



COMUNE DI ANGHIARI

Provincia di Arezzo

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Comune di Anghiari

Alessandro Polcri Sindaco

Responsabile del Procedimento

arch. Gerardo Guadagni

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

geom. Maurizio Vitellozzi

Progettazione Urbanistica e VAS

arch. Silvia Alberti Alberti

arch. Massimiliano Baquè

arch. Laura Tavanti

arch. Giacomo Fabbri collaboratore

geom. Patrizia Sodi collaboratore

Indagini Idrologiche Idrauliche

ing. Andrea Sorbi

ing. Niccolò Neroni collaboratore

Indagini Geologiche e Sismiche

geol. Paolo Silvestrelli

geol. Lorenzo Sedda

Aspetti giuridici

avv. Lorian Maccari



VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CARATTERI DEL PIANO	7
Titolo I – Generalità.....	7
Art.1 Contenuti	7
Art.2 Campo di applicazione.....	7
Art.3 Elaborati costituenti il piano.....	7
Titolo II - Definizioni e significati.....	11
Art.4 Risorse.....	11
Art.5 Invarianti strutturali.....	11
Art.6 Statuto del territorio.....	11
Art.7 Sistema, subsistema e unità territoriale organica elementare.....	12
Art.8 Destinazioni d'uso.....	12
Art.9 Principio ordinatore.....	13
Art.10 Norma disegnata.....	13
Art.11 Parametri e indici urbanistici	13
Titolo III – I principi del governo del territorio di Anghiari	14
Art.12 I principi di governo del territorio.....	14
STATUTO DEL TERRITORIO	15
PARTE PRIMA - RISORSE E INVARIANTI STRUTTURALI	15
Titolo I – Principi e prescrizioni generali.....	15
Art.13 Principi generali	15
Art.14 Monitoraggio delle risorse essenziali.....	15
Art.15 Interventi per la difesa idrogeologica e geomorfologica	15
Titolo II – Suolo e sottosuolo.....	16
Art.16 Disposizioni generali	16
Art.17 Disciplina degli assetti geologici e geomorfologica	17
Art.18 Modifiche all'assetto del suolo	17
Art.19 Pericolosità	18
Art.20 Aree instabili	19
Art.21 Smaltimento rifiuti solidi	20
Titolo III - Risorsa idrica	20
Art.22 Generalità	20
Art.23 Tutela dell'efficienza idraulica	21
Art.24 Norme per le aree di pertinenza fluviale	21
Art.25 Arginature e altre opere idrauliche	22
Art.26 Vegetazione ripariale	22
Art.27 Fossi e scoline agricole.....	23



Art.28 Attraversamento dei corsi d'acqua	23
Art.29 Tutela degli ecosistemi fluviali	24
Art.30 – Smaltimento delle acque reflue.....	24
Art.31 Impermeabilizzazioni	28
Art.32 Vulnerabilità degli acquiferi e disciplina delle aree sensibili	29
Art.33 Risorse idriche destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse.....	29
Art.34 Pozzi per uso privato.....	30
Art.35 Invasi e bacini di accumulo	30
Art.36 Disciplina degli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica.....	31
Art.38 Pericolosità idraulica.....	31
Titolo IV - Aria	32
Art.39 Emissioni in atmosfera.....	32
Art.40 Inquinamento atmosferico	32
Art.41 Rumori	33
Art.42 Inquinamento luminoso.....	33
Art.43 Inquinamento elettromagnetico	33
Titolo V - Risorse ambientali e naturalistiche della flora e della fauna.....	33
Art.44 Principi generali	33
Art.45 Aree naturali protette.....	34
Art.46 Boschi e aree vegetazionali di pregio	34
Art.47 Rete ecologica.....	35
Art.48 Emergenze e areali floristico vegetazionali	35
Art.49 Alberi monumentali	36
Art.50 Emergenze geologiche.....	36
Art.51 Percorrenza dell’ambiente naturale e seminaturale (motocross).....	36
Art.52 Tutela del patrimonio boschivo dagli incendi.....	36
Titolo VI - Strutture insediative.....	37
Art.53 Il suolo insediato e le strutture costruite.....	37
Art. 53 bis Il perimetro del territorio urbanizzato	37
Titolo VII - I documenti materiali della cultura: il paesaggio e i beni storico culturali.....	38
Art.54 Disciplina dei beni culturali e del paesaggio	38
Art.55 Ambiti territoriali compromessi o degradati da recuperare e riqualificare.....	38
Art.56 Il patrimonio storico costruito	39
Art.57 Le unità e le sottounità di paesaggio locale.....	39
Art.58 Le opere non graficizzate.....	41
Art.59 Classificazione del rischio archeologico	42



Titolo VIII - I luoghi dell'identità sociale	42
Art.60 I luoghi dell'identità sociale	43
Titolo IX - Infrastrutture	43
Art.61 Generalità	43
Titolo X - Risorse energetiche	43
Art.62 Risparmio energetico e fonti rinnovabili	43
PARTE II – SISTEMI E SUBSISTEMI AMBIENTALI	44
Titolo I - Sistemi e sottosistemi ambientali [territoriali]	44
Art.63 Sistema Conca intermontana (CI)	44
Art.64 Sottosistema Fondovalle alluvionali e corsi d'acqua (FA).....	46
Art.65 Sottosistema Collina di Anghiari (CA)	47
Art.66 Sistema Appennino (AP)	48
Art.67 Sottosistema Monti Rognosi (MR).....	50
Art.68 Sottosistema Alta Val Sovara (AS)	50
Art.69 Sottosistema Monti del versante aretino (VA).....	51
Art.70 Sottosistema Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SC)	52
Titolo II - Sottosistemi funzionali	54
Art.71 Sottosistema delle aree naturali e di garanzia ambientale (n).....	54
Art.72 Corsi d'acqua e aree boscate dei Fondovalle alluvionali (FA-n).....	55
Art.73 Aree boscate e della rete ecologica della Collina di Anghiari (CA-n)	56
Art.74 Aree boscate e naturali dei Monti Rognosi (MR-n)	57
Art.75 Aree boscate e della rete ecologica dell'Alta Val Sovara, dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-n).....	59
Art.76 Sottosistema delle aree produttive agricole (a)	60
Art.77 Aree produttive agricole dei Fondovalle alluvionali (FA-a).....	62
Art.78 Aree prevalentemente agricole della Collina di Anghiari (CA-a).....	64
Art.79 agricole dei Monti Rognosi (MR-a)	65
Art.80 Aree agricole dell'Alta Val Sovara (AS-a)	66
Art.81 Aree agricole dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-a).....	67
Art.82 Sottosistema degli insediamenti accentrati (u).....	69
Art.83 Insediamenti di fondovalle (FA-u).....	71
Art.84 Anghiari e altri insediamenti della Collina di Anghiari (CA-u)	72
Art.85 Insediamenti dell'Alta Val Sovara (AS-u).....	73
Art.86 – Insediamenti di alta collina e montagna dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-u).....	74
Art.87 Sottosistema della mobilità e dei servizi (ms)	75
PARTE TERZA - VINCOLI	78
Art.88 Vincoli nel territorio comunale	78



Art.89 Varianti al PRG	78
PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PRESCRITTIVI PER LE SCELTE STRATEGICHE DI SVILUPPO SOSTENIBILE	79
PARTE PRIMA – LE PREVISIONI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO	79
Titolo I – Inquadramento nelle previsioni territoriali regionali e provinciali	79
Art.90 Inquadramento nelle previsioni territoriali regionali	79
Art.91 Inquadramento nelle previsioni territoriali provinciali.....	79
PARTE SECONDA – LE PREVISIONI STRATEGICHE DI AMBITO COMUNALE	79
Titolo I – Indirizzi, prescrizioni e strumenti di governo del territorio.....	79
Art.92 Varianti al PRG vigente	79
Art.93 Variante al PRG per il centro antico di Anghiari.....	79
Art.94 Varianti al PRG n. 24, 25 e 26.....	79
Art.95 Piani e programmi attuativi del piano strutturale di Anghiari.....	79
Art.96 Perequazione	80
Titolo II – Le previsioni strategiche di ambito comunale	80
Art.97 Qualificazione del territorio comunale e definizione delle scelte	80
Art.98 Aree e progetti integrati per attività e servizi strategici.....	80
Art.99 Aree e progetti integrati per la tutela e la fruizione dell’ambiente.....	81
Art.100 Uso delle risorse storico paesaggistiche	83
Art.101 Ruolo del centro storico di Anghiari	83
Art.102 La centralità dei luoghi della cultura.....	83
Art.103 I luoghi dell’aggregazione giovanile.....	84
Art.104 La mobilità nel territorio comunale	84
Art.105 Le attività economiche per lo sviluppo sostenibile.....	85
Art.106 Gli interventi nel patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.....	88
Titolo III – Le unità territoriali organiche elementari	88
Art.107 Le Unità Territoriali Organiche Elementari del comune di Anghiari	88
Art.108 Dimensione massima degli insediamenti	89
Art.109 Dimensionamento e organizzazione dei servizi.....	93
Art.110 Requisiti delle aree per la ridefinizione del perimetro dei centri abitati.....	94
Art.111 UTOE e insediamento: 1 – Anghiari	95
Art.112 UTOE e insediamento: 2 – San Leo	98
Art.113 UTOE e insediamento: 3 – Motina	101
Art.114 UTOE e insediamento: 4 – Tavernelle.....	103
Art.115 UTOE e insediamento: 5 – Ponte alla Piera	105
Art.116 UTOE e insediamento: 6 – Viaio	107
Art.117 UTOE e insediamento: 7 – Scheggia	108
Art.118 UTOE e insediamenti: 8 – Alta collina della Val Sovara	109



Art.119 UTOE e insediamento: 9 – Montemercole	110
Art.120 UTOE e insediamento: 10 – Catigliano	112
Art.121 UTOE e insediamento: 11 – Chiaveretto	112
Art.122 UTOE e insediamento: 12 – Bagnaia – Castiglioncello	113
PARTE TERZA – NORME TRANSITORIE	115
Art.123 Validità dei vincoli	115
Art.124 Salvaguardie fino all’approvazione del regolamento urbanistico	115



CARATTERI DEL PIANO

Titolo I – Generalità

Art.1 Contenuti

Il PS è redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti di cui alla LR 3.01.2005 n. 1 e sue successive modificazioni e integrazioni.

In particolare esso, attraverso gli elementi che lo compongono e in osservanza delle prescrizioni strategiche di cui alla pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC), definisce gli obiettivi, le capacità, i limiti e i metodi di controllo degli effetti cui devono riferirsi gli strumenti di pianificazione comunale e le trasformazioni da operarsi nel territorio.

Gli obiettivi che il piano strutturale intende perseguire sono quelli di cui al capitolo 4 delle Linee programmatiche e costituiscono il riferimento interpretativo fondamentale delle norme per quanto non esplicitamente citato.

In conformità con l'articolo 53 della stessa legge esso si compone di uno Statuto del territorio e di Linee strategiche per lo sviluppo sostenibile, di cui è parte integrante il quadro conoscitivo, ed è composto dagli elaborati enunciati nel successivo articolo 3.

Art.2 Campo di applicazione

Il campo di applicazione delle previsioni e degli effetti giuridici del piano è quello relativo al territorio comunale compreso all'interno del limite amministrativo ufficialmente approvato, con esclusione delle aree comprese all'interno del perimetro della "Variante al PRG per il centro antico di Anghiari". Le indicazioni ricadenti entro tale perimetro, anche se non esplicitamente individuato nelle tavole di quadro conoscitivo, sono presenti per ragioni di completezza e da considerarsi pertanto esclusivamente descrittive.

Art.3 Elaborati costituenti il piano

Il Piano strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

0 - Documento di avvio del procedimento

Elaborati del quadro conoscitivo: analisi di base e sintesi critiche

A. Le risorse

a. aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna

Presentazione del territorio

A1.1	Fasce altimetriche e strutture insediative – modello tridimensionale del territorio (nord-sud)	1:10.000
------	--	----------

Indagini Geologici Idrauliche Sismiche

G01.A/B/C/D/E/F	Carta geologica	1:10.000
G02.A/B/C/D/E/F	Carta geologico-tecnica e dati di base	1:10.000
G03.A/B/C/D/E/F	Carta geomorfologica	1:10.000
G04.A/B/C/D/E/F	Carta idrogeologica	1:10.000
G05.A/B/C/D/E/F	Carta della pericolosità geologica	1:10.000
G06.A/B/C/D/E/F	Carta della pericolosità geologica PAI (Arno e Tevere)	1:10.000



G07.A/B	Carta delle MOPS	1:10.000
G08.A/B	Carta della microzonazione sismica livello 2 Fattore di amplificazione massimo (quadranti A-B 1.5000)	1:10.000
G09.A/B	Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (mops)	1:10.000
G10.A/B	Carta della Pericolosità Sismica	1:10.000
G11.A/B/C/D/E/F	Carta del rischio sismico	1:10.000
Doc.G01	Relazione Geologico tecnica e Sismica	

I01.	Carta dei vincoli idraulici e della pericolosità idraulica del territorio aperto	1:10.000
I02-A	Carta della pericolosità idraulica di dettaglio	1:10.000
I02-B	Carta della pericolosità idraulica di dettaglio	1:10.000
I03-A	Carta dei battenti idraulici per tempo di ritorno 50 anni	1:10.000
I03-B	Carta dei battenti idraulici per tempo di ritorno 50 anni	1:10.000
I04-A	Carta dei battenti idraulici per tempo di ritorno 200 anni	1:10.000
I04-B	Carta dei battenti idraulici per tempo di ritorno 200 anni	1:10.000
I05-A	Carta delle velocità per tempo di ritorno 200 anni	1:10.000
I05-B	Carta delle velocità per tempo di ritorno 200 anni	1:10.000
I06-A	Carta della magnitudo idraulica	1:10.000
I06-B	Carta della magnitudo idraulica	1:10.000
Doc.I 01	Relazione idrologico-idraulica	

Uso del suolo

A3.1	Uso e copertura del suolo (nord-sud)	1:10.000
A3.2	Assetto territoriale al 1823-27 (nord-sud)	1:10.000
A3.3	Dinamica territoriale (nord-sud)	1:10.000

Capacità d'uso agricolo forestale e criticità funzionali nel territorio

A4.1	Rischio di erosione potenziale (nord-sud)	1:10.000
A4.2	Carta dei suoli, pendenze e terrazzamenti, uso del suolo (classi accorpate) (nord-sud)	1:10.000
A4.3	Capacità d'uso potenziale agricolo forestale (nord-sud)	1:10.000
A4.4	Criticità funzionali (divergenze) (nord-sud)	1:10.000

Le risorse naturali e l'ambiente

A5.1	Carta delle risorse boschive e arbustive – composizioni specifiche prevalenti (nord-sud)	1:10.000
A5.2	Carta delle risorse boschive – densità e governo (nord-sud)	1:10.000
A5.3	Carta delle risorse naturali (nord-sud)	1:10.000
A5.4	Geotopi (nord-sud)	1:10.000
A5.5	Criticità ambientali e vulnerabilità delle risorse (nord-sud)	1:10.000

b. strutture insediative e produttive

Assetto funzionale

A6.1a	Uso del suolo delle principali aree urbanizzate - capoluogo	1:2.000
A6.1b	Uso del suolo delle principali aree urbanizzate – centri minori	1:2.000
A6.2	Distribuzione della popolazione nelle aree insediate (nord-sud)	1:10.000



A6.3	Distribuzione delle attività economiche (nord-sud)	1:10.000
A6.4	Infrastrutture della mobilità e servizi (nord-sud)	1:10.000
A6.5	Infrastrutture di rete (nord-sud)	1:10.000
A6.6	Servizi - capoluogo	1:2.000

c. documenti della cultura locale e del paesaggio

Evoluzione delle strutture urbanistiche e territoriali

A7.1	Relazione storica	
A7.2	sezioni storiche e principali strutture urbanistiche al 1823/27 (nord-sud)	1:10.000
A7.3	Periodizzazione e permanenze dei segni storici costruiti (nord-sud)	1:10.000

Il paesaggio

A8.1	Morfologia del paesaggio fisico (nord-sud)	1:10.000
A8.2	Il paesaggio e le sue componenti (nord-sud)	1:10.000
A8.3	Quadro riassuntivo delle strutture identitarie del paesaggio (nord-sud)	1:10.000

B. I documenti dello stato di diritto

B1	Sintesi del P.T.C. – assetto funzionale	
B2	Sintesi del P.T.C. – paesaggio, ambiente e disciplina urbanistica	
B3	Sintesi del PRG vigente (nord-sud)	1:10.000
B4*	Quadro riassuntivo dei vincoli 1 – beni culturali e paesaggio (nord-sud)	1:10.000
B5*	Quadro riassuntivo dei vincoli 2 – aree protette, difesa del suolo e risorse naturali (nord-sud)	1:10.000

Elaborati del quadro conoscitivo: analisi di base e sintesi critiche

C. Statuto del territorio

C1	Struttura identitaria del territorio: articolazione dei sistemi e subsistema ambientali e funzionali (nord-sud)	1:10.000
C2	Carta delle invarianti strutturali e patrimonio identitario del territorio (nord-sud)	1:10.000
C3	Disciplina del paesaggio (nord-sud)	1:10.000

D. Linee strategiche per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale

D1	Linee strategiche e UTOE (nord-sud)	1:10.000
----	-------------------------------------	----------

E. Elaborati scritti

E1	Relazione illustrativa generale	
E2	La struttura socio economica	
E3	Uso/copertura del suolo e risorse naturali	
E4	Il paesaggio	
E5	Patrimonio identitario e invarianti strutturali	
E6	Sintesi dei contenuti emersi dalla partecipazione della popolazione	
E7	Norme di attuazione	
E8	Valutazione integrata degli effetti ambientali	
E9	Metadati	



01A, 01B	Reti e sottoservizi	1:10.000
02A, 02B	Vincoli sovraordinati	1:10.000
03A, 03B	PTCP Disciplina di Piano	1:10.000
04A, 04B	Territorio Urbanizzato e altri nuclei	1:10.000, 1:7.500
Doc.01	Norme Tecniche di Attuazione	
Doc.02	Relazione illustrativa	
Tav. E10	Carta del rischio archeologico	

*Le tavole B4 e B5 sono sostituite dalle tavole 02A e 02B "Vincoli Sovraordinati"
In **grassetto** quelli che sono stati modificati o integrati con la presente variante.



Titolo II - Definizioni e significati

Art.4 Risorse

Sono risorse essenziali del territorio i beni comuni che costituiscono il bene comune della comunità e che ne garantiscono lo sviluppo sostenibile.

Esse sono:

- aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- sistemi insediativi locali;
- paesaggio e documenti della cultura
- reti infrastrutturali e tecnologiche e servizi.

Per le risorse essenziali del territorio valgono i principi d'uso e i disposti di cui all'articolo 3 delle LR 1/05, sviluppati per il territorio comunale nel dettaglio dalle presenti norme.

Art.5 Invarianti strutturali

Le risorse essenziali e le regole relative al loro uso, ivi compresi i livelli di qualità da perseguire e le relative prestazioni minime ammissibili, contenute nelle presenti norme e negli elaborati C1, C2 e C3 sono invarianti strutturali del territorio ai sensi dell'articolo 3 della LR 1/05 e il piano, in conformità con le regole di comportamento emergenti dal quadro conoscitivo, ne disciplina l'uso nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo, il piano tutela la loro permanenza o il loro naturale processo evolutivo attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, i vincoli e le prescrizioni previsti dalle presenti norme.

I giacimenti individuati dal PRC costituiscono invarianti strutturali ai sensi della normativa regionale in materia di governo del territorio (art. 5 LR 65/2014). L'individuazione dei fabbisogni, dei giacimenti nonché le relative prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa, dei comprensori estrattivi e gli obiettivi di produzione sostenibile hanno effetto prescrittivo per i successivi livelli di pianificazione territoriale e urbanistica.

Art.6 Statuto del territorio

Lo statuto del territorio, in conformità con l'articolo 5 della LR 1/05, è il documento costitutivo fondamentale del piano strutturale ed è riferimento prescrittivo per tutte le azioni e gli interventi che interessano le risorse essenziali del territorio.

Nello statuto sono individuate le risorse che esprimono i valori del luogo, nelle quali la comunità riconosce la propria identità territoriale e le regole che ne garantiscono la tutela e l'uso.

Esso procede dallo studio del comportamento delle risorse presenti nel territorio comunale e di esse, sulla base dei caratteri, delle limitazioni e delle vocazioni all'uso, dei valori e delle potenzialità, definisce regole e prestazioni per la loro utilizzazione. In esse individua le invarianti strutturali costituenti il patrimonio identitario da tutelare al fine di perseguire lo sviluppo sostenibile.

Lo statuto del territorio è costituito dalla parte omonima delle presenti norme e dalle tavole C1, C2e C3; parte integrante di esso sono gli elaborati scritti e grafici del quadro conoscitivo che hanno permesso di definirne i contenuti.

Le norme relative alle scelte strategiche per lo sviluppo sostenibile e alle relative modalità per perseguirle contenute nel piano sono e dovranno essere ad esso conformi.



Art.7 Sistema, subsistema e unità territoriale organica elementare

Per sistemi si intendono le parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per caratteristiche geografiche, di uso e di rapporto umano nei confronti delle risorse costitutive. Corrispondono, precisati nella scala di rappresentazione, ai sottosistemi di paesaggio individuati dal PTC della Provincia di Arezzo.

Per sottosistemi si intendono entità territoriali organiche o omogenee per caratteristiche e problematiche ambientali o funzionali prevalenti che ne hanno consentito l'individuazione e dalle quali conseguono le relative prescrizioni di piano.

Per unità territoriale organica elementare si intende la minima articolazione di territorio insediativo nella quale gli obiettivi, gli strumenti e i metodi di comportamento urbanistico concorrono unitariamente a formare una entità urbanistica organica e integrata nelle funzioni, nella morfologia, nel suo sviluppo compatibile anche in rapporto al resto del territorio comunale e agli effetti indotti su di esso. Esse assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di servizi e di infrastrutture necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Salvo diversa e specifica disposizione delle norme, le perimetrazioni statutarie e strategiche contenute nel piano sono prescrittive; possono subire precisazioni e limitate modificazioni negli atti di governo del territorio senza che ciò costituisca variante al ps in conseguenza del maggior dettaglio di scala delle previsioni o del quadro conoscitivo.

Salvo diversa e specifica disposizione delle norme, le perimetrazioni statutarie e strategiche contenute nel piano sono prescrittive; esse possono subire precisazioni e limitate modifiche negli atti di governo del territorio in conseguenza del maggior dettaglio delle previsioni o del quadro conoscitivo senza che ciò costituisca variante al piano strutturale.

Art.8 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle funzioni previste e ammissibili nelle singole parti del territorio, edificate e non.

Nel piano si individuano destinazioni d'uso principali e derivate, e ad esse sarà fatto riferimento nelle norme. Salvo specifica prescrizione di unità territoriale organica elementare, si intendono previste o ammesse tutte le funzioni derivate quando sia prevista o ammessa la funzione principale che le contiene.

Le destinazioni d'uso principali sono: residenza, attività produttive, attività estrattive, attività commerciali, attività terziarie-direzionali, attività ricettive, servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico, mobilità, attività agricole, funzioni naturali di subsistema.

Le destinazioni d'uso derivate delle principali sono:

- residenza: residenza stabile, residenza secondaria, convitti e conventi, studi professionali, uffici e altri usi di abitazione diurna;
- attività produttive: industrie e attività artigianali di produzione e di trasformazione, magazzini e depositi di materiale di produzione, di vendita e di noleggio, commercio all'ingrosso e supermercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e distribuzione di carburante;
- attività estrattive: in genere; impianti connessi di prima lavorazione;
- attività commerciali: commercio al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi senza ricettività;



- attività terziarie-direzionali: uffici e servizi privati in genere (alla persona e all'impresa), banche e assicurazioni, uffici finanziari e di consulenza, ecc.;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, ostelli, campeggi, alloggi per locazione temporanea;
- servizi e attrezzature pubbliche-uso pubblico; istruzione pubblica e privata, scuole pubbliche e private di settore (musica, danza, disegno-pittura, informatica, ecc.) servizi e attrezzature collettive pubbliche e private, amministrativi, culturali, ricreativi, associativi, sportivi e per attività motorie, sanitari, assistenziali, religiosi, di protezione civile, di pubblica accoglienza, tecnologici;
mobilità; viabilità carrabile, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico e privato;
- attività agricole; agricoltura di ogni tipo e con ogni tecnica, residenza agricola, allevamento, vivaismo e coltivazioni in serra, agriturismo, colture arboree da legno;
- funzioni naturali di subsistema: funzioni strutturali (deflusso e regimazione delle acque, stabilità dei versanti, protezioni dall'erosione del suolo, ecc.), funzioni di ecosistema (protezione e tutela di specie e associazioni arboree, arbustive e prative, e faunistiche), funzioni produttive compatibili (ceduazione, raccolta prodotti del bosco, acquacoltura, ecc.), funzioni di tutela di risorse vulnerabili.

Art.9 Principio ordinatore

Per principio ordinatore si intende l'insieme degli indirizzi, suggerimenti, prescrizioni e divieti da seguire negli atti di governo del territorio e negli strumenti attuativi per la definizione progettuale di un'area edificata o edificabile e non, anche nel suo rapporto con le aree circostanti.

Art.10 Norma disegnata

Per norma disegnata si intende l'insieme di prescrizioni normative che si avvalgono anche di schemi grafici, al fine di perseguire chiarezza prescrittiva, che sintetizzino i principi ordinatori e i caratteri da conseguire nel disegno di suolo e nella distribuzione e organizzazione delle funzioni e delle quantità previste.

Art.11 Parametri e indici urbanistici

Il carico urbanistico di Piano Strutturale è calcolato in superficie utile lorda (Sul) e in alloggi, dimensionati sulla superficie media lorda comunale.

Il Piano Strutturale, sulla base delle leggi vigenti definisce di seguito i seguenti parametri e indici, cui dovranno fare riferimento tutti gli strumenti urbanistici comunali. Il regolamento edilizio comunale, in relazione alle specifiche problematiche del territorio e all'eventuale uso consolidato, può definire casistiche specifiche o ricorrenti.

- Superficie territoriale (St): somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf+S1+S2) in ettari
- Superficie fondiaria (Sf): superficie del lotto, formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano, su cui insiste, o insisterà, un edificio (in mq)
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): superficie occupata dall'opera di urbanizzazione primaria secondaria (in mq)
- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): superficie del lotto, o della porzione di suolo se non edificato, su cui insiste l'opera di urbanizzazione secondaria (in mq)



- Superficie utile lorda (Sul): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al lordo dei muri esterni (in mq)
- Superficie utile netta (abitabile) (Sua): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al netto dei muri, vani di porte e finestre, pilastri, sguinci, scale interne (in mq) (DM 10.05.77 n. 801)
- Superficie coperta (Sc): superficie della proiezione a terra della Sul dei vari piani (in mq)
- Altezza del fabbricato (H): altezza del fabbricato dal punto di stacco del fabbricato dal suolo all'intradosso del solaio di copertura
- Volume (V): somma dei prodotti delle superfici utili lorde di piano per le rispettive altezze lorde
- Indice di utilizzazione territoriale: ($Ut = mqSul/haSt$) mq di superficie utile lorda ogni ettaro di superficie territoriale
- Indice di utilizzazione fondiario: ($Uf = mqSul/mqSf$) mq di superficie utile lorda ogni mq. di superficie fondiaria
- Indice di fabbricabilità territoriale: ($It = mcV/haSt$) mc di volume ogni ettaro di superficie territoriale
- Indice di fabbricabilità fondiario: ($If = mcV/mqSf$) mc di volume ogni mq. di superficie fondiaria
- Rapporto di copertura: ($Rc = mqSc/mqSf$) mq di superficie coperta ogni mq. di superficie fondiaria

Titolo III – I principi del governo del territorio di Anghiari

Art.12 I principi di governo del territorio

I principi di governo del territorio del comune di Anghiari sono ispirati all'obiettivo dello sviluppo sostenibile, così come definito dal mondo della cultura e dalle disposizioni legislative regionali e perseguono un uso delle risorse commisurato alle loro caratteristiche, la tutela del patrimonio identitario del luogo e della comunità, il risparmio energetico, la qualità dell'ambiente e la sicurezza e la qualità di vita della comunità.



STATUTO DEL TERRITORIO

PARTE PRIMA - RISORSE E INVARIANTI STRUTTURALI

Titolo I – Principi e prescrizioni generali

Art.13 Principi generali

Obiettivo guida del piano strutturale di Anghiari è quello di commisurare nel tempo le potenzialità di sviluppo della comunità sociale con il conseguimento delle condizioni ottimali nelle prestazioni delle risorse fisiche, ambientali e storico culturali del territorio. Esso tende pertanto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini salvaguardando nel contempo i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse naturali ed essenziali presenti, commisurando le azioni ai loro livelli di sensibilità e di criticità. Le azioni sul territorio, anche quando non espressamente richiamate negli elaborati di piano strutturale, devono conformarsi a tale obiettivo generale.

Gli interventi eseguiti da parte di soggetti pubblici o privati in ogni parte del territorio urbano ed extraurbano volti a conservare, riqualificare o trasformare le stesse risorse dovranno essere commisurati alla tutela dell'ambiente fisico e naturale e del paesaggio, alla riduzione dei rischi naturali e, più in generale, alla costruzione di un territorio ecologicamente integro, geomorfologicamente sicuro e idoneo in ogni sua parte ad un'ottimale qualità di vita dei suoi abitanti secondo quanto disposto dalle presenti norme.

Il comune è responsabile delle politiche del territorio e promuove, coordina, attua e controlla le azioni previste nel piano strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione della popolazione alle scelte di governo del territorio.

Per garantire la tutela delle risorse e l'adeguata fruibilità dei servizi il comune esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo e assicura la coerenza dello strumento operativo e degli altri strumenti attuativi e di settore con le direttive e gli indirizzi del piano strutturale.

Art.14 Monitoraggio delle risorse essenziali

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 Piano Operativo, 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.

Il comune dovrà pertanto predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo- sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria.

Art.15 Interventi per la difesa idrogeologica e geomorfologica

Gli interventi in materia di difesa idrogeologica e geomorfologica, ivi compresi quelli di risanamento ambientale di cui al successivo articolo 55, devono essere previsti seguendo le metodologie descritte nei Principi e linee guida per l'ingegneria naturalistica della Regione Toscana.



Titolo II – Suolo e sottosuolo

Art.16 Disposizioni generali

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 sensibili individuate nelle tavole di quadro conoscitivo, sono 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.

Fattori primari di attenzione sono rappresentati dal rischio d'erosione e di erosione superficiale, dalla stabilità e dalla permeabilità dei suoli. Le opere preposte alla difesa del suolo e alla garanzia del loro mantenimento rappresentano invarianti strutturali.

In tutte le zone a prevalente o esclusiva produzione agricola il PS sia direttamente con il P.O., 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 commisurate alla tutela della risorsa.
- 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.

Le azioni e gli interventi previsti negli atti di governo del territorio che riguardano la risorsa suolo devono in particolare garantire:

- la conservazione della fertilità del suolo mediante l'individuazione di tecniche agronomiche conservative adeguate, di sistemazione e di gestione dei suoli. 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;
- la salvaguardia delle aree ciglionate e terrazzate;
- la manutenzione e l'efficienza delle opere idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
- l'individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;



- la 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;
- la regolamentazione del processo di ulteriore impermeabilizzazione superficiale del territorio;
- la 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;
- la 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.17 Disciplina degli assetti geologici e geomorfologica

Il quadro conoscitivo delle componenti geo-ambientali è costituito dalla Relazione Geologico-Tecnica e sismica a supporto della Variante al PS e da n. 11 tavole; il Quadro Conoscitivo è integrato da 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 Titolo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica ed idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche.

Il Piano Operativo 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.18 Modifiche all'assetto del suolo

Ogni azione che comporti modifica all'assetto plano-altimetrico del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti in loco e nelle altre parti del territorio e sul sistema delle acque. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alla configurazione finale prevista. Le modifiche potranno essere ammissibili solo in assenza di prevedibili effetti negativi o in contemporaneità di idonei interventi correttivi e con le limitazioni e le condizioni contenute nel presente titolo.

Nel territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave oltre ai Giacimenti recepiti nel PS ai sensi dell'art. 22 comma 10 della Disciplina di Piano del PRC, inclusi gli eventuali scostamenti fino al 10% della superficie del Giacimento.

Nelle aree esterne a quelle interessate dagli insediamenti accentrati il materiale di risulta di scavi sarà di norma sistemato in loco.



Il materiale di rinterro e quello necessario per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili.

Con la sua programmazione il comune determina le destinazioni di materiali di risulta eccedenti e le possibili provenienze di materiali per rilevati o rinterri, che dovranno pertanto essere con esso preventivamente concordate. Le terre e rocce da scavo che saranno utilizzate nello stesso sito di produzione dovranno rispettare i requisiti dell'art. 185 c. 1 lett. c) D. Lgs. 152/2006; gli utilizzi delle terre e rocce da scavo in siti diversi da quelli di produzione devono possedere i requisiti di cui all'art. 184-ter (sottoprodotti) ed Art. 186; il riutilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti è disciplinato dal DPR 120/17.

Per i suoli oggetto di modifica, se non oggetto di destinazioni edilizie, dovranno essere previste opere di sistematica rinaturalizzazione idonee alle caratteristiche del suolo e agli obiettivi di piano strutturale per l'area interessata, da effettuare anche mediante tecniche di bioingegneria.

Art.19 Pericolosità

Aree a pericolosità geologica

La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto, anche gli elementi geomorfologici, secondo la classificazione, di seguito indicata.

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfo evolutivi.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA PAI

Il territorio Comunale di Anghiari ricade per la maggior parte nell'area interessata dal bacino del Fiume Tevere, ed una modestissima porzione nelle zone interessate dal bacino del Fiume Arno. Nella cartografia di supporto sono state evidenziate le zone a pericolosità diversa in funzione del Bacino competente.

Sia per l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere che per l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale sono state osservate e riportate i fenomeni gravitativi utilizzando tre stati con crescente pericolosità: stato attivo_PF4 – stato quiescente_PF3 – stabilizzato_PF2

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Pericolosità sismica locale elevata (S4)



- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazioni in superficie;
- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3):
- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;
- Pericolosità sismica locale media (S.2):
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1):
- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art.20 Aree instabili

Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di modificazione dell'assetto delle aree instabili, il rilascio di autorizzazioni o concessioni è sottoposto ai vincoli e alle limitazioni d'uso che si diversificano in relazione alle caratteristiche di stabilità.

Le aree instabili sono riportate nella Carta Geomorfologica.

È comunque vietato su tutto il territorio comunale:

- eliminare i terrazzamenti, i ciglionamenti e le altre opere di contenimento delle parti coltivate in ogni classe di pendenza e con particolare riferimento a quelli ricadenti nei versanti con pendenza media superiore al 25%;
- trasformare o modificare, anche con nuove coltivazioni, il profilo dei versanti, senza la realizzazione di idonee pratiche stabilizzanti e di prevenzione dell'erosione superficiale.



Nelle aree instabili in particolare dovranno essere mantenuti in piena efficienza i terrazzamenti 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.

Per le aree instabili per fenomeni superficiali o per ruscellamento diffuso gli interventi dovranno essere accompagnati da un piano di bonifica idraulica (per es. fossi di guardia, canalette, trincee e speroni drenanti).

Per le aree instabili per limitati dissesti e instabilità dinamica gli interventi previsti in vicinanza di corone di frana dovranno essere collocati al di sopra di dette evidenze, mantenendo un franco la cui entità deriva da verifica di stabilità della pendice mediante campagna geognostica approfondita.

Per quanto concerne i cedimenti e i cedimenti differenziali dovranno essere contenuti in funzione del tipo di struttura e del tipo di fondazione e nel caso di contatto fra litotipi diversi si dovrà operare in modo da collocare l'intervento su terreno omogeneo.

Per le aree instabili per frana e/o per erosione intensa è vietato l'utilizzo edilizio. Sono consentiti, quando possibile, interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola o all'eliminazione del rischio. Nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà inoltre essere salvaguardata l'integrità del manto erboso 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.

Art.21 Smaltimento rifiuti solidi

Il comune, in attuazione della LR 12.01.1995 n. 4, partecipa a piena responsabilità alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti in tale ambito. Non sono pertanto ammesse discariche all'interno del territorio comunale.

Il comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa e con l'obiettivo di ridurre al minimo il volume, si fa parte attiva nel promuovere al massimo la raccolta differenziata e riciclaggio domestico.

I materiali edili di risulta e quelli necessari per sistemazioni funzionali o ambientali dovranno essere di qualità idonea alla natura del suolo, con l'eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili.

I materiali edili di risulta, da considerare quali materiali speciali, dovranno essere smaltiti come previsto dalla normativa vigente al momento (attualmente il D.Lgs 152/06). Nel caso di smaltimento in loco, i materiali eccedenti e non sistemabili il comune ne indica la destinazione attraverso sue scelte programmatiche che tengano conto della natura del suolo e delle necessità emergenti dalla realtà socio territoriale.

Titolo III - Risorsa idrica

Art.22 Generalità

Il piano strutturale riconosce l'importanza primaria e, al tempo stesso, la vulnerabilità del sistema delle acque e si propone l'obiettivo della sua tutela e del suo corretto uso garantendone la



funzionalità dello scorrimento superficiale, l'integrità dell'assetto fisico e naturalistico, la possibilità di rifornimento e la qualità delle riserve sotterranee.

Le acque superficiali nel loro assetto fisico sono disciplinate nella parte seconda dello statuto.

Art.23 Tutela dell'efficienza idraulica

In sede di Piano Operativo 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 l'invarianza idraulica dell'intervento rispetto all'assetto originario.

Art.24 Norme per le aree di pertinenza fluviale

Nelle aree di pertinenza fluviale ed in tutti i corsi d'acqua individuati il Piano Operativo, 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:

- 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 e comunque impermeabili, ove esistenti;
- 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.

Art.25 Arginature e altre opere idrauliche

Per le arginature il Piano Operativo 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;
- in conformità con il precedente articolo 15, prevedere gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Art.26 Vegetazione ripariale

Il piano tutela la vegetazione ripariale quale componente fondamentale della rete biotica e della stabilizzazione delle sponde.

Per essa si dovranno 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 ml per ciascuna sponda.

Dovranno essere inoltre predisposti 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.27 Fossi e scoline agricole

Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo dovranno farsi carico di garantire l'efficienza delle opere di deflusso delle acque, provvedendo al ripristino della loro funzionalità nel caso di alterazione.

In particolare, saranno vietati:

- 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;
- la lavorazione del terreno a meno di 1,5 ml 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 proprie- tari 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.

Art.28 Attraversamento dei corsi d'acqua

L'attraversamento dei corsi d'acqua può avvenire con opere in elevazione e con sottopassi e botti.

Nelle opere di attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione si dovrà:

- 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.

Negli attraversamenti dei corsi d'acqua con sottopassi e botti da parte di opere viarie:

- prevedere che prevengano 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.

Per i corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idraulico della Regione Toscana gli interventi di attraversamento dovranno essere realizzati in conformità ai disposti delle NTC 2018.

Art.29 Tutela degli ecosistemi fluviali

Il piano tutela i corsi d'acqua di ogni ordine e i fossi per tutta l'area di pertinenza così come individuata nell'articolo 72 e nelle tavole quale ecosistema.

In particolare, dovranno essere favoriti e incentivati tutti gli interventi che perseguano il mantenimento ed il recupero della naturalità dei corsi d'acqua e dei fossi, anche attraverso la realizzazione di percorsi alternativi.

Dovranno inoltre essere tassativamente vietate tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento di corsi d'acqua e fossi.

Art.30 – Smaltimento delle acque reflue

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

- a. le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni;
- b. negli edifici di nuova costruzione deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco;
- c. le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei trattamenti appropriati ammessi dal DPGR 46R/2008 e s.m.i., in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.

Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

Le caratteristiche degli impianti si differenziano in funzione del tipo di recettore finale:



a. Recapito nel suolo

- Le acque reflue per essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff (o in alternativa ad una fossa biologica bicamerale o tricamerale). Anche le acque saponose devono essere trattate preventivamente in un pozzetto degrassatore. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff e dal sistema di trattamento delle acque saponose devono essere condotti con un'unica tubazione al recapito finale nel suolo, mediante sub-irrigazione a ramo unico o a pettine.

b. Recapito in acque superficiali

- Le acque reflue, prima di essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale.

c. Recapito in impianti a fitodepurazione

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad un recapito finale (pubblica fognatura, corpo idrico superficiale; suolo) è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di seguito illustrate.

Trattamenti primari

Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango. Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati: in ogni caso devono essere assicurati la tenuta idraulica e la facile estrazione dei reflui.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.

Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a 1,00 ml dalle opere di fondazione del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopra dette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, all'interno del vano scala.

Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili e devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due/tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere) pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente.

Ogni fossa biologica deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione, posizionata in prossimità del cielo della fossa e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione deve essere dotata di reticella anti insetti di materiale inossidabile.

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.



Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione deve avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango deve avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. È ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno 20 cm tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a 10 cm e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm sotto il livello del liquido.

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

Depuratori ad ossidazione totale

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nelle varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con riduzione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto deve risultare da apposita documentazione tecnica e certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Altri tipi di trattamento o depurazione

Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli indicati agli articoli precedenti solo quando sia dimostrato che gli stessi conseguano livelli di depurazione conformi alla normativa vigente in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento primario delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo le specifiche indicate nel presente articolo.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento primario) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto di cacciata e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente è costituita da tubazioni microfessurate continue. La condotta disperdente deve avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno 70 cm, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (40/70 mm o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro



materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea deve essere posizionata ad almeno 10 metri da fabbricati ed aree pavimentate impermeabili che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non deve essere inferiore ad un metro. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di metri 30. Nel caso in cui, a distanze inferiori a 30 metri, fossero presenti pozzi ad uso diverso dal potabile, dovrà essere valutata l'eventuale interazione tra sub-irrigazione ed opera di captazione, in relazione alla posizione delle opere, alla soggiacenza del più superficiale livello acquifero ed alle reali caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti.

In fase di esercizio deve essere controllato periodicamente che non si manifestino impaludamenti superficiali.

Ogni qual volta ci si trovi in presenza di terreni impermeabili la sub-irrigazione potrà essere dotata di drenaggio: il sistema consiste in una trincea, profonda da 1,00 ml a 1,50 ml con il fondo costituito da uno strato di argilla sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e opportunamente distanziati. La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto ecc. si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Fitodepurazione

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, con le specifiche indicate dal presente Regolamento.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura 8-15 mm) La vasca viene poi piantumata con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di Trattamento primario) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente,



immersa nello strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua in un corpo idrico superficiale di cui all'Art. 2 comma 3.

Per l'esercizio deve essere controllato periodicamente che non si manifestino impaludamenti superficiali.

Art.31 Impermeabilizzazioni

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 Piano Operativo 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;
- Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico IPS = 20%;
- Densità arborea DA per servizi pubblici e privati = 20% della superficie fondiaria;
- Densità arbustiva DAR per servizi pubblici e privati = 5% della superficie fondiaria;
- Indice di fruizione pedonale o ciclabile IPC = 5% della superficie territoriale.

Il Piano Strutturale dispone inoltre che in sede di Piano Operativo 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.32 Vulnerabilità degli acquiferi e disciplina delle aree sensibili

In materia di acquiferi il PS persegue l'obiettivo di tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, quali risorse fondamentali destinate al consumo umano, o anche per altri usi (agricoli, produttivi in genere, ecc.), con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità.

Art.33 Risorse idriche destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse

Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogato a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, 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, eventualmente recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche, e deve avere una estensione non inferiore a 10 ml di raggio dal punto di captazione o derivazione.
- zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 ml 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 l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche 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.34 Pozzi per uso privato

I pozzi non provvisti della necessaria autorizzazione dovranno essere chiusi nel rispetto del TU 1775/33.

L'apertura di nuovi pozzi dovrà avvenire in conformità con la normativa vigente in materia di opere di captazione ad uso domestico e diverso dal domestico (DPGR 50/R/2015 e s.m.i. e DPGR 61/R/2016 e s.m.i.).

La realizzazione di nuovi pozzi dovrà prevedere la cementazione degli stessi per una profondità sufficiente ad impedire il miscelamento delle acque superficiali con quelle sotterranee (10-12 ml se di profondità superiore).

È altresì vietato lo sversamento di sostanze inquinanti nei pozzi privati esistenti.

Art.35 Invasi e bacini di accumulo

Per gli invasi e i bacini di accumulo il Piano Operativo dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- prevedere che 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 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 PIT regionale e successive disposizioni.
- In particolare 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 dovranno essere di norma intercettate dalle coperture e recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. Il Piano Operativo ne definirà i casi e gli aspetti normativi di attuazione.



La realizzazione di nuovi invasi è assoggettata alle disposizioni di cui alla LR 64/2009 e s.m.i

Art.36 Disciplina degli ambiti territoriali soggetti a 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:

- Le aree a pericolosità idraulica elevata interessate da alluvioni molto frequenti (P3) e media (P2) interessate da alluvioni frequenti come definite nel PGRAAC e nella normativa regionale Toscana;
- Il Piano Strutturale conferma ed in parte integra le salvaguardie indicate nel Titolo VII – Capo I del Piano di Indirizzo Territoriale.

Art.37 Ambiti di rispetto fluviale

Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua, corrisponde agli alvei, alle golene e agli argini dei corsi d'acqua, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di 10 ml adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In tali aree è escluso qualsiasi intervento di nuova edificazione, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, 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.38 Pericolosità idraulica

In conformità con la LR 41/2018, sono individuate le seguenti classi di pericolosità e le relative prescrizioni per la redazione dei successivi atti di governo del territorio:

Fascia P3 - 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 ovvero le aree interessate da alluvioni con tempo di ritorno non superiore a 50 anni

Fascia P2 - 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
- sono interessate da alluvioni con tempo di ritorno compreso tra 100 e 200 anni.

Fascia P1 - pericolosità idraulica 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;
- non sono interessate da alluvioni almeno fino a tempi di ritorno di 200 anni.

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

Titolo IV - Aria

Art.39 Emissioni in atmosfera

Con DCR n. 72 del 18 Luglio 2018 la Regione Toscana ha approvato il Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA). Il Piano è l'atto di governo del territorio attraverso il quale la Regione Toscana persegue in attuazione del Programma regionale di sviluppo 2016-2020 e in coerenza con il Piano ambientale ed energetico regionale (PAER) l'obiettivo di migliorare la qualità dell'aria ambiente.

Gli scarichi di qualunque natura e provenienza relativi ad impianti esistenti dovranno adeguarsi ai valori di cui alle NTA del PRQA vigente.

Per le emissioni in atmosfera dei nuovi impianti è fatto obbligo di richiesta di AUA secondo le procedure di cui al DPR 59/2013 ed al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Art.40 Inquinamento atmosferico

Ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria il Piano Operativo dovrà comunque 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 o interne ad essi, 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 metereologici 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 PO dovrà limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane, come da articolo 31, e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera.

**Art.41 Rumori**

Il Comune di Anghiari ha proceduto alla classificazione acustica del territorio comunale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 16.04.05, 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 potrà essere anche perseguita attraverso la sua regolamentazione, da operarsi attraverso l'eventuale Piano Generale del Traffico Urbano.

Il Piano Operativo dovrà disporre 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 fonoassorbente 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.

Art.42 Inquinamento luminoso

Il perseguimento degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella LR 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 DGRT 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.43 Inquinamento elettromagnetico

La riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico è effettuata attraverso il Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per il servizio di telefonia mobile (SRB.), da approvare con delibera del consiglio comunale, nonché garantendo un periodico diffuso controllo degli impianti esistenti e la diffusione dei risultati degli stessi.

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.

Titolo V - Risorse ambientali e naturalistiche della flora e della fauna**Art.44 Principi generali**

Il comune considera le risorse naturalistiche presenti nel territorio comunale e la biodiversità beni unici e insostituibili per la qualità della vita e per l'identità del proprio territorio e considera la loro tutela alla base del proprio operato nel territorio e requisito essenziale dello sviluppo sostenibile. Pertanto il loro uso dovrà essere in ogni azione dimostrato compatibile con la loro rigenerazione. La ricostruzione degli equilibri ecologici potrà essere perseguita anche attraverso i piani di miglioramento agricolo ambientale.



Art.45 Aree naturali protette

Per quanto non ulteriormente precisato nelle tavole A5.3 e C2, i territori ricadenti in aree naturali protette sono quelli individuati con perimetrazione nella tavola B5.

Essi sono sottoposti al regime di tutela previsto dalle leggi speciali istitutive e deliberazioni regionali e provinciali attuative e dalle norme di cui al successivo comma.

In particolare:

- per la riserva regionale naturale protetta dei Monti Rognosi, per quanto non ulteriormente precisato nel piano, valgono gli indirizzi e le norme di tutela definite dal regolamento e dal piano della stessa Riserva Naturale (articoli 16 e 17 della LR 49/95). In via transitoria sono validi gli indirizzi e le norme di salvaguardia previste dall'atto istitutivo, che dovranno essere estese anche all'area contigua individuata nella tavola B5. Interventi urbanistici o edilizi saranno ammissibili nelle sole aree ricadenti entro il perimetro degli insediamenti accentrati previsti nel Piano Operativo secondo gli indirizzi contenuti nel presente piano e nell'area pertinenziale dell'edilizia sparsa. Il PO normerà, ove consentito dal piano strutturale (articoli 79 e 80), l'edificazione di piccoli annessi agricoli e il recupero di quelli esistenti.
- per il sito di importanza regionale 77-Monti Rognosi, oltre quanto contenuto nel precedente punto, le principali misure di conservazione da adottare dovranno avere l'obiettivo di mantenimento/ripristino delle formazioni vegetali caratteristici dei substrati serpentincoli, di incremento della naturalità nei rimboschimenti di conifere e miglioramento delle latifoglie autoctone, di mantenimento delle praterie secondarie;
- per il sito di importanza regionale 82-Brughiere dell'Alpe di Poti le principali misure di conservazione da adottare dovranno avere l'obiettivo di conservazione del mosaico di cenosi arbustive e praterie residue, conservazione degli elevati livelli di diversità ambientale e di specie, miglioramento dei soprasuoli arborei con particolare riferimento al mantenimento dei castagneti residui;
- per l'ANPIL della Golena del Tevere, per quanto non ulteriormente precisato nel piano, è fatto riferimento al regolamento vigente;
- per le aree comprese nella Carta della Natura, individuate nelle tavole B5 e C2, gli obiettivi e i contenuti sono quelli espressi nella stessa carta e gli interventi dovranno seguire le linee di gestione in essa previste;
- per le aree comprese nel "Progetto Bioitaly", in attesa di programmi specifici U.E. e direttive regionali, non sono di norma da prevedersi programmi che comportino modificazioni agli assetti esistenti. Nel caso di interventi che dovessero rendersi necessari si dovrà dimostrarne la compatibilità con l'ecosistema attraverso specifici elaborati a firma di specialisti nel settore naturalistico/ambientale.

Art.46 Boschi e aree vegetazionali di pregio

Se non comprese in aree naturali protette di cui al precedente articolo 44, sono da considerare boschi e aree vegetazionali di pregio quelle definite come tali nella tavola B5, quale specificazione delle individuazioni contenute nella "Carta della Natura" della Provincia di Arezzo.

In tali aree non sono da prevedere interventi urbanistici e modificazioni funzionali. Potranno essere previsti invece, anche mediante piani di miglioramento agricolo ambientale, interventi di



conservazione attiva delle risorse vegetazionali, finalizzati a migliorarne l'assetto in senso ecologico e naturalistico.

Per gli interventi di cui al precedente comma compresi in piani di miglioramento agricolo ambientale si dovrà comunque dimostrare la loro compatibilità ed efficacia attraverso specifici elaborati a firma di specialisti nel settore naturalistico/ambientale.

Gli interventi sull'assetto vegetazionale dovranno essere comunque autorizzati e indirizzati dalla competente autorità forestale.

Art.47 Rete ecologica

La rete ecologica è considerata struttura ambientale fondamentale per la conservazione della biodiversità sull'intero territorio comunale.

Il piano si propone di conservarla nella sua integrità, ove presente, di ridurre la frammentazione al limite minimo perseguibile, di consolidare/riqualificare le parti della rete variamente alterate, di risanare le zone prive di continuità mediante interventi di nuovo impianto.

La sua pianificazione dovrà essere conforme alle indicazioni tecniche di cui alla DGR 21.01.2002 n. 1148. Al fine di garantire continuità e funzionalità ambientale essa sarà costituita, per quanto compatibile con la tipologia di territorio comunale e con le specie di riferimento, da idonee aree centrali, zone cuscinetto e corridoi biotici; nelle aree più urbanizzate potranno comprendere "pietre da guado" con la funzione di punti d'appoggio per gli organismi mobili. Il piano individua quali aree di degrado ambientale, quelle dove dovranno essere attivati interventi di restauro ambientale con la finalità di ripristinare le continuità biotiche interrotte.

Gli interventi dovranno essere eseguiti utilizzando specie autoctone individuate dalla Provincia di Arezzo adatte alla tipologia di ambiente.

Al fine di ripristinare la continuità della rete ecologica nelle aree antropizzate il Piano Operativo potrà definire forme di incentivo urbanistico previo atto d'obbligo per il conseguimento dell'obiettivo.

Art.48 Emergenze e areali floristico vegetazionali

In conformità con l'articolo 26 del PTC, la tutela della fauna, della flora e degli habitat di pregio naturalistico è perseguita attraverso la conservazione degli ecosistemi.

Le specie individuate di pregio nella tavola A5.3 sono tutelate e protette dal taglio, con particolare riferimento alla farnia e alla rovere, individuate in soprasuoli a quercia.

In particolare occorre:

- per la stazione a leccio nei pressi di Valle di Mezzo, limitata ma con presenza di lentisco e di importanza per la rarità delle specie, favorire la salvaguardia dei soprasuoli e degli individui isolati;
- per il bosco di abete bianco favorire la conservazione e assicurare il rinnovo naturale con una selvicoltura che preservi gli individui portaseme e quelli rinnovati in boschi contigui;
- nelle brughiere dell'Alpe di Poti mantenere il loro mosaico di alternanza bosco/arbusteto/prateria che favorisce un'alta ricchezza di biocenosi e di popolamenti animali in particolare dell'avifauna. Per il mantenimento delle praterie non deve essere abbandonata l'attività del pascolo (anche caprino). Per il mantenimento degli arbusteti a scopa deve essere incentivata la raccolta per favorirne il perpetrarsi. Nelle superfici boscate mantenere i



- castagneti da frutto che ospitano specie diverse dagli altri soprasuoli. Sostituire progressivamente i rimboschimenti di specie esotiche con specie autoctone;
- nelle praterie e le garighe delle ofioliti dei Monti Rognosi non effettuare alcun nuovo intervento di rimboschimento. Su queste cenosi ostacolare il rinnovo delle conifere con tagli puntuali e mantenere/ripristinare le formazioni tipiche.

Art.49 Alberi monumentali

Gli alberi monumentali del comune sono quelli individuati nella tavola A5.3 contrassegnati dalla sigla corrispondente a quella indicata nella tabella allegata al data base, facente parte integrante delle norme.

Anche se non individuati come al precedente comma, sono da considerarsi monumentali gli alberi caratterizzati da almeno un parametro di valore superiore a quello tipico per ciascuna specie riportato nella manualistica specializzata in materia: circonferenza a 130 cm da terra, altezza, diametro della chioma, altro.

Gli alberi monumentali costituiscono risorsa naturalistica unica e non riproducibile del comune e pertanto, ai sensi e con gli effetti della LR 13.08.98 n. 60, non possono essere abbattuti se non per esigenze di pubblica incolumità o di tipo fitosanitario e, comunque, dopo avere accertato l'impossibilità di soluzioni alternative e previa autorizzazione motivata dell'autorità forestale.

Art.50 Emergenze geologiche

Sono le parti di territorio nelle quali la formazione geologica si rende maggiormente manifesta in superficie attraverso forme di grande interesse naturalistico derivate da azioni erosive, affioramenti di suoli, azioni morfogenetiche, ecc.. Esse devono essere considerate veri e propri monumenti della natura e come tali costituiscono risorsa unica da tutelare quale invariante.

I geotopi di valore monumentale e di valore rilevante presenti nel comune di Anghiari sono quelli rappresentati nella loro estensione nelle tavole A5.4 e C2.

Essi devono essere integralmente tutelati nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura, quali escavazioni, estrazioni di materiali, impianti arborei artificiali, nuova edificazione in aggiunta a quella eventualmente esistente.

Art.51 Percorrenza dell'ambiente naturale e seminaturale (motocross)

Nelle aree classificate dal piano come facenti parte del subsistema naturale e di garanzia ambientale è fatto divieto di percorrenza da parte di mezzi fuori strada al di fuori della viabilità ordinaria classificata di livello locale nella tavola A6.4 o di eventuali percorsi che a questo dovessero essere ufficialmente disposti.

Art.52 Tutela del patrimonio boschivo dagli incendi

Le aree a qualunque titolo definite boscate ai sensi del successivo articolo 71 potranno essere soggette a opere relative al piano antincendi, di cui all'articolo 74 della stessa LR 39/00, senza necessità di ulteriore specificazione nel piano strutturale e negli altri atti di governo del territorio. Gli invasi artificiali individuati nella tavola C1 potranno far parte del sopra citato piano per costituire risorsa idrica finalizzata all'eventuale spegnimento di incendi.

Con la finalità di prevenzione degli incendi boschivi, nelle aree boscate ricadenti lungo le strade extraurbane principali, secondarie e locali esistenti (tavola C1) e future è fatto obbligo il costante



taglio del sottobosco per una profondità di 10 metri dal ciglio stradale, che sarà oggetto di sorveglianza da parte della competente autorità forestale.

Titolo VI - Strutture insediative

Art.53 Il suolo insediato e le strutture costruite

Il suolo attualmente insediato, individuato nelle tavole del quadro conoscitivo con apposito perimetro, e quello che lo sarà in futuro per gli effetti indotti dallo strumento di pianificazione e dai successivi atti di governo del territorio, è da considerarsi una risorsa essenziale in conseguenza degli investimenti fatti dalla comunità per renderlo idoneo all'insediamento stabile attraverso le opere di urbanizzazione.

Esso, con le strutture costruite insistenti, potrà pertanto essere tutelato, modificato, trasformato in conseguenza dei valori e delle necessità in esso riconosciute dalla comunità. Dovranno pertanto essere messe in atto le azioni legalmente possibili perché esso sia interamente e congruamente utilizzato.

Art. 53 bis Il perimetro del territorio urbanizzato

Il PS, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4 della LR 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato così come rappresentato nella tavola n. 04A e B *Territorio urbanizzato e altri nuclei* includendovi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Il Perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS costituisce quadro di riferimento di valore prescrittivo per il PO.

Il PO, tenendo conto degli obiettivi specifici per i diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, è tenuto ad individuare indicazioni, azioni e interventi, nonché modalità attuative per la qualificazione del margine urbano, purché nel rispetto del Perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS. Sempre nel rispetto del Perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, il PO nell'ambito delle indicazioni, azioni e interventi per la qualificazione del margine urbano, potrà definire specifici interventi volti prioritariamente al riconoscimento e alla valorizzazione di particolari "segni" caratterizzanti gli specifici ambiti del territorio urbanizzato (quali tracciati viari, sistemazioni infrastrutturali, percorsi, filari alberati, sistemazioni idraulico-agrarie, bordi vegetati, rete idrica superficiale naturale e artificiale, ecc.), allo scopo di definire i confini degli insediamenti e di restituire una identità all'assetto urbano e all'assetto rurale, perseguendo anche da un punto di vista paesistico – percettivo la mitigazione della dispersione insediativa. All'esterno del Territorio Urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dall' art.25 della LR 65/2014.



Titolo VII - I documenti materiali della cultura: il paesaggio e i beni storico culturali

Art.54 Disciplina dei beni culturali e del paesaggio

Il Piano Strutturale riconosce i beni culturali e il paesaggio quali risorse primarie alla base dell'identità del territorio comunale e della stessa comunità locale. Di essi il piano, in conformità con le disposizioni nazionali e regionali e con le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, garantisce la tutela adeguata nei contenuti e nei metodi al loro valore e individua le situazioni e gli ambiti di criticità da assoggettare ad azioni di recupero o di riqualificazione.

I beni di cui al presente titolo sono individuati quali invarianti strutturali nella tavola C2 e, per quanto concerne la specifica disciplina degli ambiti di tutela paesaggistica, nella tavola C3.

In particolare il piano individua:

- a. gli ambiti e le aree definiti per via legislativa ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del D.Lgs 42/04;
- b. le aree e gli immobili sottoposti alla disciplina di tutela del piano strutturale per individuazione autonoma o in osservanza degli strumenti di pianificazione sovraordinati precisandone, ove da essi previsto o consentito, perimetrazioni e specifiche articolazioni; in tali ambiti agli interventi si applicano le direttive di cui all'articolo 13 comma 5 del PTC e gli strumenti di tutela della pianificazione ordinaria;
- c. gli ambiti territoriali e i tessuti urbani di carente qualità e quelli significativamente compromessi dal punto di vista paesaggistico da recuperare e riqualificare.

Il piano individua e classifica inoltre il territorio comunale in unità e sottounità di paesaggio locale con particolare riferimento al paesaggio agrario, quale dettaglio degli ambiti e dei tipi di paesaggio agrario di cui all'articolo 21 del PTC, nelle quali si applicano le direttive specifiche di cui all'articolo 22 dello stesso piano.

Unità e sottounità di paesaggio locale sono individuate e contraddistinte da caratteri strutturali identitari e per ciascuna di esse il piano individua specifici indirizzi di tutela e di valorizzazione, cui concorrono le norme del presente titolo e quelle della parte seconda dello statuto "sistemi e subsistemi".

Art.55 Ambiti territoriali compromessi o degradati da recuperare e riqualificare

Fermo restando quanto prescritto negli articoli 15 e 47, riguardanti rispettivamente le aree di degrado idrogeologico e geomorfologico e quelle con carenza o inesistenza di rete ecologica, gli ambiti degradati da recuperare comprendono le aree di cava attive o dismesse non rinaturalizzate, quelle di lavorazione di inerti o assimilabili, di discarica e quelle variamente dequalificate di ambito urbano o suburbano.

I progetti di recupero per tali aree sono soggetti alle indicazioni contenute nella LR 35/2015 e s.m.i. Le tecniche di intervento dovranno tuttavia seguire le metodologie descritte nei Principi e linee guida per l'ingegneria naturalistica della Regione Toscana. Le opere di sistemazione superficiale dovranno uniformarsi ai caratteri identificativi delle unità e sotto unità di paesaggio locale, di cui al successivo articolo 53, descritti nell'elaborato E4 parte integrante del piano.

Le aree variamente dequalificate in ambito urbano e suburbano potranno essere soggette a programmi di riqualificazione urbana o incluse dal PO in piani di recupero, che prevedano



interventi prescrittivi sul patrimonio edilizio e sulle aree scoperte improntate al decoro e che tengano conto dei prevalenti caratteri contestuali.

Per le aree di cui al precedente comma gli atti di governo del territorio definiranno incentivi in termini di carico urbanistico conformi alle prescrizioni strategiche del piano strutturale.

Art.56 Il patrimonio storico costruito

Il Piano Strutturale riconosce quale risorsa primaria il patrimonio urbanistico ed edilizio costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale, componenti identitarie della stessa comunità locale. Di esso il piano garantisce la permanenza nelle forme più idonee, promuove il recupero e gli usi compatibili con la sua tutela e intende valorizzarne congruamente la presenza, attivando anche idonei strumenti finanziari e il fattivo concorso privato, che dovrà essere costantemente ricercato e sensibilizzato.

Fermo restando l'intero centro antico di Anghiari e il suo ambito di tutela, disciplinato nel dettaglio dalla specifica variante, il patrimonio urbanistico ed edilizio oggetto di tutela è quello rappresentato nella tavola C2.

Il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e ambientale, esistente in tutto o in tracce, nelle sue varie articolazioni geometriche e morfologiche, la reggia della Val Tiberina e quella della Val Sovara, le sistemazioni agrarie storiche omogenee di area (terrazzamenti e ciglionamenti, disegno generale dell'impianto agrario, elementi costruiti o vegetazionali continui, ecc.), i tessuti storicizzati o consolidati, le aree aperte storicamente integrate ai nuclei storici.

Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere.

Il piano individua nelle tavole A8.3 e C2 i beni costruiti la cui tutela deve essere garantita integralmente assieme a quella di altre componenti territoriali ad essi indissolubilmente legate. Nelle stesse tavole sono individuate come emergenze organiche. Oltre l'integrità delle singole componenti, di questi beni dovrà essere garantita la conservazione unitamente a quella relativa alle loro aree di pertinenza individuate nelle stesse tavole.

Lo strumento attuativo valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua per ciascuna di esse, o se compatibile per raggruppamenti omogenei, le metodologie di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, i metodi di valorizzazione.

Art.57 Le unità e le sottounità di paesaggio locale

Dal punto di vista paesaggistico il territorio comunale è articolato in unità (UPL) e sottounità di paesaggio locale (SUPL).

Esse sono:

1 – Pianura del Tevere

- A. Pianura agricola non riordinata
- B. Pianura agricola del riordino fondiario
- C. Area golenale
- D. Aree e fasce agricole periurbane
- 2 – Collina di Anghiari
- E. Fascia di pedecolle
- F. Area collinare di nord est



- G. Versante occidentale
- H. Pianalti 3 – Fondovalle stretti
- I. Fondovalle irrigui stretti e molto stretti

2) Collina e montagna appenninica

- L. Pendici di Catenaia e alto Sovara
- M. Settore dei Monti Rognosi
- N. Collina intermedia del Sovara
- O. Settore sud e collina del Cerfone

È inoltre evidenziato un ambito periurbano di Anghiari, che interessa diverse SUPL e che, per livello di frazionamento, stretta relazione con il centro abitato e le sue funzioni, marginalità della produzione, è da considerare area di influenza urbana ad economia agricola debole (art. 24 del PTC) e da assimilare per quanto concerne la disciplina paesaggistica al tipo ambientale 12 – Ambito delle colture e del frazionamento periurbani. Avendo perso una vera e propria connotazione agricola, in essa dovrà essere ricercato e definito il limite fra città e campagna, città e boschetti e la natura e il disegno delle relazioni e delle continuità.

Oltre quanto previsto nella parte seconda, in esse in particolare si dovrà:

1) Pianura del Tevere. In tutta l'unità di paesaggio locale si dovranno tutelare: la reglia nel suo andamento e nel suo rapporto con gli ex complessi macinanti, nell'equipaggiamento di vegetazione lineare esistente, da potenziare e introdurre ove mancante, l'andamento e la tipologia della viabilità comunale e vicinale, edificazione nei soli complessi agricoli esistenti.

A) Pianura agricola non riordinata (a3a). Mantenimento degli orientamenti dell'impianto agrario (compatibile con la centuriazione), mantenimento della rete scolante e della sua densità di drenaggio, delle piantate con vegetazione strutturale, della viabilità campestre e del suo fondo naturale, mantenimento dei canali biotici esistenti (tavole A5.3 e C2) e potenziamento/introduzione nelle parti carenti/discontinuità.

B) Pianura agricola del riordino fondiario (a3b). Introduzione della rete ecologica e suo potenziamento ove esistente e aumento della biodiversità; piantumazione dei pioppi cipressini e di altre specie di pianura (repertorio provinciale) a delimitazione dei campi.

C) Area golenale. Tutela e mantenimento delle aree naturali e naturalizzate, naturalizzazione delle aree agricole e risanamento ambientale delle aree in degrado, possibilità di usi ricreativi nelle aree più tolleranti senza edificazione.

D) Aree e fasce agricole periurbane. Pur con i caratteri paesaggistici di A, per valore testimoniale delle sistemazioni e della biodiversità colturale, tutela della maglia fitta e di alberature-siepi non colturali, orti a servizio urbano, unificazione di recinzioni a siepi vive, riordino degli annessi e regolamentazione per l'introduzione di annessi tipizzati in forme tradizionali, consolidamento dei canali biotici.

2) Collina di Anghiari (b3a). Mantenimento del rapporto aree agricole-boschetti, regolamentazione degli annessi per superficie aziendali, tipologia, forma e materiali, consolidamento dei boschi altofusto nelle aree meno acclivi (classe IV). In tutta l'UPL tutela delle sistemazioni agrarie storiche con particolare riferimento ai terrazzamenti/cigliamenti a girapoggio o a cavalcapoggio.

E) Fascia di pedecolle. Tutela della maglia agraria fitta, degli orientamenti e della densità di drenaggio, delle sistemazioni e dei ciglionamenti a cavalcapoggio, mantenimento/mantenimento/ripristino delle continuità biotiche di collegamento pianura-boschetti della collina,



tutela degli andamenti e del fondo della viabilità comunale e vicinale e della continuità con gli insediamenti accentrati (Motina vecchia e altri) e sparsi, tutela della biodiversità colturale.

F) Area collinare di nord est. Tutela della maglia agraria fitta, degli orientamenti e della densità di drenaggio, delle sistemazioni di traverso e dei ciglionamenti a cavalcapoggio.

G) Versante occidentale. Generale potenziamento del sistema drenante e sua connessione con filari e siepi di vegetazione lineare strutturale, mantenimento della biodiversità nelle parti residue, specie a ridosso del capoluogo, riduzione dell'impatto delle espansioni periferiche del capoluogo con schermature vegetazionali.

H) Pianalti. Evitare accorpamenti fondiari e riduzioni della densità di drenaggio, introduzione di canali biotici lineari nei campi di raccordo con i boschetti.

3 – Fondovalle stretti.

I) Fondovalle irrigui stretti e molto stretti (a1d e a1b). Sono differenziati nella tavola C3. Nei fondovalle molto stretti sono da escludere edifici, in tutta l'UPL possono essere ammessi annessi in forme tradizionali nelle aree prive di rischio idraulico e in contiguità con i complessi rurali esistenti, tutela/ripristino del segno della reglia di Sovara e della continuità vegetazionali connessa (pioppi, salici, ecc.), introduzione di connessioni vegetazionali trasversali strutturali, annessi, sono da escludere pioppete.

4) – Collina e montagna appenninica. In tutta l'UPL tutela delle sistemazioni agrarie storiche con particolare riferimento ai terrazzamenti/ciglionamenti a girapoggio o a cavalcapoggio. Nelle aree e con le modalità indicate nei subsistemi corrispondenti introduzione di attività integrative e complementari all'agricoltura.

L) Pendici di Catenaia e alto Sovara (c2a1). regolamentazione per l'introduzione di annessi agricoli compatibili per gli orti pertinenziali e le aree agricole a maglia fitta prossime al centro abitato, mantenimento della tessitura fitta a mosaico irregolare chiuso, mantenimento e potenziamento della vegetazione di limite.

M) Settore dei Monti Rognosi. È ampiamente prevalente il paesaggio naturale (si vedano le norme di subsistema).

N) Collina intermedia del Sovara (c2a1). Garantire la permanenza delle isole agricole di stretta connessione con i nuclei abitati e degli appoderamenti quali strutture territoriali di fondamentale significato paesaggistico, regolamentazione per l'introduzione di annessi agricoli compatibili per gli orti pertinenziali, non previsione di nuovi insediamenti, possibilità di integrazioni funzionali negli edifici di minor pregio.

O) Settore sud e collina del Cerfone (c2b). Garantire la permanenza delle isole agricole di stretta connessione con i nuclei abitati e degli appoderamenti quali strutture territoriali di fondamentale significato paesaggistico, regolamentazione per l'introduzione di annessi agricoli compatibili per gli orti pertinenziali, non previsione di nuovi insediamenti, possibilità di integrazioni funzionali negli edifici di minor pregio.

Art.58 Le opere non graficizzate

Sono parte integrante del patrimonio storico culturale i manufatti non graficizzabili, testimonianza della civiltà locale quali tabernacoli e cappelle, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne e pozzi, e altri, siano essi isolati o integranti i beni di cui ai precedenti articoli.

Di tali beni dovrà essere garantita la conservazione, comprese le eventuali opere accessorie.



Gli interventi interessanti beni nei quali siano ubicati tali manufatti dovranno prevedere la loro permanenza e il loro recupero.

Art.59 Classificazione del rischio archeologico

Il piano considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del comune.

Ferme restando le competenze riservate allo stato di tutela e di valorizzazione di beni di interesse archeologico in materia di “ricerche e ritrovamenti fortuiti nell’ambito del territorio nazionale” (di cui agli articoli 88-93 del D.Lgs 42/04), considerata l’importanza del patrimonio archeologico del territorio comunale, per indirizzare correttamente le scelte del piano e dei successivi atti di governo del territorio, a seguito di riscontri bibliografici, d’archivio e di una prima verifica sul terreno, è stata redatta la Carta del Rischio archeologico del territorio, che, compresa l’eventuale aggiunta di nuovi siti o l’integrazione di quelli già censiti che la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana dovesse in ogni tempo indicare, è assunta quale parte integrante dello statuto del territorio.

Gli interventi e le destinazioni d’uso, previsti dagli strumenti di pianificazione e dai successivi atti di governo del territorio, dovranno pertanto tenere conto di quanto prescritto dalla Legge di tutela (D.Lgs 42/04) ed essere subordinati alle probabilità di ritrovamenti, come segnalate nella Carta del Rischio archeologico.

Nella Carta del Rischio archeologico sono individuate aree cui sono stati attribuiti tre livelli di sensibilità archeologica, a ciascuno dei quali corrispondono, in caso di edificazione o di altra trasformazione urbanistica, altrettanti livelli prescrittivi.

Tenendo comunque presente che l’assenza di testimonianze o di indizi della presenza archeologica in un territorio non significa conseguentemente la mancanza di interesse archeologico dello stesso e che la Carta del Rischio non è sostitutiva della sopra citata Legge di tutela, se l’opera da realizzare ricade in una delle aree perimetrate nella Carta del Rischio archeologico, facente parte integrante del presente Piano, i progetti per le opere ricadenti in tali aree, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto, dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, tramite il Comune di Anghiari, per ottenere il nullaosta preventivo, cui sarà subordinato il rilascio dell’atto amministrativo ad eseguire i lavori. In particolare, se ricadenti in aree a:

- livello basso: il nullaosta preventivo potrà indicare specifiche prescrizioni da valutare caso per caso;
- livello medio il rilascio del nullaosta preventivo, oltre indicare specifiche prescrizioni caso per caso, sarà subordinato all’esecuzione di indagini e saggi archeologici preventivi;
- livello alto: la stessa procedura di cui sopra potrà comportare, sulla base di una prospezione preventiva svolta secondo le indicazioni della Soprintendenza, l’esecuzione di indagini archeologiche sistematiche, al termine delle quali, in relazione agli eventuali ritrovamenti, si potrà procedere con il progetto originario o ad eventuali sue varianti che consentano la tutela e la valorizzazione dei resti archeologici.

Titolo VIII - I luoghi dell’identità sociale



Art.60 I luoghi dell'identità sociale

I luoghi che la popolazione riconosce portatori di valori sociali collettivi e che, come tali, intende tutelare e utilizzare secondo la sensibilità e le aspettative proprie del tempo, sono individuate e descritte nella tavola C2 e cioè:

- i luoghi della cultura e della storia locale;
- i luoghi delle tradizioni locali;
- i luoghi della socialità e delle attività collettive;
- i luoghi dello svago e del tempo libero.

Ferma restando la necessità della loro eventuale tutela secondo gli obiettivi e i metodi disposti nei precedenti articoli e, per il centro antico di Anghiari, dalla specifica variante al PRG, le disposizioni per l'uso e per eventuali interventi di tutela, modificazione o trasformazione sono di stretta competenza della comunità. Pertanto ogni disposizione d'uso o intervento proposto da altri soggetti dovrà essere da essa autorizzato.

Titolo IX - Infrastrutture

Art.61 Generalità

La rete delle infrastrutture e dei servizi alla persona costituisce nel suo insieme risorsa funzionale essenziale, presupposti per l'esistenza delle attività economiche e delle condizioni di vita della comunità, delle sue possibilità di sviluppo, segni materiali del livello di civiltà e di cultura della popolazione, ingenti investimenti economici.

Il loro sviluppo attuale è quello indicato nelle tavole A6.4, A6.5 e, nel dettaglio per il capoluogo, A6.6.

Tale patrimonio è per sua natura suscettibile di modificazione e trasformazione nel tempo in relazione all'evoluzione dei bisogni. Il loro sviluppo, dimensionamento, livello qualitativo, di accessibilità e di disponibilità dovrà essere in stretta relazione ai dimostrati fabbisogni e non sarà possibile una loro riduzione se non previa dimostrazione del mutato fabbisogno in relazione alle modificate situazioni sociali deducibili da atti ufficiali.

Quando il loro dimensionamento fosse disciplinato da strumenti giuridici, per le modifiche apportate in riduzione si dovrà dare ampia dimostrazione del loro rispetto quantitativo e qualitativo.

Fermo restando quanto ai precedenti commi, nella tavola C2 sono individuate le infrastrutture di rete di interesse generale presenti nel territorio comunale suscettibili di maggior livello di invarianza.

Titolo X - Risorse energetiche

Art.62 Risparmio energetico e fonti rinnovabili

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:

- efficienza energetica passiva: interventi che riducono il fabbisogno energetico negli edifici, aumentando l'isolamento termico 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, con particolare riferimento alla fonte solare fotovoltaica, fonte solare termica, biomasse, ecc.;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e dovrà essere favorito l'uso di caldaie a condensazione.

Fermo restando l'ammissibilità degli ampliamenti di carico urbanistico, che si rendono tecnicamente indispensabili al conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma, il RU e gli altri atti di governo del territorio dovranno stabilire, ciascuno nel proprio ambito di competenza, incentivi anche di natura urbanistica adeguati in termini quantitativi e qualitativi alla natura del patrimonio edilizio di previsione o esistente, sia di carattere residenziale e assimilabile, che produttivo e assimilabile, anche se sottoposto a interventi di tutela. Dovranno anche prescrivere le modalità di accesso a tali incentivi.

Per il rilascio di permessi di costruire e l'ammissibilità di denunce di inizio attività edilizia il RU potrà rendere obbligatorio l'uso di una o più fra le misure di cui al primo comma per specifiche categorie di edifici e di intervento. Ove gli insediamenti non siano collegati ad impianti pubblici di depurazione delle acque reflue (vedi anche articolo 30), il comune favorisce con eventuali incentivi urbanistici e/o fiscali, l'introduzione di impianti consortili o privati a nullo o basso consumo energetico (fitodepurazione o impianti con analoghe caratteristiche).

PARTE II – SISTEMI E SUBSISTEMI AMBIENTALI

Titolo I - Sistemi e sottosistemi ambientali [territoriali]

Art.63 Sistema Conca intermontana (CI)

Oggetto

È costituito dal sistema originato dal lungo e diversificato processo di distruzione dei substrati originari e di fasi alterne di deposito/erosione dei sedimenti.

Corrisponde a parte dell'Unità di paesaggio CI05-01 di cui all'articolo 8 (comma B4b) delle Norme di P.T.C. della Provincia di Arezzo (Piana e colline della Valtiberina), unitamente alla Val Sovara e alle valleciole minori aventi la stessa origine.

A questa parte di territorio è legato il processo di trasformazione insediativa e funzionale iniziato in epoca romana e strutturato nelle sue forme antropiche fondamentali nel tardo medioevo, consolidate, in seguito, con l'affermazione dello stato fiorentino e dell'economia di fondovalle.

L'area è da considerarsi omogenea per formazione, processo di costruzione e di sviluppo dell'identità storica e sociale legata agli insediamenti di fondovalle e di pianalto, per dinamiche di sviluppo economico e di trasformazione, per i processi di alterazione e di consumo di risorse primarie.

I processi in atto e le problematiche relative alle risorse presenti rendono necessaria una politica basata sullo stretto rapporto fra tutela, sviluppo sostenibile e riqualificazione/trasformazione.

Obiettivi

Gli obiettivi di sistema, in coerenza con quelli di cui all'articolo 8 delle norme di PTC, più in particolare sono:

- Continuità ambientale e funzionale fra il reticolo idrografico, con particolare riferimento al Tevere, al Sovara e al Cerfone, e il territorio ricadente nel sistema da ottenere attraverso: la tutela e il ripristino, anche con operazioni di risanamento ambientale ove occorre, del



paesaggio fluviale, degli ecosistemi ad esso connessi e della loro continuità; la continuità, in gran parte da ripristinare o potenziare, della rete ecologica di sistema fra i fondovalle, la collina e il fiume; fruibilità ecosostenibile del paesaggio fluviale, ove compatibile, mediante l'introduzione di idonee funzioni (articolo 99) e l'accessibilità con rete ciclopedonale e carrabile ai soli luoghi di sosta;

- Miglioramento dell'efficienza idraulica e di drenaggio del reticolo idrografico nel complesso e nel rapporto collina fondovalle (acque basse e acque alte), mediante interventi a tale scopo finalizzati e la non riduzione della densità di drenaggio superficiale e il controllo delle impermeabilizzazioni e dei suoi effetti in tutte le aree da media a elevata permeabilità (tav. A2.4);
- Potenziamento della struttura produttiva agricola nelle aree a più elevata produttività (classe I – tav. A4.3) favorendo la riorganizzazione e l'ampliamento aziendale, la sua efficienza e le iniziative per l'estensione delle colture biologiche; attivazione di una politica complessiva di area volta all'introduzione di altre funzioni, diffuse e localizzate, compatibili con la pratica agricola e la tutela nelle aree a minore capacità produttiva (classi II e III – tav. A4.3); le azioni devono essere volte in ogni caso a migliorarne la complessiva funzione economica, di governo del territorio e di tutela paesaggistica;
- Tutela dei segni storici (tav. C2) costituiti attivando azioni dall'andamento delle tracce organizzative dell'impianto agrario di origine romana, dai segni fisici, funzionali, paesaggistici delle reglie della Val Tiberina e Val Sovara e dei mulini, degli insediamenti storici e, più in generale, dei modelli insediativi e strutturali del paesaggio agrario da preservare (villaggi aperti e loro relazione con il contesto, ecc.) (tav. A8.3);
- Riqualficazione e consolidamento funzionale e morfologico delle strutture insediative, con particolare riferimento a quelle di fondovalle non sufficientemente strutturate o dequalificate attraverso la ricerca di metodologie di intervento mirate e diversificate in relazione ai problemi ambientali, paesaggistici, funzionali, urbanistici, di praticabilità, inibendo altresì i processi insediativi lineari lungo le principali direttrici viarie;
- Delocalizzazione delle attività produttive presenti nei centri abitati e incompatibili con la residenza e "cicatrizzazione" di quelle sparse e decontestualizzate;
- Recupero e completamento delle infrastrutture per la mobilità con particolare riferimento alla E78, alla corretta relazione con i centri abitati e alla intermodalità.

Subsistemi ambientali

Il sistema si articola nei seguenti subsistemi ambientali:

- a. fondovalle alluvionali e corsi d'acqua (FA);
- b. collina di Anghiari (CA);

In esso ricadono i subsistemi funzionali:

- a. aree naturali e di garanzia ambientale
- b. aree produttive agricole
- c. insediamenti accentrati
- d. mobilità e servizi

Unità di paesaggio locale

Il sistema comprende le unità e sottounità di paesaggio locale:

- Pianura del Tevere: A) pianura agricola non riordinata; B) pianura agricola del riordino fondiario; C) area golenale; D) aree e fasce agricole periurbane.



- Collina di Anghiari: E) fascia di pedecolle; F) area collinare di nord est; G) versante occidentale; H) pianalti.
- Fondovalle stretti: I) fondovalle irrigui stretti e molto stretti.

Art.64 Subsistema Fondovalle alluvionali e corsi d'acqua (FA)

Oggetto

È costituito dal sistema delle acque superficiali e dai suoli da esse formati per deposito di materiale alluvionale attuale, recente e terrazzato e di conoide, caratterizzati dalla relazione più o meno stretta con le acque sotterranee.

Comprende i corsi d'acqua graficizzati sulla C.T.R in scala 1:10000 ed evidenziati nella tavola C1, e i fondovalle con morfologia pianeggiante e litologia permeabile variamente utilizzati.

Il paesaggio fluviale dei fondovalle, ove non compromesso o denudato, conserva pregevoli formazioni arboree lineari e riparie (tavola A5.3).

Il territorio è caratterizzato in prevalenza da una struttura insediativa sparsa, comprendente significativi edifici mezzadrile, da nuclei e villaggi aperti, talvolta di grande pregio, altre volte compromessi da interventi recenti; in taluni casi hanno subito un significativo sviluppo urbano recente.

Nel subsistema ricadono aree di notevole interesse naturalistico con importante presenza faunistica e di specie vegetali rare, come evidenziato da studi specialistici e dal quadro conoscitivo.

Nel subsistema ricadono le principali strutture produttive del comune a carattere prevalentemente accentrato e alcune isolate estranee a una razionale struttura organizzata.

I boschi ripari e gli altri boschetti lineari ricadenti nel subsistema sono segnalati fra quelli di pregio della Provincia di Arezzo per la presenza diffusa della farnia.

Nella parte della pianura non riordinata mantiene segni e orientamenti della centuriazione romana ed è segnata dalla storia nel lungo rettilineo trecentesco per Sansepolcro e nella piana della battaglia.

Vocazioni

Per i caratteri geomorfologici di stabilità e portata che le distinguono sono aree potenzialmente adatte ad ogni tipo di utilizzazione umana. In particolare le caratteristiche litologiche e pedologiche e la bassa pendenza dei suoli, unitamente alla disponibilità di acqua e all'assenza di rischio di erosione, ne fanno aree ad elevata capacità agricola (classe I – tav. A4.3) adatte ad ogni tipo di coltura irrigua e asciutta.

Limitazioni

Le limitazioni fisiche interessano le zone individuate nella tavola A2.11 a pericolosità idraulica, con i vincoli specifici agli interventi di cui al precedente articolo 37 per le aree individuate nella tavola A2.9.

Le aree comprese nel subsistema per l'alto livello di permeabilità dei suoli (tav. A2.4), differenziato nelle varie parti, sono da considerare nel loro complesso aree di ricarica delle falde, sensibili all'impermeabilizzazione e al rischio di inquinamento. I livelli di vulnerabilità delle falde sono quelli della tav. A2.12 e comportano le limitazioni di cui agli articoli da 30 a 34.

Obiettivi

1. Tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nell'assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni dirette e indirette volte al miglioramento delle situazioni ambientali



- compromesse dall'azione umana, che dovranno essere indagate attraverso appositi studi di settore sull'efficienza del reticolo idrografico (articoli 22/26 e 29).
2. Tutela delle aree di golena del Tevere (in parte nell'omonima ANPIL) e del Sovara con ampliamento del patrimonio naturalistico e il risanamento delle situazioni di criticità.
 3. Tutela della falda acquifera attraverso il controllo delle superfici impermeabili in nessun caso superiori al 50% di Sf (articolo 31), il controllo degli emungimenti (articolo 34) e il controllo degli inquinamenti differenziato nelle varie situazioni di sensibilità (tavola A2.12 e articolo 32).
 4. Massimo incentivo e promozione della produzione agricola, mediante azioni dirette e indirette, ivi comprese le colture orticole e specializzate e le colture biologiche.
 5. Contenimento dell'erosione antropica per espansione di nuove funzioni insediative e produttive oltre quelle strettamente necessarie per conseguire gli obiettivi inerenti le UTOE di fondovalle e interessanti il completamento di strumenti attuativi approvati; ne consegue la necessità di non consolidare le funzioni non agricole sparse.
 6. Potenziamento della biodiversità e della rete ecologica, con particolare riferimento alla pianura riordinata.
 7. Controllo qualitativo degli smaltimenti agricoli e insediativi e dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei liquami (articolo 30) e delle canalizzazioni.

Art.65 Subsistema Collina di Anghiari (CA)

Oggetto

È costituito dal sintena di Anghiari, formazione pleistocenica di conglomerato sormontato da strati di sabbie e limi, ed è caratterizzato da una forma allungata che si sviluppa fra le valli del Tevere e del Sovara. La parte sommitale sabbioso limosa; non presente a nord, presenta forme dolci a pendenze talvolta bassissime a formare anche ampi tavolati; quella conglomeratica più articolata e pendente con brevi valli profonde fortemente acclivi (pendenze anche superiori al 50%) disposte a pettine rispetto ai fondovalle. Bassa è la produttività idrica, confinata a piccole falde sospese.

È zona caratterizzata da densi boschetti di pregio differenziati per forma e variamente alternati ad aree coltivate; caratteri che, in relazione al tipo di suolo e di pendenza, determinano paesaggi diversi (articolo 57).

Diversificate sono le colture nelle varie parti: prevalentemente arboree e promiscue nel settore nord est, seminative nelle altre parti. Radi gli edifici dell'appoderamento mezzadrile, che ha interessato tutto lo sperone collinare: di versante sui conglomerati, di crinale o su pianalto sui suoli incoerenti. Il subsistema è interessato dalla presenza della parte castellare e più antica del capoluogo comunale disposta sui conglomerati.

Vocazioni

Nel complesso è un'area caratterizzata da elevati valori storici e paesaggistici legati non solo alla presenza di Anghiari e del complesso ex conventuale del Carmine, ma alla delicatezza inconfondibile delle sue forme variamente caratterizzate dall'alternanza di boschi di querce e appoderamenti, punteggiata da grandi insediamenti mezzadrili in pietra.

Si tratta di un'area variamente vocata a seconda delle caratteristiche areali: se le non estese aree di pianalto associano una grande attitudine agricola (classe I), non del tutto espressa a causa del frazionamento aziendale, alla possibilità di forestazione altofusto e di improbabili strutture



insediative, requisito per tutto il crinale, tutto il promontorio gode nel suo complesso di buona biodiversità e qualità ambientale.

Tutta l'area è caratterizzata da una rapida accessibilità ai servizi del capoluogo.

D'altronde la presenza del conglomerato conferisce una naturale vocazione estrattiva a gran parte del subsistema.

Limitazioni

I suoli, data la composizione del substrato, presentano una elevata vulnerabilità alle azioni erosive provocate dalle acque superficiali, cui le frequenti lingue di bosco offrono un sufficiente presidio, ma frazionano al tempo stesso i corpi aziendali con scarsa possibilità di ricomposizione, caratteristica molto marcata nel settore nord e ovest. Pertanto gran parte delle aree ricadenti nel subsistema sono caratterizzate da una ridotta o ridottissima capacità agricola (classi II e III), salvo le già citate aree di pianalto.

L'alta qualità del paesaggio e la vicinanza all'eccezionale emergenza del capoluogo, determina un'elevata rendita di attesa e dei fabbricati, che favorisce il regime di seconda casa, disputando alla residenza stabile aree prossime ai servizi, che necessitano di presidio e di consolidamento del sistema agricolo.

Obiettivi

1. Tutela del paesaggio della collina nell'alternanza fra boschi e aree agricole attive, commisurate alle diverse aree.
2. Promozione della residenza stabile e compressione della tendenza alla seconda residenza attraverso incentivi anche di carattere urbanistico e introduzione di attività integrative del reddito.
3. Tutela del capoluogo nel suo contesto attraverso il corretto rapporto fra aree edificate e aperte.
4. Massimo incentivo e promozione della produzione agricola, con possibilità di trasformazioni culturali con azioni dirette e indirette; incentivo, dove occorra, a processi di riordino e di accorpamento delle aziende agricole.

Art.66 Sistema Appennino (AP)

Oggetto

È costituito dal substrato originario di arenaria macigno dei contrafforti appenninici, che costituiscono in parte i microbacini montani dei torrenti Chiassa (bacino dell'Arno), Sovara e Cerfone (bacino del Tevere).

Esso corrisponde alle seguenti unità di paesaggio di cui all'articolo 8 (comma A1a) delle Norme del PTC della provincia di Arezzo:

- AP10-10 (Pendici e monti dell'Alpe di Catenaia), in cui ricadono interamente il subsistema Alta Val Sovara (art. 68);
- AP13-01 (Colline della Sovara), in cui ricade in parte il subsistema Bassa Val Sovara e Val Cerfone (art. 70);
- AP13-02 (Bassa Valle del Cerfone), in cui ricade in parte il subsistema Bassa Val Sovara e Val Cerfone (art. 70);
- AP13-04 (Collina orientale di Arezzo), in cui ricade interamente il subsistema Monti del versante aretino (art. 69).



Insedata e percorsa fino dai tempi remoti, l'area è omogenea per i caratteri fisiografici (alte pendenze e presenza diffusa di aree terrazzate), l'identità storica e sociale legata ai sistemi insediativi a nuclei di origine medioevale e alle strutture della mezzadria, perfetta integrazione fra usi agricoli promiscui e paesaggio naturale di alta quota e dei terreni acclivi (boschi, macchie arbustive e praterie sommitali), dov'è ampiamente presente il demanio forestale. In essa sono ampiamente conservati i caratteri identitari, in assenza di particolari dinamiche di sviluppo e di trasformazione, se non quelle conseguenti l'abbandono e un incipiente interesse turistico, con iniziative agrituristiche e presenza diffusa della seconda casa.

Nel sistema sono nel contempo riconoscibili i segni della conservazione dei caratteri naturali e antropici e, al tempo stesso, i rischi del loro rapido degrado.

Obiettivi

Fermi restando gli obiettivi di cui al citato articolo 8 delle Norme di progetto di PTC provinciale, sono da perseguire in particolare per l'intera area:

1. Conservazione, potenziamento e orientamento dell'assetto naturalistico forestale in senso di risorsa naturalistica e, ove occorra, di tutela geomorfologica e idrogeologica attivando e indirizzando in queste risorse;
2. Tutela dei caratteri morfologici del paesaggio costruito con azioni dirette e indirette attivando e indirizzando in esso risorse e favorendo l'insediamento stabile nelle aree individuate nei successivi articoli 80, 81 e 86;
3. Tutela del patrimonio edilizio esistente e dei segni puntuali costruiti quali elementi distintivi dell'identità locale;
4. Riqualificazione funzionale dell'economia di area mediante introduzione di funzioni, anche produttive, diffuse e localizzate, compatibili con la pratica agricola e la tutela;
5. Attivazione di una politica complessiva di area volta a: migliorare l'efficienza della struttura produttiva agricola aziendale e d'insieme, valorizzare il prodotto tradizionale di alta qualità, sostenere e contribuire alla ricerca e allo studio dell'identità storica dei luoghi, promuovere le forme di turismo compatibile con la complessiva strategia di area

Subsistemi ambientali

Unità di paesaggio locale

Il sistema si articola nei seguenti subsistemi ambientali:

- a. Monti Rognosi (MR);
- b. Alta Val Sovara (AS);
- c. Monti del versante aretino (VA);
- d. Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SC).

In esso ricadono i subsistemi funzionali:

- a. aree naturali e di garanzia ambientale
- b. aree produttive agricole
- c. insediamenti accentrati
- d. mobilità e servizi

Il sistema comprende le unità e sottounità di paesaggio locale:

- Collina e montagna appenninica: L) pendici di Catenaia e alto Sovara; M) settore dei Monti Rognosi; N) Collina intermedia del Sovara; O) Settore sud e collina del Cerfone.



Art.67 Subsistema Monti Rognosi (MR)

Oggetto

È un'isola di formazione ligure costituito nella grande maggioranza da rocce ignee ultrabasiche, le ofioliti, formate in gran parte da gabbri e altre rocce, assolutamente anomala nel contesto appenninico locale. Si presenta come un'area montuosa a versanti regolari, fortemente acclivi nelle zone basali, tondeggianti in quelle sommitali e di raccordo fra i corrugamenti.

È solcato al centro dall'incisione profonda provocata dal passaggio del torrente Sovara, che ha formato una gola profonda dalle pareti nude a strati affioranti (geotopo di valore monumentale)

Il suolo si presenta generalmente nudo o con scheletro affiorante che, nelle parti non modificate, è coperto dalla gariga pioniera tipica dell'ambiente.

Un tempo omogeneo nella sua copertura, oggi si presenta in gran parte coperto da boschi di pino (tavola A5.1), opera di interventi di rimboschimento del secolo scorso, che ne hanno in gran parte alterato il carattere e che determina condizioni di criticità ai margini delle garighe, che vedono il loro ambiente contrarsi progressivamente.

Non adatto a fini agricoli, il manto di copertura cambia ai suoi margini e nelle isole detritiche presenti al suo interno.

Importante la fauna presente, in particolare quella degli uccelli nidificanti.

Rarissime le costruzioni, fatte per scopi specialistici quali il Castello di Montauto, quello di Fatalbecco (rudere) e il Conventino.

Vocazioni

La composizione geologica determina condizioni ambientali uniche per la zona, che rendono la zona adatta al solo ambiente naturale di notevole importanza naturalistica vegetazionale e faunistica. Si determina un ambiente adatto allo studio e alla visita.

Limitazioni

Il tipo di suolo e gli affioramenti rendono questo ambiente inospitale e inadatto ad ogni altro uso antropico stabile.

Obiettivi

Per l'intera area sono da perseguire:

1. Tutela dell'ambiente naturale e consolidamento della biodiversità, preservando gli ambienti naturali autoctoni residui;
2. Tutela dei segni storico antropici presenti;
3. Usi antropici compatibili con l'ambiente naturale.

Art.68 Subsistema Alta Val Sovara (AS)

Oggetto

È formato dalle aree dell'alta collina e della zona montana dell'alta valle del T. Sovara e del versante sud dell'Alpe di Catenaria. Sono costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria (M. Falterona e Cervarola) e caratterizzate da pendenze forti e molto forti nelle parti montane con particolare riferimento alla valle del Rio Cerfone. L'alta valle di Rio Cerfone è interessata da diverse sorgenti, sufficientemente protette, che alimentano l'acquedotto comunale.

La parte montana è interamente coperta da boschi, castagneti residui e, in piccola parte, da arbusteti e prati, prevalenti alle quote più elevate e nelle aree di antichi appoderamenti in corso di naturalizzazione.



Le parti più basse, caratterizzate da pendii più dolci in corrispondenza degli accumuli detritici nel versante sud, sono caratterizzate da antichi appoderamenti in parte attivi a tessitura a mosaico irregolare, talvolta sistemati a terrazzamenti, alternati a boschi convergenti verso il fondovalle.

L'area è caratterizzata da una struttura insediativa originariamente costituita da villaggi aperti in pietra sviluppatasi lungo l'antichissimo percorso della via Ariminensis, fra cui significativo quello formatosi in corrispondenza del medievale Ponte alla Piera, oltre Fossatino (ora inglobato nell'abitato di Ponte alla Piera) e Bagnolo; ad essa si è sovrapposta la maglia podereale e insediativa della mezzadria, con edifici talvolta di grande pregio.

Il declino della società mezzadrile ha portato al lento inesorabile abbandono delle varie forme di governo del territorio e soprattutto degli edifici sparsi, che vedono ridurre drasticamente i residenti. Accanto al perdurare dei valori naturalistici e antropici, si assiste oggi ai fenomeni contrastanti e antitetici dell'avanzamento di forme vegetazionali spontanee su antichi impianti agrari e della sporadica affermazione della seconda casa, poco adatta alla tutela geomorfologica e dei valori paesaggistici caratterizzanti l'area.

Vocazioni

L'area è caratterizzata da elevati valori paesaggistici sia per quanto concerne il patrimonio naturale e i tipici caratteri del paesaggio agrario, sia per la qualità e la storicità del patrimonio costruito.

L'area è pertanto vocata alla forestazione anche produttiva, ad iniziative economiche strettamente legate alla valorizzazione del patrimonio naturalistico e turistica ecologica.

Le felici condizioni ambientali dei soli versanti sud e i discreti collegamenti la rendono favorevole alla residenza.

Limitazioni

I fattori limitanti del subsistema, sia pure fortemente differenziati per condizioni di pendenza e di altitudine, sono molteplici e non eliminabili; nel loro insieme sono determinanti a conferire all'area complessive condizioni di fragilità, particolarmente presenti attorno all'abitato di Ponte alla Piera, e di marginalità produttiva.

Obiettivi

Sono da perseguire:

1. Consolidamento della presenza umana stabile in tutto il subsistema agricolo quale efficace strumento di tutela. Tale presenza potrà essere ottenuta attraverso incentivi economici e provvedimenti amministrativi e, in sovrabbondanza di patrimonio edilizio con funzione agricola, può risultare importante anche la presenza di soggetti parzialmente legati o non alla produzione agricola e iniziative di valorizzazione legate alle risorse ambientali.
2. Naturalizzazione guidata delle aree ex agricole incompatibili con tale attività.
3. Tutela complessiva della struttura insediativa, dell'antica viabilità e degli altri segni storici antropici presenti.
4. Tutela delle risorse e approvvigionamenti idrici. (Vedi anche articoli 75 e 80).

Art.69 Subsistema Monti del versante aretino (VA)

Oggetto

È formato dalla zona montana dei microbacini dei Torrenti Chiassaccia e Chiassicella, facenti parte del bacino idrografico dell'Arno. La zona è costituita in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzata da pendenze forti e molto forti in gran parte superiori al 50%.



La zona è in gran parte coperta da boschi di cerro. Alle quote più elevate e di sommità i boschi lasciano il posto agli arbusteti e alle brughiere dell'Alpe di Poti (parte iniziale).

Le aree di crinale a quota inferiore e i versanti meno acclivi sono interessati da antichi appoderamenti, da alcuni villaggi aperti agropastorali (Colignola e Scille) e da insediamenti sparsi dell'appoderamento mezzadrile con ville di pregio (Villa D'Afflitto e La Speranza).

L'area è attraversata da antichi percorsi, come quello aretino (per Pietramala) e la stessa via Ariminensis ancora esistenti come percorsi di montagna, non sempre in buone condizioni di conservazione.

L'area è interessata dal sito di interesse regionale (SIR) 82 Brughiere dell'Alpe di Poti (cod. natura 2000: IT5180014).

Vocazioni

L'area è caratterizzata da elevati valori naturalistici e ambientali (aree marginali dell'Alpe di Poti) e da significativi valori paesaggistici legati al patrimonio naturale, al paesaggio umano e al patrimonio costruito, talvolta non sufficientemente tutelato.

L'area è pertanto vocata agli usi naturali, alla forestazione e alle altre forme di copertura con funzione di tutela geomorfologia, solo talvolta produttiva, ad iniziative economiche strettamente legate alla valorizzazione del patrimonio esistente e turistica ecologica.

La felice posizione delle aree insediate e la vicinanza con la strada della Libbia la rendono abbastanza favorevole alla residenza.

Limitazioni

I suoli, in conseguenza delle forti pendenze e rischio di erosione, sono caratterizzati in gran parte da gravi e gravissime limitazioni all'uso anche produttivo del bosco. Le aree scoperte e arbustive non offrono nelle alte pendenze adeguata protezione agli effetti indotti dallo scorrimento superficiale delle acque e, talvolta, alle azioni gravitative.

Le condizioni fisiografiche, di marginalità e i valori naturalistici presenti ne fanno aree prevalentemente non adatte a usi umani, se non nelle aree a minore pendenza storicamente insediate.

Obiettivi

Sono da perseguire:

1. Consolidamento della presenza umana in tutto il subsistema agricolo quale efficace strumento di tutela. Tale presenza potrà essere ottenuta attraverso incentivi economici e provvedimenti amministrativi e, in sovrabbondanza di patrimonio edilizio con funzione agricola, può risultare importante anche la presenza di soggetti parzialmente legati o non alla produzione agricola e iniziative di tipo turistico ambientale.
2. Naturalizzazione guidata delle aree ex agricole incompatibili con tale attività.
3. Tutela complessiva della struttura insediativa, dell'antica viabilità e del residuo paesaggio agrario. (Vedi anche articoli 75, 81 e 86).

Art.70 Subsistema Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SC)

Oggetto

È formato dalle aree dell'alta collina e della zona montana delle medie valli dei torrenti Sovara e Cerfone, omogenee dal punto di vista ambientale e paesaggistico, costituite in prevalenza dal substrato originario in arenaria e caratterizzate da pendenze forti e molto forti che, in corrispondenza delle incisioni delle vallecole minori, sono in gran parte superiori al 35%.



La parte montana (un tempo interessata da insediamenti legati all'economia del castagno) è interamente coperta da boschi, castagneti residui, arbusteti e praterie, prevalenti alle quote più elevate e di sommità.

Le aree caratterizzate da pendii più dolci e delle lunghe dorsali minori si presentano fortemente antropizzate e caratterizzate talvolta da versanti modellati artificialmente da terrazzamenti di muri in pietrame a secco e ciglioni.

Fino dall'epoca medievale l'area è stata stabilmente abitata, dando origine a strutture insediative accentrate di castelli (Toppole, Pianettole, Valialle, Castiglioncello), di villaggi aperti (Catigliano, Verazzano, Upacchi, Poggiolo, Casale, Montemercole e altri minori), importanti ville (Barbolana e Galbino) e il monastero di Montauto.

Le varie forme di ordinamento antropico e colturale che si sono succedute e sovrapposte nel tempo (insediamenti sparsi della mezzadria) hanno formato una perfetta integrazione fra le varie componenti morfologiche e funzionali della società agricola con quelle naturalistiche e ambientali. Il declino della società mezzadrile ha portato al lento inesorabile abbandono delle varie forme di governo del territorio e delle strutture edificate sia sparse che accentrate, che vedono ridurre in modo determinante i propri residenti.

All'intera area montana, posta a quota superiore rispetto agli insediamenti, intervallata da sporadiche case sparse ex agricole, è da attribuire un importante globale significato naturalistico, emergente dagli studi di settore, che culmina nell'area dell'Alpe di Poti (tavole A5.3 e B5).

Oggi, accanto al perdurare dei valori naturalistici e antropici, si assiste ai fenomeni contrastanti e antitetici dell'avanzamento di forme vegetazionali spontanee su antichi impianti agrari e della progressiva affermazione della seconda casa, particolarmente sviluppata nelle aree più pregiate di insediamento accentrato o sparso, insufficiente al contenimento del degrado e della tutela delle aree di antica antropizzazione.

Vocazioni

L'area è caratterizzata da elevati interessi naturalistici e ambientali (aree marginali dell'Alpe di Poti, castagneti residui e patrimonio boschivo) e da altrettanto importanti valori del patrimonio e paesaggio umano (sistemi insediativi integrati costituiti dai borghi, aree agricole pertinenziali, bosco-castagneto, strutture della mezzadria).

L'area è pertanto vocata a tutti gli usi compatibili con la permanenza e la tutela del patrimonio, cui possono essere legate localmente iniziative economiche di tipo agro forestale, artigianale, turistico ecologica.

Le felici condizioni ambientali delle aree di dosso e dei versanti meno acclivi o terrazzati e i discreti collegamenti la rendono favorevole alla residenza.

Limitazioni

I fattori limitanti del subsistema molteplici e non eliminabili sono legati alle condizioni morfologiche dei luoghi, sia pure fortemente differenziate per pendenza, altitudine ed esposizione; tali fattori sono nel loro insieme determinanti a conferire all'area condizioni complessive di fragilità e di marginalità produttiva.

Obiettivi

Sono da perseguire:

1. Consolidamento della presenza umana stabile in tutto il subsistema agricolo quale efficace strumento di tutela. Tale presenza potrà essere ottenuta attraverso incentivi economici e provvedimenti amministrativi e, in sovrabbondanza di patrimonio edilizio con funzione



agricola, può risultare importante anche la presenza di soggetti parzialmente legati o non alla produzione agricola.

2. Tutela del rilevante patrimonio urbanistico ed edilizio con particolare riferimento alle strutture insediative a nucleo e alle loro aree pertinenziali.
3. Incentivo all'insediamento stabile dei nuclei mediante idonei incentivi anche urbanistici per residenze integrate ad attività compatibili con la tutela del patrimonio edilizio esistente. (Vedi anche articoli 75, 81 e 86).

Titolo II - Sistemi funzionali

Art.71 Sistema delle aree naturali e di garanzia ambientale (n)

Oggetto

Comprende le parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che si svolgono al loro interno, svolgono un ruolo "strutturale", che garantisce equilibrio e corretto funzionamento dei processi fisici e biologici del territorio nel suo complesso. Il degrado di queste aree può comportare la compromissione dell'equilibrio dell'assetto fisico e rischi diretti e indiretti per le comunità e per i loro beni, e per l'ecosistema.

Comprende i corsi d'acqua, anche se in assetto modificato da interventi umani, e le aree di prima pertinenza fluviale; boschi e macchie, cespuglieti, prati stabili e le aree sterili in prevalenza localizzate nei Monti Rognosi.

Comprende inoltre: le aree di rinaturalizzazione derivanti dalla conversione avvenuta, spontanea o guidata, di ex impianti agrari; quelle derivanti dal risanamento ambientale di territori interessati da varie forme di degrado ambientale e di escavazione dismessa di materiale; quelle interamente ricadenti in esso con funzioni ritenute compatibili con le finalità di sistema.

Nelle aree definite boscate, in qualunque sistema esse ricadano e per quanto non ulteriormente precisato nelle presenti norme, si applicano i disposti di cui alla LR 39/00 e al relativo regolamento.

Obiettivi

1. Conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
2. adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino e la ricostruzione, per quanto compatibile, di condizioni ecologiche e naturalistiche di ambito, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale delle risorse presenti compatibili con le finalità di sistema e di area;
3. suo ampliamento programmatico alle aree agricole marginali e in condizione di criticità o in abbandono non convenientemente recuperabili;
4. ricostituzione della continuità della rete ecologica dove interrotta o parziale;
5. riconfigurazione della morfologia dei suoli e ricostituzione di condizioni idonee in aree oggetto di interventi di risanamento ambientale finalizzate a quanto sopra.

Funzioni compatibili

Nelle aree naturali (anche se derivate da rinaturalizzazione di aree ex agricole) devono prevalere i processi di evoluzione spontanea e le azioni umane devono essere finalizzate al massimo ottenimento degli obiettivi di sistema e di area.

Sono in particolare ritenute compatibili le funzioni manutentive del soprasuolo previste per tipo di bosco dal Regolamento forestale della Provincia di Arezzo, gli interventi di bioingegneria



naturalistica e quelli di cui al precedente articolo 15, la raccolta dei prodotti disciplinata dalle vigenti leggi, le funzioni strettamente citate in oggetto e nei successivi articoli di dettaglio di subsistema.

Nelle varie aree possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ambientale, ecc.. Nelle aree naturali e di garanzia ambientale presenti nel comune non è compatibile la pratica fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della LR 48/94.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- aree naturali e di garanzia ambientale dei Fondovalle alluvionali

A – i corsi d’acqua e le aree di pertinenza fluviale

B – le aree coperte dai residui boschi planiziali della Pianura del Tevere

- le aree naturali e di garanzia ambientale della Collina di Anghiari
- le aree naturali e di garanzia ambientale dei Monti Rognosi
- le aree naturali e di garanzia ambientale dell’Alta Val Sovara
- le aree naturali e di garanzia ambientale dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone

Art.72 Corsi d’acqua e aree boscate dei Fondovalle alluvionali (FA-n)

Oggetto

Comprendono:

FA-n1 – I corsi d’acqua e le aree di pertinenza fluviale, in particolare costituite da:

- le aree occupate dai corsi d’acqua in regime di piena ordinaria;
- le aree in perialveo colonizzate da vegetazione ripariale disposta in forma continua e fortemente evoluta di bosco di latifoglie di pregio ambientale (vedi tavole A5.1 e A5.3). Tale vegetazione svolge un’azione di difesa del suolo nei confronti dell’erosione dei corsi d’acqua, in particolare dove le pendenze sono più elevate, e costituisce un significativo ambiente ecologico da proteggere e potenziare, ove carente; in esse sono presenti specie vegetali di grande pregio naturalistico (vedi Carta della natura Provincia di Arezzo e titolo V dello statuto del piano strutturale);
- le aree di golena o di prima pertinenza fluviale predisposte per contenere le piene con tempi di ritorno periodico prefissato, individuate nelle tavole A2.4, A2.9 e A3.1. I processi naturali che si svolgono sono da considerarsi manifestazioni di evoluzione spontanea compatibile con la natura del territorio e, come tali, da non ostacolare. Tali processi sono invece incompatibili con forme antropiche presenti o eventuali. Nelle aree di golena si riscontrano: a) cave naturalizzate o in fase di naturalizzazione; b) aree e impianti a forte impatto per la lavorazione di inerti; c) aree coltivate in golena;
- gli invasi artificiali comprensivi delle aree e delle attrezzature connesse;
- le aree interessate dagli invasi artificiali di Montedoglio, del Sovara e altri minori connessi alla regimazione delle acque e al piano irriguo.

FA-n2 - Le aree coperte dai residui boschi planiziali della pianura del Tevere. Nell’area ricade interamente l’ANPIL della Golena del Tevere.

Regole



FA-n1 – I corsi d’acqua e le aree di pertinenza fluviale. Per la loro natura le aree in oggetto costituiscono una parte strutturale del territorio e sono caratterizzate da una alta sensibilità nei confronti dell’azione umana, proporzionale ai tempi di ritorno di piena e alle risorse naturalistiche presenti.

FA-n2 - Le aree coperte dai residui boschi. Sono boschi lineari, talvolta di buono spessore. Sono i pochi segmenti residui della foresta planiziale della valle, caratteristica delle condizioni di vita offerti dalle condizioni ambientali della pianura alluvionale. Sono considerate boschi di pregio in gran parte a quercus robur (Carta della natura della Provincia di Arezzo) e segmenti importanti per la ricostituzione della rete ecologica di pianura.

Obiettivi

1. Tutela del segno geografico dei corsi d’acqua nel loro assetto geometrico ed ecologico e promozione di azioni volte al miglioramento o al recupero delle situazioni ambientali compromesse dall’azione umana. La tutela dovrà comportare l’inedificabilità che, per i corsi d’acqua, dovrà rispettare i limiti di cui al precedente articolo 23.
2. Tutela assoluta delle aree naturali e delle specie vegetali in esse presenti;
3. Contenimento delle piene con un tempo di ritorno di 200 anni all’interno di tali aree:
4. Nelle sole aree golenali possibilità, nei limiti e nelle aree indicate nel piano strutturale, della presenza di limitate attività economiche e ricreative, che non comportino edificazione, neanche di carattere precario.
5. Ricostituzione della rete ecologica di pianura a partire dai boschi esistenti e dai cordoni ripari dei corsi d’acqua e della reglia

Funzioni e interventi compatibili

Funzione residenziale stabile o secondaria nel solo patrimonio edilizio esistente. Funzioni strettamente connesse all’uso delle risorse naturali.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per piccoli accessori pertinenziali.

Salvaguardie

Inedificabilità e inibizione di trasformazioni urbanistiche. Sono invece possibili azioni di risanamento ambientale per le finalità e con i metodi indicati nel piano.

Art.73 Aree boscate e della rete ecologica della Collina di Anghiari (CA-n)

Oggetto

Sono le aree boscate che occupano le parti caratterizzate in generale da più forti limitazioni del contrafforte della collina di Anghiari, formato dai sedimenti stratificati del pleistocene e composti da conglomerati con sovrastanti intercalazioni di limi e sabbie. Per la loro posizione, struttura e geometria del suolo, relazione con gli altri subsistemi assumono significati e regole diverse.

Esse comprendono:

- le aree occupate dai boschi di tutela geomorfologica (CA-n1);
- i boschi e le aree naturali o seminaturali di pianalto (CA-n2);
- i boschi e i canali biotici di stretta connessione con i centri abitati (CA-n3).

Regole

Esse si pongono in sistematica alternanza con le aree agricole collinari, contribuendo a formare, con il loro rapporto e secondo le forme del suolo, paesaggi diversi (vedi sottounità di paesaggio locale). Se nella parte nord orientale costituiscono una trama fortemente alternata con le colture, nel versante occidentale si organizzano in modo continuo con una struttura prevalentemente a



pettine e, infine, nella parte sud orientale meno acclive assumono forme distese. Esse costituiscono nel loro complesso una trama di boschetti di grande pregio (Carta della natura) e una importante canalizzazione biologica fra la valle del Sovara e la Val Tiberina parzialmente interrotta solo dalla presenza del centro abitato e dalle colture di pianalto.

In particolare:

- i boschi di tutela geomorfologica (CA-n1); sono quelli posti nelle aree più acclivi (classe V di capacità d'uso) e svolgono l'importante funzione di difesa del suolo;
- i boschi e le aree naturali o seminaturali di pianalto (CA-n2); sono quelli disposti nelle aree con minori limitazioni (classe IV di capacità d'uso) che, se non svolgono direttamente una funzione di difesa geomorfologica, hanno una fondamentale importanza come risorsa naturalistica, per la qualità ambientale, la biodiversità, il paesaggio, con potenzialità di risorsa economica;
- i boschi e i canali biotici di stretta connessione con i centri abitati (CA-n3); con caratteristiche simili alle precedenti categorie, ma che, per la loro relazione con il centro abitato di Anghiari, conferiscono al contesto le caratteristiche di unicità sue proprie e costituiscono segmenti ancor più importanti della rete biotica.

Obiettivi

Nel loro complesso i boschi della collina di Anghiari costituiscono una risorsa preziosa da tutelare nella sua interezza, in particolare:

- per i boschi di tutela geomorfologica (CA-n1), non sono compatibili con altri usi; taglio del bosco rigidamente controllato; non è compatibile una sua riduzione in termini di superficie;
- i boschi e le aree naturali o seminaturali di pianalto (CA-n2), sono suscettibili anche di un uso economico e ricreativo del bosco; potenziamento dei canali di raccordo fra i due versanti e delle continuità longitudinali;
- i boschi e i canali biotici di stretta connessione con i centri abitati (CA-n3); Come sopra; possono essere trovati tuttavia importanti relazioni funzionali con il centro abitato compatibili con le caratteristiche fisiografiche del suolo.

Funzioni e interventi compatibili

Funzione residenziale stabile o secondaria nel solo patrimonio edilizio esistente. Funzioni strettamente connesse all'uso delle risorse naturali.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per piccoli accessori pertinenziali.

Salvaguardie

Inedificabilità e inibizione di trasformazioni urbanistiche. Sono invece possibili azioni di risanamento ambientale per le finalità e con i metodi indicati nel piano.

Art.74 Aree boscate e naturali dei Monti Rognosi (MR-n)

Oggetto

Sono le aree coperte da boschi e garighe sul contrafforte preappenninico dei Monti Rognosi, formazione del dominio ligure formato in prevalenza da rocce ofiolitiche e loro disfacimenti. Sono stati oggetto di profonde trasformazioni a partire dall'inizio del secolo scorso che ne hanno modificato profondamente gli originari caratteri naturali, riscontrabili solo in piccole zone. Per i loro caratteri naturalistici assumono significati e regole diverse.



Nelle aree di crinale sono i resti del Castello di Fatalbecco e di antiche miniere di estrazione del rame.

Regole

Il tipo di suolo e le condizioni ambientali connesse fanno di tali aree, nonostante i rimboschimenti subiti, un ambiente unico, assolutamente inadatto ad un uso agricolo o insediativo. Le ampie aree di rimboschimento hanno modificato fortemente i caratteri ambientali, ma sono diventate esse stesse il carattere dominante. Pur tuttavia sussistono tuttora aree nude o occupate dalla vegetazione endemica di grande valore naturalistico. Ai margini delle aree rimboscate si assiste a fenomeni di evoluzione del manto boschivo o di forme di degrado da recuperare.

In particolare si individuano:

- garighe e aree naturali endemiche residuali delle ofioliti (MR-n1); sono le aree nude o coperte da vegetazione originaria di pregio naturalistico, assolutamente intollerante a trasformazioni di ogni tipo, anche naturalistico; per loro natura sono vulnerabili in conseguenza del restringimento progressivo del loro habitat;
- boschi di impianto artificiale e loro evoluzioni spontanee (MR-n2); sono le aree di rimboschimento caratterizzate da un ambiente modificato, ma ormai dominante e ricco di valori naturalistici consolidati; tale ambiente, a partire dai suoi margini, rischia una progressiva trasformazione in bosco di latifoglie e alla progressiva uniformità con gli altri subsistemi appenninici; le parti meno acclivi sono aree relativamente tolleranti a funzioni compatibili con l'ambiente naturale;
- altre aree boscate in evoluzione (MR-n3). Sono i boschi e i cespuglieti di transizione sviluppati preferenzialmente su suoli detritici, più adatti ad una evoluzione, nel lungo periodo dominanti. Tolleranti nelle aree marginali e meno acclivi.

Obiettivi

Nel loro complesso le aree naturali e seminaturali dei Monti Rognosi costituiscono una risorsa unica da tutelare nella sua interezza con livelli di specificità diversi. Tutte le aree potranno essere oggetto di ricerche e di studi naturalistici.

In particolare:

- per le garighe e aree naturali endemiche residuali delle ofioliti (MR-n1); occorre una tutela assoluta anche nei confronti della sentieristica e necessitano di azioni mirate per la loro protezione areale e, per quanto possibile, una loro estensione con tecniche bionaturalistiche e tagli mirati del bosco nelle aree fisicamente e ambientalmente più adatte;
- boschi di impianto artificiale e loro evoluzioni spontanee (MR-n2); possibilità di uso antropico nelle parti meno acclivi per il tempo libero, l'escursionismo storico naturalistico con possibilità di mantenimento/apertura e attrezzatura di sentieri; manutenzione e controllo finalizzato del bosco;
- altre aree boscate in evoluzione (MR-n3). Come sopra. Consolidamento del bosco nelle parti degradate. Possibilità di punti panoramici sul lago di Montedoglio e di discesa pedonale al lago;
- valorizzazione delle antiche testimonianze storico naturalistiche con opere di manutenzione dei luoghi.

Funzioni e interventi compatibili



Funzione residenziale stabile o secondaria nel solo patrimonio edilizio esistente. Funzioni strettamente connesse all'uso delle risorse naturali.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per piccoli accessori pertinenziali

Salvaguardie

Nessuna trasformazione urbanistica o edilizia. Tutela assoluta delle aree di vegetazione endemica estesa anche all'apertura di sentieri.

Art.75 Aree boscate e della rete ecologica dell'Alta Val Sovara, dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-n)

Oggetto

Le aree naturali e di garanzia ambientale ricadenti nei tre subsistemi ambientali assumono caratteri comuni da essere trattate congiuntamente.

Sono le aree coperte da boschi, cespuglieti e praterie/brughiere dell'area preappenninica costituita dalle formazioni del dominio toscano di arenaria e marnose arenacee.

Le coperture vegetazionali continue dei boschi oggi in espansione interessano oltre i luoghi a più forti limitazioni fisiche, terreno storico di uso antropico del bosco, anche aree a minori limitazioni fisiche e prossime agli insediamenti accentrati e di pertinenza degli appoderamenti. La loro espansione interessa anche le aree un tempo occupate dai castagneti, oggi in forte contrazione per diventare boschi misti di latifoglie.

Se anche le praterie e le brughiere di crinale sono in contrazione a favore delle aree boscate, boschi e formazioni secondarie di cespuglieti interessano parte importante degli antichi appoderamenti, specie quelli posti in aree a maggiori limitazioni fisiche, opponendo in tal caso una scarsa tutela a difesa del suolo.

Ne deriva un'area dominata da una vasta differenziata copertura boschiva, dove le residue aree antropiche formano una sorta di isole.

Regole

Un tempo luoghi per il pascolo e per l'approvvigionamento del legname da ardere in perfetto equilibrio con le situazioni ambientali e con gli insediamenti e le aree coltivate disposte sui crinali e nei versanti meno acclivi e meglio esposti, oggi le aree di garanzia ambientale dei subsistemi occupano vaste aree legate ai sistemi insediativi. In conseguenza si differenziano al loro interno in conseguenza del loro diverso livello di evoluzione, rapporto con i caratteri del suolo, tipo di copertura e specializzazione.

Esse comprendono:

- boschi consolidati e macchie dense di tutela geomorfologica (SCA-n1); sono i boschi consolidati su suoli fortemente acclivi in classe V di capacità d'uso; la loro funzione prevalente è quella di tutela geomorfologica e idrogeologica;
- boschi e macchie di tutela geomorfologica a copertura carente (SCA-n2); sono le aree ricadenti su suoli con fortissime limitazioni in classe V di capacità d'uso nelle quali il livello di copertura vegetale di origine naturale o su antichi impianti agrari non più visibili non assicura un sufficiente livello di difesa del suolo;
- aree ad elevate potenzialità forestali e usi compatibili (SCA-n3); sono le aree con minori limitazioni in classe IV di capacità d'uso dove il manto di copertura non svolge direttamente una funzione di difesa geomorfologica; sono aree di fondamentale importanza naturalistica con ampia potenzialità di risorsa anche economica;



- castagneti da frutto residui in contesto boschivo (SCA-n4); sono i castagneti da frutto residui delle vaste aree un tempo esistenti in contesto boschivo e staccati dai sistemi insediati- vi di cui erano parte integrante;
- aree sommitali a prevalenti praterie e arbusteti (SCA-n5); sono le aree dei crinali prive di copertura arborea poste a quote elevate e in assenza di segni tangibili di impianto agrario, interessate da formazioni prative e arbustive di interesse naturalistico;
- aree ex agricole in corso di naturalizzazione (SCA-n6). Sono le aree che risultano dal quadro conoscitivo facenti parte di antichi appoderamenti o di sistemi insediativi agropastorali o nelle quali sono tuttora evidenti i segni di un impianto agrario, ma in attuali condizioni di irreversibilità per stato vegetazionale, limitazioni fisico ambientali, marginalità.

Obiettivi

Nel loro complesso le aree naturali e seminaturali dei subsistemi costituiscono una risorsa unica da tutelare nella sua interezza con livelli di specificità diversi o da orientare per un migliore azione di tutela geomorfologica.

In particolare:

- boschi consolidati e macchie dense di tutela geomorfologica (SCA-n1); non sono compatibili con altri usi; taglio del bosco rigidamente controllato; non è compatibile una sua riduzione in termini di superficie;
- boschi e macchie di tutela geomorfologica a copertura carente (SCA-n2); sono da potenziare come manto di copertura continuo;
- aree ad elevate potenzialità forestali e usi compatibili (SCA-n3); sono suscettibili anche di un uso economico e ricreativo del bosco;
- castagneti da frutto residui in contesto boschivo (SCA-n4); sono da tutelare e, per quanto possibile, da utilizzare come risorsa economica;
- aree sommitali a prevalenti praterie e arbusteti (SCA-n5); sono da tutelare.
- aree ex agricole in corso di naturalizzazione (SCA-n6). Rinaturalizzazione guidata.

Funzioni e interventi compatibili

Funzione residenziale stabile o secondaria nel solo patrimonio edilizio esistente. Funzioni strettamente connesse all'uso delle risorse naturali.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per piccoli accessori pertinenziali.

Salvaguardie

Inedificabilità e inibizione di trasformazioni urbanistiche.

Art.76 Subsistema delle aree produttive agricole (a)

Oggetto

Comprende le parti di territorio:

- attualmente finalizzate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità per la collettività, da consumarsi direttamente o previa lavorazione, attraverso la coltivazione della terra, l'allevamento del bestiame e le altre attività collaterali ad esse connesse;
- che, per caratteri fisici, attitudinali, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.



La loro esistenza costituisce la più seria garanzia di governo capillare del territorio in conseguenza della continua manutenzione del suolo e delle acque superficiali e della sistematica lavorazione in funzione del tipo di suolo e di coltivazione.

Per lo storico rapporto stabilito dall'uomo con la terra, in esse è stato investito capitale in termini economici, di intelligenza, di lavoro, di opere costruite, spesso testimonianze di grande rilevanza storico-documentaria.

Il subsistema comprende inoltre funzioni che per la loro episodicità (quali singole isolate attività produttive e assimilabili), ovvero perché sopravvenute in conseguenza di trasformazione dei modelli di conduzione o di marginalità produttiva (quali residenze secondarie), non hanno nel loro insieme un ruolo autonomo e al tempo stesso non sono direttamente o indirettamente coinvolte negli obiettivi di subsistema.

Le parti di territorio ricadenti nel subsistema delle aree produttive agricole sono da considerare facenti parte a tutti gli effetti al territorio rurale e in esse sono pertanto applicabili, per quanto non ulteriormente precisato, i disposti di cui al titolo IV capo III della LR 1/05.

Obiettivi

1. Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi e previsioni e prescrizioni poste per ciascuna sub-area.
2. Sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.
3. Ferma restando la possibilità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dal piano strutturale con le modalità previste dal RU, massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni connesse ai vari subsistemi ambientali e sub-aree.
4. Massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile; a tali funzioni può essere connessa una congrua ricettività turistica. Queste funzioni integrative sono favorite in presenza di iniziative di cui al punto 1, con strumenti definiti dal RU
5. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal RU

Funzioni compatibili

Il sistema nel suo complesso è finalizzato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione e alle attività ad essa strettamente connesse, ivi compresa quella agrituristica e quella ricettiva. Il RU potrà definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascun sistema ambientale.

Sono tuttavia funzioni compatibili, da disciplinare variamente nei subsistemi ambientali, nelle sub-aree e, eventualmente, nel patrimonio edilizio esistente:



- residenza stabile da perseguire in prima istanza per il patrimonio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo;
- residenza temporanea da non incentivare rispetto a quella esistente o, nelle aree più produttive o più fragili, da ridurre;
- attività produttive limitatamente a quelle esistenti e di trasformazione dei prodotti agricoli;
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- aree produttive agricole dei Fondovalle alluvionali (FA-a)
- aree produttive agricole della Collina di Anghiari (CA-a)
- aree produttive agricole dei Monti Rognosi (MR-a)
- aree produttive agricole dell'Alta Val Sovara (AS-a)
- aree produttive agricole dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-a)

Art.77 Aree produttive agricole dei Fondovalle alluvionali (FA-a)

Oggetto

Sono le aree ricadenti nel subsistema localizzate nei fondovalle alluvionali della Val Tiberina e delle valli minori variamente vocate alla funzione agricola o, secondo quanto emerso dal quadro conoscitivo, storicamente utilizzate a prevalenti fini agricoli.

Nel PTC ricadono alla zona agronomica "Pianura della Val Tiberina", nelle unità di paesaggio CI05-01 AP13-01.

Regole

Sulla base dei caratteri fisiografici, storico evolutivi, colturali e di assetto agronomico e fondiario sono individuabili:

- Aree irrigue di fondovalle del Tevere (FA-a1). Sono aree di classe I di capacità agricola. Pertanto esse sono da considerare "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" ai sensi dell'articolo 21 del PTC (tipo a3a). L'area è servita in gran parte dal piano irriguo della Val Tiberina. L'assetto fondiario e del paesaggio agrario mantiene in gran parte disegno e tessitura tradizionali a maglia fitta con prevalente orientamento compatibile con la centuriatio. Pur in presenza di fenomeni di semplificazione, si mantiene una discreta rete biotica.
- Aree irrigue di riordino fondiario del fondovalle del Tevere (FA-a2). Sono aree di classe I di capacità agricola. Pertanto esse sono da considerare "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" ai sensi dell'articolo 21 del PTC (tipo a3b). L'assetto fondiario è stato riordinato con il solo mantenimento della viabilità pubblica e della reglia. È interessata dal piano irriguo della Val Tiberina. Il paesaggio presenta una tessitura a maglia prevalentemente media pianificata, che ha cancellato gli orientamenti prevalenti della centuriatio. Estesi fenomeni di semplificazione con diffusa scomparsa della rete ecologica.
- Aree di pedecolle (FA-a3). Sono le aree di raccordo fra i fondovalle e la collina di Anghiari classe I e II di capacità agricola. Non essendo state interessate dal riordino fondiario, esse sono da considerare "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" ai sensi dell'articolo 21



- del PTC (tipo a3a). L'assetto fondiario è a prevalente maglia fitta con presenza di fenomeni di semplificazione e interruzioni dei canali biotici di raccordo con la collina di Anghiari.
- Aree interstiziali o intercluse di stretta pertinenza degli insediamenti (FA-a4). Sono aree di potenziale classe I di capacità agricola. La loro posizione interclusa o di frangia urbana ne limitano le reali potenzialità e ne fanno aree produttivamente marginali, assimilabili alle "aree di frangia urbana ad economia debole" (articolo 21 del PTC – tipo d). Prevalente maglia fitta (salvo Viaio) e discreto livello di biodiversità.
 - Aree prevalentemente irrigue dei fondovalle minori (FA-a5). Sono le aree pianeggianti delle valli del Sovara e del Cerfone con le vallecole laterali. Sono aree di classe I di capacità agricola. Pertanto esse sono da considerare "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" (articolo 21 del PTC – a1b-d). I fondovalle molto stretti sono quelli di cui alle tavole A8.2 e A8.3 e sono caratterizzati da maglia fitta, con ampi fenomeni di semplificazione, e media.
 - Le aree FA-a1, FA-a2 e FA-a5 sono da considerare ad esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell'articolo 40 della LR 1/05.

Obiettivi

1. Massimo sviluppo dell'attività agricola, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate, anche sotto serra, e di quelle biologiche (FA-a1, FA-a2 e FA-a5).
2. Favorire il riaccorpamento e ampliamento aziendale (FA-a1, FA-a3 e FA-a5).
3. Mantenimento della rete scolante e della sua efficienza (tutte).
4. Tutela della maglia agraria a trama fitta (FA-a1, FA-a3, FA-a4 e FA-a5).
5. Potenziamento della rete ecologica e della biodiversità anche attraverso la tutela delle piantate lineari e a gruppi di valore strutturale di tavola C2 (tutte).
6. Massima attenzione alla tutela qualitativa e quantitativa delle falde acquifere (impermeabilizzazioni e carichi inquinanti) (FA-a1, FA-a2 e FA-a5) e regolamentazione degli emungimenti.
7. Attenzione alle necessità dei centri abitati (FA-a4).
8. Integrazione funzionale nelle aziende ricadenti in prevalenza nelle aree di classe II (FA-a3)

Funzioni e interventi compatibili

- Attività agricole con edificabilità connessa da localizzare in corrispondenza delle sole aree già insediate (residenza, servizi agricoli e serre) nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 (escluso FA-a4).
- Nuovi insediamenti agricoli, ivi compresa la residenza, da localizzare in prossimità delle sole strade comunali o vicinali fermo restando il rispetto delle distanze di legge.
- Residenza stabile nel solo patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile, anche in parte, a fini agricoli con esclusione dei fabbricati rurali edificati con contributo pubblico;
- Ricettività turistica familiare connessa alla sola residenza stabile (agricola e non) nei soli edifici compresi nella tavola C2 con particolare riferimento a FA-a3.
- Massima compressione e scoraggiamento della funzione di residenza secondaria.
- Eventuali attività manifatturiere non inquinanti presenti decontestualizzate.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente come da precedente articolo 56.
- Piccoli annessi agricoli a servizio dei fondi da localizzare in corrispondenza delle sole aree insediate e da disciplinare attraverso il RU per le dimensioni e tipologie secondo le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 e regolamento 5/R/2007;
- Campo esistente per aeromodellismo con piccolo annesso di servizio (FA-a2).



Salvaguardie

Previsioni di PRG non in contrasto con i contenuti dello Statuto del territorio.

Art.78 Aree prevalentemente agricole della Collina di Anghiari (CA-a)

Oggetto

Sono le aree ricadenti nel subsistema variamente vocate alla funzione agricola o, secondo quanto emerso dal quadro conoscitivo, storicamente utilizzate a prevalenti fini agricoli.

Nel PTC ricadono alla zona agronomica “Colline Val Tiberina sud”, nell’unità di paesaggio CI05-01, tipo e variante di paesaggio agrario: colline a struttura mista (b3a).

Sono aree agricole permeate dall’ordinamento mezzadrile, che ne ha ordito il disegno di suolo e la struttura insediativa.

Nel loro complesso sono aree portatrici di importanti valori identitari (tav. C2).

Regole

Sulla base dei caratteri fisiografici, storico evolutivi, colturali e di assetto agronomico e fondiario sono individuabili:

- Aree agricole collinari (CA-a1). Sono le aree mediamente o scarsamente vocate all’agricoltura (classi II e III di capacità agricola) Per colture praticate e per stretta contiguità con le aree CA-a2 sono da considerare “aree ad agricoltura intensiva o specializzata” ai sensi dell’articolo 21 del PTC (tipo b3a). In esse ricadono due sottounità di paesaggio: locale collina di Anghiari II e III con caratteristiche differenziate di paesaggio agrario (tav. A8.3 e articolo 57): maglia generalmente fitta irregolare e con vegetazione perimetrale la prima, maglia generalmente rada e raramente equipaggiata la seconda.
- Aree agricole di pianalto (CA-a2). Disposte prevalentemente sul crinale e nella parte meridionale, è strettamente integrata con CA-a1. Tali aree sono caratterizzate da classe I di capacità agricola e sono da considerare “aree ad agricoltura intensiva o specializzata” ai sensi dell’articolo 21 del PTC (tipo b3a). Sono caratterizzate da maglia agraria regolare assolutamente priva di vegetazione perimetrale e di biodiversità.
- Aree marginali e residuali (CA-a3). Sono aree a forte pendenza assolutamente marginali e residuali nei confronti di CA-a1 e CA-a2 in termini di estensione e di localizzazione. Anche se inserite in b3a nel PTC, sono a tutti gli effetti da considerare “aree marginali ad economia agricola debole” ai sensi dell’articolo 21 del PTC.
- Aree interstiziali, intercluse, ortive di stretta pertinenza del capoluogo (CA-a4). Sono le aree collinari di stretta relazione con il capoluogo. Se sono caratterizzate in prevalenza come CA-a1, per la loro posizione assumono la prevalente funzione di servizio al capoluogo e di tutela del rapporto dello stesso con il suo contesto. Tale situazione che ne fanno aree produttivamente marginali, assimilabili alle “aree di influenza urbana ad economia debole” (articolo 21 del PTC – tipo d). Prevalente maglia fitta e discreto livello di biodiversità.
- Le aree CA-a2 sono da considerare ad esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell’articolo 40 della LR 1/05.

Obiettivi

1. Massimo sviluppo dell’attività agricola, con particolare riferimento alle colture orticole e specializzate e di quelle biologiche (CA-a2). In generale per CA-a2 sono da prevedere gli stessi obiettivi di FA-a1.



2. Mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali (CA-a1).
3. Integrazione di funzioni nelle aziende ricadenti in prevalenza nelle aree CA-a1.
4. Compressione e scoraggiamento della funzione di residenza secondaria (tutte).
5. Tutela dell'ambiente collinare nelle sue forme e nelle colture suddette anche in presenza di residenza secondaria (CA-a1 e CA-a2) e mantenimento delle sistemazioni e delle colture promiscue e degli oliveti.
6. Mantenimento dell'alternanza con i boschi in tutte le aree e potenziamento dei canali biotici (CA-a4).
7. Attenzione alle necessità funzionali e di tutela del capoluogo (CA-a4). È prevista disciplina statutaria di maggior dettaglio con variante al PRG.

Funzioni e interventi compatibili

- Attività agricola con edificabilità per soli annessi per superfici aziendali superiori ai minimi prescritti dal PTC da localizzare in corrispondenza delle sole aree già insediate nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 (escluso CA-a3 e CA-a4).
- Residenza stabile, agricola e non senza nuova edificabilità (escluso CA-a3).
- Ricettività turistica familiare connessa alla sola residenza stabile agricola e non con particola- re riferimento a CA-a1.
- Massima compressione e scoraggiamento della residenza secondaria (tutte).
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente come da precedente articolo 56.
- Funzione naturale e di garanzia ambientale (CA-a3).
- Piccoli annessi agricoli a servizio dei fondi (escluso CA-a3) da localizzare in corrispondenza delle sole aree insediate e da disciplinare attraverso il RU per le dimensioni e tipologie secondo le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 e regolamento 5/R/2007.

Salvaguardie

Previsioni di PRG non in contrasto con i contenuti dello Statuto del territorio.

Art.79 agricole dei Monti Rognosi (MR-a)

Oggetto

Sono le aree agricole residuali poste ai margini dei Monti Rognosi rimaste isolate dal contesto o aggregate ad aree contigue ricadenti in altri subsistemi.

Ricadono nella zona agronomica "Colline Val Tiberina sud" del PTC. nell'unità di paesaggio AP10-10, tipo e variante di paesaggio agrario: a macchia di leopardo interni al bosco (c2b).

Regole

Sulla base dei caratteri fisiografici, storico evolutivi, colturali e di assetto agronomico e fondiario sono individuabili:

- Aree agricole marginali o residuali (MR-a1). Tali aree sono da considerare "aree marginali ad economia debole" ai sensi dell'articolo 21 del PTC (tipo c2b). Sono scarsamente adatte all'uso agricolo o, addirittura, inadatte (tavole A4.3 e A4.4).
- Ricade nella sottounità di paesaggio "Collina e montagna appenninica II.

Obiettivi

Naturalizzazione per marginalità e limitazioni fisiche.

Funzioni e interventi compatibili

- Funzione agricola residuale senza edificabilità.



- Funzione naturale e di garanzia ambientale.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente come da precedente articolo 56.

Salvaguardie

Inedificabilità.

Art.80 Aree agricole dell'Alta Val Sovara (AS-a)

Oggetto

Sono le aree ricadenti nel subsistema variamente vocate alla funzione agricola o, secondo quanto emerso dal quadro conoscitivo, storicamente utilizzate a prevalenti fini agricoli. Nel PTC ricadono nella zona agronomica "Alta Val Tiberina e montagna del Casentino est", nell'unità di paesaggio AP10-10, tipo e variante di paesaggio agrario: densi e continui dell'Alto Casentino e alta Val Tiberina (c2a1). Sono aree dell'appoderamento mezzadrile di ambito appenninico e sono portatrici di importanti valori identitari (tav. C2). L'estensione delle aree è in forte regressione.

Regole

Sulla base dei caratteri fisiografici, storico evolutivi, colturali e di assetto agronomico e fondiario sono individuabili:

- Appoderamenti attivi in aree con modeste limitazioni in contesto marginale (AS-a1). Sono le aree prevalentemente attive ricadenti nelle classi II e III di capacità agricola coltivate in gran parte a seminativi e a prati pascoli, anche se non mancano le tradizionali colture promiscue. Sono da considerare "aree ad agricoltura sviluppata estensiva" ai sensi dell'articolo 21 del PTC. Sono caratterizzate da campi a maglia in genere fitta a mosaico irregolare a campi chiusi da siepe strutturale (minore pendenza) o su terrazzamento.
- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (AS-a2). Sono caratterizzate come AS-a1, ma generalmente con maggiori limitazioni, in posizioni più marginali e in prevalente abbandono; ricadono nelle classi III e II di capacità agricola.
- Aree agricole in situazioni di criticità. (AS-a3). Sono le aree che, anche se storicamente agricole, per limitazioni fisiche sono inadatte all'uso agricolo.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti (AS-a4). Sono le aree di stretta pertinenza del centro abitato di Ponte alla Piera e di Bagnolo e in gran parte utilizzate dai residenti. Sono caratterizzate come AS-a1 ma a prevalente maglia più fitta.

Ricadono nelle sottounità di paesaggio "Collina e montagna appenninica I".

Obiettivi

- Appoderamenti attivi in aree con modeste limitazioni in contesto marginale (AS-a1). Mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell'ambiente e del paesaggio. Tutela delle sistemazioni e della rete scolante. Tutela e potenziamento ove insufficiente o inesistenti delle delimitazioni a siepe strutturale. Sperimentazioni di reintroduzione fruttiferi tradizionali e colture tradizionali o di nicchia.
- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (AS-a2). Come sopra. Possibilità di naturalizzazioni programmate nelle aree con maggiori limitazioni fisiche e di incoraggiamento della residenza secondaria non svincolata dal fondo.
- Aree agricole in situazioni di criticità. (AS-a3). Naturalizzazione programmata.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti (AS-a4). Tutela delle sistemazioni e della rete scolante. Tutela e potenziamento ove insufficiente o inesistenti delle delimitazioni a siepe strutturale. Tutela e potenziamento ove insufficiente o inesistenti delle delimitazioni a



siepe strutturale. Attenzione alle necessità funzionali e di relazione anche paesaggistica con gli insediamenti.

Funzioni e interventi compatibili

- Appoderamenti attivi in aree con modeste limitazioni in contesto marginale (AS-a1). Attività agricola per coltivazioni e allevamento con edificabilità per soli annessi con superfici aziendali superiori ai minimi prescritti dal PTC, da localizzare in corrispondenza delle sole aree già insediate nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05. Residenza stabile, agricola e non con possibilità di ricettività familiare. Ricettività. Pubblici esercizi e ristorazione. Attività culturali.
- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (AS-a2). Come sopra. Funzioni di garanzia ambientale. Residenza secondaria.
- Aree agricole in situazioni di criticità. (AS-a3). Funzioni di garanzia ambientale.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti (AS-a4). Agricoltura per autoconsumo e orti. Possibilità di piccoli annessi regolamentati nei fondi da disciplinare attraverso il RU per le localizzazioni, dimensioni e tipologie secondo le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 e regolamento 5/R/2007.

Salvaguardie

Previsioni di PRG non in contrasto con i contenuti dello Statuto del territorio.

Art.81 Aree agricole dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-a)

Oggetto

Sono le aree ricadenti nel subsistema variamente vocate alla funzione agricola o, secondo quanto emerso dal quadro conoscitivo, storicamente utilizzate a prevalenti fini agricoli.

Ricadono nelle zone agronomiche "Colline Val Tiberina sud" e "Colline est di Arezzo e della Val di Chiana", nelle unità di paesaggio Ap13-01, Ap13-02 e Ap13-04, tipo e variante di paesaggio agrario: a macchia di leopardo interni al bosco (c2b).

Nel loro complesso sono aree di antichissimo insediamento agro pastorale e successivo appoderamento mezzadrile organizzato a "pelle di leopardo" nel manto boschivo. Interessate da strutture insediative di notevole interesse, sono portatrici di importanti valori identitari (tav. C2). L'estensione delle aree è in forte regressione.

Regole

Sulla base dei caratteri fisiografici, storico evolutivi, colturali e di assetto agronomico e fondiario sono individuabili:

- Aree agricole di pedecolle (SCA-a1). Sono le aree collinari di bassa quota (inferiore a 500 metri) che si affacciano sulle valli del Sovara/Cerfone e sulla parte iniziale delle vallecole minori caratterizzate da prevalente classe II di capacità d'uso. Possono essere considerate "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" ai sensi dell'articolo 21 del PTC. Sono caratterizzate da un paesaggio agrario a prevalente maglia fitta irregolare, con ampia presenza di vegetazione perimetrale anche di tipo strutturale e coltivazioni varie, spesso a vigneto o oliveto.
- Appoderamenti attivi di alta collina in aree a modeste limitazioni (SCA-a2). Sono le aree di alta collina che si sviluppano in prevalenza sulle dorsali principali e secondarie, caratterizzate dalla classe II di capacità d'uso. Si localizzano tuttavia anche sui versanti e



si presentano talvolta terrazze. Possono essere considerate “aree marginali ad economia agricola debole” ai sensi dell’articolo 21 del PTC. Sono caratterizzate da maglia prevalentemente fitta con da colture anche di carattere tradizionale, ma non mancano vigneti e oliveti che, con la quota lasciano il posto ai pascoli.

- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (SCA-a3). Come le precedenti ma caratterizzate dalla classe III di capacità d’uso e da significativi fenomeni di abbandono.
- Aree agricole in situazioni di criticità (SCA-a4). Sono le aree che, anche se storicamente agricole, per limitazioni fisiche sono inadatte all’uso agricolo. Si trovano in gran parte in abbandono.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti agro pastorali (SCA-a5). Sono le “isole” residue delle aree agricole di stretta pertinenza degli insediamenti agropastorali, un tempo vitali per le comunità, oggi fondamentali per la riconoscibilità e per l’identità dei luoghi e testimonianza dell’equilibrio degli antichi sistemi insediativi locali. Sono caratterizzati da maglia fitta dell’impianto agrario e classi varie di capacità d’uso. Il perimetro identificato delle aree nella tavola C1 prevale sulle altre indicazioni e intende definirne l’organicità con gli abitati.
- Tutte le aree ricadono nelle sottounità di paesaggio “Collina e montagna appenninica III e IV”.

Obiettivi

- Aree agricole di pedecolle (SCA-a1). Mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell’ambiente e del paesaggio, ivi favorendo per quanto possibile, accorpamenti e ampliamenti aziendali. Mantenimento/potenziamento della biodiversità. Compressione e scoraggiamento della funzione di residenza secondaria.
- Appoderamenti attivi di alta collina in aree a modeste limitazioni (SCA-a2). Mantenimento della funzione agricola finalizzata alla tutela dell’ambiente e del paesaggio. Tutela della maglia fitta e della biodiversità nelle colture e della vegetazione perimetrale. Incentivo per la residenza stabile e compressione della funzione di residenza secondaria. Integrazione con altre funzioni integrative e complementari. Tutela/sviluppo delle attività pastorali nelle aree ad alta quota e in quelle a maglia larga.
- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (SCA-a3). Come SCA-a2 con possibilità di residenza secondaria non svincolata dai fondi. Possibilità di naturalizzazioni programmate e di uso economico del bosco (classe III).
- Aree agricole in situazioni di criticità (SCA-a4). Naturalizzazioni programmate.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti agro pastorali (SCA-a5). Tutela delle sistemazioni e della rete scolante. Tutela e potenziamento ove insufficienti o inesistenti delle delimitazioni arboree agricole e non. Tutela e potenziamento delle opere di difesa del suolo ove insufficiente o inesistente. Potenziamento delle colture orticole e di nicchia. Attenzione alle necessità funzionali e di integrazione anche paesaggistica con gli insediamenti.
- Nelle aree SCA-a2, SCA-a3 e SCA-a5 incentivi per le opere di approvvigionamento idrico, depurazione dei reflui e smaltimento rifiuti solidi, energie alternative e risparmio energetico.

Funzioni e interventi compatibili



- Aree agricole di pedecolle (SCA-a1). Attività agricola per coltivazioni e allevamento con nuova edificabilità per soli annessi con superfici aziendali superiori ai minimi prescritti dal PTC, da localizzare in corrispondenza delle sole aree già insediate nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05. Residenza stabile, agricola e non.
- Appoderamenti attivi di alta collina in aree a modeste limitazioni (SCA-a2). Come SCA-a1. Ricettività e ricettività domestica, attività turistiche e ricreative, artigianato, attività culturali.
- Aree agricole di margine e/o in prevalente abbandono (SCA-a3). Come sopra. Funzioni di garanzia ambientale. Residenza secondaria.
- Aree agricole in situazioni di criticità (SCA-a4). Funzioni di garanzia ambientale.
- Aree di stretta pertinenza degli insediamenti agro pastorali (SCA-a5). Agricoltura per autoconsumo e orti. Possibilità di piccoli annessi regolamentati nei fondi da disciplinare attraverso il RU per le localizzazioni, dimensioni e tipologie secondo le modalità di cui all'articolo 41 della LR 1/05 e regolamento 5/R/2007.
- In tutte le aree interventi sul patrimonio edilizio esistente come da precedente art. 52.
- Impianto di recupero e compostaggio di sostanze organiche.

Salvaguardie

Previsioni di PRG non in contrasto con i contenuti dello Statuto del territorio.

Art.82 Subsistema degli insediamenti accentrati (u)

Oggetto

Comprende le parti di territorio:

- attualmente delimitate dal perimetro continuo delle aree edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi;
- attualmente non edificate ma interessate dall'esistenza sistematica delle opere di urbanizzazione e di un frazionamento del terreno disposto attraverso un piano attuativo finalizzati alla trasformazione urbanistica autorizzata.

Altre forme insediative, quali l'edificazione diffusa, discontinua lungo le strade, precaria se non strettamente connessa (catastalmente o per lotto di formazione urbanistica) ad edifici nelle condizioni di cui sopra, non fanno parte dell'oggetto del presente articolo.

In essi si svolgono le forme più significative di residenza, lavoro e attività assimilabili, relazioni della vita associata e in essi si concentrano la gran parte dei servizi alla popolazione. Per lo storico rapporto stabilito dall'uomo con tali forme insediative, in essi è stato investito capitale in termini economici, di intelligenza, di lavoro, di opere costruite, e sono pertanto testimonianze di grande rilevanza storico-culturale e identitaria.

Obiettivi

Fermi restando gli indirizzi di cui agli articoli 13 e 14 del PTC, gli specifici obiettivi sono:

1. La residenza stabile dovrà essere la funzione dominante dei centri e i nuclei compresi in tutti i sottosistemi ambientali. La residenza stabile dovrà essere accompagnata da attività con caratteristiche di permanenza e di stretta relazione con la popolazione insediata, quali commercio, artigianato, uffici pubblici e privati. A tale scopo dovranno essere indirizzati incentivi, interventi e azioni anche di carattere economico finanziaria, fiscale e urbanistico.



2. Disegno urbano prevalentemente ordinato sull'organizzazione dei servizi intesi come rete continua e organica, di livello locale, comunale e, principalmente per il capoluogo, sovracomunale. Di esso dovrà essere parte integrante un "luogo centrale", esistente o meno, nel quale la popolazione possa trovarsi e identificarsi, particolarmente importante negli insediamenti di recente costituzione o affermazione. Esso dovrà come tale essere opportunamente considerato nel disegno urbano e dovrà essere trattato, con gli eventuali intorni, come area pedonale. Alla pedonalità dovrà essere riservata particolare attenzione ed essere privilegiata nella mobilità interna ai centri e nuclei abitati.
3. Massima utilizzazione del suolo urbanizzato compatibile con i valori storici, paesaggistici, morfologici, di relazione e massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità in primo luogo di residenza stabile e delle attività di cui al punto 1.
4. Tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal RU e, per il centro antico di Anghiari, dalla variante al PRG in corso di elaborazione.
5. Sviluppo e promozione di azioni e interventi, in primo luogo di natura urbanistica, ma anche economico finanziaria, programmatica pubblico-privato e similari volti al miglioramento della qualità urbana e di vita dei suoi abitanti, del paesaggio urbano, specie delle parti periferiche, della morfologia urbana nel suo complesso e della rete dei servizi.
6. Attività turistiche, ricettività e seconda casa in misura congruamente minoritaria rispetto la residenza e le attività con carattere di stabilità e integrabile nella comunità senza che ne possa stravolgere l'identità.
7. Ai sistemi insediativi accentrati dovrà essere garantito la presenza, o quanto meno uno stretto rapporto, con la rete ecologica presente o prevista, che potrà essere parte integrante della rete dei servizi.

Funzioni compatibili

Il sistema nel suo complesso è finalizzato alla funzione insediativa nelle sue fondamentali accezioni di stabilità e dei servizi ed esercizi ad essa connessi compatibili con gli obiettivi di cui sopra.

In particolare, con riferimento al precedente articolo 8, esse saranno: residenza, attività produttive, commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, funzioni connesse con la mobilità.

La loro localizzazione e distribuzione non potrà essere in contrasto con le disposizioni vigenti e con i contenuti del presente statuto e dovrà garantire congrui livelli di compatibilità connessi al tipo di insediamento, di funzioni, di emissioni in termini di rumorosità, salubrità, alle risorse essenziali disponibili.

Articolazioni

Il subsistema si articola in:

- Insediamenti di fondovalle (FA-u)
- Anghiari e altri insediamenti della Collina di Anghiari (CA-u)
- Insediamenti dell'Alta Val Sovara (AS-u)
- Insediamenti di alta collina e montagna del versante aretino e delle Valli Sovara e Cerfone (SCA-u)



Art.83 Insediamenti di fondovalle (FA-u)

Oggetto

Sono costituiti dagli insediamenti accentrati di antica formazione e quelli recentemente costituiti per accrescimento e saldatura di antichi nuclei o, come nel caso di Anghiari, a seguito della costruzione della linea ferroviaria Arezzo Fossato di Vico (1888).

Sono, esclusa la parte collinare del capoluogo, i maggiori centri abitati del comune e in particolare: Anghiari (basso), San Leo, Motina, Viaio; e l'insediamento industriale delle Bertine nella Val Tiberina; Tavernelle e i nuclei di Bagnolo I e di Gualchiera in Val Sovara. Ricadono nell'unità di paesaggio CI05-01 del PTC.

Regole

Sulla base dei caratteri morfologici, storico evolutivi, funzionali sono individuabili:

- Nuclei accentrati o seriali di antica formazione (FA-u1) comprensivi di eventuali addizioni recenti non integrate ad essi. Sono i villaggi aperti formati con l'ordinamento del tessuto agricolo della pianura e del pedecolle o i nuclei lineari che si sono formati in stretta relazione con la presenza della strada, da cui traevano fonte di sostentamento. Tali strutture insediative sono da considerare patrimonio storico identitario del subsistema. Fra essi ricadono gli aggregati individuati ai sensi dell'articolo 13 del PTC.
- Tessuti recenti strutturati (FA-u2) Sono i tessuti di recente formazione conclusi, morfologicamente omogenei e urbanisticamente strutturati, anche se privi di qualità urbana.
- Aree e tessuti di prevalente recente formazione non strutturati, eterogenei o dequalificati (FA-u3). Ricadono in questa casistica forme insediative diverse da prive di struttura urbanistica a del tutto prive di qualità morfologica.
- Tessuti in formazione o aree inedificate con piano attuativo approvato (FA-u4). Sono i tessuti strutturati con lotti e significative aree libere, organizzati tuttavia da non essere considerati forme urbane diffuse in zona agricola oppure non edificate ma con stato di diritto formato a tutti gli effetti.
- Tessuti recenti a prevalente carattere produttivo (FA-u5). Sono le aree e tessuti a carattere produttivo organizzati e predisposti per questa finalità di scadente qualità urbana formati con piano attuativo. Sono in genere privi di alberature e di aree verdi pubbliche o curate privatamente nei lotti.
- Strutture produttive decontestualizzate (FA-u6). Sono singole strutture produttive formatesi in modo isolato, ma di consistente dimensione da non poter essere considerati episodi eccezionali in zona agricola. Esistono le sole aree di Chiaveretto, oggetto di variante al PRG n. 25, e di Mocaia.

Obiettivi e interventi

- Nuclei accentrati o seriali di antica formazione (FA-u1) comprensivi di eventuali addizioni recenti non integrate ad essi. Tutela dei tessuti nel loro complesso mediante gli interventi sul P.E.E. (art. 56) con rafforzamento delle funzioni urbane, integrazione funzionale e morfologica con le parti recenti contigue, riqualificazione delle aree dequalificate in essi comprese in forme tradizionali e compatibili con i caratteri dell'area.



- Tessuti recenti strutturati (FA-u2). Mantenimento del tessuto urbanistico e miglioramento della qualità urbana. Possibilità di interventi sui singoli fabbricati fino alla loro sostituzione. Funzione prevalentemente residenziale.
- Aree e tessuti di prevalente recente formazione non strutturati, eterogenei o dequalificati (FA-u3). Riqualficazione urbana orientata a specifici obiettivi di area da perseguire con incentivi anche in termini di carico urbanistico. Limitazioni delle possibilità di intervento in assenza di operazioni di riqualficazione urbana.
- Tessuti in formazione o aree inedificate con piano attuativo approvato (FA-u4). Completamento dei tessuti urbanistici secondo i caratteri prevalenti o le norme del piano attuativo.
- Tessuti recenti a prevalente carattere produttivo (FA-u5). Gli insediamenti devono essere completati secondo le norme del piano attuativo. Miglioramento della qualità urbana con le opere di arredo, l'introduzione di alberature e di collegamento con i canali biotici.
- Strutture produttive decontestualizzate (FA-u6). Finalità e interventi come da variante al PRG n. 25 per l'area di Chiaveretto e possibilità di modesti incrementi organici mirati per le attività produttive isolate in attesa di delocalizzazione (vedi anche art. 81).
- In tutte le aree si dovrà perseguire il raggiungimento di un carico urbanistico minimo da definire in relazione al carattere della zona, alle tipologie prevalenti, alla compatibilità con i caratteri paesaggistici.

Per le funzioni compatibili si vedano i principi generali di cui al precedente articolo generale.

Salvaguardie

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti nel titolo IV del PRG vigente, quelli nelle zone classificate B nel PRG vigente e quelli ricadenti in piani attuativi approvati non in contrasto con le norme dello statuto del territorio.

Art.84 Anghiari e altri insediamenti della Collina di Anghiari (CA-u)

Oggetto

Sono costituiti dal solo centro abitato di Anghiari, dal piccolo nucleo del Carmine, formatosi ai margini del convento e da quello connesso al castello di Sorci.

Ricadono nell'unità di paesaggio CI05-01 del PTC.

Regole

Sulla base dei caratteri morfologici, storico evolutivi, funzionali sono individuabili:

- Insediamento accentrato e tessuti di antica formazione (CA-u1) comprensivi di eventuali addizioni recenti scarsamente integrate. Sono il centro storico di Anghiari costituito dal borgo murato e dai tessuti urbanistici organizzati attorno a Piazza Baldaccio, all'ex convento della Croce e linearmente lungo lo stradone per Sansepolcro comprensivi del tessuto di orti e spazi aperti connesso. Rientrano anche i piccoli villaggi aperti formati con il tessuto agricolo di collina strettamente connesso con il centro principale. Tali strutture insediative sono da considerare patrimonio storico identitario del subsistema. Fra essi ricadono gli aggregati individuati ai sensi dell'articolo 13 del PTC.
- Ville urbane e parchi annessi (CA-u2) Sono l'ampio tessuto di ville urbane e dei relativi parchi e giardini pensili di pregio poste sul versante sud a ridosso della circonvallazione. Le ville sono quelle di cui all'articolo 25/2a del PTC.



- Tessuti recenti strutturati (CA-u3). Sono i tessuti di recente formazione conclusi, morfologicamente omogenei e urbanisticamente strutturati, anche se privi di qualità urbana.
- Tessuti recenti in formazione o aree inedificate con piano attuativo approvato (CA-u4). Sono i tessuti strutturati con lotti e significative aree libere oppure non edificate ma con stato di diritto formato a tutti gli effetti e in corso di completamento.
- Tessuti lineari recenti prevalentemente dequalificati (CA-u5). Sono i tessuti lineari formati lungo le principali direttrici in uscita dal centro abitato prive di qualità urbana, talvolta a morfologia estremamente eterogenea e disorganica (Martiri della Libbia), altre volte più omogenee di case isolate nel lotto (SP di Monterchi).
- Strutture produttive decontestualizzate (CA-u6). Sono singole strutture produttive formate- si in modo isolato, ma di consistente dimensione da non poter essere considerati episodi eccezionali in zona agricola.

Obiettivi e interventi

- Insediamento accentrato e tessuti di antica formazione (CA-u1) e Ville urbane e parchi annessi (CA-u2). Al di là degli obiettivi generali per il subsistema insediativo, sono specificamente definiti dalla variante al centro antico di Anghiari in corso di formazione e integrano per quanto di competenza il presente statuto.
- Tessuti recenti in formazione o aree inedificate con piano attuativo approvato (CA-u4).
- Completamento dei tessuti urbanistici secondo i caratteri prevalenti o le norme del piano attuativo.
- Tessuti lineari recenti prevalentemente dequalificati (CA-u5). Riqualficazione urbana orientata a specifici obiettivi di area da perseguire con incentivi anche in termini di carico urbanistico. Gli interventi di riqualficazione potranno essere dalla ricerca di maggiore qualità urbana diffusa e decoro (SP di Monterchi) a interventi di vera e propria sostituzione di parti di tessuto urbanistico. Solo in tal caso limitazioni delle possibilità di intervento in assenza di operazioni di riqualficazione urbana (Martiri della Libbia).
- Strutture produttive decontestualizzate (CA-u6). Finalità e interventi come da varianti al PRG n. 24 e 25 e possibilità di modesti incrementi organici mirati per le attività produttive isolate in attesa di delocalizzazione.
- In tutte le aree si dovrà perseguire il raggiungimento di un carico urbanistico minimo da definire in relazione al carattere della zona, alle tipologie prevalenti, alla compatibilità con i caratteri paesaggistici.

Per le funzioni compatibili si vedano i principi generali di cui al precedente art.80.

Salvaguardie

Per le aree comprese nel perimetro della variante al centro antico di Anghiari, in attesa della sua approvazione, valgono le norme del PRG vigente.

Per le altre parti sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti nel titolo IV del PRG vigente, quelli nelle zone classificate B nel PRG vigente e quelli ricadenti in piani attuativi approvati non in contrasto con le norme dello statuto del territorio.

Art.85 Insediamenti dell'Alta Val Sovara (AS-u)

Oggetto



Sono costituiti dai nuclei accentrati di antica formazione e, nel caso di Ponte alla Piera, dei successivi sviluppi a saldatura dei nuclei originari.

Sono in particolare: il centro abitato di Ponte alla Piera e il nucleo di Bagnolo II, entrambi posti sull'antichissimo percorso per la Romagna (Ariminensis).

Ricadono nell'unità di paesaggio AP10-10 del PTC.

Regole

Sulla base dei caratteri morfologici, storico evolutivi, funzionali sono individuabili:

- Insediamento accentrato di antica formazione (AS-u1). Sono il villaggio aperto formatosi attorno al Ponte medievale sul Rio Cerfone lungo la strada per la Romagna comprensivo dell'ex mulino e della Villa Gennaioli e gli altri piccoli nuclei lineari costituenti il centro abitato di Ponte alla Piera formatisi lungo la stessa strada. È centro abitato povero di funzioni urbane. Tali strutture insediative sono da considerare patrimonio storico identitario del subsistema. Sono gli aggregati individuati ai sensi dell'articolo 13 del PTC.
- Altri tessuti recenti prevalentemente dequalificati (AS-u2) Sono i tessuti di recente formazione lungo strada a saldatura parziale e in parte disordinata dei nuclei originari a funzione residenziale e, ai margini del borgo, produttiva.

Obiettivi e interventi compatibili

- Insediamento accentrato di antica formazione (AS-u1). Tutela dei tessuti nel loro complesso mediante gli interventi sul p.e.e (art. 56) con rafforzamento delle funzioni urbane, integrazione funzionale con il tessuto agricolo contiguo, riqualificazione delle aree dequalificate in essi comprese in forme tradizionali e compatibili con i caratteri dell'area.
- Altri tessuti recenti prevalentemente dequalificati (AS-u2) Integrazione e potenziamento con miglioramento della qualità urbana.

Salvaguardie

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti nel titolo IV del PRG vigente, quelli nelle zone classificate B nel PRG vigente e quelli ricadenti in piani attuativi approvati non in contrasto con le norme dello statuto del territorio.

Art.86 – Insediamenti di alta collina e montagna dei Monti del versante aretino e della Bassa Val Sovara e Val Cerfone (SCA-u)

Oggetto

Sono costituiti dagli antichi insediamenti di origine castellare (Valialle, Toppole, Pianettole, Castiglioncello), dai villaggi agricoli e agro pastorali aperti (Scille, Casenovole, Gello, Rocca, Casarecci, Montemercole, Poggiolo, Upacchi, Casale, Verazzano Catigliano, Tortigliano, Scoiano e San Salvatore), dagli insediamenti anomali di Scheggia e di Bagnaia e da quello formatosi in rapporto con la Villa-castello di Galbino.

Ricadono nelle unità di paesaggio Ap13-01, Ap13-02 e Ap13-04 del PTC.

Regole

Sulla base dei caratteri morfologici, storico evolutivi, funzionali sono individuabili:

- Nuclei agro pastorali di antica formazione castellare o aperta (SCA-a1). Le strutture di origine castellare sono caratterizzate da prevalente struttura fortemente accentrata e densa che, nell'evoluzione successiva ha stabilito forti legami strutturali con il tessuto agricolo pertinenziale. Le strutture di prevalente origine agricola, sorte o meno attorno ad una parrocchiale, hanno struttura organizzata in funzione dei percorsi di raccordo con il



territorio agricolo pertinenziale. La loro fragilità cresce con la quota e, generalmente, con la marginalità. In tal caso, salvo Upacchi, sono prevalentemente sottoutilizzate e/o a residenza secondaria e povere di funzioni urbane. Tali strutture insediative sono da considerare patrimonio storico identitario del subsistema. Fra essi sono gli aggregati individuati ai sensi dell'articolo 13 del PTC.

- Altre strutture insediative aggregate di antica formazione (SCA-a2). Tali forme insediative sono caratterizzate da diverse origini e struttura non accentrata, ma fortemente integrata con l'area agricola pertinenziale (Villa e insediamento di Galbino, Villa della Scheggia)
- Espansioni prevalentemente recenti (SCA-a3). Sono i tessuti di recente formazione strutturati, anche se di scadente qualità (La scheggia) o dispersi e non strutturati (Bagnaia) e quelli formati ad espansione dei precedenti casi (Catigliano). Fra questi, anche se del tutto anomalo, è da considerare l'insediamento della comunità e azienda agricola integrata di Montemercole, costituito in gran parte da abitazioni improprie (roulottes e simile).

Obiettivi e interventi compatibili

Gli obiettivi generali sono quelli del contesto agricolo in cui i vari nuclei ricadono (vedi articoli relativi).

- Nuclei agro pastorali di antica formazione castellare o aperta (SCA-a1). Tutela dei tessuti nel loro complesso mediante gli interventi sul p.e.e. e di restauro urbanistico (art. 56) con rafforzamento della residenza, della quota compatibile di servizi e di funzioni integrative (attività artigianali e culturali, pubblici esercizi, turismo). Forte legame e integrazione funzionale con il tessuto agricolo contiguo.
- Altre strutture insediative aggregate di antica formazione (SCA-a2). Tutela delle strutture insediative mediante gli interventi sul p.e.e. e di restauro urbanistico (art. 56) con finalità diversificate per tipo: rafforzamento della residenza, attività turistiche e culturali, pubblici esercizi. Forte legame e integrazione funzionale con il tessuto agricolo contiguo.
- Espansioni prevalentemente recenti (SCA-a3). Intervento di miglioramento della qualità urbana e del rapporto con l'insediamento storico (Catigliano) e del rafforzamento della struttura urbana e funzionale (Bagnaia). Riqualficazione per insediamento organico stabile per Montemercole a sostituzione delle strutture precarie completo delle infrastrutture di rete e dei servizi di interesse locale.

Salvaguardie

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti nel titolo IV del PRG vigente, quelli nelle zone classificate B nel PRG vigente e quelli ricadenti in piani attuativi approvati non in contrasto con le norme dello statuto del territorio.

Art.87 Subsistema della mobilità e dei servizi (ms)

Oggetto

Comprendono le parti di territorio organizzate e trasformate nel tempo per garantire alle strutture insediative livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze espresse dalla comunità che il piano strutturale garantisce ai livelli quantitativi commisurati alla massima capacità insediativa, favorendone al tempo stesso le condizioni per il loro sviluppo e adeguamento qualitativo.

Esse comprendono in particolare:



1. le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della legge 847/64;
2. le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 44 della legge 865/71.

Le infrastrutture per la mobilità in particolare sono costituite dalla rete stradale per il trasporto pubblico e privato, da quella ciclabile e pedonale e dalle attrezzature ad essa connesse, quali aree di parcheggio pubblico, stazioni e fermate per la sosta dei mezzi pubblici, stazioni di rifornimento dei carburanti, aree e attrezzature al servizio della viabilità.

Pur avendo un ruolo strettamente funzionale, esse sono in gran parte documenti del passato e, in tal caso, sono anche testimonianze di rilevanza storico-culturale e identitaria del luogo.

Obiettivi

Servizi

Qualificazione e potenziamento, quando carenti, in termini funzionali e di accessibilità attraverso:

- a. razionalizzazione dei servizi di interesse comunale sull'intero territorio, tenuto conto della centralità funzionale di Anghiari;
- b. miglioramento dell'accessibilità in tutte le sue forme: capillarità pedonale, rete carrabile e parcheggi;
- c. previsione di una quantità di aree per servizio, espresse in mq. di S1 e S2 calcolate nella misura di 24 mq/abitante, compresa fra una quantità minima e una massima corrispondenti rispettivamente alla popolazione attuale e alla massima capacità insediativa del piano.

Mobilità

- a. Le infrastrutture per la mobilità, in primo luogo quelle viarie, per finalità di sicurezza e di efficienza del servizio devono essere concepite e utilizzate in modo gerarchico, commisurato cioè alla funzione che ciascuna di esse riveste nel contesto sia territoriale che urbano.
- b. La mobilità, per quanto compatibile con le caratteristiche fisiche, funzionali e socioeconomiche del comune, deve essere concepita in senso intermodale.

Prescrizioni

Servizi

Il RU dovrà garantire nel totale e nel dettaglio per UTOE le quantità di aree per servizi alla persona in misura pari a quella prescritta nel precedente comma.

Al fine dell'ottimizzazione dell'uso e dell'economia dei servizi, la strategia di localizzazione può comportare l'opportunità di distribuire le quantità afferenti alle singole UTOE in relazione all'uso programmato degli stessi servizi nell'ambito comunale, senza che ciò comporti variante al piano strutturale.

La distribuzione e il disegno dei servizi, ferme restando le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi contenuti nel presente articolo sono sviluppate nel RU secondo gli indirizzi individuati nelle linee strategiche del piano.

Mobilità

Nelle strade extraurbane classificate come nella tavola C1 al di fuori dei centri abitati dovranno essere rispettati gli arretramenti delle costruzioni secondo le modalità di cui ai decreti n. 1404/68 e 285/92 e del regolamento 495/92. Il RU dovrà indicarne il disegno applicativo. Le perimetrazioni dei centri abitati sono quelle definite con più deliberazioni del consiglio comunale in attuazione del DM 285/92.



Nelle strade extraurbane principali e secondarie dovranno essere evitati ingressi diretti nella carreggiata al di fuori di quelli previsti per la viabilità pubblica di interesse locale. Nel caso di edilizia diffusa o attività isolate gli accessi dovranno disporre di una viabilità di servizio interno per essere opportunamente concentrati e autorizzati in unico punto.

Salvaguardie

Non potranno essere realizzate strade che non siano previste in piani attuativi approvati e vigenti. Potranno essere tuttavia realizzate previsioni di PRG non in contrasto con i contenuti dello Statuto del territorio.



PARTE TERZA - VINCOLI

Art.88 Vincoli nel territorio comunale

Nel territorio comunale sono presenti vincoli ricognitivi, derivati dall'applicazione dei provvedimenti giuridici che li hanno disposti, e vincoli urbanistici applicati sul territorio comunale attraverso scelte o elaborazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata anche in applicazione di disposizioni giuridiche vigenti.

Vincoli ricognitivi e vincoli urbanistici sono descritti nelle tavole 02A e 02B in applicazione diretta delle fonti originali o, nel caso di descrizione in scala inferiore all'1:10000, riportate nella cartografia di maggior dettaglio. In tal caso con l'approvazione del piano strutturale sono da intendersi approvati i perimetri descritti nella scala di maggior dettaglio.

Vincoli ricognitivi e vincoli urbanistici producono gli effetti disposti dai provvedimenti e dagli atti costitutivi.

È fatto obbligo di applicazione dei vincoli descritti da parte degli atti di governo del territorio; questi dovranno esplicitare altresì i vincoli che eventualmente il piano strutturale non avesse indicato: in particolare:

- i vincoli di rispetto del nastro stradale ai sensi e con gli effetti del D.M. 1404/68 e del D.M. 285/92;
- i vincoli cimiteriali ai sensi del testo unico delle leggi sanitarie e sue integrazioni e modificazioni;
- elettrodotti, metanodotti, fonti di emissione di onde elettromagnetiche, e altre fonti tecnologiche secondo le disposizioni al momento vigenti.
- Eventuali altri vincoli ricognitivi che dovessero intervenire in futuro costituiscono parte integrante del presente articolo senza che ciò comporti variante al piano strutturale.

Art.89 Varianti al PRG

Omissis



PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PRESCRITTIVI PER LE SCELTE STRATEGICHE DI SVILUPPO SOSTENIBILE

PARTE PRIMA – LE PREVISIONI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO

Titolo I – Inquadramento nelle previsioni territoriali regionali e provinciali

Art.90 Inquadramento nelle previsioni territoriali regionali

Le previsioni del Piano Strutturale contenute nelle prescrizioni e indirizzi per le scelte strategiche di sviluppo sostenibile sono conformi al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con particolare riferimento al rispetto delle direttive e delle prescrizioni in esso contenute.

Art.91 Inquadramento nelle previsioni territoriali provinciali

Le previsioni del piano strutturale contenute nelle prescrizioni e indirizzi per le scelte strategiche di sviluppo sostenibile sono conformi al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente con particolare riferimento al rispetto degli indirizzi, delle direttive e delle salvaguardie in esso contenute.

PARTE SECONDA – LE PREVISIONI STRATEGICHE DI AMBITO COMUNALE

Titolo I – Indirizzi, prescrizioni e strumenti di governo del territorio

Art.92 Varianti al PRG vigente

Omissis

Art.93 Variante al PRG per il centro antico di Anghiari

La variante al PRG per il centro antico di Anghiari, interessa la porzione di territorio ricadente all'interno del perimetro individuato nelle tavole A8.3, B3, C2, C3 e D1.

Di essa il piano strutturale condivide gli obiettivi strategici dichiarati nell'avvio del procedimento e li assume quale riferimento per la delimitazione dell'ambito di tutela e per la definizione delle strategie per l'intero centro abitato e l'UTOE di Anghiari. Le indicazioni contenute nel piano inerenti tali parti del territorio comunale sono pertanto indicative e non prescrittive.

Art.94 Varianti al PRG n. 24, 25 e 26

Omissis

Art.95 Piani e programmi attuativi del piano strutturale di Anghiari

Il piano strutturale del Comune di Anghiari per la parte urbanistica si attua mediante i seguenti atti di governo del territorio:

- il piano operativo;
- i piani complessi di intervento
- i piani attuativi

I piani attuativi sono costituiti da:

- Lottizzazioni
- Piani per l'edilizia economica e popolare



- Piani per gli insediamenti produttivi
- Piani di recupero del patrimonio edilizio
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa.

Art.96 Perequazione

Al fine di perseguire gli obiettivi individuati attraverso un'equa distribuzione dei diritti edificatori per le proprietà comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica, il piano potrà avvalersi dello strumento della perequazione urbanistica.

Il Piano Operativo e, eventualmente, i piani complessi di intervento individuano gli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a perequazione. In essi, con riferimento anche ai singoli piani attuativi, sono determinate entità e localizzazione delle aree da perequare, che potranno coprire l'intera previsione delle aree per servizi pubblici/uso pubblico e attrezzature collettive in essi previste e che potranno essere localizzate anche in UTOE diverse.

I soggetti interessati dalla perequazione urbanistica partecipano ai piani e programmi di trasformazione in quota proporzionale alla St in essi compresa.

Titolo II – Le previsioni strategiche di ambito comunale

Art.97 Qualificazione del territorio comunale e definizione delle scelte

Viste le caratteristiche delle risorse emergenti dal quadro conoscitivo e in coerenza con gli indirizzi programmatici di avvio del procedimento, il piano fonda le scelte strategiche sul riconoscimento del ruolo primario svolto dall'ottimale funzionamento della struttura fisica ed ecologica del territorio comunale e dal valore del paesaggio e dei documenti materiali della cultura locale. Dal riconoscimento e dalla permanenza nel tempo di tali valori deriva, subordinandola ad essi, ogni altra scelta strategica.

L'uso di tali risorse e il conseguente sviluppo che ne può derivare dovranno essere verificati attraverso la valutazione degli effetti positivi su di esse e dovranno dimostrare la permanenza delle condizioni.

Fermo restando quanto precisato nell'articolo 6 c.4, negli atti di governo del territorio dovranno essere definite secondo gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle presenti norme localizzazioni e perimetri delle previsioni individuate nel piano in forma schematica o simbolica.

Art.98 Aree e progetti integrati per attività e servizi strategici

Il piano, facendo propri anche progetti elaborati dal comune o da altri soggetti pubblici e privati, individua quali strategici per lo sviluppo del territorio e della comunità locale i progetti e le scelte a seguito specificate, da precisare nel perimetro, quando occorrente, attraverso gli atti di governo del territorio. Per la loro definizione e attuazione il comune si fa parte attiva con gli stessi atti di governo del territorio e gli altri strumenti di sua competenza nel rispetto delle disposizioni contenute nello statuto.

Essi sono in particolare:

- a. Le aree e i progetti integrati per la tutela e la fruizione dell'ambiente;
- b. Il progetto integrato "Alto Tevere";
- c. Il centro commerciale naturale di Anghiari;
- d. Il centro polifunzionale congressuale e turistico di Albiano;



- e. L'area per attività polifunzionali produttive delle Bertine;
- f. L'area per il centro per le attività giovanili e motorie della popolazione;
- g. I luoghi della cultura;
- h. La piattaforma ecologica comunale

In esse il piano prevede:

- a. Le aree e i progetti integrati per la tutela e la fruizione dell'ambiente sono quelli indicati nel successivo art. 102.
- b. Il progetto integrato "Alto Tevere" ricade su vaste aree ex agricole poste a quote elevate sul versante dell'Alpe di Catenaia comprendente aree e immobili di proprietà regionale attualmente in stato di sostanziale abbandono. Obiettivo del progetto è il recupero del patrimonio ambientale, territoriale ed edilizio mediante l'introduzione di attività economiche e culturali compatibili con i caratteri del luogo da perseguire attraverso un consorzio di soggetti pubblici e privati allo scopo costituito dalla Comunità Montana Val Tiberina Toscana, dalla Cooperativa Anghiari Vecchio e dall'azienda agricola LABA. Gli interventi dovranno essere quelli ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in conformità con l'articolo 56 con possibilità di modeste integrazioni per annessi con funzioni accessorie. Le funzioni ammissibili, espresse in dettaglio nel progetto, sono quelle agricole con particolare riferimento all'allevamento del bestiame, culturali, di commercio, con particolare riferimento alla ristorazione, di ricettività e di residenza funzionale alla conduzione. Il dimensionamento è quello contenuto nella tabella 2 dell'articolo 108 (UTOE e insediamento 5 – Ponte alla Piera) non comprendente gli eventuali annessi accessori.
- c. Il centro commerciale naturale di Anghiari; è localizzato nel centro storico e pertanto, in conformità con quanto detto negli articoli 93 e 101, la sua definizione, indirizzi e prescrizioni urbanistiche sono competenza della Variante al PRG per il centro antico di Anghiari.
- d. Il centro polifunzionale congressuale e turistico di Albiano è definito nei contenuti e nelle prescrizioni dalla variante 26 al PRG vigente (art. 94), parte integrante del piano; il suo dimensionamento è contenuto nella tabella 2 di cui al successivo articolo 108 (UTOE insediamento 3 – Motina).
- e. Le prescrizioni e gli indirizzi per l'area per attività polifunzionali produttive delle Bertine, il cui dimensionamento è compreso nella tabella 2 dell'articolo 108 – UTOE n. 2 – San Leo, sono contenuti nel successivo articolo 105 e 112.
- f. Le prescrizioni e gli indirizzi per l'area per il centro per le attività giovanili e motorie della popolazione sono contenuti nel successivo articolo 103.
- g. Le prescrizioni e gli indirizzi per l'area per I luoghi della cultura sono contenuti nel successivo articolo 102.
- h. La piattaforma ecologica comunale (individuata nella tavola A6.5 e D1 destinata alla raccolta e allo stoccaggio di materiali destinati al riutilizzo è da ritenersi area di servizio strategico per il comune in quanto destinato alla riduzione volumetrica dei rifiuti solidi urbani, in coerenza con gli obiettivi programmatici del piano.

Art.99 Aree e progetti integrati per la tutela e la fruizione dell'ambiente

Il piano fa propri i progetti già elaborati dal comune in materia e, attraverso gli atti di governo del territorio e gli altri strumenti in suo potere, promuove azioni, progetti per la gestione e, per quanto



compatibile secondo le disposizioni dello statuto, l'uso delle aree a prevalente indirizzo naturale.

In particolare per:

- a. l'area naturale protetta della Golena del Tevere;
 - b. l'area di interesse storico naturalistico dei Monti Rognosi;
 - c. l'area di interesse naturalistico intercomunale dell'Alpe di Poti;
 - d. le aree di gestione finalizzata del patrimonio boschivo;
 - e. le aree di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica;
 - f. le aree di riconversione naturale.
- a. L'area naturale protetta di interesse locale della Golena del Tevere è quella individuata nel suo atto istitutivo. Ferme restando le finalità e i contenuti in esso previste e le modalità di gestione previste nel regolamento, le finalità ad essa connesse sono da intendersi estese all'asta del Fiume Tevere dal Lago di Montedoglio al confine comunale secondo i limiti individuati nella tavola D1. Entro tale perimetro sono previste aree:
- di tutela naturalistica integrale. In esse le azioni dovranno essere finalizzate alla tutela delle situazioni e ambienti in equilibrio, al miglioramento, anche orientato, delle situazioni in evoluzione, al ripristino e al risanamento delle aree tuttora in stato di degrado;
 - di tutela naturalistica con possibilità di fruizione ricreativa. In esse le azioni dovranno essere finalizzate alla tutela e al ripristino di condizioni naturali, ivi comprese le aree attualmente coltivate, con possibilità di introduzione di percorsi pedonali e ciclabili; in conformità con l'articolo 30 del PTC non possono essere ammesse costruzioni e manufatti che possano ostacolare il deflusso delle acque;
 - di mitigazione dell'impatto delle opere idrauliche. Interessano le aree della diga e delle attrezzature e canalizzazioni connesse. Dovranno essere previste opere di ingegneria naturalistica per la mitigazione dell'impatto ambientale delle opere.
- b. L'area di interesse storico naturalistico dei Monti Rognosi comprende interamente il sito di importanza regionale (SIR 77 Monti Rognosi – cod. natura 2000: IT5180009 e le aree ad esso strettamente collegate. Fermo restando quanto contenuto nello statuto del territorio, gli obiettivi e le modalità di tutela sono quelli di cui alla LR 6 aprile 2000 n. 56 e le sue norme di attuazione (deliberazione G.R. 644/04).
- c. L'area di interesse naturalistico dell'Alpe di Poti comprende interamente il sito di importanza regionale (SIR 82 Brughiere dell'Alpe di Poti – cod. natura 2000: IT5180014). Fermo restando quanto contenuto nello statuto del territorio, gli obiettivi e le modalità di tutela sono quelli di cui alla LR 6 aprile 2000 n. 56 e le sue norme di attuazione (deliberazione G.R. 644/04).
- d. Le aree di gestione finalizzata del patrimonio boschivo. Sono tutte le altre aree boscate non comprese nei punti di cui sopra. Fermo restando quanto contenuto nel titolo V dello statuto del territorio con particolare riferimento ai boschi di pregio, si applicano le norme di cui al Regolamento forestale della Provincia di Arezzo.
- e. Le aree di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica. Sono le aree localizzate principalmente nei fondovalle dove la rete ecologica attuale risulta insufficiente ad un equilibrato sviluppo della biodiversità. In tali aree dovranno essere incrementati e potenziati i canali della rete ecologica secondo le direzioni preferenziali individuate nella tavola D1 attraverso l'introduzione di specie arboree e arbustive di quelle localmente diffuse, da eseguire secondo le linee guida e le metodologie fissate dall'APAT e dalla Regione Toscana nei "I principi e linee guida per l'ingegneria naturalistica". Lo strumento operativo stabilirà strumenti e



metodi di intervento prevalentemente privato per la tutela di aree e canali esistenti e la riqualificazione e il completamento delle lacune strutturali compromettenti la funzionalità.

- f. Le aree di riconversione naturale. Sono le aree nelle quali i segni dell'abbandono del territorio agricolo sono in situazione di irreversibilità e quelle che, per condizioni di limitazione fisica sono assolutamente inadatte all'agricoltura e necessitano di sistemazioni a maggiore garanzia di tutela idrogeologica e geomorfologica. In esse dovrà essere prevista una naturalizzazione programmata. Il regolamento urbanistico stabilirà strumenti e metodi di intervento pubblico o privato per la realizzazione.

Art.100 Uso delle risorse storico paesaggistiche

La tutela del patrimonio costituente l'identità storica e paesaggistica del comune, individuato nello Statuto del territorio, costituisce indirizzo strategico da perseguire nel tempo non solo per la necessità di trasmettere alle generazioni future risorse essenziali della cultura locale, ma anche per il mantenimento dei presupposti e delle condizioni necessarie per lo sviluppo economico del comune.

A tale fine dovranno essere orientate le previsioni attuative, gli interventi di riqualificazione e le azioni, ivi comprese quelle di interesse comunitario.

Art.101 Ruolo del centro storico di Anghiari

Ferma restando la competenza della variante al PRG per il centro antico di Anghiari secondo quanto disposto nel precedente articolo 93, e in coerenza con gli obiettivi dichiarati nel relativo avvio del procedimento, il piano strutturale riconosce il ruolo strategico e la centralità funzionale del centro storico nell'ambito comunale che dovrà esprimersi sul piano sociale, culturale ed economico.

Tale centralità dovrà esprimersi in primo luogo attraverso scelte volte a consolidare e sviluppare la residenza stabile e quella dei relativi servizi ed esercizi ad essa strettamente connessi, garanzia di continuità storica, tutela e vivacità sociale nel tempo. Ad essa dovrà essere affiancata un'ampia e differenziata gamma di funzioni e di campi di interesse, anche di ambito non locale, di tipo amministrativo, culturale, scolastico, associativo, di servizio alla popolazione e all'impresa, di produzione e di scambio.

Art.102 La centralità dei luoghi della cultura

Il piano riconosce nella promozione e nella valorizzazione della cultura un indirizzo strategico per lo sviluppo economico e sociale del comune e promuove azioni anche di carattere urbanistico per il suo conseguimento in merito a:

- a. produzione di cultura: attività giovanili, teatro in luoghi preposti o occasionali, filarmonica e scuola di musica, manifestazioni della cultura e delle tradizioni popolari, ecc.;
- b. manifestazione e diffusione della cultura locale e della conoscenza dei luoghi mediante lo strumento del Sistema museale della Città di Anghiari in attuazione della convenzione regionale 2011/02. In particolare si dovranno perseguire itinerari di valorizzazione dei beni paesistico ambientali e culturali del territorio comunale extraurbano di carattere tematico, cui potranno essere connesse occasioni di valorizzazione produttiva ed economica compatibili con i limiti definiti nello statuto del territorio e nella tabella 2



- dell'articolo 108. Gli itinerari tematici comprenderanno: il circuito delle pievi, quelli delle ville, dei castelli, dei mulini, dei cimiteri di campagna, della Val Sovara;
- c. mantenimento, eventuale adeguamento e valorizzazione dei luoghi della cultura locale e della memoria storico culturale individuati nella tavola C2 in conformità con quanto prescritto nei titoli VII e VIII dello statuto del territorio.
 - d. In relazione alle necessità contestuali il regolamento urbanistico definisce ed, eventualmente, disciplina le azioni urbanistiche dirette e indotte inerenti.

Art.103 I luoghi dell'aggregazione giovanile

Il piano qualifica il comune di Anghiari quale punto di riferimento dell'aggregazione giovanile nel territorio dell'Alta Val Tiberina attraverso l'individuazione di due luoghi diversamente caratterizzati nell'indirizzo strategico: Campo alla Fiera e località Maccarino (zona limitrofa al campo sportivo del capoluogo).

L'area del Campo alla Fiera si qualifica per attività organizzate e flessibili strettamente connesse al Capoluogo e alla popolazione locale senza costruzioni edilizie e opere a carattere fisso o previsione di impermeabilizzazioni, ma con possibilità di allestimenti di qualunque natura con strutture smontabili.

L'area connessa al Campo sportivo in località Maccarino si qualifica per attività giovanili autonome organizzate con ampia possibilità di invenzione e creatività nei vari settori (attività musicali, motorie, tempo libero, ecc.) destinata a gruppi organizzati per produzione di manifestazioni, attività di elaborazione e assimilabili con possibilità di allestimenti e attrezzature fisse e/o flessibili/smontabili, aree di sosta con accesso dalla SP di San Leo, accessibilità pedonale dal centro abitato e dal luogo centrale di fondovalle del capoluogo (vedi articolo 111), ampia dotazione di verde in continuità con la rete biotica. Il luogo potrà ospitare attrezzature fisse comportanti anche opere di carattere edilizio non computate ai fini del carico urbanistico, di cui il regolamento urbanistico definirà limiti e modalità di realizzazione.

Art.104 La mobilità nel territorio comunale

La mobilità nel territorio comunale di Anghiari è descritta nella tavola D1 e dovrà essere concepita in termini di intermodalità, compatibile con le scelte di livello territoriale sovraordinate, integrate fra di loro.

Essa dovrà essere costituita da:

- a. viabilità carrabile per il trasporto pubblico e privato su gomma;
- b. viabilità ciclabile extraurbana con segmenti urbani;
- c. viabilità pedonale extraurbana e urbana.

La viabilità carrabile dovrà essere organizzata avendo come riferimento principale la E78 dei Due Mari, da cui dovranno partire gli accessi principali per il territorio comunale. Essi saranno costituiti dalla SP di San Leo che, anche camionale e raccordata con la SP della Libbia, proseguirà nella SP di Pieve Santo Stefano, e la SP di Monterchi. La SP della Libbia dovrà servire una mobilità pubblica e privata leggera.

Entro i canali individuati nella tavola D1 e con riferimento agli schemi funzionali indicativi di UTOE nel regolamento urbanistico potrà essere valutata la fattibilità e la definizione di:

- una viabilità di circonvallazione est di San Leo con obbligo di servizio alla zona produttiva delle Bertine,



- una viabilità di circonvallazione est del capoluogo dalla SP di San Leo alla SP di Monterchi attraverso la strada di lottizzazione della Giardinella.

I tracciati dovranno essere improntati all'efficienza del collegamento evitando edificazione ad essi connessa, al massimo rispetto del patrimonio storico in termini di distanza, incidenza visiva e organicità e al minimo impatto nel paesaggio agrario: minima frammentazione aziendale e urbanistica, massimo rispetto della tessitura agraria, continuità delle reti ecologiche. Se compatibili con le norme sulla tutela del paesaggio, i tracciati dovranno privilegiare la geometria di segni e le strade esistenti.

Con gli stessi criteri potranno altresì essere individuati specifici segmenti viari mirati a migliorare l'efficienza della mobilità urbana, la sicurezza, l'accessibilità ai centri abitati e ai servizi.

La viabilità ciclabile, secondo quanto disposto nella tavola D1, dovrà raccordarsi con la rete di interesse provinciale in corrispondenza con l'attuale SS 73 e svilupparsi su sede propria indipendente o a lato della viabilità ordinaria. Ove esistente, dovrà svilupparsi su viabilità antica declassata, o non più usata, e lungo il tracciato della ex sede ferroviaria, per essere attuata anche mediante interventi di recupero e riqualificazione.

Art.105 Le attività economiche per lo sviluppo sostenibile

Lo sviluppo delle attività economiche e le scelte urbanistiche connesse dovranno essere improntati ai seguenti indirizzi strategici:

- a. sviluppo e sostegno equilibrato dei tre settori di attività, commisurato ai caratteri delle varie parti del territorio, finalizzato a costituire un sistema organico;
- b. possibilità di sviluppo di attività nelle varie parti del territorio comunale commisurato alle opportunità e ai caratteri connessi alla tutela e alla valorizzazione delle risorse locali;
- c. attenzione alle opportunità locali indotte dalle varie scelte strategiche di carattere sovra comunale e comunale, con particolare riferimento al passaggio della SGC dei Due Mari.

In particolare per i diversi settori di attività economica si dovranno perseguire gli indirizzi a seguito descritti:

1. Settore primario

Nel RU dovrà essere attribuita grande importanza strategica al settore agricolo sia per il ruolo fondamentale che riveste a livello occupazionale, produttivo e culturale, sia perché alla sua presenza sono legati gran parte dei valori storici e paesaggistici del comune e il presidio di vaste aree sensibili dal punto di vista fisico e ambientale.

Per le attività praticate esso interessa essenzialmente le aree ricadenti in quelle definite dagli articoli 71 c. 1B e 76 dello statuto del territorio. Ferme restando che le prescrizioni e gli indirizzi sono contenuti nello stesso statuto e, in particolare, negli articoli da 76 a 81 e 57 e che le Sul per la residenza e gli annessi rurali non sono computate ai fini del carico urbanistico nelle tabelle dell'articolo 108, si individuano aree connesse ad altrettanti obiettivi strategici.

- Aree per la produzione esclusivamente agricola: corrispondono alle aree a maggiore potenzialità agricola (prevalente classe I) individuate nella tavola D1. In esse, salvo le altre funzioni presenti al momento di approvazione del piano (aree produttive decontestualizzate), il regolamento urbanistico dovrà prevedere norme che privilegino la produzione agricola e le necessità anche edificatorie ad essa connesse e quanto altro disposto nei commi 4 e 5 dell'articolo 40 della LR 1/05. Potrà essere consentita la residenza non agricola senza possibilità di ampliamento nei soli fabbricati non agricoli



esistenti con le modalità previste nell'articolo 44 della stessa legge regionale. In esse nuovi annessi agricoli potranno essere ammessi solo a seguito della completa utilizzazione degli esistenti o di una loro trasformazione a fini agricoli. Il ru prevederà le modalità per la loro parziale deruralizzazione conformi a quanto disposto dall'articolo 45 della LR 1/05 soltanto a seguito di accorpamenti di fondi agrari con fabbricati annessi miranti ad una migliore efficienza produttiva. Dovranno essere attivati incentivi per accorpamenti aziendali e riduzione della frammentazione. Potranno essere individuati edifici nei quali, per la loro natura, potranno essere consentiti usi diversi da quelli agricoli ad essi compatibili.

- Aree prevalentemente agricole: corrispondono alle aree individuate nella tavola D1 caratterizzate da potenzialità agricola intermedia e/o interessate da altre funzioni con prevalenza di quella residenziale. In esse il regolamento urbanistico, oltre prevedere norme che privilegino la produzione agricola e le necessità anche edificatorie ad essa connesse, disciplinerà l'introduzione di attività integrative del reddito e gli interventi ad esse connessi. Dovranno essere attivati incentivi per accorpamenti aziendali e riduzione della frammentazione. Saranno tuttavia consentite e disciplinate la residenza non agricola e altre funzioni nei fabbricati non agricoli esistenti e in quelli comportanti mutamento delle destinazioni d'uso agricole con le modalità previste rispettivamente negli articoli 44 e 45 della stessa legge regionale secondo gli obiettivi e gli indirizzi definiti nello statuto.
- Aree agricole di margine: corrispondono alle aree che per limitazioni fisiche, per frammentazione o stretta connessione agli insediamenti esistenti non sono adatte ad una agricoltura di produzione, ma il cui mantenimento è importante per ragioni programmatiche, di tutela storica o paesaggistica, geomorfologica e idrogeologica, di biodiversità, ecc.. In esse dovrà essere prioritario il mantenimento del suolo in assetto agrario e il suo governo secondo gli obiettivi e gli indirizzi definiti nello statuto. Il RU dovrà prevedere un'articolazione strettamente connessa alle limitazioni permanenti, che comporterà limitazioni/possibilità ad esse commisurate.
- Aree agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna: sono le aree residue strettamente connesse agli insediamenti accentrati di queste parti di territorio. La loro conservazione è strategicamente da perseguire per tutela della loro identità. Accanto alla pratica orticola e agricola residuale da salvaguardare e incentivare anche con provvedimenti urbanistici, esse dovranno assolvere alle diverse necessità anche accessorie degli insediamenti quali legnaie, rimesse per attrezzature agricole, stalle e pollai e, strettamente connesse agli abitati, piccole aree di servizio.
- Aree di riconversione naturale di cui al punto f) dell'articolo 99.

2. Settore secondario

Salvo il caso delle aree produttive decontestualizzate e della produzione artigianale diffusa, esso si sviluppa essenzialmente negli insediamenti accentrati. Ferme restando le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nello statuto del territorio con particolare riferimento agli articoli da 82 a 86, le aree dovranno essere localizzate come prescritto negli indirizzi e negli schemi funzionali prescrittivi delle UTOE.

In conformità con l'articolo 19 c. 1 del PIT dovranno essere privilegiate le localizzazioni di nuove attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e all'innovazione tecnologica dei processi



produttivi o che presentino agevole collegamento, anche in forma telematica, con centri di ricerca ad esse finalizzati.

Per il settore si individuano aree e metodologie di sviluppo legate ai seguenti obiettivi strategici.

- Sviluppo connesso alla realizzazione della SGC dei Due Mari: è localizzato nella parte orientale del territorio comunale in ampliamento dell'attuale polo produttivo delle Bertine verso l'Umbria. Il regolamento urbanistico dovrà stabilirne i principi ordinatori conformi agli indirizzi prescrittivi di UTOE e il dimensionamento massimo di mq.
- 80.000 di Sul, indirizzare la formazione del piano attuativo mediante norma disegnata prescrittiva, di cui al precedente articolo 10, e prescriverne l'attuazione temporale mediante stralci organici e in relazione al completamento delle altre aree produttive.
- Artigianato diffuso connesso alle risorse storiche e paesaggistiche e agli itinerari tematici (art. 102) e ciclopedonali (art. 104): introduzione e/o valorizzazione/consolidamento delle attività produttive artigianali tradizionali o comunque connesse alla sostenibilità nelle aree prevalentemente agricole, di margine o negli insediamenti di alta collina e montagna da localizzare nel patrimonio edilizio esistente e/o, dove compatibile in conformità con quanto prescritto nell'articolo 56 in suoi piccoli ampliamenti nei limiti di cui alla tabella 2 dell'articolo 108. Alla presenza dell'artigianato potranno accompagnarsi e integrarsi funzioni commerciali e ricettive.
- "Cicatrizzazione" degli insediamenti organici e puntuali decontestualizzati attuali secondo le modalità del PRG vi- gente (tabella 2 dell'articolo 108).

3. Settore terziario

Salvo il caso delle attività diffuse previste, esso si sviluppa essenzialmente nelle aree di insediamento accentrato di cui agli articoli da 82 a 86 secondo quanto prescritto negli indirizzi e negli schemi funzionali prescrittivi delle UTOE Per il settore si individuano aree e metodologie di sviluppo legate ai seguenti obiettivi strategici che, se in ampliamento del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, dovrà attenersi ai dimensionamenti specificati nella tabella 2 dell'articolo 108 (tabella 1 se integrati con residenza o servizi).

- Commercio: dovrà seguire i seguenti orientamenti:
 - a. oltre il centro naturale di Anghiari (variante al PRG e art. 111), il capoluogo dovrà avere poli commerciali di prima necessità in ognuna delle tre espansioni recenti: Campo alla Fiera-Giardinella, PEEP-strada del Carmine, stazione;
 - b. centri minori: aree commerciali con vendita di beni di prima necessità e pubblici esercizi proporzionati all'entità degli insediamenti esclusivamente nei luoghi centrali;
 - c. commercio specialistico, all'ingrosso e/o di grande distribuzione localizzato nelle aree produttive;
 - d. potenziamento funzionale commerciale di Motina connesso alla realizzazione del polo turistico culturale di Albiano;
 - e. commercio specialistico diffuso legato all'attività artigianale e alla ricettività lungo i percorsi tematici;
 - f. polo polifunzionale di Bagnaia a funzioni integrate (art. 122) in accoglimento dell'osservazione n. 51.
- Ricettività e turismo; dovrà essere indirizzato verso la domanda di qualità e giovanile di breve permanenza e itinerante legata ai valori ambientali, storici e paesaggistici del territorio e a quello culturale nei suoi vari aspetti, ivi compreso quello gastronomico (strada dei sapori).



Entro tali limiti la ricettività dovrà garantire diversificazione per coprire i vari segmenti di domanda, in conformità con la normativa regionale, con: 1) strutture ricettive alberghiere con esclusione di villaggi turistici (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi); 2) altre strutture ricettive extra-alberghiere per ricettività collettive (ostelli) e con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere e residenze d'epoca). Dovrà essere adeguatamente connessa alla ristorazione. Nel complesso dovrà seguire i seguenti orientamenti:

- a. polo turistico polifunzionale e culturale di Albiano (variante n. 26 al PRG e UTOE n. 3 – Motina);
 - b. ricettività puntuale da potenziare nel capoluogo (alberghiera e ostello) e da introdurre a Bagnaia (art. 122);
 - c. ricettività agrituristica da indirizzare verso le aree prevalentemente agricole e quelle marginali;
 - d. campeggio in accoglimento dell'osservazione n. 71 in località Valdigatti;
 - e. Ricettività domestica (affittacamere con colazione) nelle aree e con le condizioni definite negli articoli da 78 a 81.
- Attività direzionali: da indirizzare principalmente nel centro di Anghiari e a servizio delle attività produttive nell'area delle Bertine.

Art.106 Gli interventi nel patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

Gli interventi che gli atti di governo del territorio dovranno prevedere nel patrimonio urbanistico ed edilizio esistente sono di tutela, di modificazione/integrazione, di trasformazione. Gli stessi atti di governo del territorio ne dovranno specificare e articolare le modalità di applicazione nelle varie parti del territorio secondo i caratteri e le problematiche esistenti.

Fermo restando quanto disposto dal titolo VII dello statuto del territorio circa la tutela del patrimonio storico culturale e identitario, le modalità di intervento nelle restanti parti dei centri abitati esistenti saranno strettamente mirate su obiettivi di area: consolidamento e potenziamento delle aree non sufficientemente strutturate o con carico urbanistico insufficiente; riordino con incentivo di carico urbanistico nelle aree prive di identità e con destinazioni incompatibili con il contesto; sutura delle aree interstiziali non importanti per la rete dei servizi; individuazione di eventuali aree programma che per ubicazione, potenzialità, delicatezza contestuale possono richiedere speciali previsioni strategiche.

I limiti di potenziamento o incremento del carico urbanistico è quello definito nel successivo articolo 108 e nelle tabelle in esso contenute.

Titolo III – Le unità territoriali organiche elementari

Art.107 Le Unità Territoriali Organiche Elementari del comune di Anghiari

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) sono l'ambito territoriale che assicura un equilibrato sviluppo del territorio comunale nel rispetto dei contenuti dello statuto del territorio e la distribuzione corretta dei servizi in proporzione al carico urbanistico delle stesse e degli indirizzi di programmazione degli stessi nell'ottica della sostenibilità.

I perimetri delle UTOE, determinati sulla base dell'assetto fisico del territorio e delle relazioni storiche, sociali ed economiche, funzionali, infrastrutturali e di accessibilità, sono individuati in dettaglio nella tavola D1.



Nel territorio del comune di Anghiari esse sono: 1-Anghiari, 2-San Leo, 3-Motina, 4-Tavernelle, 5-Ponte alla Piera, 6-Viaio, 7-Scheggia, 8-Alta collina del Sovara, 9-Montemercole, 10-Catigliano, 11-Chiaveretto, 12-Bagnaia-Castiglioncello.

Il piano prevede per l'intero territorio comunale e per ciascuna UTOE l'incremento massimo ammissibile degli insediamenti residenziali e produttivi e il relativo sviluppo dei servizi; per ciascuna UTOE prevede inoltre prescrizioni e indirizzi prescrittivi e schema funzionale prescrittivo vincolanti per la formazione del regolamento urbanistico.

Art.108 Dimensione massima degli insediamenti

La dimensione massima dell'incremento di carico urbanistico sostenibile dagli insediamenti per la funzione residenziale e le altre ad essa strettamente legate per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE, ivi compreso il recupero e la miglior utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, è espresso dalla successiva tabella 1.

La dimensione massima di incremento è espressa in superficie utile lorda (Sul) e in numero teorico di alloggi di mq. 140 di Sul e il carico urbanistico relativo al recupero del patrimonio edilizio non occupato è indicativo ed esclude la quota ritenuta utilizzabile solo per residenza saltuaria.

Per l'applicazione della tabella 1 si dovrà tenere conto che:

- per recupero del patrimonio edilizio esistente si intende quello che interessa edifici, o porzioni di essi, non utilizzati al momento della presentazione dell'istanza del titolo abilitativo all'intervento; il carico urbanistico è indicativo ed esclude la quota ritenuta utilizzabile solo per residenza saltuaria;
- l'incremento del carico urbanistico è da attribuire all'ampliamento del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento a quello ricadente in aree prive di interesse storico e in lotti con $U_f < 0,50$ mq/mq; il regolamento urbanistico individua aree e modalità di applicazione;
- l'incremento del carico urbanistico per interventi di riqualificazione urbanistica si applica, anche in aggiunta a quello di cui alla precedente linea, esclusivamente all'interno degli atti di governo del territorio e piani attuativi a tale scopo finalizzati; il regolamento urbanistico e il piano complesso d'intervento ne individuano aree e modalità di applicazione;
- gli incrementi di carico urbanistico per nuove quote di sviluppo sono applicabili per i soli interventi di ripermimetrazione dei centri abitati esistenti secondo gli indirizzi e gli schemi prescrittivi relativi alle unità territoriali organiche elementari e i requisiti per la scelta delle aree conformi all'articolo 110.

La dimensione massima dell'incremento di carico urbanistico sostenibile dagli insediamenti per la funzione produttiva per destinazioni industriale-artigianale, commerciale, direzionale, turistica per l'intero territorio comunale e per ogni singola UTOE, ivi compreso il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato, è espressa dalla successiva tabella 2.

La dimensione massima di incremento per le attività è espressa in mq. superficie utile lorda (Sul) e comprende le quote relative alle varianti al PRG vigente n. 24 (ampliamento una tantum di insediamenti produttivi isolati in contesto agricolo), n. 25 (ampliamento della struttura produttiva del Chiaveretto), n. 26 (centro polifunzionale congressuale e turistico di Albiano), parte integrante delle previsioni strategiche del piano strutturale.

Allo scopo di comprimere speculazioni di settore e favorire la residenza con particolare riferimento a quella stabile, il taglio minimo per la superficie degli alloggi di nuova costruzione e in interventi di recupero e di frazionamento non potrà essere inferiore a 50 mq di Sua. La norma non si applica



nel caso degli insediamenti turistici (come classificati da legge regionale sulle strutture ricettive), dei fabbricati esistenti in aree marginali e degli alloggi protetti.

L'incremento del carico urbanistico in contesto agricolo marginale e di alta collina in prima istanza deve avvenire con recupero del patrimonio edilizio esistente.



Tabella 1

U.T.O.E. (1)	1	2	3	4a	4b	5	6	Totale	abitanti potenziali						
	frazion. alloggi esist. mq di Sul all.	recupero p.e.e. n.o. mq di Sul all.	incred. c.u. esistente mq di Sul all.	lotti non edificati mq di Sul all.	piani attuativi vigenti mq di Sul all.	riqualificaz. urb. ca. mq di Sul all.	ripetimetraz. centri mq di Sul all.			mq di Sul all.					
1 - Anghiari (2)	-	8901	10496	5480	1485	7334	12052	45748	832						
2 - San Leo	-	3528	3913	4284		3166	10668	25559	465						
3 - Motina	-	1500	3164	648		576	2304	8192	149						
4 - Tavernelle (3)	-	1078	2009	3146	1788	3000	4139	15161	276						
5 - Ponte alla Piera	-	1464	2135	1732		441	576	6348	115						
6 - Viato	-	2100	533	576		576	250	3785	69						
7 - Scheggia	-	1573	291					1863	34						
8 - Alta collina Sovara	-	1338	1581					2919	53						
9 - Montemercole	-					1300	350	1650	30						
10 - Catigliano	-	2065	525	576				3166	58						
11 - Chiaveretto	-	273	240					513	9						
12 - Bagnaia-Castigl.	-	1400	356	864			2500	5120	93						
TOTALE	0	23	25220	180	17306	124	3273	23	16393	134	32589	241	120023	922	2182

(1) Il numero teorico di alloggi è calcolato attribuendo 1 alloggio ogni 140 mq. di Sul (50 mq. di Sul per Montemercole. (2) Il dimensionamento tiene conto delle nuove quote di sviluppo compatibili con l'area di pertinenza della variante al centro storico. (3) La quota compresa nel Plc vigente e comprensiva di quota di direzionale - commerciale nel Plc approvato.



Tabella 2

U.T.O.E.		recupero p.e.e. non utilizzato	incremento c.u. esistente (0)	residuo prg vigente	piani attuativi vigenti con pat.	riqualificazione urbanistica	nuove quote di espansione	Totale parziale	Totale
		mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul	mq di Sul
1 - Anghiari	produttivo-artigianale-commerciale turistico ricettivo - diffuso direzionale (5)	6000 600 300	6000 600 300	9996	4024	3500	1500	23520	27620
2 - San Leo	produttivo-commerciale-direzionale produttivo-trasformazione prod. agricoli turistico ricettivo (6)	2000	2000	662	5520		80000 4000 400	87520 4662 400	92582
3 - Tavernelle	produttivo nel c.a. e diffuso turistico ricettivo diffuso produttivo-trasformaz. prod. agricoli (7)	1000 200	1000 200	470			240	1000 670 240	1910
4 - Motina	turistico ricettivo (2)(8) centro congressi (2) artigianale-commerciale	200 750	200 750	6540 5500			250 300	6200 5500 1050	13290
5 - Ponte alla Piera	artigianale turistico ricettivo (3)	800	800	1800				800 1800	2600
6 - Viano	turistico ricettivo artigianale-commerciale commerciale	100	100			200	100	200 200 100	500
7 - Scheggia	turistico ricettivo diffuso artigianale commerciale diffuso	200 100	200 100	384				584 100	684
8 - Alta collina del Sovara	artigianale commerciale diffuso turistico ricettivo diffuso	250 200	250 200					250 200	450
9 - Montemercole	artigianale commerciale diffuso	250	250					250	250
10 - Catigliano	artigianale commerciale diffuso turistico ricettivo diffuso	150 150	150 150	150				50 150	450
11 - Chivaretto	produttivo (1) commerciale	3800	3800			700		3800 700	4500
12 - Bagnaia-Cast.	turistico ricettivo diffuso centro polifunzionale	100	100				1000	100 1000	1100
TOTALE		1800	11150	23702	9544	4600	87640	145536	145536

(0) In prima istanza l'incremento del carico urbanistico in contesto agricolo marginale e di alta collina deve avvenire con recupero del p.e.e. (1) Variante 25 al PRG vigente. (2) Variante 26 al PRG vigente. (3) Progetto del Piano di sviluppo della C.M. Valterina Toscana (valutazione servizi esclusi) (4) Variante 24 al PRG vigente. (5) "Sul" totale mediante demolizione e ricostruzione. (6) Caneggio (accoglimento osserv. 71). (7) Accoglimento osserv. 63. (8) Residuo di PRG vigente.



Art.109 Dimensionamento e organizzazione dei servizi

Il RU dovrà garantire nel totale e nel dettaglio per UTOE le quantità di aree per servizi alla persona di interesse comunale di cui alla successiva tabella 3.

Al fine dell'ottimizzazione dell'uso e dell'economia dei servizi, la strategia di localizzazione può comportare l'opportunità di distribuire le quantità afferenti alle singole frazioni in relazione all'uso programmato degli stessi servizi nell'ambito comunale, senza che ciò comporti variante al piano strutturale.

La distribuzione e il disegno dei servizi, ferme restando le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi contenuti nel presente articolo e negli schemi funzionali di UTOE, sono sviluppate nel RU Per ciascuna UTOE sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del regolamento urbanistico e a guidare le azioni politiche conseguenti.

Tabella 3

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PER U.T.O.E.

Abitanti potenziali	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
	7317	8032
	<i>dimensionamento in mq per la minima capacità residenziale (1)</i>	<i>dimensionamento in mq per la massima capacità residenziale (2)</i>
TOTALE	131.706	196.062
a - Istruzione	32.927	40.846
b - Attrezz. int. comune	14.634	32.677
c - Verde e sport	65.853	102.115
d - Aree di parcheggio	18.293	20.423
Unità territoriali organiche elementari		
1 - Anghiari	65.304	97.699
a - Istruzione	16.326	20.354
b - Attrezz. int. comune	7.256	16.283
c - Verde e sport	32.652	50.885
d - Aree di parcheggio	9.070	10.177
2 - San Leo	11.916	24.593
a - Istruzione	2.979	5.124
b - Attrezz. int. comune	1.324	4.099
c - Verde e sport	5.958	12.809
d - Aree di parcheggio	1.655	2.562
3 - Motina	9.054	15.335
a - Istruzione	2.264	3.195
b - Attrezz. int. comune	1.006	2.556
c - Verde e sport	4.527	7.987
d - Aree di parcheggi	1.258	1.597
4 - Tavernelle	11.088	20.200
a - Istruzione	2.772	4.208
b - Attrezz. int. comune	1.232	3.367
c - Verde e sport	5.544	10.521
d - Aree di parcheggio	1.540	2.104



5 - Ponte alla Piera	6.840	6.946
a - Istruzione	1.710	1.447
b - Attrezz. int. comune	760	1.158
c - Verde e sport	3.420	3.618
d - Aree di parcheggio	950	724
6 - Viaio	4.914	6.524
a - Istruzione	1.229	1.359
b - Attrezz. int. comune	546	1.087
c - Verde e sport	2.457	3.398
d - Aree di parcheggio	683	680
7 - Scheggia	5.778	3.045
a - Istruzione	1.445	634
b - Attrezz. int. comune	642	508
c - Verde e sport	2.889	1.586
d - Aree di parcheggio	803	317
8 - Alta collina Sovara (3)	7.542	7.394
a - Istruzione	1.886	1.540
b - Attrezz. int. comune	838	1.232
c - Verde e sport	3.771	3.851
d - Aree di parcheggio	1.048	770
9 - Montemercole	1.440	2.640
a - Istruzione	360	550
b - Attrezz. int. comune	160	440
c - Verde e sport	720	1.375
d - Aree di parcheggio	200	275
10 - Catigliano	4.932	5.414
a - Istruzione	1.233	1.128
b - Attrezz. int. comune	548	902
c - Verde e sport	2.466	2.820
d - Aree di parcheggi	685	564
11 - Chiaveretto	612	992
a - Istruzione	153	207
b - Attrezz. int. comune	68	165
c - Verde e spor	306	517
d - Aree di parcheggio	85	103
12 - Bagnaia-Castiglioncello	2.286	5.282
a - Istruzione	572	1.100
b - Attrezz. int. comune	254	880
c - Verde e spor	1.143	2.751
d - Aree di parcheggio	318	550

Art.110 Requisiti delle aree per la ridefinizione del perimetro dei centri abitati

Per l'individuazione delle aree per nuove quote di sviluppo e di ripermimetrazione dei centri abitati il regolamento urbanistico dovrà mirare a ridare loro forma compiuta e definita di limite urbano, rispettando integralmente le prescrizioni contenute nello statuto del territorio con particolare riferimento alle invarianti strutturali e alle limitazioni fisiche, geologiche, storiche, paesaggistiche e giuridiche e, in conformità con quanto prescritto negli articoli 13 c. 5d e 16 c. 6 del PTC, non potrà interessare le aree a margine dell'attuale SS 73 e delle strade provinciali di collegamento fra sistemi locali, classificate come viabilità primaria, secondaria e locale nella tavola D1.



Tali aree dovranno essere localizzate in aree agricole di margine ai centri abitati (tavola C1 e D1) e non dovranno interessare ambiti di stretta relazione con insediamenti storici o paesaggistici che ne compromettano la comprensione contestuale.

Art.111 UTOE e insediamento: 1 – Anghiari

L'UTOE di Anghiari comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il complesso-vo centro abitato di Anghiari; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1a; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati A7.1, A7.2, A7.3) ed è portatore dei più significativi valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- b. le aree edificate circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica (Carmine, San Lorenzo, Pietto);
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.

In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica, cui corrispondono specifici obiettivi programmatici, e la maglia dei servizi, in gran parte adeguata dimensionalmente e funzionalmente ai bisogni, che lo qualifica come centro di servizio di interesse comunale e con potenzialità di disegno e di sviluppo organico.

Le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi di UTOE sono integrati dalle norme di maggiore dettaglio contenute nella Variante al PRG vigente per il centro antico di Anghiari in corso di elaborazione (articolo 93).

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area nodale per l'intero comune per la presenza del capoluogo con ruolo polifunzionale: residenziale, produttivo e di servizio di interesse comunale e, per taluni servizi, attività e riferimenti, intercomunale. Nell'UTOE del capoluogo dovrà essere concentrata la rete di tutti i principali servizi di livello comunale (tavola D1).

Attraverso i diversi atti di governo del territorio e piani attuativi, il centro abitato di Anghiari dovrà seguire gli indirizzi e lo schema funzionale prescrittivo seguenti.

- La viabilità di accesso principale, dalle possibili intersezioni con la E78 a regime, è prevista a valle attraverso la SP di San Leo, a monte attraverso la SP di Monterchi, raccordate fra loro dal segmento della circonvallazione della SP della Libbia attraverso i due nodi di intersezione della Croce e presso la località Maccarino. A tali strade dovranno attestarsi quattro principali aree di parcheggio, in gran parte esistenti, localizzate da parti opposte, presso altrettanti punti di accesso al centro storico: corso Matteotti, scuola elementare-teatro, Campo alla Fiera, propositura. In tal modo è possibile perseguire un più incisivo intervento di pedonalizzazioni e semi-pedonalizzazioni, che dovranno interessare anche Corso Matteotti, Piazza IV Novembre,



Galleria Magi e Piazza Baldaccio. Per l'alleggerimento del traffico carrabile sulla circonvallazione, nel regolamento urbanistico potrà essere valutata la possibilità di una circonvallazione est in conformità con quanto prescritto nell'articolo 104.

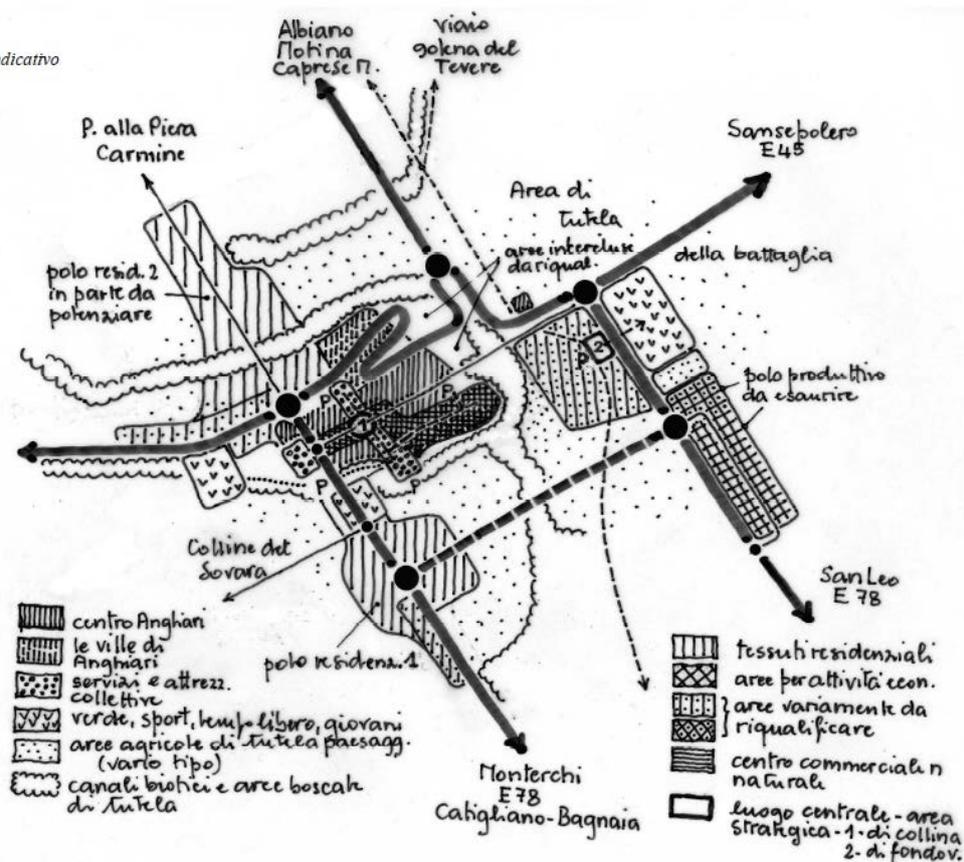
- Il disegno di piano complessivo del capoluogo è caratterizzato da un centro abitato bipolare asimmetrico per forma, densità funzionale, interesse storico identitario e significato simbolico collettivo: un polo di collina costituito dal centro storico e, separati dalla "sella" della Croce, dalle due espansioni collinari recenti organizzate sulla viabilità di crinale rispettivamente di Monterchi e del Ponte alla Piera; un secondo polo di prevalente recente formazione disposto in posizione pedecollinare formatosi disordinatamente in stretta relazione con la stazione ferroviaria e l'incrocio fra la SP di Pieve S. Stefano e lo "stradone" per Sansepolcro. Senza interferenze costruite su quest'ultimo domina l'eccezionale profilo del castello, punto di riferimento dell'insediamento e dell'intera pianura. Le due parti del capoluogo sono tenute insieme funzionalmente e figurativamente dall'altrettanto eccezionale stradone, dalla circonvallazione e da viabilità minore di antica formazione. Le due parti, figurativamente separate fra loro da un'ampia area agricola e boschiva, nella complessiva interdipendenza, hanno certa autonomia per i servizi e le funzioni di base e, al tempo stesso si caratterizzano ognuna per una propria specificità funzionale: polo amministrativo, culturale e commerciale l'insediamento collinare, polo per le attività motorie e le politiche sociali e giovanili quello di fondovalle.
- Luogo centrale per eccellenza nell'immaginario collettivo della popolazione locale e per posizione, struttura formale e potenzialità funzionali è piazza Baldaccio, punto di intersezione del centro commerciale naturale e l'asse principale dei servizi del capoluogo. Essa dovrà pertanto essere pedonalizzata per aprirsi al massimo alla fruizione pubblica dei residenti e della popolazione diurna e essere caratterizzata dalla massima polifunzionalità. Dovrà pertanto accogliere nella sua interezza funzioni rivolte alla vita collettiva sociale cittadina ed essere al tempo stesso il luogo designato e privilegiato per le occasioni stabili e periodiche o quotidiane organizzate compatibili con la sua tutela fisica e ideale.
- Il luogo centrale polifunzionale dell'insediamento di fondovalle dovrà essere creato attorno alla ex stazione ferroviaria.
- Le funzioni strategiche per il centro antico, differenziate nelle varie parti secondo le più precise indicazioni di cui alla variante specifica, dovranno essere quelle ordinarie della residenza stabile, del commercio e dell'artigianato locale e più in generale della polifunzionalità rivolta alla persona, che saranno perseguite principalmente con azioni politiche ed economiche, oltre che urbanistiche, nonché le funzioni stabili e occasionali legate al mondo della cultura. In esso dovrà essere perseguita e consolidata la vocazione di "centro commerciale naturale", secondo il progetto elaborato dal comune, organizzato longitudinalmente lungo corso Matteotti, Piazza Baldaccio e il borgo castellare utilizzando a tale scopo i fondachi delle tipologie insediative di tipo mercantile formatesi nelle varie epoche.
- L'organizzazione dei servizi dovrà tenere conto della struttura del centro abitato e garantire autonomia per i servizi di interesse locale alle due parti dell'insediamento. In quello collinare in particolare, dovrà essere garantita una relativa indipendenza per i servizi essenziali di quartiere e le funzioni di base ai due poli residenziali di recente formazione del Campo alla Fiera e della via del Carmine. In particolare:



- a. insediamento di collina (principale). I servizi di interesse comunale e sovracomunale sono organizzati in stretto collegamento con una direttrice principale trasversale rispetto l'andamento del centro commerciale naturale, che, dalla circonvallazione e aree di parcheggio ad essa collegate, taglia fisicamente l'intero centro abitato fino all'area di parcheggio della prepositura attraverso le aree e i percorsi pedonali di Piazza IV Novembre, Galleria Magi, Piazza Baldaccio, Porta Vecchia, Via G. Bruno, percorso di palazzo Testi. A questo asse sono strettamente collegati i poli dei servizi culturali del teatro dei Composti, del giardino e della biblioteca-archivio di - palazzo Corsi, del sistema museale del centro storico (Palazzo Taglieschi, Palazzo del Marzocco, Chiesa di S. Agostino, palazzo Testi, ecc.) e del centro audiovisivi; i poli dell'istruzione (plesso scolastico, istituto d'arte, scuola di musica); il polo religioso della prepositura e amministrativo del Palazzo Pretorio. Due altri assi trasversali si qualificano principalmente per servizi e aree attrezzate all'aperto con altrettante accessibilità ad aree di servizio. Un primo asse, connesso all'area di parcheggio di Corso Matteotti e all'accesso con ascensore al centro storico, si qualifica per la grande area a parco pubblico lungo le mura e i bastioni e giardini del Vicario; un secondo dall'area polifunzionale del Campo alla Fiera all'area sportiva dei Martiri della Libbia attraverso le attrezzature sociali e i giardini del complesso della Croce.
 - b. Insediamento di fondovalle. Il polo dei servizi locali si attesta attorno alla ex stazione ferroviaria e agli spazi ad essa connessi, che dovranno essere riqualificati come luogo centrale dell'insediamento. In esso dovranno convergere strade locali e di connessione alla rete stradale territoriale e il principale percorso ciclabile. Caratterizzante l'insediamento di fondovalle sarà la grande area di servizi connessa alle attrezzature per attività motorie attualmente esistenti, che dovranno qualificare il comune a livello di SEL nel campo ludico e sociale. Tale area dovrà essere direttamente accessibile dalla viabilità territoriale e funzionalmente relazionata al luogo centrale dell'insediamento.
- Fermo restando quanto previsto nell'articolo 90 per le aree comprese all'interno del perimetro della variante per il centro antico di Anghiari, gli interventi nei tessuti esistenti sono differenziati in conseguenza delle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di criticità di contesto e specifici sui singoli contenitori: di consolidamento e di potenziamento nei tessuti strutturati a basso carico urbanistico nella misura di cui alla tabella 1 dell'articolo 108, di riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle parti del centro abitato disorganiche per vario motivo o entità o non sufficientemente strutturate individuate nella tavola D1, ovvero caratterizzate da presenze non compatibili con il contesto funzionale o ambientale, nei limiti della tabella contenuta nell'articolo 96.
 - L'UTOE può comprendere aree per orti urbani e periurbani collegati funzionalmente al centro abitato con percorsi pedonali o semipedonali. Tali aree, prevedibili nelle aree adiacenti al perimetro del centro abitato con preferenza nelle aree classificate a maglia fitta nella tavola C3, possono essere fra quelle di cui al DM 1444/68 lettera c), se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio.



Schema funzionale indicativo



Art.112 UTOE e insediamento: 2 – San Leo

L'UTOE di San Leo comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola D1 e cioè:

- le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditificati interclusi costituenti il centro abitato di San Leo; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1b; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati A7.1, A7.2, A7.3) ed è portatore di valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- le aree edificate circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica (Il Ghetto, Il Bigio, Bertine e Tubbiano);
- le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale nella stessa tavola D1 sono individuate aree omogenee per problematica, cui corrispondono specifici obiettivi pro-grammatici, e la maglia dei servizi. Essa, in parte adeguata dimensionalmente e funzionalmente, è tuttavia da qualificare



organicamente e potenziare per far fronte ai bisogni futuri e, a regime, lo qualifica come centro di servizio di interesse comunale con potenzialità di disegno e di sviluppo organico.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale e di servizio di interesse locale e come centro di attività produttive, anche intersettoriali, di interesse comunale e intercomunale.

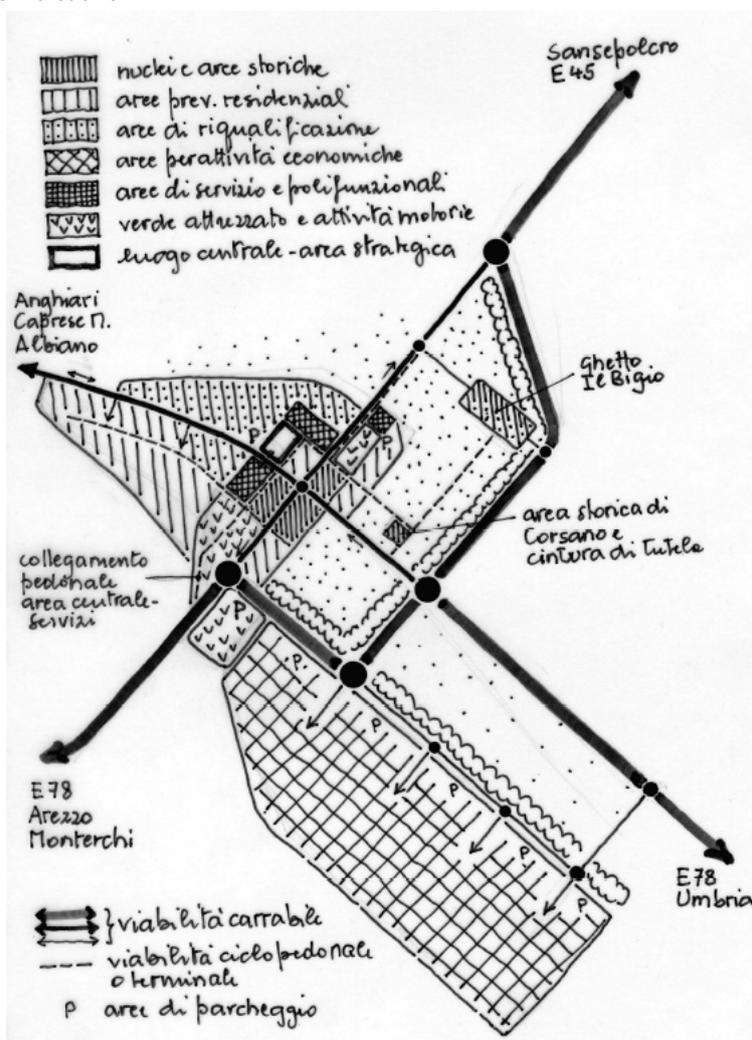
Attraverso i diversi atti di governo del territorio e piani attuativi, il centro abitato di San Leo dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi e lo schema funzionale prescrittivo seguenti.

- Esso si sviluppa attorno all'incrocio delle due strade: l'attuale SS 73 (da declassare) e il proposto collegamento con la futura "Due mari", principale viabilità di accesso al centro abitato. Su di esse si localizzano altrettante aree di parcheggio a servizio del centro abitato. La rete dei percorsi pedonali si sviluppa in gran parte indipendentemente da essi a collegamento delle varie parti del centro abitato con l'area centrale e con i servizi. Per l'alleggerimento del traffico carrabile nella viabilità e nell'incrocio centrale, nel regolamento urbanistico dovrà essere valutata la possibilità di inserimento di una circonvallazione est in conformità con quanto prescritto nell'articolo 104 a partire dalla strada di accesso alla zona produttiva.
- Il disegno urbanistico è improntato a organizzare il centro abitato e i suoi luoghi di interesse svincolati dall'incrocio delle due strade su cui è storicamente impostato e a consolidare e qualificare una sua parte, prossima ai luoghi di maggiore frequentazione, quale luogo centrale e punto di riferimento dell'insediamento e dei nuclei circostanti ad esso connessi. Il luogo centrale è parte integrante e baricentro dei servizi di base previsti per il centro abitato, verso cui converge e si articola la rete dei percorsi pedonali o semipedonali di collegamento con i maggiori bacini di utenza dell'UTOE.
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa riferimento al capoluogo. I servizi comprendono aree a verde attrezzato, campo sportivo, scuola materna da ampliare nelle pertinenze, servizi religiosi, piazza pedonale e altro. Questi e gli esercizi pubblici e commerciali di interesse locale sono localizzati in continuità con l'area centrale e sono collegati funzionalmente senza sostanziali interruzioni a partire dalla parrocchiale di S. Leone fino al campo sportivo. A questa "spina dei servizi" sono collegate pedonalmente le varie aree residenziali del centro abitato attraverso la trama continua dei percorsi.
- Gli interventi nei tessuti esistenti sono differenziati in conseguenza delle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di criticità di contesto: di consolidamento e di potenziamento nei tessuti strutturati a basso carico urbanistico nella misura di cui alla tabella 1 dell'articolo 108, di riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle parti del centro abitato e dei nuclei disorganiche o non sufficientemente strutturate individuate nella tavola D1, ovvero caratterizzate da presenze non compatibili con il contesto funzionale o ambientale, nei limiti della stessa tabella contenuta nell'articolo 108.
- L'UTOE comprende aree per orti periurbani localizzati a tutela del complesso storico della chiesa di S. Maria a Corsano collegati funzionalmente al centro abitato. Dovrà essere prevista una fascia verde a tutela ambientale e paesaggistica del centro abitato e dello stesso complesso storico di Corsano a partire dalla strada di accesso all'insediamento produttivo delle Bertine, con possibilità anch'essa di essere destinata ad orti funzionalmente collegati con il centro abitato. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al D.M. 1444/68 lettera c).



- Fatto salvo quanto previsto nelle norme transitorie del piano, il regolamento urbanistico dovrà prevedere nuove quote dell'incremento residenziale ammesso nell'u.t.o.e di San Leo in stretta proporzione con le quote di attuazione dell'area produttiva delle Bertine.
- L'area produttiva delle Bertine dovrà essere servita da viabilità indipendente da quella di accesso al centro abitato e dovrà avere al suo interno standard minimi non inferiori al 20% della St interessata. Oltre aree con funzioni produttive manifatturiere di tipo industriale o artigianale, essa potrà prevedere al suo interno anche aree specializzate per funzioni commerciali e terziarie. In tal caso le aree interessate dovranno avere standard non inferiori a 80 mq/100 mq di Sul. Al suo interno, connesse con le aree per i servizi e nell'arredo, dovranno essere previste aree alberate, siepi e filari continui di vegetazione altofusto concepite come rete ecologica in continuità con le aree libere esterne e opportune schermature vegetazionali a tutela dell'area di interesse storico di Corsano. Tale area dovrà essere collegata al centro abitato anche con rete ciclopeditonale e al contesto territoriale da servizio pubblico su gomma.

Schema funzionale indicativo





Art.113 UTOE e insediamento: 3 – Motina

L'UTOE di Motina comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 3 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi dei nuclei costituenti nel loro complesso l'abitato di Motina; tali perimetri, prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti, sono quelli individuati nella tavola A6.1b; essi sono sorti e si è sviluppati in parte come villaggi aperti, in parte come sviluppo lineare lungo la SP con le modalità emergenti dalle tavole storiche (elaborati A7.2, A7.3) e sono portatori di valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- b. l'area di Albiano-Mulinaccio di previsto sviluppo congressuale e turistico;
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro degli insediamenti che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- e. In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale sono individuate aree omogenee per problematica, cui corrispondono specifici obiettivi programmatici, e la maglia dei servizi, che lo qualifica come centro di servizio di interesse locale e, per la previsione del centro turistico congressuale di Albiano di cui alla variante al PRG vigente n. 26, di interesse sovracomunale.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come centro abitato a carattere policentrico di tipo polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale e agricolo di interesse locale. Per la presenza del polo turistico congressuale previsto in località Albiano e Mulinaccio l'UTOE assume funzione strategica per il comune.

Attraverso i diversi atti di governo del territorio e piani attuativi, il centro abitato di Motina dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

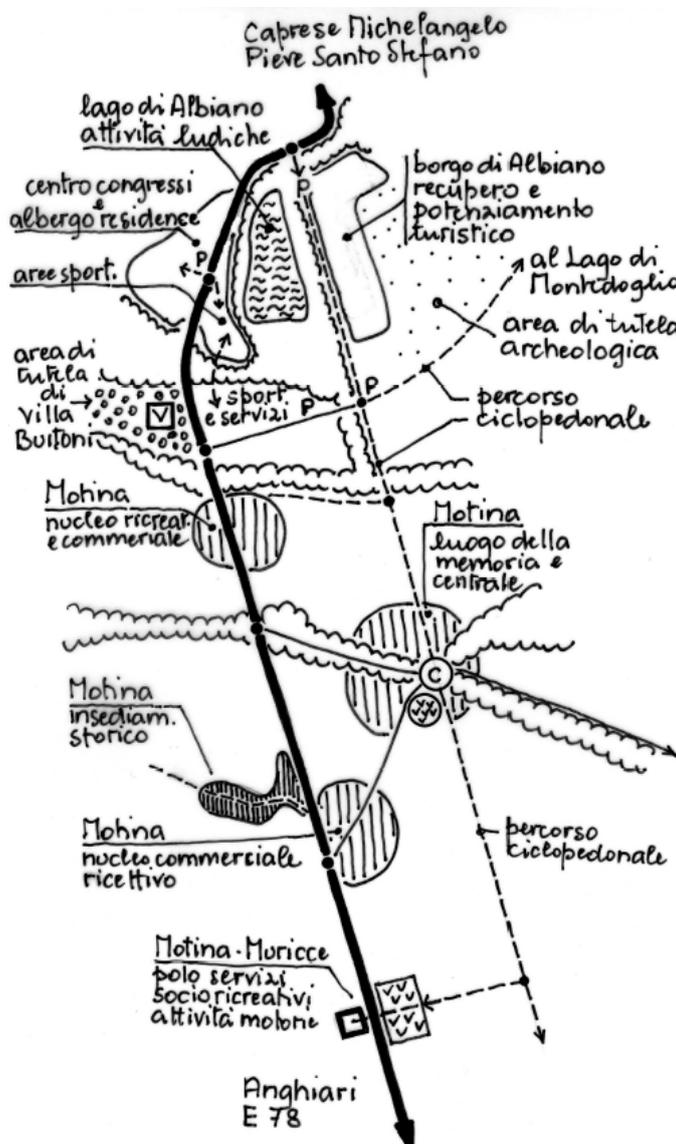
- L'accesso ai vari nuclei di Motina, ivi compreso il polo di Albiano-Mulinaccio, avviene direttamente o tramite viabilità comunale attraverso la SP di Caprese M.. I vari poli mantengono tuttavia gli altri accessi da viabilità di stretto interesse locale. È attraversato dai percorsi ciclo pedonali di fondovalle di interesse, oltre che locale, turistico congressuale, naturalistico ambientale (Golena del Tevere, Lago di Montedoglio) culturale (archeologico). I nuclei sono integrati e collegati funzionalmente fra di loro da viabilità indipendente dalla SP.
- Il disegno urbanistico dovrà garantire l'identità di ciascuno dei nuclei componenti il centro abitato dal punto di vista fisico e qualificare funzionalmente ciascuno di essi, oltre che per la residenza, rispettivamente per: identità storica, servizi ed esercizi di base, luogo centrale e della memoria, attività ricreative e associative. Il luogo centrale integrato al parco della memoria è potenziato nelle funzioni connesse per assumere il ruolo di punto di riferimento (ristoro, piccolo museo, punto tappa ciclabile, area attrezzata, ecc.).
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa interamente riferimento al capoluogo. I servizi, da potenziare in funzione della socialità, delle attività socio motorie di base,



dell'accoglienza e degli spazi di sosta anche quale integrazione con il polo di Albiano-Mulinaccio, sono quelli indicati nella tavola D1.

- L'area di Albiano-Mulinaccio è integrata con Motina, oltre che con la SP, con il percorso ciclo pedonale connesso alla rete biotica di fondovalle.
- Aree orticole periurbane potranno essere localizzate a tutela identitaria dei nuclei e dovranno essere con essi collegate funzionalmente Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al D.M. 1444/68 lettera c) e dovranno essere congruamente organizzate nel disegno e nei piccoli accessori di supporto.
- Tutta l'area di fondovalle dovrà essere interessata da rete ecologica in continuità con la Golena del Tevere e con la Collina di Anghiari/Monti Rognosi.

Schema funzionale indicativo



**Art.114 UTOE e insediamento: 4 – Tavernelle**

L'UTOE di Tavernelle comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Tavernelle; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1b; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dagli elaborati storici (elaborati A7.1, A7.2, A7.3) ed è portatore di significativi valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- b. i nuclei e le aree edificate circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica (Bagnolo I, Gualchiera, Ripatta) e i complessi monumentali della Barbolana, Galbino e Cenacolo di Montauto;
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato e ai nuclei di cui sopra, ma ad essi organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- e. In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale nella stessa tavola D1 sono individuate aree omogenee per problematica, cui corrispondono specifici obiettivi programmatici, e la maglia dei servizi, in gran parte adeguata dimensionalmente e funzionalmente ai bisogni, che lo qualifica come centro di servizio di interesse prevalentemente locale con potenzialità di disegno e di sviluppo organico.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale e di servizio di interesse prevalentemente locale.

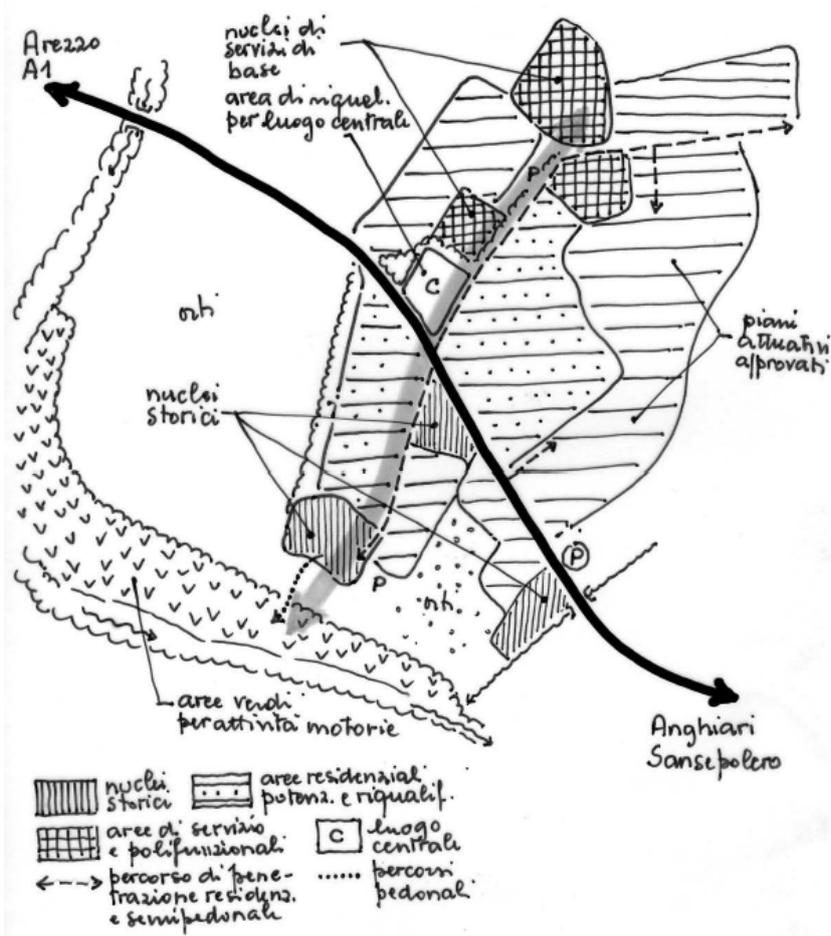
Attraverso i diversi atti di governo del territorio e piani attuativi, il centro abitato di Tavernelle dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi e lo schema funzionale prescrittivo seguenti.

- L'impianto insediativo si sviluppa sui due lati della SP della Libbia a traffico non camionale; da questa si aprono altrettante penetrazioni carrabili che danno accesso alle aree di parcheggio principali, di cui una a servizio dell'area centrale e dei principali servizi alla persona, l'altra terminale, con possibilità di articolazione, a pavimentazione permeabile a servizio del campo sportivo. Alle due penetrazioni principali si affiancano i percorsi pedonali di collegamento ai servizi.
- Il disegno urbanistico si imposta sui due assi carrabili con funzioni diverse: di asta principale di attraversamento e di ingresso, su cui saranno disincentivati accessi e funzioni interferenti con essa; un secondo ortogonale al primo di accessibilità ai servizi e alle residenze, dove dovrà essere incentivata la pedonalità e la riqualificazione urbana.
- All'incrocio della penetrazione nord dovrà essere prevista un'area centrale pedonale, alberata e funzionalmente permeabile, luogo centrale dell'insediamento, dove dovranno essere localizzati esercizi pubblici e commerciali di base, eventuali piccoli servizi pubblici e, a contatto con la SP della Libbia, il punto di scambio con il mezzo di trasporto pubblico. Lo spazio pubblico



- di relazione del luogo centrale potrà integrare le funzioni di area centrale con idonee sistemazioni all'aperto.
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa riferimento al capoluogo. I servizi locali (religiosi, associativi, sportivi, aree verdi attrezzate e eventuali altri) e la scuola elementare di interesse comunale sono impostati sull'asse trasversale alla SP della Libbia in stretta continuità con l'area centrale.
 - Gli interventi nei tessuti esistenti sono differenziati in relazione alle problematiche emergenti dal quadro conoscitivo e ai livelli di criticità di contesto: di consolidamento e di potenziamento nei tessuti strutturati a basso carico urbanistico nella misura di cui alla tabella 1 dell'articolo 108, di riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle parti del centro abitato disorganiche o non sufficientemente strutturate individuate nella tavola D1, ovvero caratterizzate da presenze non compatibili con il contesto funzionale o ambientale, nei limiti della tabella contenuta nell'articolo 96.
 - L'UTOE comprende aree per orti periurbani localizzati prevalentemente a sud a saldatura con la piccola zona golenale del Sovara collegati funzionalmente al centro abitato. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al DM 1444/68 lettera c).

Schema funzionale indicativo





Art.115 UTOE e insediamento: 5 – Ponte alla Piera

L'UTOE di Ponte alla Piera comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Ponte alla Piera; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1b; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati A7.1, A7.2, A7.3) ed è portatore di significativi valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- b. i nuclei e le aree edificate circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica (Bagnolo II);
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato e al nucleo di cui sopra, ma ad essi organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.

In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo non sempre organico del tessuto e del suo assetto funzionale nella stessa tavola D1 sono individuate aree omogenee per problematica, cui corrispondono specifici obiettivi pro- grammatici, e la maglia dei servizi, in parte adeguata dimensionalmente e funzionalmente ai bisogni, che lo qualificano come centro di servizio di interesse locale e con potenzialità di disegno e di modesto sviluppo organico.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale e di servizio di interesse prevalentemente locale.

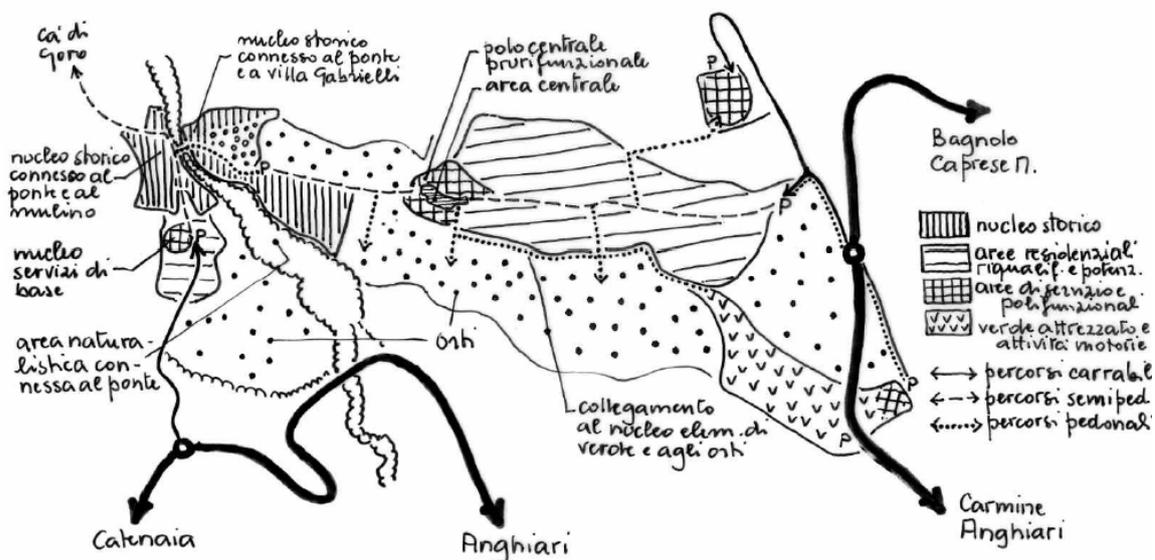
Attraverso i diversi atti di governo del territorio e piani attuativi, il centro abitato di Ponte alla Piera dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi e lo schema funzionale prescrittivo seguenti.

- L'accesso al centro abitato avviene attraverso due assi di penetrazione rispettivamente dalle SP di Caprese M. e dell'Alpe di Catenaia. Da essi si accede ad altrettante aree di parcheggio attestate ai margini dell'abitato e delle sue parti storiche, di minore possibilità di accesso e di sosta. In tal modo le parti centrali dell'abitato, con particolare riferimento al ponte medievale, potranno essere pedonalizzate o, quanto meno, semi pedonalizzate. Percorsi pedonali, superando la cortina delle case disposte sull'asse centrale, collegheranno le adiacenti aree ortive, il cimitero e la parrocchiale di S. Giovanni.
- Il disegno urbanistico del centro abitato, confermando il suo sviluppo storico, è imperniato sull'asse centrale, senza che su di esso si impostino assi secondari di impianto e dovrà garantire il mantenimento e la valorizzazione dell'identità dei nuclei insediativi originari del Ponte alla Piera e del Fossatino, privilegiando la parte marginale ad est per il potenziamento del centro abitato.
- Il nucleo del Fossatino dovrà assumere, per posizione e conformazione fisica, funzione e visibilità di luogo centrale. In esso dovrà essere localizzata la polifunzionalità compatibile con il carico urbanistico del centro abitato ed eventuali piccoli servizi che dovessero rendersi



- necessari, compatibili con il delicato tessuto urbanistico. Lo spazio pubblico di relazione potrà integrare le funzioni di area centrale con idonee sistemazioni all'aperto.
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa interamente riferimento al capoluogo. Salvo quanto precedentemente disposto, i servizi, da potenziare in funzione dell'infanzia, sono quelli indicati nella tavola D1 e sono prevalentemente disposti nelle posizioni marginali del piccolo centro abitato e funzionalmente accessibili pedonalmente.
 - A cavallo del ponte medievale è prevista un'area di tutela storico naturalistica comprendente, oltre il ponte, l'abitato attiguo, l'ex mulino e l'area naturale del Rio Cerfone. La tutela deve garantire la naturalità del luogo e la morfologia degli edifici, con particolare riferimento alla valorizzazione dei manufatti persistenti del mulino e del suo rapporto con il rio, il percorso e il ponte.
 - Ampie aree orticole periurbane saranno localizzate a tutela identitaria dei nuclei e di villa Gabrielli, come da schema prescrittivo, e dovranno essere collegate funzionalmente al centro abitato, che dovrà garantire congrua permeabilità pedonale ad esse. Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al DM 1444/68 lettera c) e dovranno essere congruamente organizzate nel disegno e nei piccoli accessori di supporto.
 - L'area è attraversata dai percorsi turistici ciclopedonali di tavola D1 su tracciati viari storici.
 - L'UTOE è interessata dal progetto strategico Alto Tevere di cui al precedente articolo 98 con finalità culturale naturalistica, produttiva, turistico ricettiva e gastronomica.

Schema funzionale indicativo



**Art.116 UTOE e insediamento: 6 – Viaio**

L'UTOE di Viaio comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 6 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi dei vari nuclei costituenti nel loro complesso il centro abitato di Viaio; tali perimetri, prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti, sono quelli individuati nella tavola A6.1b; essi sono sorti e si sono sviluppati come villaggi aperti con le modalità emergenti dalle tavole storiche (elaborati A7.2, A7.3) e sono portatori di valori storici, paesaggistici e sociali del comune;
- b. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- c. le aree esterne ai nuclei di cui sopra, ma ad essi organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- d. In conseguenza dei valori esistenti, del suo sviluppo e del suo assetto funzionale nella stessa tavola D1, sono individuati specifici obiettivi programmatici, che lo qualificano come centro di interesse locale e, per la stretta vicinanza con la Golena del Tevere, come punto di riferimento e di accesso anche turistico all'area della golena del Tevere e alle sue offerte.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area a carattere prevalentemente residenziale e agricolo di interesse prevalentemente locale. Attraverso i diversi atti di governo del territorio ed eventuali piani attuativi, il centro abitato di Viaio dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

- L'accesso principale ai vari nuclei di Viaio avviene attraverso l'omonima strada comunale, che si dirama dalla SP di Caprese M.. Mantiene tuttavia gli altri accessi da viabilità di stretto interesse locale. È collegato da percorsi ciclo pedonali di interesse naturalistico ambientale di accesso alla Golena del Tevere. In esso dovranno pertanto attestarsi aree di parcheggio funzionali all'UTOE e all'accesso pedonale alla golena.
- Il disegno urbanistico dei nuclei dovrà mantenere l'identità di ciascuno di essi e il loro rapporto integrato con le aree agricole circostanti. In essi si dovrà porre particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree pertinenziali e alla riqualificazione delle aree degradate e occupate da strutture precarie. Per la sua struttura e consistenza urbanistica, non è identificabile un vero e proprio luogo centrale dell'UTOE. Connesse con le aree di parcheggio e l'accesso alle aree naturali attrezzate della golena potranno essere previste piccole attrezzature di supporto e accoglienza visitatori (ad esempio: noleggio bici, pubblico esercizio, punto informativo, e simile).
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa interamente riferimento al capoluogo. I servizi, da potenziare in funzione della socialità e dell'accoglienza, sono quelli indicati nella tavola D1.
- Aree orticole periurbane saranno localizzate a tutela identitaria dei nuclei e dovranno essere con essi collegate funzionalmente Tali aree, se e dove ritenute funzione di vero e proprio servizio, possono essere fra quelle di cui al DM 1444/68 lettera c) e dovranno essere congruamente organizzate nel disegno e nei piccoli accessori di supporto.



- L'area è attraversata dai percorsi turistici ciclopedonali di tavola D1 su tracciati viari storici.

Art.117 UTOE e insediamento: 7 – Scheggia

L'UTOE di Scheggia comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 7 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi ineditati interclusi costituenti il centro abitato di Scheggia e della Villa D'Afflitto; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1b; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle tavole storiche (elaborati A7.2, A7.3);
- b. i nuclei circostanti lo stesso centro abitato che hanno una stretta relazione per ragioni di accessibilità (Colignola, Gello, Scille, Casenovole) e l'emergenza del Castello di Montauto;
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.

In conseguenza dei valori esistenti tali aree rivestono un importante significato ambientale e paesaggistico e ad esse corrispondono specifici obiettivi programmatici per la tutela e il presidio della montagna integrati da possibili attività locali e artigianali diffuse. In particolare il piano qualifica Scheggia come centro essenzialmente di interesse turistico e ricettivo prevalentemente stagionale.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Scheggia si qualifica essenzialmente come centro di interesse turistico e ricettivo prevalentemente stagionale. Per le funzioni e i servizi essenziali dovrà comunque qualificarsi come punto di riferimento nei confronti dei nuclei e degli insediamenti ricadenti nell'UTOE.

Attraverso i diversi atti di governo del territorio, il centro abitato di Scheggia dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

- L'accesso a tutte le strutture insediative ricadenti nell'UTOE avviene direttamente o mediante viabilità locale dalla SP della Libbia e per la maggior parte dei nuclei in particolare dal passo della Scheggia.
- Il centro principale è localizzato in corrispondenza del passo omonimo sulla SP della Libbia che lo taglia a metà e da cui partono le due strade di distribuzione.
- Il disegno urbanistico del centro principale e dei nuclei è quello attualmente esistente, non dovendosi prevedere addizioni o riqualificazioni che ne modificano l'assetto. Il passo dovrà essere considerato come luogo centrale dell'UTOE e sarà dotato di posto pubblico attrezzato, fermata dell'autobus, area di parcheggio pubblico. Ai nuclei di Gello, Colignola e Scille dovrà essere mantenuta l'identità e dovrà essere garantito nel tempo il mantenimento dell'integrazione con una congrua estensione delle aree agricole circostanti storicamente pertinenti. In essi si dovrà porre particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenti e degli spazi pubblici/semipubblici di relazione.



- Per tutti i servizi di interesse comunale l'UTOE fa riferimento al capoluogo e, per la scuola elementare, a Tavernelle. I servizi, da potenziare in funzione della socialità e dell'accoglienza, sono quelli indicati nella tavola D1.
- L'area è attraversata dai percorsi turistici ciclopedonali di tavola D1 su tracciati viari storici.
- Le aree agricole marginali comprese nell'UTOE potranno essere interessate e integrate funzionalmente da piccole attività diffuse di carattere artigianale, gastronomiche e di ricettività domestica nella sola residenza stabile.

Art.118 UTOE e insediamenti: 8 – Alta collina della Val Sovara

L'UTOE dell'Alta collina del Sovara comprende le aree e le diverse strutture insediative accentrate e non ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 8 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree edificate con continuità, ivi compresi gli spazi ineditati interclusi, relativi ai nuclei di Valialle, Pianettole, Poggiolo, Upacchi, Casale, Toppole e Verazzano, sorti e sviluppati con le modalità emergenti dalle relazioni e dalle tavole storiche (elaborati A7.1, A7.2, A7.3). Tali perimetri, individuati per Upacchi e Poggiolo nella tavola A6.1b; sono prescrittivi ai sensi delle leggi vigenti;
- b. le altre aree di insediamento prevalentemente sparso aventi unica accessibilità dal capoluogo dall'attraversamento del T. Sovara presso il mulino di Fossa;
- c. le aree esterne agli insediamenti di cui sopra, ma ad essi organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- d. In conseguenza dei valori esistenti tali aree rivestono un importante significato ambientale e paesaggistico e ad esse corrispondono specifici obiettivi programmatici per la tutela e il presidio della montagna e una maglia elementare di servizi nei nuclei volti a consolidarne, in prima istanza, l'insediamento stabile di presidio integrato con attività locali e artigianali diffuse e altre forme insediative compatibili.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

La struttura insediativa prevalente è costituita da nuclei di origine castellare o agro pastorale, che si qualificano nel piano come insediamenti a prevalente funzione residenziale con piccole attività di supporto, ivi compresa quella agricola (artigianale, ricettiva agrituristica e domestica, ecc.).

Attraverso i diversi atti di governo del territorio, i vari nuclei dovranno seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

- I vari nuclei compresi nell'UTOE sono collegati da viabilità carrabile comunale a fondo cieco, avente come punto di accesso comune il ponte di attraversamento del T. Sovara in località Mulino di Fossa e dovranno essere dotati ciascuno di area di parcheggio pertinenziali pubblico.
- Il disegno urbanistico dei nuclei, qualunque sia la loro origine e consistenza, è quello attualmente esistente, non dovendosi prevedere addizioni o riqualificazioni che ne modifichino l'assetto. Ad essi dovrà essere mantenuta
- l'identità e dovrà essere garantito nel tempo il mantenimento di una congrua estensione di aree agricole storicamente pertinenziali ad essi integrata. In essi si dovrà porre particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree pertinenziali e degli spazi pubblici/semipubblici di relazione.
- Per tutti i servizi di interesse comunale l'UTOE fa interamente riferimento al capoluogo. Quando abitati stabilmente gli stessi insediamenti dovranno essere dotati di un nucleo



elementare di servizi proporzionale ai fabbisogni (tabella articolo 109 e tavola D1); ai servizi per attività motorie o sociali potranno essere connesse piccole strutture edificate con materiali e tecnologie analoghe alle strutture insediative.

- L'area è attraversata dai percorsi turistici ciclopeditoni di tavola D1 su tracciati viari storici.
- Le aree agricole marginali comprese nell'UTOE potranno essere interessate e integrate funzionalmente da piccole attività diffuse di carattere artigianale, gastronomiche e di ricettività domestica nella sola residenza stabile.

Art.119 UTOE e insediamento: 9 – Montemercole

L'UTOE di Montemercole comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 9 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree comprendenti il nucleo antico di Montemercole e l'attuale insediamento in parte precario della comunità omonima descritto nello stato di fatto nella tavola A6.1b;
- b. le aree esterne a tali insediamenti, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che sarà individuato dai successivi atti di governo in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- c. le aree esterne ad essi in gran parte legate all'attività produttiva della stessa comunità o ad essi organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali e infrastrutturali.
- d. In conseguenza dei valori esistenti e di quelli ormai consolidati della comunità, corrispondono specifici obiettivi programmatici per la riqualificazione dell'insediamento, il consolidamento e potenziamento della maglia dei servizi e delle strutture e infrastrutture della produzione.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area a prevalente carattere residenziale e agricolo nel campo zootecnico, comprensiva di strutture per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti, dotata dei servizi e delle attività di base in grado di conferire alla comunità un livello adeguato di autosufficienza.

Attraverso i successivi atti di governo del territorio e piani attuativi, la struttura insediativa in parte precaria di Montemercole dovrà trasformarsi in struttura insediativa stabile secondo le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi e lo schema funzionale indicativo seguenti.

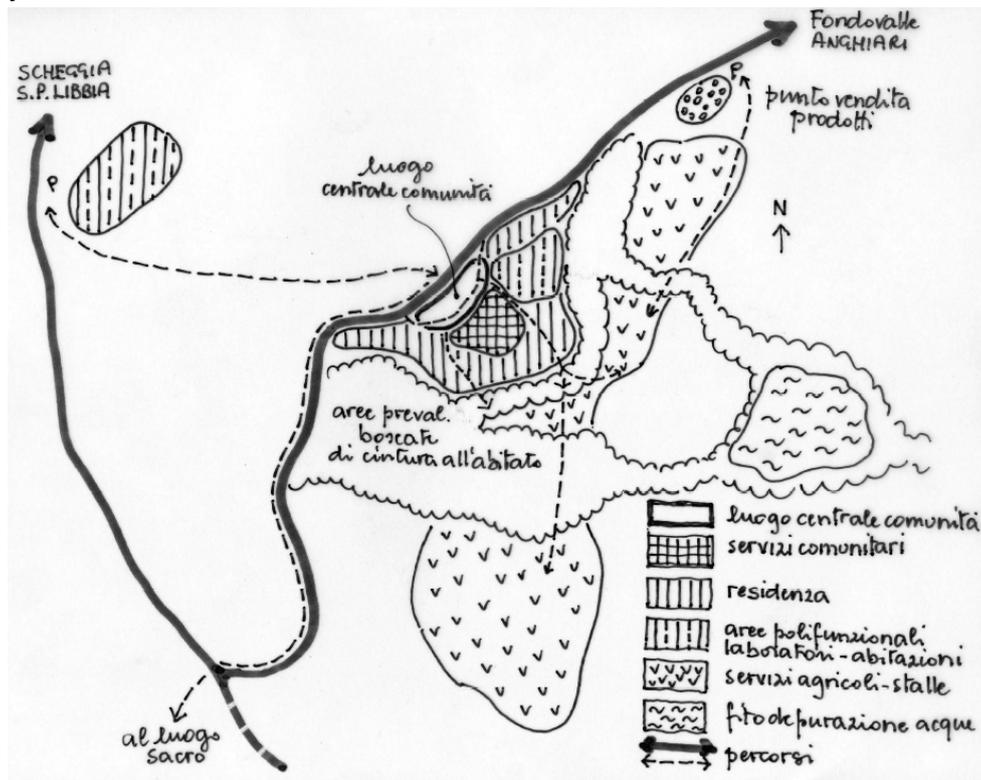
- L'accesso principale all'insediamento avviene dalla SP della Libbia mediante strada vicinale. È collegato tuttavia anche da valle e da Anghiari attraverso l'antichissima strada per Arezzo. Ambedue le strade si attestano ad un'area di parcheggio posto ai margini del nuovo insediamento in corrispondenza della struttura di vendita prodotti/macelleria. Anche se può essere carrabile l'accesso ai servizi, la viabilità di penetrazione e di distribuzione dell'insediamento è prevalentemente pedonale.
- Il disegno urbanistico del nuovo centro abitato è incentrato sul nucleo centrale dei servizi collettivi che hanno il loro fulcro nell'edificio di culto e nello spazio ad esso antistante: nucleo servizi e spazio aperto costituiscono il luogo centrale della comunità. Ad esso convergono i percorsi interni di distribuzione alle abitazioni e ad esso si riferiscono gli spazi della vita collettiva.
- Attorno al luogo centrale si sviluppano le strutture residenziali in gran parte monofunzionale, talvolta integrate con i laboratori comunitari. Fisicamente separate, ma funzionalmente



integrate sono le strutture produttive agricole e di servizio dell'azienda, nonché il luogo sacro posto sul versante di Poggio Castiglione, raggiungibile pedonalmente.

- Per i servizi di interesse comunale l'insediamento fa riferimento al capoluogo. I servizi, da potenziare in funzione della socialità, dell'infanzia anche prescolare e della sosta, sono quelli indicati nella tavola D1.
- L'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di smaltimento liquami domestici per quanto possibile mediante fitodepurazione. Le nuove residenze dovranno privilegiare fonti energetiche alternative e tecnologie mirate al risparmio energetico.

Schema funzionale indicativo



**Art.120 UTOE e insediamento: 10 – Catigliano**

L'UTOE di Catigliano comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 10 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree attualmente edificate con continuità ivi compresi gli spazi inedificati interclusi costituenti il nucleo di Catigliano; tale perimetro, prescrittivo ai sensi delle leggi vigenti, è quello individuato nella tavola A6.1b; esso è sorto e si è sviluppato sui presupposti e con le modalità emergenti dalle tavole storiche (elaborati A7.2, A7.3);
- b. le aree edificate circostanti lo stesso centro abitato che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica; nonché i nuclei che hanno una stretta relazione per ragioni di accessibilità (S. Salvatore, Scoiano, Barliano, Palazzo, Tortigliano);
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento accentrato che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- e. In conseguenza dei valori esistenti e del contenuto sviluppo del tessuto urbanistico e funzionale del solo nucleo principale sono individuati specifici obiettivi programmatici e una maglia essenziale di servizi, che qualificano lo stesso e l'UTOE come ambito di interesse locale.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere prevalentemente residenziale, agricolo e di servizio con riferimento prevalentemente locale. L'attrezzatura di tiro in località Gnaccarino ne fa riferimento di interesse interregionale

Attraverso gli atti di governo del territorio, il nucleo di Catigliano dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

- L'accesso e il collegamento del capoluogo al nucleo di Catigliano e agli altri compresi nell'UTOE avviene attraverso la strada comunale omonima da Molin d'Agnolo. Per quanto possibile la viabilità si attesta ai nuclei con piccole aree di parcheggio. L'UTOE è collegata anche all'attuale SS 73.
- Ferma restando la struttura attuale dei nuclei dell'UTOE, Catigliano, salvo il nucleo originario, ha un disegno a sviluppo prevalentemente lineare.
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa interamente riferimento al capoluogo. I servizi di esclusivo livello locale sono quelli indicati nella tavola D1.
- Le aree agricole marginali comprese nell'UTOE potranno essere interessate e integrate funzionalmente da piccole attività diffuse di carattere artigianale, gastronomiche e di ricettività domestica nella sola residenza stabile.

Art.121 UTOE e insediamento: 11 – Chiaveretto

L'UTOE di Chiaveretto comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 11 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree interessate dal piccolo nucleo di Chiaveretto situato nel territorio comunale e l'area industriale attigua oggetto di variante al PRG n. 25;



- b. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del perimetro della variante n. 25 di cui al precedente articolo 90, con le previsioni in essa contenute;
- c. le aree esterne all'insediamento, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- d. In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo urbanistico e funzionale, l'area è interamente e organicamente dipendente dall'omonima frazione posta nel comune di Subbiano.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere residenziale e produttivo con dotazione di servizi di base di interesse prevalentemente locale.

Per gli atti di governo del territorio non sono date ulteriori prescrizioni

Art.122 UTOE e insediamento: 12 – Bagnaia – Castiglioncello

L'UTOE di Bagnaia-Castiglioncello comprende le aree ricadenti all'interno del perimetro individuato con il n. 12 nella tavola D1 e cioè:

- a. le aree interessate dal piccolo nucleo non accentrato di Bagnaia situato nel territorio comunale;
- b. le aree edificate ricadenti nel territorio che, per stretta contiguità fisica o storico sociale, ne fanno parte organica (Castiglioncello e altri piccoli nuclei);
- c. le aree esterne a quelle attualmente edificate, ma ricadenti all'interno del nuovo perimetro dell'insediamento che individuerà il RU in conformità con lo statuto del territorio e secondo i dimensionamenti massimi e gli indirizzi prescrittivi contenuti nelle presenti norme;
- d. le aree esterne al centro abitato di cui sopra, ma ad esso organicamente connesse per ragioni fisiche, storiche sociali, funzionali e infrastrutturali.
- e. In conseguenza dei valori esistenti e dello sviluppo urbanistico e funzionale previsto, l'UTOE è quasi interamente e organicamente dipendente dall'insediamento de Le Ville posto nel comune di Monterchi.

Prescrizioni e indirizzi prescrittivi per l'UTOE

Si qualifica come area polifunzionale a carattere residenziale e produttivo con dotazione di servizi di base di interesse prevalentemente locale.

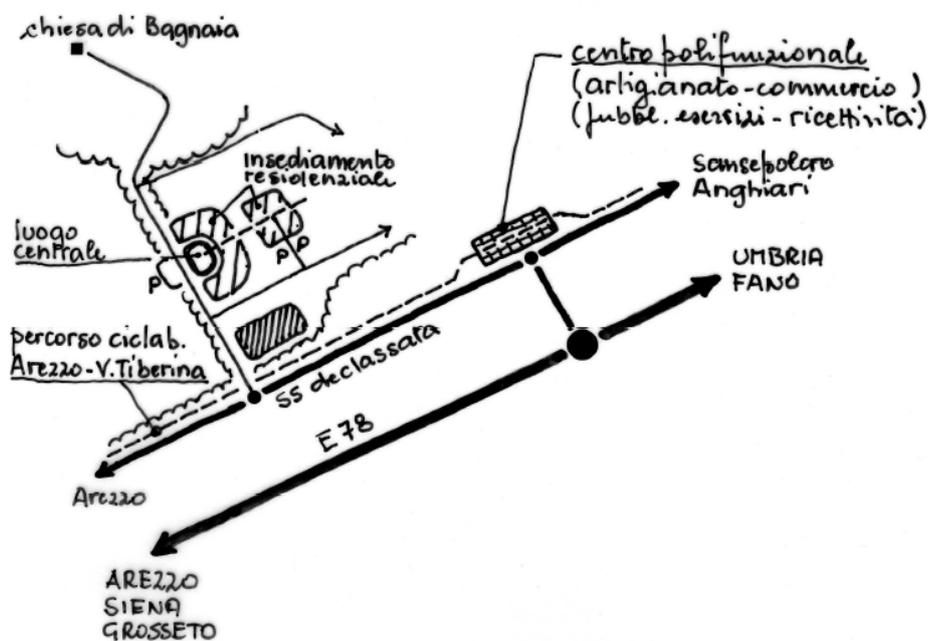
Attraverso gli atti di governo del territorio, il nucleo di Bagnaia dovrà seguire le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi seguenti.

- L'accesso al nucleo di Bagnaia e agli altri compresi nell'UTOE avviene attraverso l'attuale SS 73. Da essa è collegata al capoluogo attraverso la SP di Monterchi. Il nucleo dovrà essere dotato di un'area di sosta a servizio della stessa strada statale.
- Ferma restando la struttura attuale del nucleo di Castiglioncello, Bagnaia dovrà essere consolidata nella parte pedecollinare attraverso un insediamento organico di modesta entità organizzato attorno ad un piccolo luogo centrale pedonale servito da viabilità pedonale centrale e carrabile esterna e da piccole aree di sosta anch'esse esterne. L'insediamento dovrà essere integrato con le preesistenze e con l'area polifunzionale sull'attuale strada statale e con quest'ultima collegato da percorso ciclopedonale in continuità con quello di interesse provinciale. Dell'insediamento il RU dovrà fornire norma disegnata.



- Il centro polifunzionale, dimensionato come da tabella 2 articolo 108 e da sviluppare attraverso norma disegnata, dovrà essere strettamente collegato con l'attuale SS n. 73 con parcheggio pubblico alberato su strada e integrato con il percorso ciclopedonale di interesse provinciale. Dovrà essere concepito con funzioni integrate (artigianato, commercio e pubblici esercizi, quota di ricettività).
- Per i servizi di interesse comunale il centro abitato fa riferimento, oltre che al capoluogo, soprattutto al comune di Monterchi, essendo strettamente integrato con la frazione della Villa. I servizi di esclusivo livello locale sono quelli indicati nella tavola D1.

Schema funzionale indicativo





PARTE TERZA – NORME TRANSITORIE

Art.123 Validità dei vincoli

Il regolamento urbanistico dovrà fissare i termini per la decadenza dei vincoli di cui all'articolo 2 della Legge 19.11.1968 n. 1187 operanti dal momento della sua approvazione, che in assenza di piani attuativi, non potranno essere di durata superiore a cinque anni.

Fino al momento della maturazione delle condizioni per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale comportanti condizioni di vincolo, il regolamento urbanistico potrà prevedere assetti compatibili con esse e con la situazione di stato di fatto.

Art.124 Salvaguardie fino all'approvazione del regolamento urbanistico

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico, e comunque non oltre tre anni dalla data della sua adozione, vigono le misure di salvaguardia specificate nel presente articolo e per le singole aree negli articoli da 71 a 86.

Dal giorno dell'adozione del piano strutturale è sospesa l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico in contrasto con gli obiettivi fissati dal piano strutturale stesso.

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico nelle aree corrispondenti a tali previsioni sono ammesse le sole funzioni che non comportano modificazione urbanistica allo stato attuale dei luoghi in termini di costruito e di funzione. Sono da considerarsi in accordo con gli obiettivi e i metodi fissati nel piano strutturale le seguenti previsioni:

- quelle per gli immobili e le aree ricadenti entro il perimetro della "Variante al PRG per il centro antico di Anghiari" fino all'approvazione della stessa;
- quelle ricadenti in zone definite B dal PRG vigente;
- quelle contenute in piani attuativi approvati e vigenti al momento dell'adozione del piano strutturale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dal titolo IV del PRG vigente;
- le zone C, D, F che non siano in contrasto con il piano strutturale, a condizione che i piani attuativi applichino le prescrizioni e gli indirizzi prescrittivi indicati dal piano strutturale relativamente alle UTOE in cui tali zone sono comprese;
- in particolare, per quanto non espressamente previsto nel piano, sono compatibili con lo Statuto del territorio e con le linee strategiche le previsioni di cui all'articolo 75 (Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F2) del PRG vigente punti: b, c, d, e, f, g, m, o, t e u; nei casi di attuazione mediante piano preventivo, se non ulteriormente definite nello stesso PRG, le cessioni potranno essere disposte dal comune in forma perequativa;
- le aree e le previsioni interessate dalle varianti al PRG n. 24, 25 e 26.

Oltre quanto prescritto in proposito nei precedenti articoli, gli edifici individuati nella tavola C2 e i loro ambiti di riferimento non sono ammessi gli interventi di cui al punto d) delle stesse leggi.

Al di fuori del perimetro dei centri abitati così come individuato nelle tavole di statuto del territorio non sono consentiti interventi edilizi per la realizzazione di piscine private, ivi comprese attrezzature e volumi tecnici ad esse collegate, e garage fuori terra o interrati ai sensi della L. 122/89.

Il piano strutturale fa proprie le misure di salvaguardia di cui all'art. 7 del PIT dando loro efficacia fino all'approvazione del regolamento urbanistico.