1.2**

##### **INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Sono le aree urbanizzate di formazione più recente caratterizzate da sviluppi costituiti, sia attraverso interventi spontanei, che frutto di processi di pianificazione parzialmente o completamente attuati. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento ed il completamento edilizio ed urbanistico di tali zone nel rispetto delle invarianti programmatiche individuate nello statuto del territorio e nelle regole, prescrizioni e direttive del P.S

In tali aree la connotazione urbana risulta in genere carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediative con quelle legate alla mobilità, nonché nella qualità dello spazio pubblico. L'ambito delle urbanizzazioni di recente formazione individuato in base alla lettura dell'articolazione e consistenza dei tessuti edilizi esistenti ricomprende, in alcuni casi, anche aree contigue a quelle effettivamente urbanizzate non edificate ma ritenute organicamente correlate e funzionali all'obiettivo di consolidamento, completamento e riorganizzazione dei centri abitati.

In tali aree a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse anche attività, commerciali, artigianali e di servizio pubbliche e private purchè compatibili con la residenza

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, ampliamento e nuova costruzione ed i cambi di destinazione d'uso.

Il R.U. individua gli ambiti da sottoporre eventualmente a Piani Attuativi o di Recupero Urbano e fornisce le indicazioni di dettaglio per:

- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti esistenti;
- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare alle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e parcheggi richieste per interventi su edifici non residenziali esistenti per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- la individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.

Il R.U. potrà altresì precisare in termini più puntuali il perimetro di tali aree sulla base sia della specifica indagine sviluppata sulle strutture urbane.

Tale eventuale ridefinizione del perimetro delle aree urbanizzate non comporterà variante al P.S. in quanto da intendersi approfondimento e specificazione su base cartografica e su scala di maggior dettaglio di quest'ultimo.

#### **ART.3.2.1.3**

##### **AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti residenziali. Il P.S. indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza e vivibilità degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico;
- la possibilità di utilizzo pedonale dei vari centri ed il collegamento ciclabile di quelli di pianura;
- spazi collettivi, del verde pubblico e delle altre attrezzature e servizi come luoghi centrali dello sviluppo e non marginali e centrifughi ;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

#### **ART.3.2.1.4**

##### **AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

Le zone a verde di rispetto individuano ambiti di rilevanza ambientale e paesaggistica da tutelare e salvaguardare. All'interno di tali ambiti non potranno essere collocate aree di espansione edilizia.

#### **ART.3.2.1.5**

##### **AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI *DIFFUSI***

Gli ambiti degli insediamenti periurbani riguardano aree poste in prossimità dei centri, degli aggregati e dei nuclei caratterizzate da edilizia diffusa non riconducibile alla economia agricola. All'interno di tali ambiti, al solo fine di soddisfare esigenze puntuali legate al fabbisogno abitativo dei proprietari delle aree, potranno essere realizzati edifici di tipo mono o *bifamiliare* nelle *percentuali* massime stabilite per ogni singola UTOE.

*All'interno di tali ambiti è consentito l'inserimento di attività hobbistiche e per il tempo libero.*

### **ART.3.2.2**

#### **IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'**

Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali, i tracciati ferroviari, le piste ciclabili e pedonali.

Il P.S. prende atto dell'attuale sistema infrastrutturale relativamente ai tracciati viari esistenti ed a quelli di progetto. La eventuale parziale modifica dei tracciati dovuta all'approfondimento tecnico delle progettazioni costituisce aggiornamento del quadro conoscitivo e non comporta modifica del P.S.

Il Piano individua, in apposito elaborato e con apposita simbologia, tracciati viari di nuova realizzazione ed altri da consolidare e valorizzare. I nuovi tracciati costituiscono, di norma elementi di ordine per il disegno urbanistico degli insediamenti e costituiscono l'ossatura del Piano Strutturale per quanto riguarda la successiva definizione da eseguire con i successivi strumenti. I tracciati indicati nel P.S. debbono, pertanto, intendersi come indicativi dal punto di vista planimetrico, il R.U. preciserà, con ulteriore dettaglio, i tracciati, le sezioni e le caratteristiche delle viabilità nel rispetto delle indicazioni di carattere generale del P.S. e sempre nei limiti di una progettazione urbanistica che richiederà, comunque, tutti gli ulteriori approfondimenti della progettazione esecutiva. Il R.U. individuerà inoltre apposite fasce o ambiti di rispetto in fregio alle viabilità extraurbane all'interno delle quali sarà ammessa la collocazione di impianti di distribuzione carburanti ed attività ad esse complementari connesse con il traffico e la circolazione.

La viabilità storica così come individuata nelle tavole del Quadro Conoscitivo dovrà essere tutelata e mantenuta nei tracciati, nelle sezioni e nei materiali. Il R.U. disciplinerà, nel dettaglio, le modalità di intervento ammissibili.

Il P.S. individua alcuni tracciati ove ipotizzare la realizzazione di piste ciclabili o percorsi pedonali. Il R.U. preciserà i tracciati, le sezioni e le caratteristiche dei percorsi e delle piste ciclabili nel rispetto delle indicazioni del P.S.

Per le nuove viabilità di progetto si dovranno osservare i seguenti criteri ed indirizzi generali:

- previsione di alberature, con specie tipiche, riducendo al minimo i rilevati e le opere d'arte in modo da non introdurre fratture nella campagna;
- rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio;
- minimizzazione di sovrappassi con preferenza di svincoli a raso;
- riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, nei tratti prossimi o di attraversamento dei centri abitati;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti e delle eventuali aree di servizio.

Il R.U. dovrà provvedere alla classificazione delle strade attraverso la loro gerarchizzazione per tipo di traffico e specificità di transito. In particolare dovranno essere distinti i percorsi a carattere urbano da quelli di scorrimento veicolare adottando, per quelli urbani, tutti gli accorgimenti necessari a contenere la velocità di transito e di attraversamento. Si debbono considerare percorsi a carattere urbano quelli di attraversamento degli abitati, dei centri, degli aggregati e dei nuclei.

Il R.U. dovrà definire, nel dettaglio, le modalità di realizzazione del sistema di piste ciclabili ipotizzato nel P.S. individuando sezioni stradali tipo nonché risolvere gli eventuali elementi di conflittualità con la viabilità carrabile.

### **ART.3.2.3**

#### **IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

Il sistema funzionale della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- insediamenti recenti prevalentemente produttivi;
- ambiti della crescita degli insediamenti produttivi;
- area dell'ex zuccherificio.

#### **ART.3.2.3.1**

##### **INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**

Fanno parte del sistema degli insediamenti recenti prevalentemente produttivi gli ambiti territoriali con destinazione artigianale e produttiva con limitata o nulla presenza di abitazioni e generalmente strutturati come luoghi esclusivi a servizio della produzione. Obiettivo del P.S. è quello di garantire un efficiente sistema infrastrutturale sia dal punto di vista stradale che da quello fognario e degli altri servizi a rete. Dovrà altresì essere garantita una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di protezione del suolo da ogni possibile forma di inquinamento. Dovrà essere garantito il deflusso delle acque superficiali senza aggravare la preesistente situazione idraulica da verificare sui fossi, rii o sistemi fognari esistenti. Dovranno inoltre essere preventivamente verificate le modalità di approvvigionamento idraulico e la canalizzazione dei reflui, disciplinata la raccolta differenziata dei rifiuti, favorito l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed ecocompatibili.

Nell'ambito del sistema della produzione il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti delle attività insediate.

Per quanto riguarda il sistema degli insediamenti esistenti il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la riqualificazione ed il potenziamento della maglia viaria ed in generale di tutti gli spazi pubblici con particolare riguardo alle aree destinate a parcheggio. Il R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio.

#### **ART.3.2.3.2**

##### **AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**

Sono gli ambiti di norma destinati alla crescita degli insediamenti produttivi. Il P.S. indica le dimensioni massime ammissibili per ciascuna U.T.O.E. fornendo direttive e prescrizioni da tenersi nella redazione dei successivi livelli di pianificazione. In linea generale i processi di crescita ipotizzati dal P.S. dovranno in ogni caso garantire:

- adeguate prestazioni per la sicurezza degli insediamenti, con particolare riferimento al traffico veicolare ed alla difesa dall'inquinamento acustico ed ambientale;
- sistemi di schermatura a verde costituiti da boschi o filari di alberi atti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi insediamenti da e per i centri di antica formazione e per i percorsi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ambientale. Le cortine di verde dovranno essere eseguite contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed essere realizzate in essenze autoctone;
- la possibilità di collegamento ciclabile con gli insediamenti residenziali;
- la dotazione di adeguati parcheggi sia di tipo privato che pubblici.

#### **ART.3.2.3.3**

##### **AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO**

Tale ambito riguarda l'area produttiva dell'ex zuccherificio castiglioneese recentemente dismessa. Trattasi di un area in parte occupata da opifici industriali, in parte da laghetti pensili ed in parte da piazzali e/o aree libere. Il piano regolatore vigente la classifica come zona produttiva di tipo "D1" ed, in parte, come aree pertinenziali della stessa (laghetti).

In tale ambito, in coerenza con quanto stabilito all'art.18 del P.I.T. recentemente adottato, sono da privilegiare interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale con funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di attività produttive ovvero, in alternativa, attività inerenti la ricerca, la formazione e la innovazione tecnologica. Sono da escludere, dagli interventi precedentemente elencati, la realizzazione di impianti destinati alla produzione di energia elettrica e/o calore attraverso l'utilizzo di biomasse o simili.

Gli interventi di cui sopra, da subordinare comunque a preventivo piano attuativo, non potranno comportare incrementazioni delle volumetrie esistenti e dovranno, in ogni caso, essere localizzati all'interno degli ambiti classificati come sottozona "D1" nel vigente P.R.G.

Interventi che prevedano:

- incrementi degli attuali volumi e superfici;
- ampliamenti della sottozona "D1" come classificata nel vigente strumento urbanistico;
- modificazioni, anche parziali, delle funzioni e delle destinazioni d'uso sopra indicate;

sono subordinati ad accordo di pianificazione con contestuale variante al Piano Strutturale da approvarsi con preventiva intesa con la Provincia e la Regione secondo le procedure di cui agli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 1/2005.

Le volumetrie da recuperare sono da considerarsi in aggiunta al dimensionamento di cui all'art.3.3.1.

Tutti gli interventi da realizzarsi all'interno di tale ambito dovranno tener conto degli indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel PTC relativamente alla "Carta natura n.31" e nell'art.3.6.3.2 delle presenti N.T.A.

#### **ART.3.2.4**

##### **SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE DI INTERESSE GENERALE**

Il sistema funzionale dei parchi e delle aree di interesse generale è articolato nei seguenti sottosistemi:

- sistema dei parchi e delle aree specialistiche di interesse generale;

#### **ART.3.2.4.1**

##### **SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE**

Sono aree destinate alla realizzazione di strutture, attrezzature e servizi di interesse pubblico o comunque non classificabili come residenziale o produttivo. Il P.S., indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste. Il R.U. preciserà le modalità di attuazione attraverso indicazioni, direttive e prescrizioni. Tali aree potranno essere realizzate sia attraverso interventi pubblici che privati e sono comunque finalizzate, nel loro complesso, a fornire la necessaria dotazione di servizi ed attrezzature.

Per le zone relative alle attrezzature esistenti il P.S. indica la direttiva del loro consolidamento e mantenimento dell'efficienza e della funzionalità anche con interventi di potenziamento per il miglioramento della loro efficienza. Per le zone di progetto gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle invariati e coerentemente agli obiettivi ed alle linee programmatiche e strategiche del P.S.

In tali aree saranno realizzate quelle strutture che per le loro dimensioni, caratteristiche e/o ubicazione non potranno essere collocate all'interno del sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali. In tale sistema potranno essere collocate:

-Aree per attrezzature di pubblico interesse: Sono aree destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o di progetto. Il P.S. indica le destinazioni e le caratteristiche

ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici).

-Aree per attrezzature commerciali: Sono aree destinate ad attrezzature commerciali che, per la loro dimensione e specificità non possono essere collocate all'interno del sistema insediativo residenziale. L'individuazione di tali aree dovrà essere effettuata in coerenza con quanto indicato nei piani di settore e con particolare riguardo ai problemi del traffico e della sosta.

-Aree per lo sport ed il tempo libero. Sono aree destinate al sistema dei parchi e del verde attrezzato esistenti e di progetto. Il P.S. indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici). Per le residue aree individuate nelle U.T.O.E. il R.U. disciplinerà le destinazioni e le eventuali modalità di trasformazione nel rispetto delle invariati, delle regole e delle linee programmatiche individuate per le varie U.T.O.E. e per i relativi sistemi e sottosistemi territoriali.

-Aree ricreative e ricettive : Sono le aree destinate alla realizzazione o al consolidamento di interventi ricreativi e di tipo turistico ricettivo. Il R.U. determinerà le modalità di crescita e potenziamento delle attività esistenti.

-Parchi territoriali : Sono i parchi e le aree destinate a verde di interesse territoriale. Il P.S. indica le destinazioni e le modalità di intervento ammissibili per le nuove attrezzature previste ritenute strategiche per l'attuazione del P.S. (interventi strategici).

*Per quanto riguarda l'ambito previsto in località i Muralti si ipotizzano destinazioni di tipo sportivo ricreativo quali campi da golf, centri equestri etc*

### **ART.3.2.5**

#### **IL SISTEMA AMBIENTALE NATURALE ED ANTROPICO**

Il sistema ambientale naturale ed antropico comprende tutte le aree comprese all'interno del territorio comunale non comprese all'interno degli altri sistemi funzionali di cui al punto 3.2. Esso è suddiviso nei seguenti sottosistemi funzionali discendenti dai sottosistemi territoriali e coincidente con i tipi e varianti del paesaggio agrario così come rappresentati nella tavola delle invarianti:

- 1) La valle del Nestore (Fondovalle stretti. Fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle – A1b);
- 2) I fondovalle della Val di Chio e di S. Lucia (Fondovalle larghi- A2)
- 3) La pianura bonificata (Pianure, fattorie granducali della Valdichiana- A3e)
- 4) Tessuti agricoli residenziali ( Pianure- tessuti agricoli residenziali –A3g);
- 5) Le colline emergenti della Valdichiana ( Colline a struttura mista. Sistema della Valdichiana occidentale e colline di Brolio – B6c)
- 6) Le colline degli oliveti (Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato. Fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana- C7a);
- 7) Gli oliveti di Montecchio (Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato a corona intorno ai centri storici – C7d);
- 8) La valle di Cozzano (Coltivi appoderati. Densi e continui- C8a);
- 9) La montagna castiglionesa. (Coltivi appoderati, a macchia di leopardo interni al bosco – C8b);
- 10) Aree di transizione. (Aree di transizione, arbusteti C11b);
- 11) Le aree periurbane di Castiglion Fiorentino e Montecchio (Ambiti delle colture del frazionamento periurbano- D.)

I sottosistemi di cui sopra sono individuati nella tavola B04.2 (le invarianti) del progetto di piano e corrispondono alla suddivisione del territorio in tipi e varianti del paesaggio agrario così come riportata nel quadro conoscitivo. Non fanno parte del sistema ambientale naturale ed antropico le aree comprese all'interno degli altri sistemi funzionali come individuati ai precedenti punti.

Nell'ambito di tale sistema costituiscono obiettivi del P.S.:

- il recupero delle aree agricole degradate o abbandonate ed il riutilizzo del relativo patrimonio edilizio dismesso;
- la conservazione dei segni antropici tipici del paesaggio;
- il mantenimento e/o il ripristino dell'antico reticolo scolante, della vegetazione autoctona e delle alberature di pregio;
- il mantenimento, recupero e/o ripristino della viabilità campestre, delle strade interpoderali e di quelle vicinali e di tutto l'antico sistema dei collegamenti;
- la salvaguardia dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati;
- la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
- favorire la biodiversità dei vari ambiti territoriali, con particolare riferimento alle aree boscate con isole di coltivi;
- il mantenimento ed il potenziamento delle attività esistenti compatibili con gli obiettivi e le strategie del P.S. con particolare riferimento alle attività di tipo turistico ricettivo, e alle piccole attività commerciali ed artigianali di servizio a presidio e garanzia del mantenimento della presenza umana in tali ambiti.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005 e degli indirizzi e direttive contenuti nelle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo si individuano le seguenti direttive, prescrizioni e salvaguardie a valere per tutto il sistema ambientale, naturale ed antropico .

Per aree a prevalente funzione agricola si debbono intendere tutte le aree come sopra definite in quanto, dalla lettura del territorio e dal suo accertato livello di antropizzazione e promiscuità funzionale, non emergono elementi tali da poter classificare ambiti con esclusiva funzione agricola. Il perimetro delle aree boscate potrà essere meglio precisato in sede di stesura del R.U. qualora sia possibile disporre

di cartografia più aggiornata o di maggior dettaglio.

Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola oltre alle direttive ed indirizzi di cui al presente articolo e degli altri articoli riguardanti il sistema ambientale naturale ed antropico, valgono le seguenti ulteriori indicazioni di carattere generale delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del R.U.:

- favorire il recupero del patrimonio edilizio ed antropico esistente attraverso la conservazione dei valori architettonici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano la presenza dell'uomo nei luoghi. Disciplinare le modalità costruttive secondo gli schemi tipologici, aggregativi ed architettonici tipici dell'architettura rurale dei luoghi anche attraverso schemi indicativi ed abaco delle modalità costruttive, dei particolari architettonici e dei materiali da utilizzarsi per le varie tipologie e categorie di intervento;
- verifica della possibilità di adeguamento funzionale degli edifici, non classificati di pregio architettonico o tipologico o documentario, attraverso l'indicazione delle modalità di eventuale addizione in coerenza con gli schemi tipologici esistenti;
- tutela della articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario delle varie zone cercando di evitare la semplificazione della maglia agraria;

I progetti di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno essere redatti nel rispetto delle vigenti disposizioni e dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento. Essi dovranno essere redatti nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri di cui alla L.R. 1/2005 e successivo regolamento di esecuzione.

In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.
- b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Sino alla approvazione del R.U.. per le zone comprese nel presente sistema valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- *sono vietate nuove costruzioni di edifici rurali ad uso abitativo e di annessi. all'interno dei tipi e varianti di paesaggio corrispondenti all'ordinamento : 3, 5. 6. 7, 8 e 9 ed in particolare: la pianura Bonificata, le colline emergenti della Valdichiana, le colline degli oliveti, gli oliveti di Montecchio, la valle di Cozzano e la montagna castiglione;*
- è vietata la nuova apertura di allevamenti zootecnici di qualsiasi genere.

Il R.U. potrà individuare, all'interno del presente sistema funzionale un numero massimo di due aree da destinare a campeggio. Tali aree non potranno essere collocate all'interno:

- della pianura bonificata;

- delle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S..

Per l'ubicazione dei campeggi di cui sopra Il R.U. dovrà effettuare specifica valutazione integrata ai sensi delle vigenti disposizioni con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici ed ambientali ed alla dotazione delle necessarie infrastrutture. All'interno degli ambiti:

-delle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici così come individuati nelle tavole del P.S..non è ammessa la realizzazione dei campeggi collegati allo svolgimento della attività agrituristica.

#### **ART.3.2.5.1**

##### **LA VALLE DEL NESTORE**

##### **(FONDOVALLE STRETTI. FONDOVALLE MOLTO STRETTI E FORTEMENTE DIFFERENZIATI RISPETTO AL PEDECOLLE – A1B)**

Trattasi di modesta porzione del territorio collocata ad Est del Territorio comunale che grava nel bacino idrografico del Tevere caratterizzata dalla pressoché totale assenza di insediamenti antropici. In considerazione del carattere di stretta pertinenza fluviale e dell'alto valore ambientale delle aree sono da escludere nuove costruzioni di qualsiasi tipo.

Per tali aree il P.S. individua i seguenti obiettivi e strategie:

- mantenimento in efficienza della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, e della organizzazione del paesaggio agrario.

#### **ART.3.2.5.2**

##### **I FONDOVALLE DELLA VAL DI CHIO E DI S. LUCIA**

##### **(FONDOVALLE LARGHI- A2)**

Costituiscono ambiti di pianura generalmente oggetto di interventi di bonifica con alcuni ambiti a rischio idraulico. Al loro interno sono da tutelare:

- le piantate residue di valore strutturale;
- le presenze vegetazionali non colturali;
- il sistema scolante;
- la maglia agraria fitta e comunque l'ulteriore accorpamento dei campi;
- il mantenimento delle opere idrauliche della bonifica con particolare riferimento ai fossi pensili ed a tutto il sistema di raccolta delle "acque alte";

Il regolamento Urbanistico individuerà le condizioni di sicurezza idraulica da rispettare per la collocazione di eventuali nuove costruzioni all'interno di tali zone.

Nuove costruzioni rurali potranno comunque essere realizzate solo in condizione di "alto morfologico" ed in franco di esondazione.

#### **ART.3.2.5.3**

##### **LA PIANURA BONIFICATA**

##### **(PIANURE, FATTORIE GRANDUCALI DELLA VALDICHIANA- A3E)**

E' l'area caratterizzata dagli interventi di bonifica più recenti e dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale. In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso abitativo. Eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potranno essere realizzati solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto. E' vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili. Costituiscono obiettivo del P.S.:

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico. Il R.U. dovrà individuare forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi.

Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscono testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua.

#### **ART.3.2.5.4**

##### **TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI (PIANURE- TESSUTI AGRICOLI RESIDENZIALI –A3G)**

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste ai margini degli abitati, in parte ricompresi all'interno di sistemi insediativi individuati con il P.S. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- inibizione alla nuova edificazione lungo le direttrici primarie di interesse provinciale;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- tutela delle colture tradizionali;
- definizione dei margini urbani.

#### **ART.3.2.5.5**

##### **LE COLLINE EMERGENTI DELLA VALDICHIANA (COLLINE A STRUTTURA MISTA. SISTEMA DELLA VALDICHIANA OCCIDENTALE E COLLINE DI BROLIO – B6C)**

Sono le aree delle colline emergenti della Val di Chiana caratterizzate da un grande valore paesaggistico per la morfologia del territorio e per la parziale permanenza della forma dei campi, per le siepi alberate, le residue piantate ed i piccoli boschi.. Obiettivo del P.S. è quello di ripristinare o mantenere il paesaggio agrario caratterizzato dagli appoderamenti e dalla conduzione diretta, con tipo di coltivazione a maglia fitta. Saranno pertanto da tutelare:

- il mantenimento della popolazione residente ed il recupero del patrimonio edilizio;
- gli attuali assetti morfologici ed orografici precludendo ogni intervento di alterazione degli stessi;
- il ripristino e/o il mantenimento dei modi di coltivazione antichi;
- la riqualificazione delle porzioni di territorio degradate nel sistema di regimazione delle acque;
- il recupero ed infittimento della vegetazione riparia lungo gli impluvi.

#### **ART.3.2.5.6**

##### **LE COLLINE DEGLI OLIVETI (SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO. FRONTE NORD-EST DAL VALDARNO ALLA VALDICHIANA- C7A)**

Le colline degli oliveti interessano aree poste a Nord del Capoluogo e gli ambiti pedecollinari della Valdichio. Esse sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali. Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo

preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e comunque per aziende agricole di superficie non inferiore a 1,5 ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà consentire, per i complessi edilizi esistenti, interventi di ristrutturazione con addizioni funzionali mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

*Le aree non campite e non boscate poste all'interno o ai margini del sistema territoriale di cui al presente articolo sono da intendersi ricomprese all'interno del sistema territoriale stesso. Il R.U. disciplinerà le modalità e le tipologie di intervento da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente.*

#### **ART.3.2.5.7**

##### **GLI OLIVETI DI MONTECCHIO**

##### **(SISTEMA TERRITORIALE DELL'OLIVETO TERRAZZATO A CORONA INTORNO AI CENTRI STORICI – C7D);**

Le aree della collina di Montecchio sono caratterizzate da un elevato valore paesaggistico- ambientale e da una forte identità dei luoghi. Il sistema, per la sua specificità, valore culturale ed economico merita una attenta normativa di tutela e salvaguardia sia per quanto riguarda la conservazione degli elementi antropici che di quelli naturali. Sono in particolar modo da tutelare:

- il sistema dei terrazzamenti e dei muri a secco;
- il mantenimento della coltura dell'olivo;
- il recupero del degrado delle coltivazioni, del reticolo drenante e di tutti i manufatti caratterizzanti la struttura del paesaggio.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni rurali. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi di trasformazione ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà predisporre appositi piano di dettaglio per consentire interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali dei complessi edilizi esistenti mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

*Le aree non campite e non boscate poste all'interno o ai margini del sistema territoriale di cui al presente articolo sono da intendersi ricomprese all'interno del sistema territoriale stesso. Il R.U. disciplinerà le modalità e le tipologie di intervento da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente.*

#### **ART.3.2.5.8**

##### **LA VALLE DI COZZANO**

##### **(COLTIVI APPODERATI. DENSI E CONTINUI- C8A)**

La valle di Cozzano presenta caratteristiche di elevato valore ambientale e paesaggistico meritevoli di attenta tutela. In tale ambito sono ancora chiaramente leggibili i rapporti tra il campo e gli edifici con particolare riferimento alla tessitura agraria ed al reticolo idrografico minore. Il Piano Strutturale intende assegnare a tali

aree livelli di tutela analoghi a quelli adottati per gli ambiti di maggior pregio ed indica le seguenti direttive e prescrizioni:

- mantenimento della attuale tessitura agraria;
- conservazione del reticolo idrografico minore;
- mantenimento delle piantate residue, delle siepi e della vegetazione riparia.

All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di nuove abitazioni rurali.

Il R.U. potrà eventualmente disciplinare la costruzione di piccoli annessi agricoli previo preliminare studio di valutazione dei probabili effetti e comunque per aziende agricole di superficie non inferiore a 2 ettari. Il Regolamento Urbanistico dovrà attentamente disciplinare le modalità costruttive e tipologiche degli eventuali interventi ammessi fissando i tipi edilizi ed i materiali da utilizzarsi. Il P.S. indica come prescrizione per il R.U. l'obbligo di tipologie costruttive tradizionali (tetto a capanna, muratura in pietrame a vista con finitura simile alle murature a secco, contenute dimensioni delle finestrate).

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del completamento del censimento del patrimonio rurale, potrà consentire, per i complessi edilizi esistenti, interventi di ristrutturazione con addizioni funzionali mediante la determinazione di regole edilizie mirate a non alterare i caratteri dell'architettura rurale esistente, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico tipologico e documentario.

#### **ART.3.2.5.9**

##### **LA MONTAGNA CASTIGLIONESE.**

##### **(COLTIVI APPODERATI, A MACCHIA DI LEOPARDO INTERNI AL BOSCO – C8B);**

Sono le aree della montagna castiglione, disposte nella parte ad Est del territorio, caratterizzate dalla compresenza di coltivi e bosco. Sono aree scarsamente antropizzate e soggette a fenomeni parziali o totali di abbandono sia delle coltivazioni che delle abitazioni.

In tali ambiti, al fine di attuare politiche territoriali finalizzate al recupero ed alla valorizzazione del territorio agricolo, il P.S. indica come obiettivo quello di individuare attività integrative e complementari all'agricoltura (turistico- ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero ed alla valorizzazione del territorio. Il R.U. indicherà le modalità attuative di tali processi definendone la localizzazione e le modalità di realizzazione che dovranno tener conto di tecniche e tipologie insediative a basso impatto ambientale e paesaggistico.

#### **ART.3.2.5.10**

##### **AREE DI TRANSIZIONE.**

##### **(AREE DI TRANSIZIONE, ARBUSTETI C11B);**

Trattasi di modeste superfici comprese all'interno del sistema della montagna castiglione con destinazione prevalente a pascolo ed arbusteto e rari coltivi prevalentemente in stato di degrado e di abbandono. Al fine di garantire la necessaria biodiversità delle aree della montagna, costituisce obiettivo del P.S. quello di contrastare la diffusione del bosco ed il mantenimento delle coltivazioni oppure dei pascoli esistenti. In tali aree sono di norma vietate le nuove costruzioni edilizie salvo gli annessi funzionali all'esercizio dell'allevamento ovi-caprino ed alla conduzione del limitrofo bosco. Gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in modo da non alterare il profilo del crinale e quindi in modo che gli stessi siano disposti in modo tale da non impattare con il profilo del crinale dai più significativi punti di vista.

#### **ART.3.2.5.11**

##### **LE AREE PERIURBANE DI CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO.**

##### **(AMBITI DELLE COLTURE DEL FRAZIONAMENTO PERIURBANO- D.)**

Comprendono le aree residenziali di frangia e formazioni residenziali a nebulosa poste a corona dei centri abitati del Comune. In molti casi sono ambiti parzialmente ricompresi all'interno del sistema insediativo. Per le parti esterne ai sistemi insediativi valgono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- riordino urbanistico complessivo;
- ridefinizione delle regole edilizie per gli interventi di ampliamento, trasformazione e nuova edificazione;
- individuazione delle modalità per la realizzazione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo;
- definizione dei margini urbani.

Tale prescrizioni ed indicazioni potranno essere contenute all'interno del R.U. oppure disciplinate con apposito piano attuativo.

## **ART. 3.3 IL DIMENSIONAMENTO – LE U.T.O.E.**

### **ART. 3.3.1. DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI**

#### **La residenza**

Le dimensioni massime ammissibili dei nuovi interventi residenziali previsti nel Piano ammontano complessivamente a **110.000** mq.

Esse sono ripartite per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono ai nuovi impegni di suolo previsti.

Non sono ammissibili trasferimenti di quantità tra le diverse U.T.O.E.

Il fabbisogno per il periodo di validità del P.S. (15 anni) è stato effettuato sulla base delle risultanze delle indagini socio economiche e dei dati risultanti dalle verifiche sulla attività edilizia dell'ultimo decennio. Esso ammonta complessivamente a circa 240.000 mq e comprende sia la quota da soddisfare sia attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che il completamento della residua potenzialità del vigente strumento.

Il P.S. prende atto delle parti ancora inattuato del vigente strumento urbanistico, sia per quanto riguarda le aree di saturazione che di quelle di espansione (circa 50.000 mq), riconfermandone la validità salvo i necessari aggiustamenti ed adeguamenti da adottarsi in sede di redazione del R.U.. Sono stati inoltre portati in detrazione al fabbisogno circa **80.000** mq per i quali si ipotizzano interventi di recupero edilizio ed urbanistico. La percentuale che il P.S. assegna ad interventi di recupero è pari a circa 1/3 del totale del fabbisogno ed è pari a circa il 70% rispetto alle nuove previsioni ipotizzate con il P.S. Privilegiare gli interventi di recupero rappresenta uno degli obiettivi fondamentali del Piano. Di tale obiettivo si dovrà tener conto nella redazione dei successivi strumenti di attuazione del P.S. attraverso la specifica individuazione degli ambiti di recupero ed attraverso normative che tendano a favorire, sia dal punto di vista economico che procedurale, tali interventi.

#### **Il produttivo**

Le dimensioni massime ammissibili dei nuovi impegni di suolo previsti nel Piano sono riportate per ciascuna delle U.T.O.E. ed ammontano complessivamente a *150.000 mq* di nuova superficie coperta. I piccoli insediamenti di tipo artigianale, compatibili con la residenza e non nocivi e molesti, potranno essere collocati all'interno del sistema funzionale prevalentemente residenziale in incremento a quanto sopra e sino ad una quota non superiore al 20 % delle superfici di residenziale previste nelle singole UTOE . Alle quantità di cui sopra si debbono aggiungere le quantità previste come recupero dell'area dell'ex zuccherificio castiglione.

La localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi è ammessa, di norma, all'interno degli ambiti di crescita degli insediamenti prevalentemente produttivi.

*In caso di interventi mirati al conseguimento di una razionalizzazione nella localizzazione delle aree produttive, finalizzata a conseguire economie di scala e di gestione ed ad un miglior rapporto con i sistemi infrastrutturali esistenti e da realizzare, è ammesso:*

- *il trasferimento, dall'U.T.O.E. Valdichiana all'U.T.O.E. Castiglione Fiorentino e Montecchio e viceversa, di una quota non superiore al 60% della superficie ammessa per ogni singola U.T.O.E.;*
- *la localizzazione in ambiti diversi da quelli individuati come ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente produttivi a condizione che le nuove localizzazioni non interessino ambiti compresi all'interno di invarianti territoriali o di aree sottoposte a vincoli di tutela di tipo ambientale e paesaggistico.*

### **Il terziario, il direzionale e le attività turistico ricettive.**

I piccoli insediamenti di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza, sia dal punto di vista localizzativo che tipologico architettonico, potranno essere collocati all'interno del sistema funzionale prevalentemente residenziale in una quota non superiore al 30 % delle superfici previste nelle singole U.T.O.E. Gli interventi commerciali da collocare all'interno delle aree specialistiche di interesse generale dovranno essere individuati e dimensionati in coerenza con gli specifici piani di settore.

Al fine di favorire la "prossimità" delle varie funzioni e delle varie destinazioni il R.U. dovrà promuovere e favorire l'insediamento delle attività commerciali e dell'artigianato di servizio al piano terra degli edifici residenziali posti lungo le viabilità o i percorsi principali.

Le attività di tipo turistico ricettivo dovranno essere realizzate, prioritariamente, attraverso il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le modalità di consolidamento e di crescita delle attività esistenti.

*Al fine di riequilibrare l'offerta turistica nelle varie parti del territorio il R.U. potrà, inoltre, individuare interventi da realizzarsi tramite nuova costruzione, all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e con esclusione degli ambiti individuati come invariati ambientali e strutturali, per un numero massimo di 300 nuovi posti letto. . I nuovi interventi dovranno essere sostenibili sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e comunque non dovranno alterare la struttura del paesaggio.*

*Tutti i dimensionamenti sono riferiti alla S.U.L. ai sensi del regolamento di attuazione del titolo quinto della L.R. 1/2005 e s.m.i.*

### **ART. 3.3.2**

#### **STANDARD URBANISTICI**

Il piano strutturale individua aree destinate a “parchi ed aree specialistiche di interesse generale” e “parchi tematici” comprendenti ambiti per la localizzazione di: parchi ed attrezzature di interesse generale e di servizio per la collettività.

Tali aree possono essere considerate, almeno in parte, quale elemento di soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle vigenti disposizioni in quanto spazi di interesse collettivo.

Allo stato attuale il Comune di Castiglion Fiorentino è provvisto di adeguata dotazione di standard urbanistici sia per quanto riguarda le attrezzature collettive che per i parcheggi ed il verde pubblico.

Il vigente P.R.G. prevede quantità largamente esuberanti rispetto alla minima dotazione di standard prevista dal D.M. 1444/68.

Il Piano Strutturale intende perseguire l’obiettivo di mantenere un’alta dotazione di standard nel rispetto di una tradizione che vede Castiglion Fiorentino, come tutta la Toscana, all’avanguardia per quanto riguarda la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche. Particolare attenzione sarà posta nella dotazione dei parcheggi che costituiscono, forse, tra tutti gli standard individuati dal Decreto, quello più datato e che necessita di aggiornamento.

Gli standard urbanistici potranno essere ricavati sia all’interno degli ambiti destinati a “parchi ed aree specialistiche di interesse generale”, sia all’interno degli altri sistemi funzionali che nell’ambito del perimetro di tutta l’UTOE purché in coerenza con la disciplina delle invariati.

Per ogni singola UTOE vengono individuati standard aggiuntivi rispetto a quelli fissati con il D.M. 1444/68 che dovranno comunque essere previsti, complessivamente all’interno dell’UTOE, nel Regolamento Urbanistico.

### **ART. 3.3.3 LE U.T.O.E**

All'interno del territorio comunale di Castiglion Fiorentino sono previste 3 Unità Territoriali organiche elementari individuate sulla base dei caratteri ambientali, morfologici, orografici e sulla base dei processi storici, culturali e sociali che hanno contribuito ai processi di formazione del territorio. Esse sono:

Numer o UTOE	Descrizione
1	Castiglion Fiorentino e Montecchio
2	Valdichiana
3	Val di Chio

Per ciascuna U.T.O.E. sono riassunti i processi di formazione del sistema insediativo ed indicati gli obiettivi principali che il P.S. intende perseguire per ciascuna ambito territoriale definito dalle rispettive U.T.O.E. Sono altresì indicati:

- i nuovi dimensionamenti del P.S. distinti per attività prevalentemente residenziale e prevalentemente produttiva;
- gli interventi strategici compresi nell'ambito della U.T.O.E. o ad essa strettamente collegati;
- le quantità di spazi destinati a parcheggio o verde, in supero degli standard previsti dalle vigenti disposizioni, da verificare all'interno di ogni singola U.T.O.E. al momento della redazione del P.S.

Le nuove volumetrie previste dal P.S. dovranno essere collocate, di norma, all'interno degli "ambiti della crescita degli interventi prevalentemente residenziali o produttivi". Per tali insediamenti il Regolamento Urbanistico potrà prevedere una collocazione anche esterna agli ambiti di crescita individuati nel P.S. a condizioni che siano comunque compresi all'interno dell'ambito degli insediamenti diffusi, rispettate le invarianti territoriali e le altre prescrizioni del P.S. e che non siano superate le quote del:

- 5% per la U.T.O.E. n. 1;
- 10% per le U.T.O.E. n. 2;
- 20% per le U.T.O.E. n. 3;

#### **ART. 3.3.3.1**

##### **U.T.O.E. N.1 – CASTIGLION FIORENTINO E MONTECCHIO**

L'U.T.O.E. n. 1 coincide con gli abitati di Casiglion Fiorentino e Montecchio Vesponi e corrisponde al sistema degli insediamenti, originati sul percorso principale del versante orientale della Valdichiana, che attraversa il territorio in direzione Nord-Sud. Esso comprende sia i centri antichi, originati sul percorso antico di mezzacosta, che gli sviluppi recenti scivolati a valle lungo il tracciato della strada regionale 71

Il P.S. prende atto dei processi e delle direttrici di crescita cercando di stabilire "la forma" della città, ma soprattutto di garantire i rapporti tra le sue diverse parti creando un tessuto permeabile ove agevoli risultino le relazioni ed i rapporti, assecondando le direttrici naturali della crescita ed individuando un reticolo viario capace di dare ordine agli insediamenti. Per tale motivo il P.S. ha ritenuto di dover individuare un reticolo infrastrutturale abbastanza dettagliato capace di "trasferire" al successivo atto di governo del territorio indicazioni sufficientemente precise per quanto riguarda la "forma" dell'insediamento.

Il nuovo tracciato della S.R. 71 non deve costituire elemento di ulteriore scarto dell'abitato ma esclusivamente risolvere i problemi di congestione e pericolo indotti dal traffico veicolare. Costituisce strategia del Piano il consolidamento degli attuali percorsi come struttura portante dell'insediamento sulla quale attestare e concentrare i nuovi processi di crescita degli abitati. L'innalzamento della qualità urbana sarà garantito da una maggior compattezza dell'abitato, dalla permeabilità del tessuto, dalla

gerarchizzazione delle parti e dalla eliminazione dei fenomeni di degrado anche attraverso l'utilizzo di risorse ad oggi non valorizzate a pieno.

La valorizzazione del centro storico così come l'insieme degli interventi strategici previsti contribuiranno a rendere migliore la qualità dell'abitato e del vivere Sia in Castiglion Fiorentino che in Montecchio.

#### **DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.1 Castiglion Fiorentino e Montecchio**

INTERVENTI RESIDENZIALI	Mq. 75.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	<i>Mq. 75.000</i>
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.1- Valorizzazione del centro storico del capoluogo N.2- Area della stazione ferroviaria.. N.3- Area dell'ex Foro Boario N.4- Area della Spiaggina (ex campo sportivo)

#### **STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI (D-M. 1444/68)**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 10
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

#### **ART. 3.3.3.2**

#### **U.T.O.E. N.2 – VALDICHIANA**

L'U.T.O.E. della Valdichiana comprende la porzione Ovest del territorio comunale ed è costituita dagli ambiti della pianura bonificata e delle colline emergenti. Al suo interno si trovano gli abitati di: Manciano, Castroncello, La Nave e Brolio sviluppati lungo i percorsi principali che attraversano la Valdichiana in direzione Est-Ovest. Lungo Via della Misericordia, che costituisce il collegamento più rapido per raggiungere l'autostrada A1, è nata una zona produttiva che il P.S. riconferma ipotizzandone un consolidamento e maggiore strutturazione. Trattasi di un ambito di grande rilevanza paesaggistica ed ambientale soprattutto per quanto riguarda l'organizzazione territoriale derivante dalla bonifica e per tutti gli aspetti antropici ad essa legati: dai manufatti idraulici, all'edilizia rurale alla tessitura ed orditura dei campi.

Costituisce obiettivo del piano la conservazione e la valorizzazione di tali risorse nonché il riconoscimento dei processi di formazione del territorio. Per quanto riguarda gli abitati esistenti sono state previste solo incrementazioni fisiologiche nella logica dei processi di formazione antichi, strutturati, come detto, sulle viabilità esistenti. Per quanto riguarda le colline emergenti particolare attenzione è stata posta nella salvaguardia e tutela delle colline di Brolio nei loro assetti orografici e morfologici.

#### **DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N.2 VALDICHIANA**

INTERVENTI RESIDENZIALI	Mq. 30.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	<i>Mq. 75.000</i>
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.5- Le colline di Brolio.

#### **STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 5
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

### **ART. 3.3.3.3**

#### **U.T.O.E. N.3 – VAL DI CHIO**

L'U.T.O.E. della Val di Chio comprende la parte orientale del territorio comunale ed in particolare la Valle del Vingone ed il sistema collinare- montano che su di essa si affaccia. All'interno dell'U.T.O.E. sono ubicati numerosi centri di antica formazione attestati sui percorsi di crinale o di mezza costa ed in particolare: Noceta, S.Margherita, Collesecco, S.Cristina, Polvano e S.Martino nel versante Nord; S.Lucia, Pergognano, Ristonchia, Orzale, Petreto, Gaggioleto, Pieve di Chio e Santo Stefano nel versante Sud.

Trattasi di un ambito di estrema importanza dal punto di vista paesaggistico ambientale sia per quanto riguarda la rilevanza architettonica dei centri abitati che per gli assetti idraulici della parte pianeggiante anch'essa interessata da processi di bonifica e regimazione idraulica di grande interesse.

I mutati rapporti economici e sociali dell'ultimo secolo hanno trasportato a valle i maggiori interessi procurando un consistente abbandono delle insediamenti di montagna a favore di quelli di pianura ed in particolare di quelli attestati in prossimità dei nuovi sistemi infrastrutturali li interessi. La Val di Chio ha subito, nel tempo, un progressivo abbandono sia delle coltivazioni che delle abitazioni che, se da un lato ha comportato problemi di natura sociale ed economica, ha consentito, dall'altro di mantenere intonsi quei valori che oggi costituiscono una risorsa da salvaguardare e valorizzare. Negli ultimi anni la Val di Chio ha scoperto una vocazione turistico ricettiva che ha prodotto la nascita di numerose aziende turistiche ed agrituristiche. Il Piano Strutturale individua come obiettivo per la Val di Chio quello della tutela e della salvaguardia dei valori ambientali, architettonici e paesaggistici esistenti assecondandone la vocazione turistico ricettiva senza compromettere la possibilità di mantenere la presenza della popolazione indigena quale presidio ambientale irrinunciabile.

Gli interventi edilizi previsti sono contenuti ai minimi termini e sono funzionali, esclusivamente, al soddisfacimento dei bisogni fisiologici della popolazione residente.

#### **DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. N. 3 – VALDICHIO**

INTERVENTI RESIDENZIALI	Mq. 5.000
INTERVENTI PRODUTTIVO	MQ. -----
Interventi strategici in tutto o in parte funzionali all'ambito della U.T.O.E.	N.6- valorizzazione del territorio della Val di Chio

#### **STANDARD AGGIUNTIVI OLTRE A QUELLI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI**

PARCHEGGI PUBBLICI	MQ/AB. 2
VERDE PUBBLICO	MQ/AB 5

#### **ART.3.4**

##### **LE INVARIANTI STRUTTURALI**

Il Piano Strutturale, attraverso lo Statuto del Territorio, individua le azioni mirate al miglioramento della qualità del territorio che presuppongono, sia indirizzi e obiettivi di carattere generale, sia interventi specifici, che azioni di tutela. Gli indirizzi e obiettivi di carattere generale sono riportati nel capitolo 2, gli interventi specifici e la disciplina del P.S. sono individuati e descritti nel presente capitolo, le azioni di tutela sono rappresentate attraverso la individuazione di Invarianti.

Al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico con le direttive e prescrizioni del P.S. nonché il rispetto delle tutele stabilite con le invarianti. L'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere le seguenti azioni di carattere generale:

- protezione e tutela delle bellezze naturali;
- conservazione e mantenimento del patrimonio antropico di valore;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse.

Tutti gli interventi da parte di soggetti pubblici o privati, in ogni singola porzione del territorio, che comportino modificazione o trasformazione delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo) dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio. Negli articoli seguenti è indicata la disciplina delle invarianti del Piano Strutturale riportate nelle tavole B04.1 e B04.2.

Per ciascuna di esse sono indicate prescrizioni, norme e condizioni delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del Regolamento Urbanistico e dei successivi strumenti di attuazione del Piano Strutturale. La perimetrazione delle invarianti è stata effettuata sulla base del quadro conoscitivo e del supporto cartografico a disposizione per la redazione del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico potrà meglio precisare le indicazioni ed i perimetri delle invarianti, sia attraverso approfondimenti dei livelli di conoscenza, che sulla base delle risultanze che deriveranno dalle cartografie aggiornate o di maggior dettaglio.

*Si rimanda al R.U. la disciplina delle trasformazioni dei manufatti ricompresi nelle aree di tutela. Con l'atto di governo del territorio saranno definite le regole per il recupero del patrimonio edilizio esistente, la tipologia degli interventi, le tecniche costruttive, i materiali da impiegare ed anche definiti i singoli elementi costitutivi degli edifici. Potranno essere, altresì, definiti gli schemi tipologici.*

*Gli interventi ammessi potranno essere effettuati previa verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione.*

### **ART.3.4.1**

#### **LE INVARIANTI**

Nella tavola B04.1 sono riportate le seguenti invarianti:

- viabilità di interesse storico;
- sistema insediativo di valore storico diffuso nel territorio, edilizia rurale di valore;
- centri, aggregati, nuclei ed edifici antichi;
- boschi e boschi di pregio;
- oliveti terrazzati o ciglionati;
- ambiti di tutela delle strutture urbane;
- ambiti di tutela degli aggregati;
- ambiti di tutela degli edifici specialistici;
- ambiti di tutela delle ville;
- lo stradone di Montecchio.

Nella tavola B04.2 sono riportate le seguenti invarianti:

- strade di valore paesistico rilevante ed eccezionale;
- tipi e varianti del paesaggio agrario;
- coltura tradizionale a maglia fitta.

#### **ART.3.4.1.1**

##### **VIABILITA' DI INTERESSE STORICO**

Il Piano strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto; il Regolamento Urbanistico per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e quando possibile, di riqualificazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche per la gestione di tali strade che garantisca i seguenti indirizzi:

- mantenimento della fruibilità pubblica;
- ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata;
- mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.).
- prevedere ed incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative;
- verificare la possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l'attività di tempo libero.

#### **ART.3.4.1.2**

##### **SISTEMA INSEDIATIVO DI VALORE STORICO DIFFUSO NEL TERRITORIO**

Il Piano strutturale individua nella Tav. B04.1 "Invarianti Strutturali" gli edifici diffusi nel territorio considerati di valore sulla base delle risultanze di un censimento a suo tempo effettuato dall'Amministrazione Comunale. In ragione del lasso di tempo trascorso dalla data di esecuzione del censimento occorrerà procedere, in sede di redazione del R.U., ad un'attenta revisione della schedatura anche alla luce degli interventi, nel frattempo, eseguiti. Per tali edifici valgono le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;

In attesa della redazione del R.U. valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono ammessi interventi sino al restauro così come definito dalle vigenti disposizioni con possibilità di cambio della destinazione esclusivamente per

- usi residenziali o turistici ricettivi,
- *i progetti sugli edifici presenti al 1895 così come individuati nelle Tavole A5 e A5-1 dovranno conseguire il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.*

#### **ART.3.4.1.3**

##### **I CENTRI, GLI AGGREGATI, I NUCLEI E GLI EDIFICI ANTICHI**

Il Piano Strutturale individua nella Tav.B04.1, i centri antichi, gli aggregati, i nuclei e l'edilizia di valore storico documentale sparsa per il territorio corrispondenti, in tutto o in parte, alle zone omogenee di tipo "A" così come classificate nel vigente strumento urbanistico e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
- assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso;

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio anche attraverso ripermetrazioni delle aree che compensano gli spazi pertinenziali o le aree di rispetto del monumento;
- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative;
- assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

#### **ART.3.4.1.4**

##### **I BOSCHI ED I BOSCHI DI PREGIO**

Nelle aree individuate come boschi o boschi di pregio il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere: norme per il recupero degli edifici esistenti, il divieto di edificabilità e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.

#### **ART.3.4.1.5**

##### **OLIVETI TERRAZZATI O CIGLIONATI**

All'interno di tali ambiti il Piano Strutturale non prevede la localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Esso dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi di tutela e ricostruzione; gli interventi di consolidamento e di ripristino dei terrazzamenti e dei ciglionamenti saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale.

*In tali ambiti valgono anche le norme di cui agli artt. 3.2.5.6 e 3.2.5.7.*

#### **ART.3.4.1.6**

##### **AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE STRUTTURE URBANE**

Per le aree di pertinenza delle strutture urbane, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione. Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno di tali aree individuando le modalità da seguire nei processi di recupero

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

#### **ART.3.4.1.7**

##### **AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI**

Per le aree di pertinenza degli aggregati così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le norme che regolano i processi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di cui al presente articolo individuando le modalità da seguire nei processi di recupero.

Sono fatti salvi gli interventi, compresi all'interno delle U.T.O.E., per i quali siano stati presentati istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica alla data di adozione del presente strumento.

#### **ART.3.4.1.8**

##### **AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI**

Gli ambiti individuati come Edifici Specialistici debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. Nelle aree di pertinenza, così come individuate negli elaborati di P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali ambiti classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità ammessi per i singoli manufatti compresi nel perimetro. Attraverso le procedure di valutazione di cui al comma secondo dell'art.25 delle N.T.A. del P.T.C. sarà possibile prevedere la possibilità di realizzare eventuali annessi a servizio di detti edifici.

In attesa della redazione del R.U. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

1)- negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo sia degli edifici che del sistema antropico delle aree di tutela.

Sono fatti salvi gli interventi per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

#### **ART.3.4.1.9**

##### **AREE DI TUTELA PAESISTICA DELLE VILLE**

Le Ville e le loro aree di pertinenza, così come individuate nelle tavole delle invarianti strutturali del P.S., debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. In tali ambiti sono vietati interventi di nuova edificazione.

*Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali aree classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità dei singoli edifici. Attraverso le procedure di valutazione di cui al comma secondo dell'art.25 delle N.T.A. del P.T.C. sarà possibile prevedere la possibilità di realizzare eventuali annessi agricoli, solo nel caso che la Villa sia sede di fattoria e che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare annessi al di fuori dell'area di pertinenza.*

In attesa della redazione del R.U. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

1)- negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi solo interventi sino alla ristrutturazione edilizia con esclusione di quelli di cui ai punti 1,2, e 3 della lettera d) del secondo comma dell'art.79 della L.R.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Sono fatti salvi gli interventi, compresi all'interno delle U.T.O.E., per i quali, prima dell'adozione del presente strumento, siano state presentate istanze per l'attivazione di processi di trasformazione edilizia o urbanistica.

*Per gli edifici costituenti la villa, le pertinenze e gli accessori della stessa saranno*

*ammessi esclusivamente interventi sino alla categoria del restauro.*

#### **ART.3.4.1.10**

##### **LO STRADONE DI MONTECCHIO**

Lo stradone di Montecchio, i fabbricati e le aree che su di esso prospettano costituiscono un mirabile esempio di architettura rurale pianificata pervenuta, sino ai nostri giorni, nello stato originario o, comunque con minime alterazioni.

In tale ambito, al fine di garantire il mantenimento della attuale struttura, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo. E' vietata, altresì, la realizzazione di manufatti di tipo precario o simili.

Il R.U. disciplinerà le modalità di intervento sui manufatti esistenti individuandone le possibili destinazioni d'uso.

#### **ART.3.4.2.1**

##### **VIABILITA' DI INTERESSE PAESISTICO RILEVANTE O ECCEZIONALE**

Il P.S. individua le viabilità di interesse paesistico rilevante o eccezionale. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposito studio finalizzato alla tutela di tali tratti di viabilità in considerazione dei coni visivi godibili da tali viabilità. Il P.S. individua come obiettivo quello di garantire la permanenza dei coni visivi esistenti ponendo eventualmente limiti alle distanze tra la strada ed il nuovo edificato.

#### **ART.3.4.2.2**

##### **TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO(DA P.T.C.)**

Per quanto riguarda la disciplina di tutela all'interno delle aree individuate come tipi e varianti del paesaggio agrario si rimanda alla normativa di cui all'art.3.2.5 e seguenti (Il sistema naturale ambientale ed antropico e relativi sottosistemi) in quanto i sottosistemi indicati in tale parte dell'articolato sono esattamente coincidenti con i "Tipi e varianti del paesaggio agrario" individuati nella tavola delle invariati.

#### **ART.3.4.2.3**

##### **COLTIVAZIONI A MAGLIA FITTA**

La coltura tradizionale a maglia fitta, così come individuata nella TAV. B04.2 , è da tutelate integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

### **ART. 3.5**

#### **GLI INTERVENTI STRATEGICI**

Gli interventi strategici indicati nel P.S. costituiscono elementi ritenuti essenziali per conseguire gli obiettivi e le strategie del Piano. In ragione della loro importanza per gli esiti dei processi pianificatori, per tali ambiti il Regolamento Urbanistico dovrà definire uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato definendo per ciascun intervento gli indirizzi progettuali e programmatici. I perimetri individuati con il P.S. potranno essere aggiornati, in sede di R.U., sulla base degli approfondimenti derivanti da studi di maggiore dettaglio e da cartografie aggiornate ed in scala maggiore.

Gli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale sono:

- 1) Il centro storico del capoluogo
- 2) L'area della stazione ferroviaria
- 3) L'area dell'ex foro boario e piazzale Garibaldi
- 4) L'area della spiaggia e dell'ex campo sportivo
- 5) Il territorio della Val di Chio
- 6) Le colline di Brolio

### **ART. 3.5.1**

#### **AREA DEL CENTRO STORICO DI CASTIGLION FIORENTINO**

Il centro storico di Castiglion Fiorentino non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono. Esso mantiene ancora il ruolo di luogo centrale del territorio ove sono concentrate le funzioni amministrative, sociali e culturali. Le attività commerciali svolgono ancora un'importante funzione di presidio territoriale sia per la popolazione residente che per le esigenze di un flusso turistico che è in continua crescita. Obiettivo del P.S. è quello di mantenere la centralità del luogo evitando lo slittamento a valle di attività e funzioni. In tal senso si individuano le seguenti strategie:

- favorire il mantenimento e/o il nuovo inserimento di attività culturali, sociali, amministrative, civiche, direttive, commerciali e turistico ricettive;
- attivare procedure per garantire la permanenza della popolazione residente;
- individuare piani e progetti per il riutilizzo dei contenitori dismessi o degli edifici inutilizzati finalizzati al raggiungimento degli obiettivi fissati con i punti di cui sopra;
- aumentare la dotazione di parcheggi a servizio dei residenti e dei visitatori differenziando l'offerta in base alle modalità di utilizzazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguati progetti mirati a raggiungere gli obiettivi di cui sopra.

### **ART. 3.5.2**

#### **AREA DELLA STAZIONE**

Questo ambito, a seguito di rapidi processi di crescita non sempre controllati e programmati, manifesta fenomeni di degrado fisico – ambientale.

L'area comprende il tessuto urbano che si è sviluppato attorno al crocevia degli assi viari costituiti dalla strada Regionale 71 e dal viale Mazzini e che si estende oltre il tracciato della ferrovia, a valle della stazione.

Il Piano Strutturale, al fine di regolare i processi di trasformazione in modo organico e non episodico, ha individuato tale area come un ambito di riqualificazione urbana con particolare riferimento al sistema della mobilità. Per questo il R.U. dovrà produrre un progetto unitario che tenda a conseguire i seguenti obiettivi:

- produrre un disegno urbanistico complessivo e coerente per un riequilibrio del sistema residenziale rispetto alle attività specialistiche insediate o da insediare;
- determinare un reticolo viario organico agli insediamenti complementare alla viabilità principale, con particolare riferimento alle percorrenze pedonali;

- realizzare una maggior integrazione e organicità degli insediamenti esistenti con la parte di nuova trasformazione prevista a valle del tracciato ferroviario , al fine anche di determinare un tessuto edilizio strutturato e integrato ;
- elevare la dotazione di standard con particolare riferimento agli spazi per la sosta;
- individuare le funzioni e le destinazioni compatibili con la residenza che si intendono regolamentare nell'area;
- incentivare il recupero funzionale degli spazi pubblici e degli spazi residenziali privati;
- riqualificare il tessuto edilizio esistente dissonante e improprio in relazione alle destinazioni d'uso e alle tipologie edilizie;

### **ART. 3.5.3**

#### **AREA DEL FORO BOARIO**

E' un area di proprietà comunale posta in prossimità della cinta muraria del centro storico ed in continuità diretta del Piazzale Garibaldi. Le condizioni di marginalità dell'area e la scarsa utilizzazione hanno determinato uno stato di degrado fisico e sociale.

Il Piano Strutturale conferma le previsioni del PRG e si pone l'obiettivo di riqualificare l'area e di rafforzare il ruolo del centro storico. Per questo si ipotizza un recupero funzionale dell'area anche come luogo del mercato cittadino.

L'intervento è subordinato alla redazione di un piano complessivo dell'area che comprende la realizzazione di volumetrie residenziali e l'insediamento di attività specialistiche che necessitano anche di spazi che non possono trovare collocazione nel centro storico.

Il recupero dell'area, redatto nel rispetto degli obiettivi del P.S., dovrà verificare puntualmente la dotazione degli spazi per la sosta, il rapporto con la mobilità della zona e la organica funzionalità dell'area in occasione delle manifestazioni che si svolgono in Piazzale Garibaldi.

### **ART. 3.5.4**

#### **AREA DELL'EX CAMPO SPORTIVO**

Trattasi di un'area che ricade nel versante ovest del centro antico in prossimità del tracciato delle mura storiche ed è compresa tra la strada regionale 71 e Via Ghizzi. Quest'area per gran parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale e di un Ente Pubblico, comprende il vecchio impianto sportivo, la palestra e il plesso scolastico delle scuole elementari e dell'istituto tecnico. L'area, nella parte più acclive, è in stato di abbandono ed inaccessibile anche per fenomeni di infestazione di vegetazione spontanea arbustiva.

Obiettivo del Piano è rifunionalizzare l'area assegnando a questo ambito il ruolo di cerniera tra il centro storico e la parte nuova degli insediamenti urbani che si sono sviluppati lungo la Strada Regionale 71.

Il R.U. per questa area deve prevedere, nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali dei luoghi, un piano organico con l'obiettivo di:

- garantire un disegno urbanistico complessivo e coerente che rimetta insieme le diverse parti della del tessuto edilizio del capoluogo;
- individuare un nuovo reticolo viario e pedonale che conferisca un maggior raccordo tra il centro storico e la parte di recente edificazione disposta lungo la S.R. 71;
- realizzare una adeguata dotazione di standard con particolare riferimento alle aree di sosta e alla fruibilità delle aree di verde;
- individuare funzioni compatibili con la destinazione residenziale che si intende parzialmente assegnare all'area al fine di ricompattare il tessuto edilizio;
- valorizzare le funzioni specialistiche presenti nella zona con maggior caratterizzazione della loro fruibilità nell'ambito territoriale;
- realizzare un'area a parco pubblico integrata al contesto urbano
- predisporre un piano di trasferimento e ricollocazione dell'attività sportiva.

### **ART. 3.5.5**

#### **TERRITORIO DELLA VAL DI CHIO**

Il Piano Strutturale si pone l'obiettivo del recupero e la salvaguardia dei valori storici, culturali ed ambientali della Val di Chio attraverso un intervento sistematico di restauro del territorio.

Per questo il R.U. dovrà predisporre uno specifico piano di intervento e una normativa che:

- favorisca il riammagliamentamento del reticolo viario e degli antichi tracciati per una maggiore permeabilità del territorio e per una migliore fruizione dei diversi "punti di vista" ;
- valorizzi l'orditura del sistema delle colture quale elemento fondamentale della struttura del territorio;
- tuteli gli assetti morfologici e l'andamento del territorio costituito dai terrazzamenti, ciglionamenti e muri a retta;
- salvaguardi la vegetazione arbustiva di bordo e delle essenze arboree a rischio di scomparsa;
- promuova la riqualificazione degli insediamenti antichi attraverso tipologie di intervento coordinate con i comportamenti consolidati nell'area culturale;
- tuteli tutto il sistema di regimazione delle acque con particolare riferimento ai canali pensili dell'invaso vallivo.

### **ART. 3.5.6**

#### **TERRITORIO DELLA COLLINA DI BROLIO**

Questa parte del territorio comunale comprende tutta l'area della collina insulare di Brolio posta al centro della piana della Val di Chiana, caratterizzata da uno specifico paesaggio agrario.

Per questo il R.U. in particolare dovrà predisporre una normativa con l'obiettivo di disciplinare le trasformazioni relativamente:

- al mantenimento degli assetti morfologici e dell'andamento naturale del terreno al fine di consolidare la maglia agraria;
- al recupero e valorizzazione dei percorsi minori di penetrazione nel tessuto agrario, con particolare attenzione a quelli di crinale con doppio affaccio;
- alla valorizzazione del sistema vegetazionale con particolare riguardo alle aree boscate interposte alle aree coltivate;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e alle unità poderali conformi alle tipologie edilizie e agli aggregati di antica formazione in modo da impedire modificazioni incongrue, con particolare attenzione alle sistemazioni delle aree pertinenziali;
- alla riqualificazione e recupero funzionale dei manufatti e/o complessi edilizi in stato di degrado al fine di potenziare l'attività turistico – ricettiva.

## **ART. 3.6. GLI INDIRIZZI OPERATIVI**

### **ART. 3.6.1**

#### **SITI DA BONIFICARE**

Nel Comune di Castiglion Fiorentino, al momento non sono segnalati siti da bonificare dal punto di vista dell'inquinamento (rif. D.G.R. 166 del 22.2.1999 "L.R. 25/1998 art. 9 Piano Regionale di gestione dei rifiuti terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate").

### **ART. 3.6.2**

#### **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE**

I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del PIT e del PTC e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le UTOE così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio indicando in particolare:

- la relazione con le aree di interesse ambientale;
- l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
- gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

#### **ART. 3.6.2.1**

##### **PIANO URBANO DEL TRAFFICO**

Il Piano Urbano del Traffico dovrà prevedere il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare) da attuarsi attraverso il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili e viarie, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni del P.S.. Il Piano urbano del Traffico dovrà in generale:

- definire nel dettaglio le prestazioni delle diverse tipologie di infrastruttura;
- integrare le risorse infrastrutturali esistenti e di progetto con il sistema del trasporto pubblico;
- garantire l'accessibilità ai sistemi della residenza e della produzione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli, in particolare negli ambiti urbani di maggiore dimensione e nelle aree più congestionate;

#### **ART. 3.6.2.2**

##### **PIANI DELLA MOBILITÀ, PISTE CICLABILI E PARCHEGGI**

Tali Piani dovranno valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale individuando in particolare:

- le aree carenti di sosta con particolare attenzione alle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie;
- le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;
- i percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- le modalità attuative per limitare le superfici impermeabili attraverso l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio.

#### **ART. 3.6.2.3**

##### **PIANO DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 39/94 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere predisposto il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni con il quale prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale. Tale Piano dovrà in particolare:

- tutelare gli insediamenti storici;

- consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare i fenomeni negativi indotti dalla monofunzionalità dei contesti urbani, in continuità e nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
- organizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare del trasporto pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale e degli specifici indirizzi del Piano Urbano del Traffico e dei Piani della mobilità;
- consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati e degli immobili dismessi;
- verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

#### **ART. 3.6.2.4**

##### **PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE E REGOLAMENTO DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA**

Questo tipo di atti di programmazione dovranno contenere:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati.

#### **ART. 3.6.2.5**

##### **PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico per il periodo considerato, oltre a determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione, dovrà infine valutare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

#### **ART. 3.6.2.6**

##### **PIANO DI PROTEZIONE CIVILE**

Il Piano di protezione civile dovrà definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi. In particolare dovrà valutare:

- i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio;
- i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.

Dovrà inoltre valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate dalle presenti norme individuando un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal Piano Strutturale.

#### **ART. 3.6.2.7**

##### **PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Piano Comunale di classificazione acustica di cui il Comune si deve dotare in applicazione della L.R. 89/1998 deve essere formato tenendo conto dei criteri desunti dalle linee guida approvate con Delibera del C.R. n.77/2000.

Esso sarà redatto contestualmente alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico.

#### **ART. 3.6.2.8**

##### **PIANO DI INDIRIZZO E DI REGOLAZIONE DEGLI ORARI**

Il Comune di Castiglion Fiorentino non ha dimensioni tali da dover necessitare di un piano di indirizzo e di regolazione degli orari. Ad ogni buon conto il Regolamento Urbanistico dovrà affrontare, con particolare attenzione, il problema relativo alla accessibilità dei principali servizi ed attrezzature di interesse pubblico nonché alle modalità di utilizzazione dei servizi pubblici con particolare riferimento all'uso della struttura ferroviaria ed alla possibilità di facile accesso e sosta in prossimità di tale infrastruttura.

Il Regolamento Urbanistico dovrà comunque contenere tutte le indicazioni e le direttive stabilite dalla legge di riferimento.

#### **ART. 3.6.2.9**

#### **PIANO DI AMBITO PER LA GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE INTEGRATE.**

In sede di redazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere acquisita la certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del servizio idrico e di smaltimento delle acque reflue per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedano funzioni maggiormente idroesigenti.

#### **ART. 3.6.3**

#### **LE AREE DI PREGIO NATURALISTICO**

Sono le aree di pregio naturalistico individuate dalla "Carta della Natura" e/o definite nel "progetto Bioitaly".

All'interno del territorio comunale sono stati individuati tre ambiti come "Carta della Natura":

- la colmata di Brolio;
- le vasche dello zuccherificio castiglione;
- il monte Dogana.

Il monte Dogana è altresì ricompreso, con perimetro pressochè analogo, anche nel progetto Bioitaly.

Per le aree di cui sopra il R.U. dovrà precisare, per gli interventi che comportino modificazioni agli attuali assetti, gli elaborati di analisi e valutazione necessari a giustificare la compatibilità ambientale degli interventi proposti.

#### **ART. 3.6.3.1 LA COLMATA DI BROLIO**

Per tale ambito valgono le seguenti direttive che dovranno essere meglio precisate ed articolate nel R.U. anche attraverso l'obbligo di inserimento nei P.M.A.A.:

- controllo e riduzione degli emungimenti nei periodi estivi o siccitosi;
- limitazioni nell'uso di fitofarmaci;
- mantenimento delle peculiarità naturalistiche dei corsi d'acqua;
- divieto di realizzare nuovi allevamenti zootecnici.

#### **ART. 3.6.3.2 LE VASCHE DELLO ZUCCHERIFICIO CASTIGLIONESE**

Per tale ambito valgono le seguenti direttive che dovranno essere meglio precisate ed articolate nel R.U.

- contenimento della edificazione in modo da permettere il mantenimento dell'attuale livello di naturalità con particolare riferimento alla presenza dell'avifauna che frequenta la zona;

#### **ART. 3.6.3.3 MONTE DOGANA**

*Sono le aree ricomprese all'interno del perimetro dell'area S.I.R.84 del Monte Dogana corrispondenti all'area Bioitaly IT5170016*

*Per tale ambito valgono le seguenti direttive che dovranno essere meglio precisate ed articolate nel R.U.:*

- *divieto di realizzare nuove viabilità;*
- *divieto di realizzare nuove costruzioni di qualsiasi tipo;*
- *mantenimento delle brughiere e dei pascoli esistenti;*
- *interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da limitarsi alla manutenzione straordinaria e senza mutamento delle destinazioni d'uso;*
- *favorire il mantenimento delle specie castanili;*
- *favorire, nelle aree forestali, interventi di avviamento all'alto fusto;*
- *sostituzione delle specie esotiche con specie autoctone;*
- *incentivare la utilizzazione dell'erica scoparia.*
- *conservazione degli esemplari annosi delle specie arboree*



## **ART.3.7 NORME SPECIFICHE PER GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 3.7.1 I CRITERI PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE REGOLE, VINCOLI E PRESCRIZIONI DEL P.S**

Il Piano Strutturale individua: gli indirizzi, gli obiettivi, i vincoli e le prescrizioni che dovranno regolare i processi di trasformazione di tutto il territorio.

Gli strumenti di Governo del territorio dovranno essere compatibili con l'insieme di tali regole vincoli e prescrizioni.

Contestualmente alla delibera di adozione dell'atto di Governo del Territorio, il Responsabile del Procedimento dovrà certificare detta compatibilità.

Tale certificazione dovrà dare atto del rispetto delle invarianti e degli altri vincoli ed elementi prescrittivi del P.S. tenuto conto anche degli approfondimenti del quadro conoscitivo, che discendono dalla elaborazione più dettagliata ed a maggiore scala dello specifico atto di Governo del Territorio.

### **ART. 3.7.2 VALUTAZIONE INTEGRATA**

Tenuto conto di quanto stabilito all'art.14 della L.R.1/2005 e considerato la dimensione, l'ubicazione, le caratteristiche: sociali, culturali ed economiche del territorio Castiglione, ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art.11 della L.R. 1/2005, sono soggetti a valutazione integrata, *oltre al Regolamento Urbanistico*, i seguenti progetti o atti di governo del territorio:

- a) piani attuativi che prevedano la trasformazione di aree nodali e/o strategiche tali da determinare effetti significativi nel contesto territoriale;
- b) piani attuativi che, per complessità di funzioni o per dimensioni, abbiano valenza sovracomunale;
- c) piani attuativi, varianti al R.U. o piani complessi di intervento che si attuino attraverso accordi di pianificazione;
- d) progetti per la realizzazione di sistemi infrastrutturali di interesse sovracomunale.

Sono inoltre soggetti a valutazione integrata i piani attuativi o i piani complessi di intervento che prevedano i seguenti interventi di trasformazione:

- 1) realizzazione di impianti, attrezzature, strutture sportive e/o ricreative di superficie complessiva maggiore di 10 ha.;
- 2) impegni di suolo per la realizzazione di nuovi interventi edilizi che occupino più di 4 ha di superficie o prevedano la realizzazione di più di 20.000 mq. di SUC interventi che prevedano la realizzazione e i seguenti ulteriori atti di Governo del Territorio.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 non potranno essere realizzati in più volte in modo da evitare il raggiungimento della soglia stabilita.



## **ART.4.1 SUOLO, SOTTOSUOLO, ACQUA, ARIA**

### **ART.4.1.1**

#### **LA RISORSA SUOLO**

L'attenzione relativa alla risorsa suolo è principalmente relazionata alla vulnerabilità. Le aree ad alta vulnerabilità ambientale, quali quelle soggette a frane ed erosione, quelle con presenza di aste fluviali ancora dotate di elevata naturalità, i laghi minori e le zone di ricarica delle falde, le aree boscate su pendii molto acclivi, e, più in generale, tutte quelle individuate nelle tavole di piano costituenti il quadro conoscitivo, saranno sottoposte a particolare normativa al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi.

I fattori primari su cui porre attenzione sono rappresentati dal rischio d'esondazione, e di erosione superficiale, particolare attenzione è rivolta alla permeabilità dei suoli ed alla garanzia del mantenimento rappresentano invarianti strutturali, così come le opere di difesa del suolo.

In tutte le zone a prevalente o esclusiva produzione agricola, Il P.S. sia direttamente, sia attraverso il R.U., sia attraverso azioni di governo coordinate con altre amministrazioni e con gli imprenditori agricoli, favorisce:

- la manutenzione della viabilità pubblica minore;
- il controllo e la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto;
- la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi);
- gli interventi a tutela degli alberi notevoli in forma di filari o isolati, ecc.;
- la protezione e la manutenzione dei boschi poderali, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
- la manutenzione della viabilità podereale;
- il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, (in particolare, muri a secco) o la loro sostituzione con opere di pari efficacia nella regimazione delle acque, quando queste non abbiano più un valore paesaggistico e storico-culturale;
- la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;

Il ricorso al livellamento dei versanti collinari potrà essere effettuato solo se assolutamente indispensabile, ed in ogni caso applicando tecniche razionali che garantiscano la stabilità dell'equilibrio idrogeomorfologico e le prestazioni di contenimento dell'erosione del suolo assunta come invariante strutturale.

Per quanto riguarda la conservazione della fertilità del suolo si tratta di valutare le perdite di suolo nelle diverse situazioni pedologiche, morfologiche, vegetazionali e colturali e applicare le tecniche più appropriate per ciascuna specifica situazione. In particolare si dovrà provvedere alla:

- salvaguardia delle aree ciglionate e terrazzate;
- manutenzione e l'efficienza delle opere idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;

- verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la programmazione degli interventi di prevenzione basata sul principio che le nuove previsioni devono essere realizzate in sicurezza idraulica e non devono occupare aree riservate alla dinamica fluviale;
- regolamentazione del processo di ulteriore impermeabilizzazione superficiale del territorio;
- individuazione delle zone e delle aree in cui i nuovi miglioramenti fondiari e le trasformazioni colturali devono contribuire a contenere i fenomeni di dissesto in atto;
- rivitalizzazione dei corsi d'acqua intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreative e del tempo libero, favorendo interventi tesi a garantire un flusso minimo vitale;

#### **ART.4.1.2**

##### **DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI**

Il quadro conoscitivo delle componenti geo-ambientali è costituito dalla “Relazione Geologica” e dagli elaborati grafici allegati; il Quadro Conoscitivo è integrato dall'analisi delle risorse ambientali e paesaggistiche attraverso la rielaborazione di una carta del rischio dell'erosione potenziale e della capacità d'uso potenziale agricolo forestale, che tiene in considerazione anche la classificazione geo-pedologica schematica del territorio.

Il Piano Strutturale è composto da elaborati di analisi, con particolare riferimento ai singoli ed interrelati tematismi geo-ambientali, e da elaborati, come le Carte della Pericolosità, con valore progettuale.

Il presente capo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

Il Regolamento Urbanistico e gli eventuali Programmi integrati di intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli.

Al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli sono altresì tenuti i piani e i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

#### **ART.4.1.2.1**

##### **PERICOLOSITÀ ELEVATA**

Nelle aree individuate come Classe 4 di pericolosità elevata, nel caso di interventi di trasformazione edilizia, dovranno essere previste accurate indagini geognostiche al fine di determinare con precisione sia le condizioni al contorno che le peculiarità del fenomeno; sulla scorta dello studio sopra richiamato dovrà essere redatto un progetto delle opere di bonifica e di consolidamento oltre che le opere di fondazione adeguate e supportate da un programma di monitoraggio mirato alla verifica dell'efficacia di tali interventi.

#### **ART.4.1.2.2**

##### **PERICOLOSITÀ MEDIA**

Nelle aree individuate come Classe 3b di pericolosità media, nel caso di interventi di trasformazione edilizia, dovranno essere previste per tutta l'area, indagini di approfondimento e verifiche di stabilità basate su di un'apposita campagna di indagini geognostiche, prove di laboratorio che saranno strumento per mezzo del quale verrà meglio definita la tipologia degli interventi di bonifica e miglioramento dei terreni o la

necessità di adottare tecniche fondazionali idonee ed adeguate al caso (palificazioni e fondazioni profonde, terre armate, ecc.); ove possibile saranno da privilegiare tecniche di intervento che si avvalgano degli strumenti propri dell'ingegneria naturalistica.

#### **ART.4.1.2.3**

##### **PERICOLOSITÀ MEDIO BASSA**

Nelle aree individuate come Classe 3a di pericolosità medio bassa, ogni intervento edilizio dovrà essere attentamente valutato. Le indagini di approfondimento dovranno essere condotte per l'intera area; le verifiche di stabilità dovranno basarsi su un'apposita campagna di indagini geognostiche che definiranno la necessità di interventi di bonifica e miglioramento dei terreni o la necessità di adottare tecniche fondazionali idonee ed adeguate al caso (palificazioni e fondazioni profonde, terre armate, ecc.); ove possibile saranno da privilegiare tecniche di intervento che si avvalgano degli strumenti propri dell'ingegneria naturalistica.

#### **ART.4.1.2.4**

##### **PERICOLOSITÀ BASSA**

Nelle aree individuate come Classe 2 di pericolosità bassa, nel caso di interventi di trasformazione edilizia le stesse aree dovranno essere assoggettate alla conduzione di una esaustiva campagna geognostica che dovrà accertare l'inesistenza di problematiche geologico – geotecniche o comunque la loro soluzione attraverso specifici interventi; tali elementi dovranno essere di supporto ad una corretta progettazione edilizia.

#### **ART.4.1.3**

##### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idraulico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale.

La Carta della Pericolosità Idraulica individua le aree a rischio in relazione a:

- Gli ambiti A e B come definiti dalla D.C.R.T. 12/00;
- Le aree a pericolosità idraulica elevata (P3) e molto elevata (P4) come previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);
- Le aree a rischio idraulico e le aree di pertinenza fluviale come previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

Il Piano Strutturale conferma ed in parte integra le salvaguardie indicate nel Piano di Indirizzo Territoriale.

#### **ART.4.1.4**

##### **AMBITI DI RISPETTO FLUVIALE**

#### **ART.4.1.4.1**

##### **AMBITO A1**

Nelle le aree ricadenti all'interno dell'ambito "A1" definito come "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65 del PIT, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda" (art. 75 P.I.T.), sono esclusi:

- interventi di nuova edificazione;

- manufatti e trasformazioni morfologiche di qualsiasi natura , ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

#### **ART.4.1.4.2**

##### **AMBITO B**

Per le aree ricadenti all'interno dell'ambito B che non siano state oggetto di studi idraulici particolareggiati dai quali si evidenzia l'assenza di condizioni di rischio, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi riferiti a zone C, D, F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché localizzazioni puntuali di nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche, oppure nuove previsioni comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta complessiva superiore a 500 mq., solo nel caso in cui si verificano l'insieme delle tre seguenti condizioni:

- a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
- b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito B;
- c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; in presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere; nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.

Sono esclusi dalla presente norma i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.; sono inoltre esclusi le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.

#### **ART.4.1.5**

##### **IL RISCHIO IDRAULICO**

#### **ART.4.1.5.1**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente titolo si precisa quanto segue:

a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;

b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;

c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.

La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, dovrà essere costituita da uno dei seguenti elaborati:

a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;

b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato competente da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;

c) relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del Piano urbanistico attuativo, che abbia già accertato l'assenza del rischio.

I progetti degli interventi necessari per la messa in sicurezza da rischio idraulico che ricadono in ambito A1 e B dovranno essere compatibili con le previsioni pertinenti a tali ambiti e comunque accompagnati da specifica relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato e non dovranno aggravare la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento; gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.

La documentazione prevista dalle norme contenute al presente Titolo è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti abilitativi degli interventi, su cui si applicano le norme stesse e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti.

La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di procedimento per l'ottenimento del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi (permesso di costruire, D.I.A., ecc.).

Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio regionale per la Tutela del Territorio (URTT); quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione -l'autorizzazione idraulica, dovrà essere richiesta preliminarmente, alla Provincia di Arezzo; nel caso in cui l'intervento vada a modificare permanentemente la sezione idraulica del reticolo idrografico, la Provincia di Siena, provvederà ad inviare all'URTT copia del progetto e l'autorizzazione per la realizzazione dei lavori verrà rilasciata congiuntamente dai due uffici competenti.

Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:

nell'edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;

nell'urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

#### **ART.4.1.5.2**

##### **PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA**

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

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

Per le aree ricadenti nella *Classe 4 di pericolosità idraulica elevata*, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso.

I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi così come di seguito specificato:

a. 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 dovranno essere consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

b. 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 dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti; tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione agli interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio di cui sopra, dovrà condizionare gli stessi alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere.

#### **ART.4.1.5.3**

##### **PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA**

Rientrano in questa classe quelle aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

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

All'interno delle aree ricadenti nella *Classe 3 di pericolosità media*, così come riportate nella Tav. A2-11 - *La pericolosità idraulica* il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio.

I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

#### **ART.4.1.5.4 PERICOLOSITÀ IDRAULICA BASSA**

Le aree ricadenti nella *Classe 2 di pericolosità bassa*, sono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml.2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

#### **ART.4.1.5.5 PERICOLOSITÀ IDRAULICA IRRILEVANTE**

1. Le aree ricadenti nella *Classe 1 di pericolosità irrilevante*, sono aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml.2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

#### **ART.4.1.6 RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE**

Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona; per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni, non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi, che comunque consenta l'assorbimento anche parziale, non inferiore al 70%, delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

In particolare nei processi di trasformazione e di adeguamento dei tessuti insediativi della città il Regolamento Urbanistico dovrà garantire alcune prestazioni ambientali minime attraverso l'assunzione di specifici parametri; il Piano Strutturale indica i seguenti parametri medi di riferimento:

- Indice di permeabilità Territoriale IP = 40% della Superficie Territoriale;
- Densità arborea DA per servizi pubblici e privati = 20% della superficie fondiaria;

Il Piano Strutturale dispone inoltre che in sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere valutata la possibilità di inserire specifiche norme che prevedano incentivi per le operazioni di recupero di aree permeabili in zone già urbanizzate nelle quali non siano stati rispettati gli standard di cui ai comma precedenti.

#### **ART.4.2**

### **LA TUTELA E IL MIGLIORAMENTO DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

#### **ART.4.2.1**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Piano Strutturale stabilisce le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni del territorio che presuppongono sia interventi specifici che azioni di tutela.

Il Regolamento Urbanistico, per tutti gli interventi previsti dal Piano Strutturale, dovrà prevedere apposita disciplina che detti le condizioni e le azioni necessarie a garantire il miglioramento ed il potenziamento della sostenibilità ecologico-ambientale del territorio. L'Amministrazione Comunale dovrà pertanto:

- predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo-sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria;
- in relazione alle captazioni da falda non destinate al consumo umano (pozzi domestici, irrigui, di abbeveraggio per il bestiame, ecc.), dovrà essere predisposto il censimento delle captazioni in essere e l'aggiornamento costante delle banche dati in attesa della predisposizione del regolamento comunale che disciplini sia le modalità procedurali-costruttive per la realizzazione delle opere di captazione che la gestione della risorsa acqua, nell'ottica della sua tutela e nella minimizzazione degli sprechi.

#### **ART.4.2.2**

##### **INVASI**

Per gli invasi il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere che i bacini di accumulo raccolgano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione al massimo recupero possibile correlato agli usi ed alle attività esistenti e previste, alla superficie delle coperture degli edifici, e delle relative pertinenze interessate, e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale;
- prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree permeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;
- disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui al P.I.T. regionale e successive disposizioni;
- prevedere una salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità sulle aree interessate dalla realizzazione di casse di espansione e/o di laminazione già individuate dagli Atti, Programmi e Piani di settore vigenti od approvati.

### **ART.4.2.3**

#### **ARGINATURE**

Per le arginature il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;
- sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficienza idraulica;
- prevedere la progettazione dei nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
- garantire l'efficienza idraulica delle arginature mediante un preciso programma di manutenzione periodica e per il mantenimento di una idonea ed efficace copertura vegetale delle sponde;
- vietare l'impermeabilizzazione degli argini;
- privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica

### **ART.4.2.4**

#### **LE AREE DI PERTINENZA FLUVIALE**

Nelle aree di pertinenza fluviale ed in tutti i corsi d'acqua individuati il Regolamento Urbanistico, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile, dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

- istituire su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio di sponda; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;
- prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;
- garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;
- facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica e di ridurre i rischi a questa connessi;
- predisporre i seguenti divieti per:
  - a. qualsiasi tipo di edificazione e consentire solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
  - b. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
  - c. la coltivazione, anche nell'ambito di orti e la presenza di allevamenti animali;

d. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale per cui sia stata dimostrata od accertata la compatibilità.

e. l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque.

#### Canalizzazioni agricole

- condizionare gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti;

- vietare l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;

- vietare la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m dal piede dell'argine o dal ciglio di sponda, da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; prevedere che tali fasce siano regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita di efficienza per erosione del suolo.

#### Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

- evitare, nella costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle), il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso;

- prevedere che l'intradosso dell'impalcato sia sempre ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

#### Bacini di accumulo

- predisporre che nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq. le acque meteoriche intercettate dalle coperture siano recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;

#### Rilevati delle infrastrutture viarie

- prevedere che i rilevati delle infrastrutture viarie siano provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi, al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali;

#### Sottopassi e botti

- prevedere che i sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie prevenivano ostruzioni ed intasamenti e garantiscano il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti e che la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento risulti maggiore e/o uguale a quello di monte; allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

#### Vegetazione ripariale

- prevedere norme che consentano ed incentivino i seguenti interventi:

a. diradamento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il regolare deflusso delle acque;

- b. ceduzione secondo i turni previsti per legge;
  - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
  - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m per ciascuna sponda.
- predisporre i seguenti divieti:
- a. gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - b. l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - c. l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
  - d. la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia (deflusso minimo vitale).

#### **ART.4.2.5**

##### **TUTELA IDRAULICA**

In sede di Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto specifico studio idrologico-idraulico finalizzato a verificare la fattibilità degli interventi; tali studi dovranno confermare le previsioni e le soluzioni proposte dal Piano Strutturale, o qualora non fosse verificata la fattibilità delle opere, ipotizzare soluzioni alternative che garantiscano comunque la risoluzione dei problemi evidenziati e dove possibile il recupero di aree permeabili e l'abbassamento dei tempi di corrivazione. Si dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- restituire ai corsi d'acqua, anche se canalizzati, le funzioni di sistema naturale complesso e non considerarli come semplici collettori idraulici;
- garantire che le nuove localizzazioni insediative ed infrastrutturali nel fondovalle siano in sicurezza idraulica almeno per piene con tempo di ritorno duecentennale;
- favorire interventi di sistemazione idraulica, idraulico-agraria e idraulico-forestale finalizzati a contenere i picchi di piena, aumentando i tempi di corrivazione e riducendo il coefficiente di deflusso e la produzione di sedimenti.

Tutti gli interventi che direttamente o indirettamente vanno a modificare lo stato di efficienza del reticolo idraulico minore dovranno garantire un'efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente. In particolare:

- le superfici destinate ad attività agricola nelle aree pianeggianti sono da dotare di un'adeguata rete di fossi e capifossi allo scopo di aumentare la capacità d'invaso e di eliminare i fenomeni di ristagno;
- per gli interventi che interessano aree superiori ad 1 Ha sono da intraprendere studi idrologici e idraulici che dimostrino almeno i tempi di corrivazione preesistenti.

#### **ART.4.2.6**

##### **AREE INSTABILI**

Nelle aree individuate nella come *aree instabili* il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

*Stabilizzazione dei versanti collinari:*

- mantenere i terrazzamenti agrari nella loro piena efficienza mediante costanti ed opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate o dissestate e nel mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;

- salvaguardare l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche;

*Impermeabilizzazione del suolo:*

- prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione, con la massima priorità per il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali già od ancora esistenti, o documentate da fonti storiche;
- minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- prevedere la riduzione degli effetti negativi della pioggia battente e dell'erosione superficiale;
- evitare, nella realizzazione delle opere, di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe;
- evitare in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

*Sbancamenti, scavi e rinterrati:*

- provvedere in ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo, che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico, alla realizzazione di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo;
- individuare prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino;
- calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe, per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica delle quote e della pendenza di superfici preesistenti;
- prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica per tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo;
- utilizzare per i rinterrati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno;

*Costruzioni interrato:*

- verificare la profondità del livello di falda di tutte le costruzioni interrato che andranno ad interessare le zone con falda acquifera superficiale e valutare l'escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni, onde evitare nel modo più assoluto interferenze negative (inquinamento-contaminazione, immersione, esondazioni, ristagni, ecc.) dirette od indirette con la falda, della costruzione, e delle destinazioni ed usi per questa previsti;

- prevedere il piano di calpestio dei locali interrati preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda, al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda; nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, le eventuali nuove costruzioni interrate dovranno avere locali interrati stagni e non potrà essere prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;
- subordinare la realizzazione di costruzioni interrate costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali profonde, alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico;
- limitare la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti, od infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse.

#### **ART.4.2.7**

##### **AREE ESONDABILI**

Nelle aree individuate come *aree esondabili* il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:

##### *Casse di espansione:*

- prevedere la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua qualora a seguito di studi idraulici vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili; la posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.
- vietare in tali aree qualsiasi tipo di intervento edilizio limitando la realizzazione di impianti sportivi a quelli privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di eventi alluvionali;
- incentivare la realizzazione di vasche volano che consentano di ridurre gli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo allungando i tempi di corrivazione.

##### *Intubamenti:*

- vietare tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi;
- favorire ed incentivare tutti gli interventi che perseguano il mantenimento ed il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi;
- prevedere l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza per i tratti abbandonati, ammalorati, o per cui si prevedano o si siano già riscontrati inconvenienti;

#### **ART.4.2.8**

##### **RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO**

##### *Pozzi, sorgenti e punti di presa*

Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ed a costruzioni/infrastrutture di servizio; deve essere adeguatamente protetta, recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche, e deve avere una estensione non inferiore a 10 m di raggio dal punto di captazione o derivazione.
- zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione o di presa, in assenza di una specifica individuazione ai sensi della

normativa vigente. Per i pozzi, sorgenti e punti di presa tale estensione potrà essere ridotta od incrementata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, sulla scorta di adeguati studi e valutazioni. Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- lo spandimento di concimi organici-chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che ... [vedere ed attenersi all'art.21 del D.lgs. 152/1999]
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche o bianche provenienti da piazzali e strade;
- la realizzazione di aree cimiteriali
- l'uso di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano o sono finalizzati alle variazioni dell'estrazione ed alla protezione quali-quantitativa della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti, le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- gli impianti di trattamento rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Per gli insediamenti o le attività suddette preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche ed i contenuti dei piani di utilizzazione detti in precedenza sono soggetti anche all'eventuale specifica disciplina regionale.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

Nella zona di rispetto potranno comunque essere individuate aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare tali attrezzature dovranno essere dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

#### **ART.4.2.9**

##### **INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche e il trasferimento di quelle esistenti in ambiti impropri, in aree distanti da quelle prevalentemente residenziali, o altrimenti, per le piccole industrie e l'artigianato di servizio presenti in aree più prossime agli ambiti residenziali,

prevedere l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo calcolati sulla base della pressione ambientale presunta del traffico veicolare e delle attività;

- per le misure di compensazione si dovrà prevedere un incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana. Il verde di compensazione ambientale dovrà essere costituito principalmente da barriere e da formazioni boschive dense;

Nella localizzazione delle funzioni e per la riorganizzazione del traffico dovranno essere adeguatamente considerati i fattori climatici e i parametri meteorologici per valutare le potenzialità di dispersione delle eventuali emissioni inquinanti.

Per la riduzione dei fenomeni di "isola di calore urbano", e per la riduzione delle temperature e dell'aridità dell'aria, il RU dovrà limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera.

#### **ART.4.2.10**

##### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

Il Comune di Castiglion Fiorentino, con deliberazione C.C. n.28 del 27/4/2005, ha approvato il piano di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti disposizioni, delimitando le aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibili e indicando le misure di controllo atte a garantirne il rispetto.

La riduzione delle emissioni derivanti da traffico veicolare viene perseguita anche attraverso la sua regolamentazione, da operarsi attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 29.05.06. e in coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nell'art. 49 – Sistema funzionale della mobilità, delle presenti NTA.

Il RU dovrà predisporre le misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore, prevedendo barriere di protezione da realizzare con materiali vegetali. Esse avranno la doppia funzione di fono-assorbente e di abbassamento della concentrazione di inquinanti chimici e fisici. Laddove non fosse possibile realizzare barriere arboreo-arbustive o aggregazioni di filari, arbusteti e siepi si dovrà ricorrere a barriere artificiali o miste, ulteriori specificazioni saranno da includere nel successivo Piano del Verde Urbano.

#### **ART.4.2.11**

##### **INQUINAMENTO LUMINOSO**

Il perseguimento degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. Toscana n. 37 del 21 marzo 2000, è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in collaborazione con l'ente gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia".

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

#### **ART.4.2.12**

#### **RISPARMIO ENERGETICO E INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Il Comune di Castiglion Fiorentino, con deliberazione C.C. n.66 del 8/8/2003 ha approvato il regolamento per l'installazione, la modifica e l'adeguamento di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radioelettrici.

Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici, in conformità al Piano Energetico Provinciale il RU e gli altri atti di governo del territorio dovranno prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:

- interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi;
- uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e dovrà essere favorito l'uso di caldaie a condensazione;

Il RU dovrà stabilire le fasce di rispetto per le linee aeree, entro le quali non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative, ovvero di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone.

**CAPITOLO 5-        NORME TRANSITORIE E FINALI**

## **ART. 5.1 LE SALVAGUARDIE**

### **ART. 5.1.1**

#### **SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI.**

Negli ambiti soggetti alla disciplina di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 ed in quelli soggetti a particolari norme o discipline di tutela paesaggistica ed ambientale valgono le norme, disposizioni, prescrizioni, direttive o indicazioni derivanti dalla specifica normativa.

All'interno di dette aree, così come attualmente classificate, i vincoli, le prescrizioni, le norme di tutela del Piano Strutturale, aventi carattere più restrittivo costituiscono norme di salvaguardia del P.S..

### **ART. 5.1.2**

#### **NORME DI SALVAGUARDIA**

In attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati o adottati ed i progetti edilizi presentati prima della adozione del P.S.

Per un periodo non superiore a tre anni operano le seguenti norme di salvaguardia:

1- non sono ammessi interventi di nuova costruzione *e di ristrutturazione urbanistica* ad una distanza inferiore ai 50 mt rispetto all'asse delle infrastrutture strategiche di nuova realizzazione così come individuate nel P.S. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento non potranno comportare avanzamento rispetto alla strada di previsione.*

2- non sono ammessi interventi di nuova edificazione all'interno delle aree:

- comprese negli ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali;
- comprese negli ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente produttivi;
- *comprese nelle aree specialistiche di interesse generale ove queste non ricadano all'interno delle previsioni del P.R.G. vigente.*

3- all'interno delle zone "E" ubicate nelle aree di maggior pregio ambientale e paesaggistico ed in particolare ricomprese:

- all'interno dell'UTOE della Valdichio,
- nell'area della colmata di Brolio come individuata dalla "Carta della Natura",
- nelle aree di tutela: delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici così come individuate nella tavola delle invariati, sono vietati interventi di recupero di manufatti edilizi destinati ad attività produttiva e/o agricola, ancorché inutilizzati, che prevedano cambi di destinazione d'uso superiori a 1500 mc e/o la realizzazione di più di 3 unità *abitative con riferimento alla proprietà alla data di adozione del P.S.*

La presente norma di salvaguardia, in deroga a quanto stabilito al primo comma del presente articolo, si applica anche agli strumenti attuativi adottati o approvati.

4- tutte le altre salvaguardie previste dalle vigenti disposizioni ed espressamente citate ai vari articoli dalle presenti N.T.A. ancorché espressamente non citate nel presente articolo.

Le presenti N.T.A. sono composte da n. 70 pagine numerate dal n. 1 al 70