

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>1</b>
<b>PARTE I PRINCIPI E STRATEGIE</b> .....	<b>3</b>
<b>Titolo I Obiettivi e contenuti generali</b> .....	<b>3</b>
Articolo 1 Obiettivi .....	3
Articolo 2 Elementi costitutivi il piano .....	5
Articolo 3 Strumenti .....	5
<b>PARTE II RISORSE ESSENZIALI</b> .....	<b>8</b>
<b>Titolo II Tutela idrogeologica</b> .....	<b>8</b>
Articolo 4 Assetti geomorfologici ed idraulici .....	8
Articolo 5 Classi di pericolosità idraulica e geologica .....	9
Articolo 6 Disciplina per pericolosità idraulica delle aree individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	10
Articolo 7 Misure per la difesa dai fenomeni alluvionali .....	10
Articolo 8 Direttive di tutela idraulica .....	11
Articolo 9 Gestione delle risorse idriche .....	11
<b>Titolo III Sviluppo durevole</b> .....	<b>13</b>
Articolo 10 Tutela delle risorse naturali .....	13
Articolo 11 Attività estrattive .....	13
Articolo 12 Insediamenti e tutela della risorsa acqua .....	13
Articolo 13 Insediamenti e tutela della qualità dell'aria .....	14
Articolo 14 Emissioni in atmosfera .....	14
Articolo 15 Rifiuti solidi urbani .....	15
Articolo 16 Reti infrastrutturali sotterranee .....	15
<b>PARTE III GOVERNO DEL TERRITORIO</b> .....	<b>17</b>
<b>Titolo IV Statuto del territorio</b> .....	<b>17</b>
Articolo 17 Statuto del Territorio e Invarianti Strutturali .....	17
Articolo 18 Sistema insediativo storico .....	18
Articolo 19 Aree di tutela paesistica di beni culturali ed ambientali del territorio aperto .....	19
Articolo 20 Aree di tutela del patrimonio edilizio storico (centri antichi e aggregati) .....	20
Articolo 21 Siti archeologici .....	22
Articolo 22 Superfici a bosco .....	22
Articolo 23 Aree terrazzate o ciglionate .....	23
Articolo 24 Rete idrografica e fasce di pertinenza fluviale .....	23
Articolo 25 Fasce cinematiche .....	24
<b>Titolo V Sistemi e sottosistemi territoriali</b> .....	<b>24</b>
Articolo 26 Sottosistema di Paesaggio Alpe di Catenaia – Alpe di Serra e Foresta di Camaldoli” AP10 24	24
Articolo 27 Subsistemi territoriali e unità di Paesaggio .....	24
Articolo 28 Sottounità di Paesaggio Bassa Valle del Corsalone .....	25
Articolo 29 Sottounità di Paesaggio Bassa Valle del Rassina .....	26
Articolo 30 Sottounità di Paesaggio La Verna e Alta Valle del Rassina .....	27
Articolo 31 Tipi e varianti del paesaggio e sistemi territoriali .....	28

<b>Titolo VI</b>	<b>Sistemi funzionali del territorio aperto .....</b>	<b>30</b>
Articolo 32	Territorio Aperto .....	30
Articolo 33	Sistema funzionale delle aree naturali .....	31
Articolo 34	Sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo .....	31
Articolo 35	Sottosistema funzionale degli insediamenti non agricoli .....	32
Articolo 36	Sottosistema funzionale delle aree produttive agricole .....	32
Articolo 37	Tutela e valorizzazione delle aree agricole .....	33
Articolo 38	Subsistemi Territoriali Agricoli .....	35
Articolo 39	Subsistema Territoriale Agricolo n. 1 Bassa Valle del Rassina .....	35
Articolo 40	Subsistema Territoriale Agricolo n. 2 Poggio di Taena .....	37
Articolo 41	Subsistema Agricolo n. 3 Poggio d'Oci .....	38
Articolo 42	Subsistema Agricolo n. 4 Alta Valle del Rassina .....	39
Articolo 43	Subsistema Agricolo n. 5 Monte Giusti .....	39
Articolo 44	Subsistema Agricolo n. 6 Foresta dell'Alpe .....	40
Articolo 45	Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali .....	41
<b>Titolo VII</b>	<b>Sistema funzionale degli insediamenti urbani .....</b>	<b>42</b>
Articolo 46	Sistema funzionale degli insediamenti urbani .....	42
Articolo 47	Obiettivi per la risorsa insediamenti urbani .....	42
Articolo 48	Censimento del patrimonio edilizio .....	43
Articolo 49	Sottosistema funzionale della mobilità e viabilità urbana .....	43
Articolo 50	Sottosistema funzionale dei Servizi pubblici .....	44
Articolo 51	Unità Territoriali Organiche Elementari .....	44
Articolo 52	Unità Territoriali Organica Elementare n. 1 Chitignano .....	44
Articolo 53	Unità Territoriali Organica Elementare n. 2 Rosina .....	46
Articolo 54	Unità Territoriali Organica Elementare n. 3 Taena .....	47
Articolo 55	Unità Territoriali Organica Elementare n. 4 Croce di Sarna .....	48
<b>Titolo VIII</b>	<b>Attuazione del piano e valutazione degli effetti ambientali .....</b>	<b>50</b>
Articolo 56	Il regolamento urbanistico .....	50
Articolo 57	Piani e Programmi comunali di settore .....	51
Articolo 58	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali .....	52
<b>Titolo IX</b>	<b>Norme transitorie .....</b>	<b>53</b>
Articolo 59	Salvaguardia idro-geologica .....	53
Articolo 60	Variazioni delle condizioni di tutela idrogeologica e delle attività estrattive .....	54
Articolo 61	Salvaguardie urbanistiche .....	54

## **Parte I            PRINCIPI E STRATEGIE**

### **Titolo I            OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI**

#### **Articolo 1        Obiettivi**

Il Piano Strutturale attua gli obiettivi generali del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, e cioè:

- assumere il territorio come risorsa di un governo improntato alle finalità dello sviluppo sostenibile,
- governare il territorio nella sua unità di sistema integrato e complesso, rendendo coerenti le politiche settoriali ai vari livelli spaziali;
- valutare unitariamente e preventivamente gli effetti ambientali e territoriali indotti;
- perseguire la qualificazione ambientale e funzionale del territorio mediante la tutela, il recupero, il minor consumo e la valorizzazione delle risorse essenziali.

Il Piano Strutturale attua altresì gli obiettivi generali del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo cioè:

- la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali;
- la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti;
- la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;
- il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture;
- il coordinamento degli strumenti urbanistici.

Il Piano Strutturale altresì condivide ed attua specialmente gli obiettivi di cui agli art. 1, 8, 9, 10, 11 e 12 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

Il Piano Strutturale, in stretta adesione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, previsti dalla Legge Regionale del 2005 n. 5 *Norme per il governo del territorio* si propone i seguenti principali campi d'azione:

#### **Tutela delle risorse territoriali**

Il piano persegue la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, al fine di conseguire la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.

#### **Tutela del paesaggio**

Il Piano persegue la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario, dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi, nonché del patrimonio urbanistico ed edilizio di valore culturale, sia quello storico che quello recente. Il piano persegue altresì lo sviluppo delle potenzialità della montagna e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari.

#### **Coordinamento urbanistico territoriale**

Il Piano si propone di pervenire a fruttuose sinergie alla scala intercomunale e d'area vasta. I temi principali su cui si raccordano le previsioni nell'area vasta appaiono, in particolare, i seguenti:

- Il sistema della grande viabilità.
- Comuni indirizzi di piano per le aree extraurbane e per le infrastrutture d'interesse intercomunale.
- La dislocazione delle nuove aree industriali.
- Il calcolo dei fabbisogni.
- La condivisione dei perfezionamenti metodologici.

#### **Miglioramento della qualità insediativa ed edilizia sostenibile**

Il piano si propone di orientare le risorse verso un concreto miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, al fine di conseguire.

- la riduzione dei consumi energetici;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale;
- la sanità ed il benessere dei fruitori;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

Il piano persegue in particolare:

- il freno alla creazione di nuovi insediamenti lontano dalle reti infrastrutturali esistenti;
- la concentrazione delle risorse verso il miglioramento delle caratteristiche qualitative nei nuovi insediamenti;
- la promozione di diffusi interventi di miglioramento degli insediamenti esistenti, non solo il centro storico, ma anche e soprattutto le periferie, secondo una gerarchia di ambiti prioritari.

#### **Coordinamento interno dell'amministrazione pubblica**

Il Piano persegue la massima efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti, nonché ricerca un efficace rafforzamento dell'operatività dell'amministrazione pubblica comunale, in modo da rendere possibile, a regime, un autonomo processo di autoregolazione del piano, tramite capacità di valutare e modificare il piano all'insorgere di nuove domande.

#### **Quadro conoscitivo come banca dati aggiornabile**

Il Piano intende costituire un quadro informativo adeguato alle necessità della pianificazione, tale da garantire un'accettabile razionalità delle scelte nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile. Il quadro conoscitivo copre gli specifici settori enunciati nella legge ed è redatto sotto forma di banca dati informatizzata consultabile e aggiornabile, nonché compatibile ed integrata al Sistema Informativo Territoriale.

## Articolo 2 Elementi costitutivi il piano

Sono elementi costitutivi del piano i seguenti elaborati grafici e di testo distinti secondo le istruzioni regionali in a) Elaborati preliminari relativi all'avvio del procedimento b) Quadro Conoscitivo; c) Elaborati di progetto.

<b>A</b>	<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO</b> Relazione programmatica
<b>B</b>	<b>QUADRO CONOSCITIVO</b> <b>Analisi delle risorse naturali del territorio e del rischio idrogeologico</b> <i>Cartografie</i> B.1.1 Carta Geologica B.1.2 Carta Geomorfologica B.1.3 Carta Litotecnica (con ubicazione dei dati di base) B.1.4 Carta Idrogeologica (con ubicazione dei pozzi e delle sorgenti) B.1.5 Carta Cliviometrica (delle pendenze) B.1.6 Carta della macrosismicità <b>Analisi paesistica e urbanistica</b> <i>Cartografie</i> B.2.1 Usi del suolo. B.2.2 Sistemazioni e tessiture della maglia agraria. B.2.3 Tipi e varianti del Paesaggio Agrario B.3.1 Caratteri storico morfologici degli insediamenti. B.3.2 Servizi pubblici o di uso pubblico. B.3.3 Censimento dell'edilizia storica B.4.1 Rete delle infrastrutture per la mobilità. B.4.2 Rete delle infrastrutture tecnologiche. B.5.1 Estratto delle principali previsioni della pianificazione sovraordinata B.5.2 Stato di attuazione del vigente Pdf B.5.3 Vincoli sovraordinati. B.5.4 Classificazione acustica del territorio comunale
<b>C</b>	<b>PROGETTO DI PIANO</b> <i>Cartografie</i> C.1.1 I sistemi e i sottosistemi territoriali C.1.2 Subsistemi Agricoli e ambiti a normativa speciale C.1.3 Unità Territoriali Organiche Elementari e viabilità di progetto C.1.4.1 Disciplina della tutela del sistema insediativo C.1.4.2 Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo C.1.5.1 Carta della pericolosità geologica C.1.5.2 Carta della pericolosità idraulica <i>Testi</i> C.2 Norme Tecniche di Attuazione C.3.1 Relazione geologica tecnica C.3.2 Relazione illustrativa generale C.3.3 Valutazione degli effetti ambientali C.3.4 Norma per ambiti speciali C.3.5 Censimento del patrimonio edilizio storico C.3.6 Documento di conformità al PTT

## Articolo 3 Strumenti

Il Piano Strutturale per conseguire gli obiettivi generali e particolari previsti all'art. 1 opera sui seguenti strumenti principali:

### Invarianti strutturali

Sono costituite dalle parti di territorio che, per ragioni strutturali di funzionamento sistemico o per il riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali, o variamente importanti, per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo.

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

### **Statuto del territorio**

Lo statuto del territorio, ai sensi della LR 1/2005 art. 5, assume e ricomprende le invarianti strutturali, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, consentendo l'individuazione, ad ogni livello di pianificazione, dei percorsi di democrazia partecipata, delle regole di insediamento e di trasformazione nel territorio interessato, la cui tutela garantisce nei processi evolutivi sanciti e promossi dallo sviluppo sostenibile.

### **Destinazioni d'uso**

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

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.

### **Parametri e indici urbanistici**

Il carico urbanistico di Piano Strutturale è calcolato sulla base del volume edificabile e popolazione media insediabile.

Il Piano Strutturale, sulla base delle leggi vigenti definisce di seguito i seguenti parametri e indici, cui potranno 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 (in mq) delle superfici fondiaria e di quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf+S1 +S2);
- Superficie fondiaria (Sf): superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq);
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1 e S2): superficie occupata rispettivamente dall'opera di urbanizzazione primaria e dall'opera di urbanizzazione secondaria (in mq);
- Superficie utile lorda (Su): 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) (D.M. 10.05.77 n. 801);
- Superficie coperta (Sc): superficie della proiezione a terra della Su 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 (in m);
- Volume (V): somma dei prodotti delle superfici lordi di piano per le rispettive altezze lorde (in mc);
- Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t = \text{mq.Su/ha.St}$ ): mq. di superficie utile ogni ettaro di superficie territoriale;
- Indice di utilizzazione fondiario ( $U_f = \text{mq.Su/mq.Sf}$ ): mq. di superficie utile ogni mq. di superficie fondiaria;
- Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t = \text{mc.V/ha.St}$ ): mc. di volume ogni ettaro di superficie territoriale;

- Indice di fabbricabilità fondiario ( $I_f = mc.V/mq.Sf$ ): mc. di volume ogni mq. di superficie fondiaria;
- Rapporto di copertura ( $R_c = mq.Sc/mq.Sf$ ): mq. di superficie coperta ogni mq. di superficie fondiaria.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio possono stabilire, in relazione a finalità di miglioramento qualitativo dell'edilizia e di risparmio energetico, la modifica dei parametri sopra indicati e l'eventuale introduzione di nuovi.

#### **Simulazioni dell'assetto degli insediamenti**

Il Piano Strutturale unitamente al Regolamento Urbanistico prevede per alcune aree strategiche del territorio comunale delle simulazioni morfologiche di un assetto urbanistico ritenuto corretto sulla base degli obiettivi generali e particolari previsti all'art. 1 della presente normativa.

Tali simulazioni, basate sul soddisfacimento delle quantità massime insediative, , previste dal Piano Strutturale, hanno funzione di suggerimento e di guida per conseguire un risultato di comprovato interesse pubblico.

## **Parte II            RISORSE ESSENZIALI**

### **Titolo II            TUTELA IDROGEOLOGICA**

#### **Articolo 4        Assetti geomorfologici ed idraulici**

Il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale anche attraverso le indagini finalizzate a definire la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, sotto il profilo idraulico e per la valutazione degli effetti locali in relazione alla riduzione del rischio sismico.

Ai fini della tutela delle risorse idrogeologiche il Piano Strutturale recepisce in particolare le normative di seguito riportate:

- L.R. 17 Aprile 1984 n° 21 “Norme per la Formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico”
- D.C.R. 12 Febbraio 1985 n° 94 “ Direttiva Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica”
- D.P.C.M 5 Novembre 1999 “Piano Stralcio Relativo alla riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno”
- D.C.R. 25 Gennaio 2000 n° 12 “ Approvazione del Piano di indirizzo territoriale- Art. 7 L.R. 16 Gennaio 1995 n.5 “
- D.C.P n° 72 del 16.05.2000. Piano di Indirizzo Territoriale della Provincia di Arezzo - Autorità di Bacino del Fiume Arno d.P.C.M. 6 Maggio 2005

## Articolo 5 Classi di pericolosità idraulica e geologica

### Classi di pericolosità idraulica

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità idraulica nel rispetto di quanto previsto dalla D.C.R. 12/2000:

- Pericolosità irrilevante (Classe 1);
- Pericolosità bassa (Classe 2);
- Pericolosità media (Classe 3);
- Pericolosità elevata (Classe 4).

- **Classe 1 Pericolosità irrilevante.**

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

- **Classe 2 Pericolosità bassa.**

In tali aree non sono necessarie considerazioni per la riduzione del rischio idraulico.

- **Classe 3 Pericolosità media.**

Per le aree ricadenti in questa classe sarà allegato al regolamento urbanistico uno studio anche qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio.

Sulla base di tali considerazioni sarà stabilita la fattibilità degli interventi previsti o indicate le soluzioni progettuali tese a ridurre il livello di rischio.

- **Classe 4 Pericolosità elevata.**

**Relativamente a tali aree dovrà essere allegato al regolamento edilizio, per la definizione della fattibilità degli interventi secondo quanto previsto dall'art.80 comma 5 D.C.R. 12/2000, uno studio idrologico idraulico che definisca il livello di rischio dell'area in esame. *Classi di pericolosità geologica***

Il territorio comunale, in quanto classificato integralmente sismico, è suddiviso nelle seguenti tre classi di pericolosità geologica:

- Pericolosità bassa (Classe 2);
- Pericolosità media (Classe 3);
- Pericolosità elevata (Classe 4).

- **Classe 2 Pericolosità bassa.**

Corrisponde a situazioni geologico tecniche e morfologiche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagini geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

- **Classe 3 Pericolosità media.**

In tali aree ogni intervento edilizio potrà essere realizzato a condizione che vengano eseguite indagini geognostiche condotte a livello di area complessiva.

- **Classe 4 Pericolosità elevata.**

In tali aree, nel caso in cui si ipotizzino nuove costruzioni, dovranno essere allegate al progetto indagini geognostiche condotte a livello di area complessiva ed i relativi progetti di bonifica. Tali progetti dovranno garantire la messa in sicurezza dell'intera zona su cui andrà ad insistere l'intervento. Dovranno pertanto essere presentati i progetti esecutivi in cui si dimostri il superamento del rischio, così come evidenziato negli elaborati geologici di supporto al Piano Strutturale, con specifico riferimento ai problemi emersi nella carta geomorfologica.

Dovranno inoltre essere rispettati i contenuti delle norme di salvaguardia relative alla fattibilità degli interventi.

#### **Articolo 6      Disciplina per pericolosità idraulica delle aree individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

Nel territorio comunale di Chitignano sono comprese aree a pericolosità idraulica molto elevata PI4 ed aree a pericolosità idraulica PI1.

In tali aree sono consentiti gli interventi riportati nelle norme di attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c. M 6 Maggio 2005, ed attuabili alle condizioni in esso contenute.

Nel territorio comunale di Chitignano sono, inoltre, comprese aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante elevata (PF3) media (PF2) e moderata (PF1). In tali aree sono consentiti gli interventi previsti nelle norme di attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C. M 6 Maggio 2005 ed attuabili alle condizioni in esso contenute.

#### **Articolo 7      Misure per la difesa dai fenomeni alluvionali**

Nel Piano Strutturale sono recepite le norme contenute nella D.C.R. 12/2000 enella relazione geologica è riportato l'elenco dei corsi d'acqua soggetti alle norme della delibera sopra indicata.

- **Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua "A1"**

L'ambito A1 corrisponde agli alvei alle golene agli argini dei corsi d'acqua, alle aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua misurate a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda. L'ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (A1), è stato inserito nella "Carta della pericolosità idraulica, in classe di pericolosità 4". Il regolamento urbanistico non dovrà prevedere, in tale ambito, nuove edificazioni manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche ad eccezione di manufatti e trasformazioni morfologiche di carattere idraulico sono inoltre fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

- **Ambito di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione "A2"**

L'ambito A2 deve essere individuato per i tratti di corsi d'acqua che hanno larghezza superiore a ml.10 misurati tra i piedi esterni degli argini o se mancanti tra i cigli di sponda. L'ambito A2 corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua per un massimo di ml. 100. In tale ambito saranno consentiti gli interventi di cui al comma 4 art. 76 D.G.R.12/2000.

- **Ambito fluviale "B"**

L'ambito B, corrispondente alle aree situate a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda.

Sono da salvaguardare e mantenere in efficienza le opere di difesa idraulica ed i relativi manufatti.

## **Articolo 8      Direttive di tutela idraulica**

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico tengono conto che nei tratti dell'Arno e dei suoi affluenti presidiati da arginature, le superfici comprese fra gli argini longitudinali e trasversali sono da considerarsi aree di pertinenza fluviale, e che l'agricoltura rappresenta la destinazione d'uso più compatibile con questa tipologia di sistemazioni idrauliche. Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico tengono conto per le superfici incluse nell'Area Protetta Arno, della normativa di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n.226/1995; prescrivono che anche gli interventi ammessi inerenti le infrastrutture viarie e ferroviarie non devono diminuire l'attuale capacità di laminazione o peggiorare il regime idraulico esistente.

Ai sensi dell'Art. 29. della normativa del PTCP il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico recepiscono specialmente le seguenti direttive comuni a tutti i sottosistemi idrografici:

- le superfici destinate ad attività agricola nelle aree pianeggianti sono da dotare di una adeguata rete di fossi e capifossi allo scopo di aumentare la capacità d'invaso e di eliminare i fenomeni di ristagno;
- qualsiasi intervento inerente il reticolo idraulico minore di cui sopra (rete di fossi e capifossi) dovrà avere una efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente; non si dovranno diminuire i tempi di corrivazione né incrementare le portate a valle e nel recettore terminale;
- per gli interventi che interessino aree indicativamente superiori ad 1 Ha sono da intraprendere studi idrologici ed idraulici che dimostrino, almeno, il rispetto dei tempi di corrivazione preesistenti;
- le sistemazioni idraulico - agrarie nelle aree declivi dovranno essere adeguate ed in ogni caso proporzionali all'aumento della pendenza della pendice di riferimento nonché arricchite di una rete di fossi e capifossi, con andamento possibilmente "a girapoggio" al fine di aumentare i tempi di corrivazione e diminuire la componente solida delle portate di piena;
- nel caso di arature del terreno secondo le linee di massima pendenza sono da predisporre scoline trasversali anche non permanenti a pendenza minima;
- le opere idrauliche ed i loro manufatti sono da salvaguardare da usi impropri e manomissioni ancorché le opere stesse siano di proprietà privata;
- è da evitare l'eliminazione dei resti delle opere idrauliche: argini, briglie etc. rimaste danneggiate, nonostante abbiano perso la loro efficacia sotto l'aspetto idraulico;
- è da imporre il vincolo di destinazione idraulica sulle superfici, private e pubbliche, occupate da arginature trasversali e longitudinali, da briglie e dagli altri tipi di opere idrauliche, ivi comprese quelle aree ove insistevano arginature ora non più esistenti perché rimosse senza motivazione alcuna o scomparse per incuria o per carenza di manutenzione, la cui presenza è comunque indispensabile per restituire funzionalità ai sistemi di presidio e di difesa del territorio da eventi di piena;
- le sponde e gli argini sono da rendere percorribili sia per poter intervenire rapidamente in caso di emergenza che per eseguire manutenzioni e realizzare nuove opere.
- Non debbono essere utilizzate per fini insediativi, salvo casi eccezionali, zone idrogeologicamente instabili

## **Articolo 9      Gestione delle risorse idriche**

Il Piano Strutturale considera primari gli interventi di razionalizzazione della gestione delle

risorse idriche, con la previsione di azioni volte all'uso diversificato delle acque, in relazione sia al tipo che alla qualità, all'incremento delle risorse di superficie, ed al conseguente incremento della qualità di quelle sotterranee.

Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D. Lgs. 152/'99.

## **Titolo III SVILUPPO DUREVOLE**

### **Articolo 10 Tutela delle risorse naturali**

Il Piano Strutturale tutela le risorse naturalistiche, geologiche e vegetazionali presenti nel territorio comunale (Tav. B.2.3).

Per tali aree il piano indica i seguenti obiettivi generali in materia di ecosistemi vegetali:

- Il mantenimento della capacità di funzionamento delle comunità e dei sistemi di comunità; la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio;
- la presenza di stadi essenziali (orlo, mantello e cespuglieto) per conservare la capacità di evoluzione dinamica;
- l'indicazione di criteri di gestione per sistemi e sottosistemi ambientali, mantenendo il collegamento gerarchico tra i differenti livelli;
- l'indicazione di criteri di gestione per elementi fisionomici e strutturali (boschi, arbusteti, vegetazione erbacea, vegetazione acquatica e ripariale di fiumi, laghi e zone limitrofe).

### **Articolo 11 Attività estrattive**

Nelle aree attualmente destinate ad attività estrattiva il Piano Strutturale, quale destinazione transitoria, conferma l'attività prevista precedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme con le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.

Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza.

L'apertura di nuove cave o il recupero dell'esistenti è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.

E' incentivato il recupero ambientale delle cave abbandonate e dei siti degradati riconducibili ad attività estrattiva pregressa, attraverso i meccanismi indicati dalla L.R. 78/98.

Il Regolamento Urbanistico indica la disciplina che garantisca i seguenti indirizzi:

- non si prevedono volumetrie edificabili connesse alla fase di attività estrattiva;
- ogni progetto di coltivazione al termine dell'attività estrattiva dovrà prevedere sia il ripristino ambientale che l'eventuale diverso utilizzo delle aree recuperate per scopi ricreativi d'interesse collettivo o di svago;
- il suolo derivante dall'operazione preliminare di scorticamento della cava, dovrà essere accantonato all'interno dell'area estrattiva, in previsione del riutilizzo dei terreni ad attività precedenti a quella estrattiva

### **Articolo 12 Insediamenti e tutela della risorsa acqua**

Il ciclo dell'acqua è connesso con i temi ambientali: acque superficiali e sotterranee, rischio idraulico, erosione del suolo e stabilità dei versanti, e consumo e inquinamento del suolo.

A tal fine nei nuovi insediamenti il Piano Strutturale prevede le seguenti norme di indirizzo da

recepirsi nel Regolamento Urbanistico e nei piani attuativi:

- Il mantenimento nelle aree di nuova edificazione e nei parcheggi di una determinata superficie permeabile;
- L'individuazione di idonei indici di fabbricazione e di porzioni di superfici coperte, per mantenere sistemi vegetali atti a migliorare il microclima, per aumentare la percentuale di acqua piovana intercettata e infiltrata, diminuzione dell'erosione del suolo e delle acque nelle reti fognarie;
- La realizzazione di reti duali per il recupero delle acque piovane da riutilizzare per l'irrigazione;
- La realizzazione di strade a struttura assorbente.

### **Articolo 13    Insediamenti e tutela della qualità dell'aria**

Il Piano Strutturale tiene in particolare considerazione obiettivi di miglioramento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico, inquinamento atmosferico.

A tal fine nei nuovi insediamenti il Piano Strutturale prevede:

- La concentrazione prevalente delle attività terziarie in aree prioritarie di facile accessibilità pedonale;
- La preferenza per insediamenti di tipo compatto e misto negli usi, con localizzazione sistematica dei punti di attrazione (centri commerciali, attrezzature) in adiacenza alle reti di trasporto pubblico e ciclabili;
- La collocazione dei nuovi insediamenti abitativi lontano dalle strade primarie;
- La collocazione degli insediamenti di attività produttive a distanza dagli insediamenti residenziali (di norma almeno m 200) e in contiguità a connessioni con le strade primarie.

### **Articolo 14    Emissioni in atmosfera**

Ai fini della limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera, a tutela della qualità dell'aria, vigono i disposti del DPR 203/1988, della LR 33/1994 e delle relative modifiche operate dalla LR 19/1995 e dalla LR 63/1998.

#### **Emissioni di origine industriale**

In relazione alle emissioni di origine industriale, il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti urbanistici attuativi vincolano la realizzazione di nuovi insediamenti alle seguenti condizioni:

- sia monitorata la qualità dell'aria in prossimità delle zone interessate dalla presenza di attività produttive tramite gli Enti competenti;
- sia evitato il verificarsi di superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e siano perseguiti gli obiettivi di qualità;
- sia prevista l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti, a distanza dai centri residenziali e sia promosso il progressivo trasferimento delle attività che emettono emissioni inquinanti pericolose all'esterno dei centri residenziali compatibilmente con le risorse economiche disponibili;
- siano adottate tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;
- siano contenuti i consumi energetici, secondo la relativa normativa.

#### **Emissioni di origine civile**

In relazione alle emissioni di origine civile il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti urbanistici attuativi vincolano la realizzazione di nuovi insediamenti al perseguimento di

obiettivi di qualità delle emissioni inquinanti e clima alteranti.

### **Inquinamento acustico**

Piano Strutturale contiene e recepisce gli elaborati e le previsioni del “Piano comunale di classificazione acustica”, redatto in ottemperanza al DPCM 14.11.97 n. alla legge n. 447/95, “Legge Quadro sull’inquinamento acustico”, art. 6, e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2005.

(Tav. B.5.4)

## **Articolo 15 Rifiuti solidi urbani**

Il comune contribuisce alla gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi affidata alla Comunità Montana del Casentino. In ottemperanza alle leggi nazionali e regionali in materia, in particolare il D. lgs. 22/97: “Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti da imballaggio” e sue modifiche ed integrazioni, la L. R. 25/98, e il Piano Regionale e Provinciale di smaltimento rifiuti.

In accordo con l’ente gestore nella gestione urbanistica dovranno essere espressamente considerate e ricercate soluzioni ottimali alle seguenti problematiche:

- L’ottimizzazione delle raccolte all’interno dei centri storici, in particolare, cercando di ridurre al minimo gli impatti ambientali nel rispetto dell’igiene pubblica, anche attraverso la sperimentazione di soluzioni particolari che prevedano, ad esempio, il posizionamento di contenitori al di sotto del piano di calpestio di strade o piazze, da mettere in atto dove l’impatto visivo è giudicato insostenibile;
- L’individuazione, all’interno del territorio comunale, di aree suscettibili a diventare aree ecologiche da progettare con la massima cura per renderle facilmente accessibili e al tempo stesso compatibili con gli spazi e le attività limitrofe;
- L’individuazione della più favorevole collocazione, sotto il profilo della sicurezza della circolazione stradale (rispetto delle norme del nuovo codice della strada) e della qualificazione dell’ambiente urbano, dei punti di raccolta per evitare eventuali situazioni che possono arrecare pregiudizio alla normale circolazione pedonale e veicolare.

Il Regolamento Urbanistico può individuare aree specifiche per il trattamento rifiuti solidi categoria e la conseguente pianificazione attuativa nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, considera le esigenze di raccolta differenziata delle diverse classi di rifiuti urbani pericolosi e non. In particolare apposite norme obbligheranno la considerazione, per i nuovi insediamenti previsti nel piano strutturale e per la ristrutturazione urbanistica, nell’ambito del progetto, di idonee soluzioni spaziali e tipologiche, da adottare per un corretto e sostenibile espletamento dei servizi ambientali di raccolta e allontanamento dei rifiuti urbani, speciali, e differenziati.

## **Articolo 16 Reti infrastrutturali sotterranee**

Gli impianti tecnologici sotterranei comprendono le tubazioni delle fognature, del gas metano, dell’acquedotto, delle reti elettrica e di telecomunicazione (anche in fibre ottiche), della pubblica illuminazione e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La profondità di installazione rispetto al piano di campagna dovrà essere tale da non compromettere gli usi attuali e quelli previsti dagli atti di pianificazione comunale.

Gli impianti sotterranei dovranno tenere nel giusto conto l’impatto con gli apparati radicali di piante e di regola non ostacolare il normale svolgimento delle pratiche agricole e di deflusso

delle acque.

Le reti fognarie di nuova urbanizzazione e di adeguamento della rete esistente, nonché gli impianti domestici, dovranno prevedere la separazione delle acque nere e grigie da quelle meteoriche e dovranno essere previste ed eseguite con tecniche che garantiscano la tenuta.

## Parte III GOVERNO DEL TERRITORIO

### Titolo IV STATUTO DEL TERRITORIO

#### Articolo 17 Statuto del Territorio e Invarianti Strutturali

Lo statuto del territorio di cui all'articolo 5 ex LR 1/2005 individua e definisce:

- le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali e funzionali: Tali risorse sono definite nel Titolo V [Sistemi e sottosistemi territoriali](#) delle presenti norme;
- le invarianti strutturali individuate nel presente articolo e definite negli articoli seguenti del presente titolo IV.
- la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del piano di indirizzo territoriale e del piano territoriale di coordinamento ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 1/2005 negli articoli successivi collocati all'interno del presente Titolo IV;
- i principi del governo del territorio come definiti nella Parte I [Principi di governo del territorio](#) delle presenti norme
- i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità con riferimento a ciascuno dei sistemi territoriali e funzionali di cui alla lettera a) come definiti nella Parte II [Risorse essenziali del territorio](#) delle presenti norme;

La disciplina delle invarianti strutturali è prevalente rispetto ad ogni altra previsione e prescrittiva nei confronti del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico deve verificarne lo stato e la consistenza reale e deve puntualmente definire il tipo d'intervento ammissibile secondo rigorosi criteri di conservazione e valorizzazione.

Le Invarianti Strutturali del territorio a norma dall'art. 12 delle norme del PTCP "Direttive per l'individuazione delle invarianti strutturali" sono le seguenti:

#### **le città ed il sistema degli insediamenti storici:**

- la città storica consolidata;
- i centri antichi del capoluogo e delle frazioni, nonché le aree di pertinenza;
- gli aggregati, gli edifici specialistici antichi, e aree di pertinenza;
- le ville e giardini "di non comune bellezza" e le aree di pertinenza.

#### **il paesaggio ed i documenti materiali della cultura:**

- i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
- la tessitura agraria a maglia fitta;
- i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.
- i siti d'interesse archeologico

**le risorse naturali:**

- le aree di interesse ambientale;
- i geotopi;
- i boschi e le praterie naturali;
- il regime delle acque e le aree soggette a pericolosità idrogeologica individuate al titolo II delle presenti norme.

**i sistemi infrastrutturali:**

- la viabilità storica e d'interesse paesistico
- le opere di difesa agraria
- le fasce cinematiche relative alla viabilità di progetto

## **Articolo 18 Sistema insediativo storico**

Il Piano Strutturale riconosce quale risorsa primaria il sistema insediativo storico, urbanistico ed edilizio, costituente componente della stessa identità della comunità locale.

Il sistema insediativo storico si articola nelle seguenti componenti:

**Centri antichi**

Costituiscono invarianti strutturali: i centri antichi di Chitignano, Rosina, Taena e Croce di Sarna, nonché tutti i nuclei storici minori del sistema collinare (Tav. C.1.3).

Costituiscono particolari elementi di invarianza:

- i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi;
- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;
- le emergenze storico – architettoniche;
- gli elementi decorativi;
- gli assi visuali;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le relazioni tra i nuclei ed il paesaggio circostante.

**Edificato storico**

Costituiscono invarianti strutturali (Tavole B.3.1, B.3.3 e C.1.4.1):

- gli edifici presenti al catasto Leopoldino e compresi sia nei sottosistemi insediativi che nei sottosistemi ambientali di fondovalle e di collina.
- gli edifici presenti nei sottosistemi insediativi e ambientali ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo, caratterizzati da elementi architettonici, formali e decorativi di epoca moderna e contemporanea.

**Ville, poderi ed edifici specialistici**

Costituiscono invarianti strutturali gli edifici storici quali le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di pertinenza, che caratterizzano la struttura insediativa agraria (Tavole B.3.1, B.3.3 e C.1.4.1)

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali;

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo.

#### **Viabilità storica e di interesse paesistico**

Costituiscono invarianti strutturali le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino ed ancora presenti nel territorio comunale, da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, e mettono in relazione le varie aree del paesaggio agrario con le parti urbanizzate del comune (Tav. C.1.4.1, C.1.4.2,)

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- la rete dei tracciati;
- la libera percorribilità;
- il fondo naturale e le pavimentazioni tradizionali;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le opere d'arte, i tabernacoli ed altri manufatti di rilevanza storica architettonica.

In particolare il Piano Strutturale recepisce la classificazione di tutela dei **tratti stradali di interesse paesistico** eccezionale o rilevante individuati dal PTCP in rapporto all'integrità del manufatto stradale, alla qualità ambientale del tracciato e al suo potenziale panoramico

Il Regolamento Urbanistico individua norme di tutela e di valorizzazione di tali tratti stradali di interesse paesistico eccezionale tramite la definizione di ambiti territoriali della percezione panoramica e conseguenti appropriate modalità architettoniche per le edificazioni.

### **Articolo 19 Aree di tutela paesistica di beni culturali ed ambientali del territorio aperto**

Ai sensi delle direttive previste all'art. 25 della normativa del PTCP, Il Piano Strutturale di Chitignano recepisce (Tavole: B.5.1 e C.1.4.2) le aree di pertinenza previste dal PTCP relative alle seguenti ville e giardini "di non comune bellezza" :

1. Villa Cironi, in Chitignano
2. Villa Arrigucci in località L'Osteria

Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione, salvo la possibilità, tramite la procedura di valutazione prevista dal PTCP, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.

All'interno delle aree di pertinenza sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.

Ai sensi dell'Art. 32 della LR 1/2005 gli immobili e le aree individuate nel presente articolo rivestono notevole interesse pubblico e sono soggetti alla speciale tutela disposta dalla parte III, titolo I, capo II del Codice dei beni culturali e del paesaggio gli immobili e le aree riconosciute di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143, comma 3 lettera h) del medesimo Codice.

## **Articolo 20 Aree di tutela del patrimonio edilizio storico (centri antichi e aggregati)**

Il Piano Strutturale recepisce l'individuazione delle aree di pertinenza di tutela dei centri antichi e degli aggregati previste all'art. 13 della normativa del PTCP.

Ai sensi dell'Art. 32 della LR 1/2005 tali immobili ed aree, rivestono notevole interesse pubblico e sono soggetti alla speciale tutela disposta dalla parte III, titolo I, capo II del Codice dei beni culturali e del paesaggio gli immobili e le aree riconosciute di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143, comma 3 lettera h) del medesimo Codice.

Per **tali aree** il Piano Strutturale individua gli elementi (sistemi, aggregati, elementi puntuali) costituenti il sistema insediativo storico oggetto di tutela ed indica le seguenti classi e criteri di classificazione, prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- a. **edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.):** fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e di restauro.
- b. **edifici di valore architettonico e ambientale (V.):** fanno parte di tale categoria gli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione parziale e di restauro.
- c. **edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (S.V.):** fanno parte di tale categoria gli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione e di restauro.
- d. **edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.):** fanno parte di tale categoria gli edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ripristino ed eventualmente di sostituzione.
- e. **edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N.):** fanno parte di tale categoria gli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di ristrutturazione, di sostituzione o di ripristino delle caratteristiche storiche e ambientali.

Il Regolamento Urbanistico, conseguentemente alla classificazione di valore assegnata per ciascun edificio o parte di esso e valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua:

- le metodologie e le classi di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione
- gli strumenti e i metodi per garantire la conservazione dei manufatti storici minori anche

- non localizzati in cartografia;
- l'approfondimento dell'analisi per gli edifici costruiti tra il 1930 e il 1960, che rivestono potenziale valore storico di datazione.

Ai fini della massima tutela e valorizzazione degli insediamenti antichi il Piano Strutturale recepisce integralmente i seguenti corpi normativi:

- La normativa di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi della L.R. 59/80 art. 5 e successive modifiche e integrazioni, relativa ai centri storici di Chitignano, Rosina, Taena e Croce di Sarna approvata dalla Regione Toscana in data 3.5.1991 ed art. 7 stessa legge regionale, approvata dalla Regione con Delibera G.R.T. n. 11933 del 08/11/1982. Detta normativa è stata aggiornata con variante di adeguamento alla L.R. 52/99 - delibera C.C. n. 33 del 26/11/2002 (pubblicazione BURT n. 3 15/01/2003)
- La variante al PdF di adeguamento ai sensi della L.R. 64/95 zone agricole - Delibera C.C. n. 23 del 25/03/1999 (pubblicazione BURT n. 18 del 05/05/1999) e successiva variante per modeste modifiche normative alle zone agricole, Atto Consiliare n. 48 del 19.12.03.

Il Regolamento Urbanistico recepisce prescrittivamente gli interventi già previsti per gli edifici classificati di rilevante valore architettonico ed ambientale e di valore architettonico ed ambientale, nelle precedenti schedature.

Il Regolamento Urbanistico aggiorna altresì tali strumenti, specie in rapporto a modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc., verifica lo stato e la consistenza dei beni oggetto di tutela, tenuto conto degli elenchi e delle schedature effettuate, e definisce puntualmente il tipo di intervento ammissibile.

Sono individuate come invarianti le aree che definiscono l'intorno territoriale contiguo alle strutture urbane, agli aggregati, alle ville, da salvaguardare in quanto aree di tutela paesistica, secondo le perimetrazioni previste dal PTC.

In particolare le aree di tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) non sono destinate alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Le aree di tutela paesistica degli aggregati, ove gli aggregati di riferimento abbiano ottenuto, nella schedatura di cui all'Allegato B delle norme del PTCP, i seguenti gradi di valore: b.1 eccezionale/eccezionale, b.2 eccezionale/buono, b.3 buono/eccezionale, b.4 buono/buono - a condizione che il tessuto urbano sia definito nel medesimo allegato come "inalterato" -, non sono destinate alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Il Comune, per gli aggregati con gradi di valore diversi da quanto previsto alla precedente lett. b) potrà consentire o prevedere interventi di nuova edificazione adottando la valutazione che dovrà operare le seguenti verifiche:

- Verifica di compatibilità urbanistica sulla base di: a) definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico; b) raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).
- Verifica di compatibilità paesistica sulla base di: a) analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative; b) coerenza e continuità del disegno urbano dell'intervento di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione; c) compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente.

In ogni caso potranno essere ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti necessari per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.

## Articolo 21 Siti archeologici

Il Piano Strutturale individua alcune porzioni del territorio comunale, alle quali attribuisce valore di risorse strategiche per la prospezione archeologica.

Per tali aree, dichiarate Invarianti Strutturali e perimetrate nella Tavola B. 5.3 , il Piano Strutturale prescrive quanto segue:

- Sono tassativamente vietate nuove edificazioni e alterazioni dello stato dei luoghi;
- Sono ammessi, previa autorizzazione della Soprintendenza ai beni archeologici, eventuali interventi di sola ristrutturazione edilizia;
- Sono ammessi, previa comunicazione alla Soprintendenza ai Beni Archeologici, i movimenti terra necessari unicamente per fini agricoli e per le reti tecnologiche.

## Articolo 22 Superfici a bosco

Le superfici a bosco, così come individuate nella cartografia del Piano Strutturale, nella “Carta Forestale” del PTCP, che individua le varie formazioni forestali e i boschi di pregio, nonché nella “Carta dei quadri ambientali, dell’uso del suolo e della tessitura agraria” del PTCP, costituiscono invarianti strutturali, anche in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, alla conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale.

Costituiscono particolari elementi d’invarianza:

- la dotazione boschiva;
- la caratterizzazione delle specie arboree;
- la sistemazione dei suoli;
- la rete dei sentieri e la viabilità minore interna alle aree.

Il Regolamento Urbanistico, riguardo ai diversi caratteri, specifica gli interventi tesi a salvaguardare la consistenza delle superfici a bosco, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l’arresto del fuoco, le azioni tese a ridurre i fenomeni di abbandono e di inselvaticimento, gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall’erosione e dalla regimazione delle acque superficiali.

Il Regolamento Urbanistico promuove altresì il recupero degli edifici esistenti, salvaguarda le superfici boscate dall’edificabilità e dalla realizzazione di nuove recinzioni, salvo quelle strettamente necessarie allo svolgimento di attività di allevamento previste nei P.d.M.A.A.

E’ comunque fatta salva la disciplina di cui alla L.R.T. 39/2000 *Legge forestale della Toscana* e sue modifiche e integrazioni e al suo Regolamento di attuazione. In particolare, ai sensi della LR 1/2005 le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all’articolo 74 della l.r. 39/2000 non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione negli strumenti della pianificazione territoriale e sono soggette a semplice denuncia di inizio attività anche ai fini del vincolo idrogeologico.

In merito alla gestione silvicolturale possono essere prese come utile riferimento le indicazioni contenute nell’Allegato E alle norme del PTCP.

Ai sensi del comma 1 dell’articolo 37 della l.r. 39/2000 variato dalla LR 1/2005 Tutti i territori coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) a vincolo paesaggistico.".

### **Articolo 23 Aree terrazzate o ciglionate**

Le aree che presentano sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti (tav. B.2.3.) sono da conservare integralmente, perché costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico. Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

Costituiscono elementi di invarianza:

- le tipologie costruttive tradizionali;
- le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
- il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.

Sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 64/1995 è consentito il computo delle stesse aree per il raggiungimento della capacità edificatoria con l'esclusione della localizzazione dei fabbricati sulle stesse aree.

Gli interventi di ripristino e di miglioramento di tali elementi sono considerati quali interventi di miglioramento ambientale ai sensi della Legge Regionale n.64/1995.

Il Regolamento Urbanistico, non ammettendo nuovi insediamenti in tali aree, può elaborare un nuovo quadro conoscitivo che valorizzi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità, in particolare riguardo all'assetto idraulico.

### **Articolo 24 Rete idrografica e fasce di pertinenza fluviale**

La rete dei fiumi, torrenti e canali, insieme alle sue pertinenze, costituisce invariante strutturale, ai fini dell'equilibrio complessivo del regime delle acque, che ha ancora uno stretto legame con l'organizzazione del territorio agrario e che assume una funzione primaria di connessione tra le diverse parti del territorio (Tavola B.5.3).

Fermo restando quanto previsto alla parte [Risorse essenziali del territorio](#), costituiscono particolari elementi d'invarianza:

- tutte le acque pubbliche;
- gli alvei ed i percorsi fluviali;
- in particolare una fascia di rispetto di 30 m per parte dal torrente Rassina per l'individuazione del parco fluviale;
- i fossi e i torrenti e le aree a loro contermini;
- le connessioni tra i corsi d'acqua;
- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- la vegetazione riparia.
- le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica.

Il Regolamento Urbanistico individua sistematicamente ambiti e modalità della rete idrografica soggetta a invariante.

## Articolo 25 Fasce cinematiche

Le fasce cinematiche sono costituite dalle aree interessate dalla viabilità comunale e sovracomunale, nonché dalle fasce di rispetto previste dal **codice della strada**, indispensabili alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio comunale e con i comuni contermini.

I tracciati riportati negli elaborati grafici del Piano Strutturale sono indicativi e, pertanto, sono consentiti adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera.

Tali corridoi hanno valore di invariante fino alla realizzazione delle infrastrutture previste; a realizzazione avvenuta assume valore di invariante il tracciato effettivo dell'opera.

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

- i tracciati della viabilità di interesse pubblico di progetto;
- le relative fasce di rispetto.

Le fasce cinematiche sono inoltre soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce l'esatta conformazione delle fasce cinematiche e detta specifiche norme relative alla mitigazione degli impatti ambientali (inquinamento acustico ed atmosferico), nonché al conseguimento di ottimali qualità realizzative delle opere d'arte.

## Titolo V SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

### Articolo 26 Sottosistema di Paesaggio Alpe di Catenaia – Alpe di Serra e Foresta di Camaldoli” AP10

Il Piano Strutturale articola i propri obiettivi e strategie mediante ambiti territoriali coincidenti con i sottosistemi di paesaggio previsti dal PTCP.

In tale prospettiva sono perseguiti prioritariamente i seguenti obiettivi propri del Sottosistema di Paesaggio AP10 ex PTCP (Tav. C.1.1):

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela del patrimonio culturale insediativo: recupero dell'edilizia rurale di antica formazione e dei centri storici minori secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica, mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- valorizzazione di ambiti ove insediare attività turistico ricreative.
- incremento fisiologico degli insediamenti urbani esistenti con eventuale valorizzazione turistica, previa definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, per gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, per le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore
- 

### Articolo 27 Subsistemi territoriali e unità di Paesaggio

I Subsistemi Territoriali individuati dal Piano Strutturale di Chitignano sono rappresentati dalle porzioni delle seguenti “Unità di Paesaggio” così come individuate nel PTCP (Tav. C.1.1.)

- Bassa Valle del Corsalone - AP1005;
- La Verna e Alta Valle del Rassina - AP1007;
- Bassa Valle del Rassina – AP 1008;

Tali subsistemi, interessanti in tutto o in parte il territorio comunale di Chitignano e disciplinati ai successivi articoli, sono i seguenti:

### **Articolo 28 Sottounità di Paesaggio Bassa Valle del Corsalone**

La sottounità di paesaggio, nell’ambito del comune di Chitignano, porzione territoriale della AP 1005, ha i seguenti confini:

- a Nord, Ovest e a Sud il confine comunale Chiusi della Verna in zona di Pian d’Oci Casa Pellegrini
- a Est la linea di crinale del Poggio d’Oci – Gli Scogli

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi dettati dal PTCP (art.8) per le aree collinari e altocollinari:

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali con particolare riguardo ai giacimenti archeologici;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- il recupero dell’edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale, al fine della promozione e dello sviluppo dell’agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse, persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni finalizzate all’aumento della complessità strutturale dei soprassuoli (in particolare per quanto concerne i boschi di cerro e roverella), nonché alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva. Tutela specifica sarà rivolta ai soprassuoli cedui di cerro sottoposti ad utilizzazione e per i soprassuoli governati a ceduo composto di roverella;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- il mantenimento degli assetti agrari e delle colture tradizionali nel fondo valle del Torrente Rassina;
- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni lineari e boschetti; in particolare assume estrema importanza la

conservazione di tutta la formazione ripariale che si sviluppa lungo il corso del Torrente Rassina e dei suoi affluenti;

- il ripristino delle aree abbandonate in particolare modo attraverso azioni di recupero degli incolti collinari e montani con interventi di decespugliamento e il recupero del tipo di sistemazione agraria preesistente. Tali aree sono vocate alla frutticoltura, ai piccoli frutti, e alle colture agrarie biologiche di pregio.

Il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e archeologiche;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata;
- eventuale realizzazione di insediamenti agricoli per le finalità di sviluppo prima descritte;
- valorizzazione e minimo accrescimento, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali, dei nuclei insediativi storici;
- valorizzazione di particolari ambiti per funzioni turistiche e ricettive.

## **Articolo 29 Sottounità di Paesaggio Bassa Valle del Rassina**

La sottounità di paesaggio, porzione della AP 1008, nell'ambito del comune di Chitignano è limitata dai seguenti confini:

- A Nord il confine del comune di Chiusi La Verna in zona croce di Sarna;
- A Est crinale di Casa Tarabana fino al torrente Rassina, Sorgente Ferruginosa, crinale fino Le Campra, crinale di Monte Giusti
- A Sud il confine comunale di Subbiano ovvero il crinale Monte Gisuti – Poggio Giusti, Casa Cipressi, fosso della Cerbaia fino alla Giuncaia
- Ad Ovest il crinale secondario di Poggio di Taena e il crinale di Pian d'Oci

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale, giuste le previsioni del PTCP (art.8) per le aree montane, persegue specialmente i seguenti obiettivi generali:

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

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni miranti

all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli che sono in questo sottosistema a prevalenza di cerro; il mantenimento nei tagli di utilizzazione boschiva della biodiversità residua arborea (acero campestre, ciliegio, sorbi, acero montano, ecc) ed arbustiva;

- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- ripristino delle aree abbandonate attraverso azioni di recupero dei pascoli montani con interventi di decespugliamento, ricostituzione del cotico e ripristino delle attività di pascolamento. Tale azione assume un'importanza rilevante per la conservazione della biodiversità.

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e archeologiche;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata;
- valorizzazione e minimo accrescimento, compatibilmente degli aggregati storici;
- valorizzazione di particolari ambiti per funzioni turistiche e ricettive.

### **Articolo 30 Sottounità di Paesaggio La Verna e Alta Valle del Rassina**

La sottounità di paesaggio, porzione nell'ambito del comune di Chitignano dell'AP 1007, ha i seguenti confini:

- A Nord confine comunale con Chiusi della Verna in zona Poggio Stabarsici
- A Est confine comunale con Chiusi della Verna e cioè: Torrente Rassina, il Fosso della Valente in zona Casa Montefresco ed Eremo della Casella, Poggio Tre Confini, Strada di Crinale dell'Eremo della Casella
- A Sud confine comunale di Subbiano ossia dal Poggio Tre Termini a Monte Giusti;
- A Ovest Poggio Casa Tarabana fino al torrente Rassina, Sorgente Ferruginosa, crinale fino Le Campra, crinale di monte Giusti

Per tale ambito territoriale il Piano Strutturale persegue, giuste le previsioni del PTCP (art.8) per le aree collinari e altocollinari, specialmente i seguenti obiettivi generali:

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale ambito territoriale il Piano persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni finalizzate all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli (in particolare per quanto concerne i boschi di roverella), alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti adulti di conifere, alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva. Tutela specifica sarà rivolta ai soprassuoli di Roverella governati a ceduo composto;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni lineari e boschetti.

Per tale subsistema territoriale, nell'ambito del comune di Chitignano, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi d'ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- concentrazione delle quote di sviluppo urbanistico negli insediamenti esistenti;
- valorizzazione e minimo accrescimento, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali, degli aggregati storici;
- per i detti insediamenti miglioramento delle dotazioni degli spazi pubblici;
- recupero dell'edilizia sparsa;
- valorizzazione di particolari ambiti per funzioni turistiche e ricettive.

### Articolo 31 Tipi e varianti del paesaggio e sistemi territoriali

I tipi e varianti di paesaggio compresi nel territorio del comune di Chitignano (Tav. B.2.3) sono i seguenti:

- Tipo di paesaggio 8 A1 - Coltivi appoderati densi e continui 8 B Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco
- Tipo di paesaggio 11 A. – Aree di transizione

Per tali tipi di paesaggio valgono le seguenti direttive e prescrizioni

#### Tipo di paesaggio 8 A1 e 8 B - Coltivi appoderati

Il PTCP individua le seguenti varianti presenti nel territorio comunale:

- 8 a2 .densi e continui della piccola proprietà contadina ;
- 8 b. a macchia di leopardo interni al bosco (Aree marginali ad economia agricola debole)

Per i **coltivi densi e continui, nella variante 8 a2**, che corrispondono alle aree dell'appoderamento della piccola proprietà contadina di ambito appenninico, nel contesto del sistema insediativo prevalentemente incentrato sugli aggregati, con presenza sporadica della casa colonica sparsa, del quale permangono, seppure in parte, elementi caratterizzanti da conservare: relitti della maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata, il Regolamento Urbanistico prevede che:

- Le eventuali nuove costruzioni rurali, abitazioni e rustici, quando la localizzazione dei

terreni aziendali lo consenta o in ampliamento dei complessi rurali esistenti, sono da localizzare in contiguità agli aggregati esistenti e da regolamentare nei caratteri tipomorfologici in rapporto alla cultura architettonica dei luoghi.

- Gli annessi agricoli per aziende inferiori ai minimi fondiari dovranno essere uniformati a un numero limitato di tipi da definire, mediante abachi comunali, nelle forme e materiali tipici: volumi elementari, coperture a capanna in coppi e tegole, murature in pietrame o intonacate e tinteggiate secondo colori tradizionali.

Per la **Variante Tipo 8, b**, Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco, il Regolamento Urbanistico prevede che:

- le aree di questa variante poste sotto la quota altimetrica di ml.500 sono da assimilare alle Varianti a e a1 del Tipo 8.
- Le zone poste al di sopra di tali quote sono da considerarsi “aree marginali ad economia agricola debole” e, all’interno di esse, gli strumenti urbanistici comunali potranno individuare attività integrative e complementari all’agricoltura (turistico-ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero e alla valorizzazione del territorio agricolo, definendone la localizzazione e le modalità a basso impatto ambientale e paesaggistico.
- L’escusione di nuovi insediamenti residenziali, la sostituzione dei tessuti insediativi e le attività altamente rumorose.
- la realizzazione, comunque, di infrastrutture atte a garantire: l’approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell’energia, la mobilità compatibile con la rete viaria esistente.

A seguito del censimento del patrimonio edilizio rurale esistente, gli strumenti comunali potranno individuare regole edilizie atte a definire integrazioni abitative per tipologie azienda-famiglia (compresi i familiari non impiegati nel settore), con esclusione degli edifici classificati di valore architettonico; in questi casi le eventuali integrazioni potranno essere realizzate in edificio autonomo, coerente per forma e materiali, da localizzare intorno all’aia al fine di costituire un complesso unitario che valorizzi la preesistenza.

#### **Tipo di paesaggio 11.A – Aree di transizione**

Il PTCP individua la seguente variante presente nel territorio comunale, nella zona della Doccia: pascoli seminaturali e coltivi e pascoli abbandonati.

Il Regolamento Urbanistico prevede di tutelare tali aree, con l’esclusione di manufatti edilizi residenziali permanenti.

## Titolo VI SISTEMI FUNZIONALI DEL TERRITORIO APERTO

### Articolo 32 Territorio Aperto

A norma dell'art. 10 delle Norme tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo il Territorio aperto comprende le risorse naturali, il paesaggio, le aree coltivate, gli insediamenti rurali.

Il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi del PTT (art. 12):

- consolidare e rafforzare processi di valorizzazione delle risorse naturali del paesaggio e degli insediamenti rurali,
- favorire, il sostegno delle capacità e della qualità produttiva delle attività del territorio rurale per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio
- promuovere il ruolo di presidio ambientale delle attività agricole di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica
- salvaguardare da utilizzazioni improprie le aree ad esclusiva funzione agricola o ad alta specializzazione produttiva
- dotare il territorio di strutture ed infrastrutture in dipendenza delle caratteristiche produttive ed ambientali da valorizzare,
- recuperare le situazioni di degrado. A tal fine sono in particolare recepite le aree di degrado da riqualificare, così come perimetrare nella "Disciplina urbanistica territoriale con valenza paesistica" del PTCP di Arezzo:
- consolidare e valorizzare il complesso delle aree di protezione naturale al fine di garantire, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico - culturale e naturalistico presente nel territorio rurale, individuando ulteriori ambiti territoriali di intervento
- rafforzare la difesa del suolo e la sicurezza degli insediamenti delle infrastrutture e delle altre risorse territoriali
- tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle al servizio degli insediamenti e delle attività produttive, anche attraverso:

Il Piano persegue altresì i seguenti obiettivi indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

- sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;
- valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;
- recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;
- consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;
- difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;
- prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;
- tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.

Il Piano Strutturale recepisce specificamente la disciplina dettata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, art. 21, "Direttive per i Tipi e Varianti del paesaggio agrario e art. 22 Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario.

Il Regolamento Urbanistico assume tali direttive:

- per l'individuazione di zone soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario;
- per la definizione della disciplina dei nuovi edifici abitativi;
- per la definizione della disciplina degli annessi rurali e la loro eventuale esclusione in determinate zone;
- per la prescrizione di materiali ed elementi tipologici degli annessi, confacenti ad un più congruo inserimento ambientale.

### **Articolo 33 Sistema funzionale delle aree naturali**

Il sistema funzionale delle aree naturali comprende le parti di territorio aperto che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che si svolgono al loro interno, assumono un ruolo "strutturale" che garantisce equilibrio e corretto funzionamento dei processi fisici e del territorio nel suo complesso.

Fanno in particolare parte del sistema funzionale delle aree naturali di Chitignano:

- le aree boscate e i prati di montagna
- la rete idrografica nel territorio aperto
- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- difesa geomorfologica e idrogeologica;
- ripristino, per quanto compatibile, delle condizioni ecologiche e naturalistiche di areale, all'assetto paesaggistico e visuale;
- uso economico, culturale e funzionale compatibile con le finalità di ogni singolo subsistema o unità territoriale del comune.

Nelle varie aree naturali possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. e attività agrosilvopastorali.

Nelle aree naturali presenti nel comune non sono ammissibili attività di fuori strada dei veicoli a motore ai sensi della L.R. 48/94, e pertanto dovranno essere, laddove esistenti, progressivamente limitate e ridotte.

### **Articolo 34 Sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo**

Il sistema comprende le parti di territorio aperto attualmente finalizzate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità per la collettività attraverso l'uso e la lavorazione delle risorse fisiche e vegetazionali dei luoghi.

Il Regolamento Urbanistico definisce per ciascun insediamento all'interno degli ambiti territoriali sopra individuati, sia esso nucleo o edificio isolato, un intorno significativo rispetto al quale definire specifica normativa di attuazione degli interventi. Il Regolamento Urbanistico può altresì consentire, in rapporto al grado di valore attribuito e nel rispetto delle componenti ambientali e paesistiche, limitate addizioni e o interventi di recupero urbanistico.

Il sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo si articola nei seguenti sottosistemi:

- [Sottosistema degli insediamenti non agricoli](#) (art. 34);
- [Sottosistema delle aree produttive agricole](#) (art. 36);

### **Articolo 35 Sottosistema funzionale degli insediamenti non agricoli**

Il sottosistema comprende gli insediamenti e le relative porzioni territoriali destinate ad attività non agricole, la cui presenza è ritenuta necessaria per garantire il presidio del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e il sostegno delle famiglie residenti, e per l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio ai sensi dell'art. 1 comma 4 della L.R. 4.4.1997 n. 25.

Costituiscono funzioni compatibili, da disciplinare variamente nei singoli Subsistemi Agricoli e nelle Unità Territoriali Organiche Elementari:

- residenza stabile;
- residenza temporanea;
- attività produttive;
- pubblici esercizi;
- strutture ricettive.

Sono previsti i seguenti obiettivi:

- mantenimento dell'attività produttiva agricola sui fondi adiacenti;
- armonizzazione dell'edificazione con i caratteri paesistico-ambientali;
- tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le trasformazioni edilizie ammissibili, con riferimento ai singoli [Subsistemi Territoriali Agricoli](#), individuando un intorno significativo di pertinenza - anche ai sensi dell'art. 18 della normativa del PTC - privilegiando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **Articolo 36 Sottosistema funzionale delle aree produttive agricole**

Ai sensi della L.R. n. 64/95 modificata ed integrata dalla L. R. n. 25/97 le aree di cui al presente articolo corrispondono a quelle di prevalente funzione agricola, definite in conformità alle prescrizioni dell'art. 23 del PIT della Regione Toscana e agli artt. 17, 18, 19 del PTCP di Arezzo e riportate nelle tavole di piano.

Per tali aree sono previsti i seguenti obiettivi:

- Sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun Sottosistema. 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 area elementare;
- sviluppo d'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;
- tutela della tessitura agraria da intendersi come l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali, che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario;
- armonizzazione dell'edificazione con i caratteri paesistico-ambientali. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni da definirsi col Regolamento Urbanistico.
- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, nei casi di edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile, a cui può essere connessa una congrua ricettività turistica.

- 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 Regolamento Urbanistico.

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 Regolamento Urbanistico potrà definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascuno dei [Subsistemi Territoriali Agricoli](#)

Sono tuttavia funzioni compatibili, da disciplinare variamente nel Regolamento Urbanistico:

- residenza stabile da perseguire in prima istanza per il patrimonio edilizio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo;
- residenza temporanea;
- attività produttive esistenti;
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda;
- strutture ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- aree attrezzate per attività turistiche e sportivo-ricreative (campeggi ed attrezzature relative, pesca sportiva,...);

Tutti gli interventi di sistemazione, che non siano finalizzati alla funzione agricola, dovranno essere improntati alla conservazione e riqualificazione delle piantumazioni esistenti limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra e le modifiche allo stato dei luoghi.

### **Articolo 37 Tutela e valorizzazione delle aree agricole**

Per le diverse zone del territorio agricolo il Regolamento Urbanistico fissa ambiti di ammissibilità per le trasformazioni riferiti almeno ai seguenti tipi di intervento:

- impermeabilizzazione del suolo;
- alterazione dei livelli di campagna;
- modifica del reticolo idrografico, anche minore;
- modifica dell'organizzazione tradizionale del territorio;
- utilizzazione della risorsa acqua.

Le aziende agricole con più corpi aziendali dovranno concentrare gli edifici nel corpo principale o in quello meglio collegato alla viabilità, al fine di evitare la disseminazione di edifici sul territorio agricolo ed il consumo di territorio per infrastrutture. Scelte diverse dovranno essere giustificate nel Programma di miglioramento agricolo-ambientale.

In particolare, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascuno dei [Subsistemi Territoriali Agricoli](#), il Regolamento Urbanistico può indicare le tipologie d'intervento migliorativo da prevedere all'interno dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale (PMAA) ai sensi di legge.

#### **Tutela della maglia podereale**

Ai sensi dell'Art. 23 del PTCP si definisce come tessitura agraria quell'insieme "di fatti fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario: sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre."

Il Piano Strutturale considera la tessitura agraria quale "risorsa essenziale agro-ambientale come struttura del paesaggio agrario e come condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo e come condizione della biodiversità." (Art. 23 norme PTCP)

Il Regolamento Urbanistico contiene altresì previsioni compatibili con le seguenti direttive ai sensi dell'Art. 23 della normativa del PTCP:

- tutela integrale della coltura tradizionale a maglia fitta per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale, con possibilità di accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
- tutela della coltura a maglia media nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
- riconsiderazione e riqualificazione della coltura a maglia rada negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di idonei elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari con conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente.
- I progetti di P.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Ai fini dell'applicazione delle previsioni del Piano Strutturale dovranno essere tenute in considerazione in modo ragionato:

1. la tavola B2.2 del Piano Strutturale
2. La carta dei quadri ambientali, dell'uso del suolo e della tessitura agraria del PTCP,

Il Piano Strutturale, ai fini della tutela del territorio aperto e delle attività agricole, individua in via preliminare due modalità di disciplina del territorio agrario:

- aree a prevalente uso agricolo;
- aree agricole in ambito periurbano.

#### **Disciplina delle aree di prevalente uso agricolo**

In queste zone, fatte salve le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi, sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 64/1995 e sue successive modifiche, nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri definiti dal P.T.C. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascuno dei [subsistemi territoriali agricoli](#), il Regolamento Urbanistico può indicare le tipologie di intervento migliorativo da prevedere all'interno dei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi di legge.

Per gli interventi che realizzano trasformazioni colturali che incidono in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, deve essere prevista una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento Urbanistico.

#### **Disciplina delle aree agricole in ambito periurbano**

Le aree agricole in ambito perturbano sono costituite dalle aree agricole residuali, prive di valore paesaggistico, collocate all'interno delle [UTOE](#), per le quali il Piano Strutturale prevede primariamente finalità di protezione ambientale rispetto alle zone urbane limitrofe.

In tali aree il Regolamento Urbanistico disciplina la collocazione di eventuali insediamenti urbani, nelle dimensioni, tipologie e caratteristiche architettoniche previste a ciascuna delle [Unità Territoriali Organiche Elementari](#), e di attrezzature, stabilendo, ove necessario, vincoli all'insediamento di attività agricole incompatibili con le funzioni urbane o agli interventi previsti dalla L.R. 64/1995 e sue successive modifiche, fissando altresì disposizioni al fine di evitare la formazione di usi impropri e di fenomeni di degrado. |

## Articolo 38    Subsistemi Territoriali Agricoli

Il piano intende per Sottosistema Territoriale Agricolo (STA) le porzioni di territorio in riferimento alle quali possano essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa a destinazione prevalentemente od esclusivamente agricola o forestale.

Ognuno degli ambiti è individuato nella cartografia del Piano Strutturale.

Il piano individua i seguenti ambiti:

- Subsistema Territoriale Agricolo n. 1 Bassa Valle del Rassina
  - Subsistema Territoriale Agricolo n. 2 Poggio di Taena e di Sarna
  - Subsistema Territoriale Agricolo n. 3 Poggio d'Oci
  - Subsistema Territoriale Agricolo n. 4 AltaValle del Rassina
  - Subsistema Territoriale Agricolo n. 5 Monte Giusti Subsistema Territoriale Agricolo n. 6 Foresta dell'alpe
- Gli articoli successivi individuano per ogni Subsistema ai sensi dell'art. 53 comma c) della LR 1/2005:
- l'esatta delimitazione;
  - le correlazioni coi sistemi territoriali e le unità di paesaggio ([Titolo V](#))
  - gli obiettivi specifici di tutela naturalistica e ambientale, nonché di sviluppo agronomico;
  - le modalità d'intervento;
  - eventuali ambiti caratterizzati da problematiche particolari e pertanto subordinati a speciale normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, consentendo ove necessario anche l'insediamento di attività non agricole, ai sensi della LR 25/1997 art. 1 comma 4, e successive modifiche e integrazioni, ferma restando la prevalenza della disciplina delle invariati strutturali.

Il Regolamento Urbanistico provvede all'individuazione sistematica delle invariati strutturali all'interno dei singoli Sistemi e stabilisce conseguenti norme e prescrizioni di dettaglio.

Eventuali Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) dovranno essere redatti a condizione di tener in speciale conto gli indirizzi, i criteri e i parametri di cui all'art. 7 della LR 64/95 individuati all'allegato C delle NTA del PTC.

## Articolo 39    |    Subsistema Territoriale Agricolo n. 1 Bassa Valle del Rassina

### Individuazione

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord: il Torrente Rassina; a Ovest: il Torrente Rassina e la strada comunale Rosina - Taena; a Sud la Strada Comunale Taena La Fatica, il Torrente Rassina e il confine comunale col comune di Castelfocognano; a Est: il Fosso delle Pagliaie, un tratto di Strada Comunale Casina Osteria, la Strada Provinciale Arezzo – Chitignano – La Verna, corrispondenti al confine dell'UTOE 1.

### Obiettivi

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole
- tutela idrogeologica e valorizzazione del corso del Torrente Rassina
- valorizzazione ricettiva e turistica dei fabbricati rurali vicino alla viabilità principale

### Norme speciali per particolari ambiti

- **Buca del Tesoro**  
Per i fabbricati e pertinenze costituenti il piccolo complesso termale dell'acqua sulfurea in località Buca del Tesoro (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Valorizzazione della sorgente ferruginosa con potenziamento della struttura di accoglienza e salvaguardia ambientale
Destinazione d'uso:	Servizi turistici di cui all'art. 24 lettera e) ed f) della legge 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Permesso di costruire
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 1500 compreso recupero edifici esistenti (circa mc 750) collocati sul sedime degli edifici esistenti o accanto ad essi, senza intaccare l'area esondabile
Caratteristiche architettoniche:	Vedi art. <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a> oppure in legno, previa autorizzazione Soprintendenza
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Nessuna costruzione nelle aree esondabili limitrofe. Obbligo di realizzazione di impianto di depurazione.

• **La Tornaia**

Per il complesso ricettivo del Laghetto in località Tornaia lungo la strada Chitignano – Rosina (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Valorizzazione turistica del lago (pesca) e potenziamento della struttura di accoglienza. Prevenzione di fenomeni di degrado dovuti all'abbandono. Miglioramento ambientale e paesaggistico.
Destinazione d'uso:	Servizi turistici di cui all'art. 24 lettera b) della legge regionale 23.3.2000 n. 42 e residenze assistite
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo e allegato K ai sensi del vigente PTPC
Collocazione e dimensioni massime:	mc 3000 secondo collocazione definita nell'allegato K
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a>
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione.

• **Casino di Cenciarone**

Per la zona a monte della località Casina di Cenciarone lungo la strada provinciale a valle del centro abitato di Chitignano (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Presidio territorio agricolo e valorizzazione della cultura e tradizioni locali Prevenzione di fenomeni di degrado dovuti all'abbandono. Tutela paesaggistica
Destinazione d'uso:	Area attrezzata per la valorizzazione delle attività locali tradizionali (battitura del grano, ecc.) e il tempo libero
Procedure di attuazione:	Permesso di costruire previa redazione allegato K ai sensi del vigente PTPC
Collocazione e dimensioni massime:	mc 2000 di nuova costruzione secondo collocazione definita dall'allegato K
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a>

Caratteristiche ambientali:	Mantenimento delle colture agrarie nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione.
-----------------------------	--

• **La Casa**

Per la zona a monte della località La Casa (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Presidio territorio agricolo e miglioramento rete infrastrutturale
Destinazione d'uso:	Struttura di distribuzione gas metano e residenza di servizio
Procedure di attuazione:	Piano attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 2000 di nuova costruzione
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a> .
Caratteristiche ambientali:	Salvaguardia dell'ambito fluviale. Mantenimento colture agrarie. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione.

**Articolo 40    Subsistema Territoriale Agricolo n. 2 Poggio di Taena**

**Individuazione**

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a Nord: crinale corrispondente al confine comunale con Chiusi Della Verna a monte del Podere L'Oro; a ovest: Strada vicinale Croce di Sarna – Aina e crinale del Pian d'Oci; a Sud: il crinale del Poggio di Taena corrispondente al confine comunale con Castelfocognano; a Est: il Torrente Rassina, la Strada Comunale La Fatica - Taena Rosina e il Torrente Rassina. Tale confine è dettato dai limiti tra le Unità di Paesaggio AP1008 - AP1007. Comprende al suo interno le UTOE 2-3-4.

**Obiettivi**

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole e zootecniche
- tutela idrogeologica del versante
- valorizzazione residenziale, ricettiva e turistica dei fabbricati rurali vicino alla viabilità principale

**Norme speciali per particolari ambiti**

• **Il Caggiolo**

Per il complesso avicolo del “Caggiolo” (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Riconversione dei fabbricati dell'impianto avicolo dismesso e restauro ambientale Miglioramento paesaggistico ed ambientale
Destinazione d'uso:	Servizi turistici e residenza turistica (max 50%) di cui all'art. 24 lettera b) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni	Recupero della volumetria esistente con eventuale ampliamento fino alla volumetria massima di mc 5000 collocata sul sedime attuale

massime:	o accanto. Altezza massima in gronda m 4,5. 0
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a> .
Caratteristiche ambientali:	Mantenimento e miglioramento delle colture agrarie e boschive nei terreni adiacenti. Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione.

### Articolo 41 Subsistema Agricolo n. 3 Poggio d'Oci

#### Individuazione

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord: crinale corrispondente al confine comunale con Chiusi Della Verna e al limite Nord della AP 1005, a monte del Podere L'Oro; a ovest: Strada vicinale Croce di Sarna – Aina e crinale del Pian d'Oci; a Sud: il crinale del Poggio di Taena corrispondente al confine comunale con Castelfocognano; a Est: il Torrente Rassina, la Strada Comunale Taena Rosina e il Torrente Rassina. Tale confine coincide coi limiti tra le Unità di Paesaggio AP1008 - AP1007.

#### Obiettivi

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole e zootecniche, con forte limitazione delle possibilità edificatorie anche agricole;
- tutela idrogeologica del versante;
- valorizzazione turistica a fini escursionistici con esclusione di strutture ricettive di qualsiasi tipo.

#### Norme speciali per particolari ambiti

##### • Gli Scogli

Nella località Gli Scogli (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Valorizzazione del sito per attrezzatura sportiva di richiamo regionale Salvaguardia del paesaggio agrario nelle zone circostanti.
Destinazione d'uso:	Parco con pista di ciclo e moto cross e strutture ricettive di cui all'art. 24 lettera e) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Lunghezza della pista max Km 1,5; estensione dell'area interessata di ha 5; Fabbricati di supporto dell'attività sportiva max 1500 mc; altezza massima in gronda dei fabbricati m 5,50
Caratteristiche architettoniche:	Preferibilmente volumetrie in legno. Vedi comunque articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a>
Caratteristiche ambientali:	Creazione di fascia di protezione ambientale con vegetazione fitta di una profondità di almeno m 50,00 Obbligo di realizzazione di impianto di depurazione idoneo al trattamento degli inquinanti di varia natura dipendenti dall'attività (grassi meccanici, servizi igienici).

## Articolo 42 Subsistema Agricolo n. 4 Alta Valle del Rassina

### Individuazione

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a Nord Strada Vicinale di Poggio Tarabana e confine comunale col Comune di Chiusi La Verna; a Ovest il confine tra l'Unità di Paesaggio AP1008 e 1007; a Sud: il Torrente Rassina; a Est: il Torrente Rassina, che fa anche da confine comunale con Chiusi La Verna.

### Obiettivi

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole e zootecniche, con forte limitazione delle possibilità edificatorie anche agricole;
- tutela idrogeologica del versante;
- solo valorizzazione turistica a fini escursionistici con esclusione di nuove edificazioni per strutture ricettive di qualsiasi tipo, salvo l'agriturismo.

## Articolo 43 Subsistema Agricolo n. 5 Monte Giusti

### Individuazione

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a Nord-Ovest: Strada Provinciale Rassina – Chiusi La Verna; a Ovest il confine con l'UTOE 1 (fascia a Est del centro abitato di Chitignano) e il Fosso delle Pagliaie; a Sud: il confine comunale coi comuni di Subbiano in zona Casa Cipressi, corrispondente al crinale di Poggio Giusti e Monte Giusti; a Est: il confine tra le Unità di Paesaggio AP1008 e AP 1007.

### Obiettivi

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole e forestali
- tutela idrogeologica del versante;
- valorizzazione turistica a fini escursionistici con esclusione di strutture ricettive di qualsiasi tipo, salvo l'agriturismo.

### Norme speciali per particolari ambiti

#### • Pian dell'Essere

Per la zona a monte della località Pian dell'Essere (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Valorizzazione del sito a fini turistici. Presidio del territorio aperto, miglioramento paesaggistico ed ambientale
Destinazione d'uso:	Servizi turistici - strutture ricettive leggere (camping) di cui all'art. 24 lettera c) e d) della legge regionale 23.3.2000 n. 42
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Mc 2500 di nuova edificazione compresi i servizi (bungalow) e comunque per un massimo di 40 presenze. Nelle aree boscate potranno essere costruiti solo edifici provvisori in legno, senza abbattere le alberature esistenti di pregio.
Caratteristiche architettoniche:	Volumetrie compatte in legno per posti letto e servizi
Caratteristiche ambientali:	Obbligo di bonifica dei luoghi e realizzazione di impianto di depurazione. Tutela del contesto forestale

## Articolo 44 Subsistema Agricolo n. 6 Foresta dell'Alpe

### Individuazione

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a Nord: il Torrente Rassina, la Strada Provinciale Rassina Chiusi La Verna e il confine comunale col comune di Chiusi La Verna; a Ovest il confine tra l'Unità di Paesaggio AP 1008 e AP 1007; a Sud: il crinale di Montegiusti, che corrisponde al confine comunale con Subbiano; a Est: la Strada Vicinale di crinale dell'Eremo della Casella a confine col comune di Caprese Michelangelo.

### Obiettivi

Il Piano strutturale prevede per il subsistema territoriale i seguenti obiettivi generali:

- tutela e valorizzazione delle risorse forestali;
- miglioramento del presidio dei luoghi con collocazione di servizi pubblici;
- tutela idrogeologica del versante;
- valorizzazione turistica a fini escursionistici con esclusione di strutture ricettive di qualsiasi tipo.

### Norme speciali per particolari ambiti

#### • Casa Stabbi

Per la Casa Stabbi e pertinenze (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Riconversione e valorizzazione degli edifici per servizi pubblici di interesse regionale. Presidio del territorio. Prevenzione da fenomeni di degrado per abbandono.
Destinazione d'uso:	Centro studi oasi provinciale o attività di servizio di interesse pubblico
Procedure di attuazione:	Permesso di Costruire
Collocazione e dimensioni massime:	Ampliamento pari a mc 300 di dell'edificio esistente
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a> .
Caratteristiche ambientali:	Tutela del contesto agricolo e forestale. Realizzazione di impianto di depurazione.

#### • Sorgente Ferruginosa Il Rio

Per la Sorgente Ferruginosa lungo il Torrente Rassina e pertinenze (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi urbanistici:

Obiettivi:	Riconversione e valorizzazione dell'edificio per servizi pubblici di interesse regionale. Miglioramento ambientale.
Destinazione d'uso:	Struttura termale e area attrezzata per parco fluviale
Procedure di attuazione:	Piano Attuativo
Collocazione e dimensioni massime:	Sola ricostruzione dell'edificio storico diruto come desumibile dalle immagini allegate nella relazione illustrativa per un ampliamento pari a mc 500 di nuova edificazione
Caratteristiche architettoniche:	Vedi articolo <a href="#">Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali</a>

Caratteristiche ambientali:	Tutela del contesto agricolo e forestale. Realizzazione di impianto di depurazione.
-----------------------------	---

#### **Articolo 45 | Criteri generali per le costruzioni edilizie negli ambiti speciali**

Le eventuali nuove edificazioni ammesse negli “ambiti speciali” di cui agli articoli successivi dovranno garantire:

- la compatibilità con l’edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta.
- la conservazione e la valorizzazione degli elementi della maglia agraria storica (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative).

Le masse edificate saranno disposte in continuità organica e/o geometrica con gli eventuali insediamenti preesistenti lungo la viabilità ed avranno in linea ordinaria le seguenti caratteristiche:

- aspetto e forma sobria degli edifici, con massimo due piani fuori terra.
- pareti compatte con prevalenza dei pieni sui vuoti, prive di aggetti, in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni caratteristiche del luogo, riquadrature in pietra, infissi in legno, aggetti di gronda in forme semplici, in legno, cotto o pietra.
- coperture a capanna con manto in tegoli e coppi in laterizio o lastre in pietra.
- le aree scoperte dovranno essere destinate a prato o inghiaiate, con limitate pavimentazioni in pietra o altri materiali drenanti, in modo da evitare discontinuità col paesaggio agricolo circostante
- le eventuali recinzioni saranno in legno o in pietra.
- Il Regolamento Urbanistico detta una specifica normativa attuativa delle presenti indicazioni generali, ivi comprese speciali indicazioni circa la destinazione, l’abbattimento, ovvero la modifica e l’eventuale ricostruzione, con eventuali specifici spostamenti di volume, non esclusi limitati ampliamenti - ove accompagnati da un miglioramento ambientale - degli edifici di valore nullo.

## **Titolo VII                    SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI**

### **Articolo 46    Sistema funzionale degli insediamenti urbani**

Il sistema funzionale comprende le parti di territorio comunale occupate dagli insediamenti urbani.

L'intero sistema funzionale è articolato in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) per le quali sono previste le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (Legge urbanistica) come da ultimo modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 ai sensi dell'art. 53 comma c) della LR 1/2005 riguardanti:

Tali dimensioni massime ai sensi della valutazione integrata di piani e programmi di cui al Capo I della LR 1/2005 sono prescrittive per il Regolamento Urbanistico.

### **Articolo 47    Obiettivi per la risorsa insediamenti urbani**

Il Piano Strutturale fa propri i seguenti obiettivi generali per la risorsa "Città ed insediamenti urbani" secondo quanto previsto dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Arezzo:

- la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi;
- la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi;

Riguardo ai centri antichi il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi:

- adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione;
- riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.

•

Riguardo agli insediamenti prevalentemente residenziali il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi:

- ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;
- non incrementare le necessità di mobilità;
- individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare – prioritariamente – nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.

Riguardo agli insediamenti prevalentemente produttivi il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi:

- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;
- individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;

- favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.

#### **Articolo 48 Censimento del patrimonio edilizio**

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 Regolamento Urbanistico provvede, al fine di rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e d'attrezzature, di riqualificare le aree in cui sono collocate le attività e le funzioni marginali, alla sistematica schedatura del patrimonio edilizio esistente in stretta integrazione con il censimento del [Sistema insediativo storico](#).

Sulla base di tale schedatura il Regolamento Urbanistico può, secondo le previsioni del piano territoriale di coordinamento:

- predisporre una disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali, con particolare riferimento a quelle industriali, ai fini della riqualificazione complessiva degli insediamenti;
- individuare i sistemi edilizi ed urbanistici più significativi sul piano tipo-morfologico (in particolare le fasce di contatto col centro antico, le radiali storiche segnate dalla presenza di manufatti di antica formazione, tessuti edilizi coerenti dei primi decenni del '900, tessuti periferici, aree di frangia incoerenti, aree destinate alle addizioni edilizie).

#### **Articolo 49 Sottosistema funzionale della mobilità e viabilità urbana**

Il sottosistema funzionale comprende il complesso delle infrastrutture viarie urbane e di collegamento interurbano, ad eccezione delle viabilità di uso esclusivo o prevalente agricolo.

Il Piano Strutturale recepisce gli obiettivi generali del PIT (art. 13) di miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi e delle informazioni su tutto il territorio regionale attraverso l'ottimizzazione e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto privilegiando il sistema di trasporto collettivo; il potenziamento, l'interconnessione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture;

il completamento dei principali itinerari di trasporto.

Il Piano Strutturale condivide altresì l'obiettivo generale del P.I.T. di garantire una adeguata dotazione di risorse energetiche, privilegiando la miglior efficacia del sistema, attraverso il rapporto tra la razionalizzazione della produzione, del trasporto e dell'utilizzazione con la tutela sanitaria degli insediamenti e la protezione ambientale del territorio in attuazione dei disposti di cui alla L.R. n. 45 del 1997 "Norme in materia di risorse energetiche"

Il Piano strutturale si prefigge obiettivi generali di ottimizzazione del sottosistema funzionale e si propone interventi di razionalizzazione del traffico urbano con le finalità seguenti di:

- fluidificazione del traffico meccanizzato;
- protezione delle zone residenziali dal traffico automobilistico;
- riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- riduzione del rumore;
- riduzione degli incidenti stradali;
- miglioramento della vivibilità dell'ambiente urbano.

Per conseguire i predetti obiettivi la cartografia di piano compie una classificazione funzionale della viabilità stradale di Chitignano, tenendo conto degli indirizzi del Decreto Legislativo 30.4.1992 N. 285 e successive modifiche e integrazioni art. 2 e art. 36.

Il Regolamento Urbanistico approfondisce tale classificazione funzionale e predispone apposita

normativa che coordina usi del suolo e edificazioni in relazione a tale classificazione funzionale.

## **Articolo 50 Sottosistema funzionale dei Servizi pubblici**

Il sottosistema funzionale comprende il complesso dei servizi di interesse pubblico, in particolare le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 44 della Legge 865/71, ritenute indispensabili.

Secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi generali:

- il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche;
- l'integrazione delle diverse modalità di trasporto,
- il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture.
- il completamento dei principali itinerari di trasporto.

Il Piano Strutturale persegue inoltre i seguenti obiettivi particolari:

- la qualificazione dei servizi e loro potenziamento, quando carenti, in termini funzionali e di accessibilità;
- il consolidamento dei servizi nelle frazioni maggiori;
- il miglioramento dell'accessibilità per gli utenti deboli;
- la qualificazione dei servizi di interesse comune rivolti ai giovani e agli anziani;
- Il potenziamento dei servizi di trasporto pubblico.

La distribuzione e il disegno dei servizi, ferme restando le delimitazioni di cui al presente articolo, sono sviluppate nel Regolamento Urbanistico.

## **Articolo 51 Unità Territoriali Organiche Elementari**

Il Piano Strutturale intende per Unità Territoriali Organiche Elementari le porzioni di territorio, con riferimento alle quali possono essere sistematicamente definite problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa.

Il piano strutturale individua le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

- Unità Territoriale Organica Elementare n. 1 Chitignano
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 2 Rosina
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 3 Taena
- Unità Territoriale Organica Elementare n. 4 Croce di Sarna

## **Articolo 52 Unità Territoriale Organica Elementare n. 1 Chitignano**

### ***Individuazione***

L'Unità Territoriale Organica Elementare n. 1, compresa tra il Sub Sistema Agricolo 1 dal Sub Sistema Agricolo 5, contiene tutto il centro abitato del capoluogo, lungo la strada provinciale Rassina - Chiusi della Verna, nonché due aree del PTCP di tutela delle ville (Podesteria - Osteria) e un'area di tutela delle strutture urbane (Castello-Casina), che si estende lungo l'intero versante Ovest del centro abitato.

L'unità ha le seguente perimetrazione, così come è riportata nelle tavole del Piano strutturale:

- a Nord, perimetrazione del vigente piano P.E.E.P., nonché la fascia di rispetto della strada di nuova viabilità prevista dal precedente P.d.F.;

- ad Ovest, la fascia di rispetto della strada di nuova viabilità prevista dal precedente P.d.F., nonché la fascia di rispetto stradale della strada provinciale Rassina - Chiusi della Verna, inglobando i resedi esterni dei nuclei denominati Osteria – Casina - La Fatica;
- a Sud, il limite è rappresentato dalla curva di livello 441,70 s.l.m. e dal Fosso della Cerbaia;
- ad Est, in ordine: gli insediamenti a monte dei nuclei Poggiolino, La Chiusa e Docciola, la strada comunale della Docciola, la fascia di rispetto della strada forestale di recente realizzazione a monte della lottizzazione villa Benedetti e il perimetro zona P.E.E.P.

### **Obiettivi generali**

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi per l'unità organica elementare:

- conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici
- rafforzamento delle funzioni di servizio per l'intero comune
- miglioramento dei servizi ricettivi
- miglioramento della qualità degli spazi pubblici
- contenimento dell'insediamento
- mantenimento delle caratteristiche tradizionali degli insediamenti
- moderazione del traffico di attraversamento

### **Salvaguardie**

Sono fatte salve tutte le previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, ad eccezione delle ipotesi varie in ambito extraurbano.

### **Dimensionamento**

Il Piano strutturale prevede le seguenti dimensioni massime di sviluppo urbanistico complessivo sul lungo periodo, ritenute sostenibili, ivi comprese le previsioni dello strumento urbanistico vigente:

UTOE 1 Chitignano	Residenza				Servizi turistici	Attività produttive		
	Residuo vigente piano	Di recupero	Nuova previsione	Massimo residenziale totale	Nuove edificazioni i residuo vigente prg	Produttivo artigianale in attuazione del vigente piano	Produttivo artigianale e di nuova previsione	Totale
Superfici urbanistiche	mq 27.858		mq 36.250	mq 64.108	mq 12.200	mq 9.500	mq 2.000	mq 11.500
IF medio indicativo	mc/mq 1,0		mc/mq 1,0	mc/mq 1,0				Mc/mq 2,5
Volume	mc 27.858	mc 2.500	mc 36.250	mc 66.608				Mc 28.763

### **Standard urbanistici**

Il Piano strutturale prevede la seguente dotazione di superfici al servizio degli insediamenti residenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'UTOE, comprendendo quelli esistenti, così come individuati nella cartografia di piano:

Chitignano Incremento Popolazione PS (1ab=180mc)	Totale Popolazione ritenuta sostenibile dal PS	istruzione	attrezzature collettive	verde	parcheggi	Totale	Totale per abitante

ab 370	ab 1.184	mq 5.785	mq 10.321	mq 30.412	mq 9.448	mq 55.966	mq/ab 47,3
--------	----------	----------	--------------	--------------	----------	--------------	---------------

## Articolo 53 Unità Territoriali Organica Elementare n. 2 Rosina

### Individuazione

L'Unità Territoriale Organica Elementare è situata all'interno e in posizione centrale del Sub Sistema Agricolo 2 e comprende al suo interno il nucleo abitato di Rosina e le più recenti espansioni a monte e a valle l'area PTCP di tutela degli aggregati.

L'unità ha le seguente perimetrazione, così come è riportata nelle tavole del Piano strutturale:

- a nord, il Fosso di Montarioso e la strada comunale Rosina-Croce di Sarna;
- a ovest la strada comunale Rosina - Croce di Sarna, curva di livello 500 s.l.m.;
- a sud, la curva di livello 492,80 s.l.m. e il confine della zona A;
- ad est, curva di livello 492,80 s.l.m. ponte sulla vecchia strada vicinale di Rosina - La Ripa, strada comunale Rosina - Croce di Sarna

### Obiettivi generali

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi per l'unità organica elementare:

- conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici
- rafforzamento delle funzioni di servizio di prossimità
- specializzazione dell'insediamento verso la funzione residenziale e residenziale agricola
- miglioramento della qualità degli spazi pubblici
- contenimento e riaggiornamento dell'insediamento
- mantenimento delle caratteristiche tradizionali
- moderazione del traffico di attraversamento

### Salvaguardie

Sono fatte salve tutte le previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, ad eccezione delle ipotesi viarie in ambito extraurbano.

### Dimensionamento

Il Piano strutturale prevede le seguenti dimensioni massime di sviluppo urbanistico complessivo sul lungo periodo, ritenute sostenibili, ivi comprese le previsioni dello strumento urbanistico vigente:

UTOE 2 Rosina	Residenza			
	Residuo vigente piano	Recupero	Nuova previsione	Massimo residenziale totale
superfici urbanistiche	mq 3.921		mq 2.911	mq 6.832
IF medio indicativo	mc/mq 1,0		mc/mq 1,0	mc/mq 1,0
Volume	mc 3.921	mc 2.000	mc 2.911	mc 8.832

### Standard urbanistici

Il Piano strutturale prevede la seguente dotazione di superfici al servizio degli insediamenti residenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'UTOE, comprendendo quelli esistenti, così come individuati nella cartografia di piano:

Rosina Incremento Popolazione PS (1ab=180mc)	Totale Popolazione ritenuta sostenibile dal PS	istruzione	attrezzature collettive	verde	parcheggi	Totale	Totale per abitante
ab 49	ab 107	mq 0	mq 446	mq 761	mq 895	mq 2.103	mq/ab 19,6

## Articolo 54 Unità Territoriali Organica Elementare n. 3 Taena

### **Individuazione**

L'Unità Territoriale Organica Elementare, situata a confine del Sub Sistema Agricolo 2, comprende l'intero nucleo abitato di Taena e un'appendice con fabbricati agricoli a valle; è interamente compresa nell'area di tutela degli aggregati del PTCP.

L'unità ha le seguente perimetrazione, così come è riportata nelle tavole del Piano strutturale:

- a nord, confini della zona D del vigente Pdf (residenziale-turistica);
- ad ovest, perimetro zona D del vigente Pdf (residenziale-turistica), resede capannone agricolo;
- a sud, limite zona F e parcheggio pubblico, e resede fabbricato agricolo;
- a est, la strada comunale Taena-Rosina e aree marginali della stessa strada comunale;

### **Obiettivi generali**

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi per l'unità organica elementare:

- conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici
- rafforzamento delle funzioni di servizio di prossimità
- specializzazione dell'insediamento verso la funzione residenziale e residenziale agricola
- miglioramento della qualità degli spazi pubblici
- contenimento e riaggiornamento dell'insediamento
- mantenimento delle caratteristiche tradizionali
- moderazione del traffico di attraversamento

### **Salvaguardie**

Sono fatte salve tutte le previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, ad eccezione delle ipotesi viarie in ambito extraurbano.

### **Dimensionamento**

Il Piano strutturale prevede le seguenti dimensioni massime di sviluppo urbanistico complessivo sul lungo periodo, ritenute sostenibili, ivi comprese le previsioni dello strumento urbanistico vigente:

UTOE 2 Taena	Residenza			Massimo residenziale totale
	Residuo vigente piano	Recupero	Nuova previsione	
superfici urbanistiche	mq 4.105			mq 4.105
IF medio indicativo	mc/mq 1,0		mc/mq 1,0	Mc/mq 1,0
Volume	mq 4.105	mc 3.000		mc 7.105

**Standard urbanistici**

Il Piano strutturale prevede la seguente dotazione di superfici al servizio degli insediamenti residenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'UTOE, comprendendo quelli esistenti, così come individuati nella cartografia di piano:

Taena Incremento Popolazione PS (1ab=180mc)	Totale Popolazione ritenuta sostenibile dal PS	istruzione	attrezzature collettive	verde	parcheggi	Totale	Totale per abitante
ab 39	Ab 58	mq 0	mq 121	mq 542	mq 395	mq 1.058	mq/ab 18,1

**Articolo 55 Unità Territoriali Organica Elementare n. 4 Croce di Sarna**

**Individuazione**

L'Unità Territoriale Organica Elementare, situata a confine del Sub Sistema Agricolo 2, costituisce una porzione posta al limite nord-ovest del Sub Sistema Agricolo 2.

L'unità è interamente compresa nell'area PTCP di tutela degli aggregati, contenendo una parte del nucleo Croce di Sarna al confine col il territorio comunale di Chiusi della Verna.

L'unità ha le seguente perimetrazione, così come è riportata nelle tavole del Piano strutturale:

- a nord, il confine comunale Chiusi della Verna
- a ovest, il limite della zona D (residenza turistica) e strada vicinale;
- a sud, il limite della zona di rispetto attuale Pdf.;
- a est, il limite della zona di rispetto attuale Pdf e strada comunale Rosina-Sarna;
- 

**Obiettivi generali**

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi per l'unità organica elementare:

- coordinamento delle previsioni urbanistiche con quelle del comune di Chiusi La Verna
- conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici
- rafforzamento delle funzioni di servizio di prossimità
- specializzazione dell'insediamento verso la funzione residenziale e residenziale agricola
- miglioramento della qualità degli spazi pubblici
- contenimento e riaggiornamento dell'insediamento
- mantenimento delle caratteristiche tradizionali
- moderazione del traffico di attraversamento
- 

**Salvaguardie**

Sono fatte salve tutte le previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente, ad eccezione delle ipotesi viarie in ambito extraurbano.

**Dimensionamento**

Il Piano strutturale prevede le seguenti dimensioni massime di sviluppo urbanistico complessivo sul lungo periodo, ritenute sostenibili, ivi comprese le previsioni dello strumento urbanistico vigente:

UTOE 2 Taena	Residenza			
	Residuo vigente prg	Di recupero	Nuova previsione	Massimo residenziale totale

superfici urbanistiche				
Volume		mc 850		mc 850

***Standard urbanistici***

Il Piano strutturale prevede la seguente dotazione di superfici al servizio degli insediamenti residenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'UTOE, comprendendo quelli esistenti, così come individuati nella cartografia di piano:

Croce di Sarna Incremento Popolazione PS (1ab=180mc)	Totale Popolazione ritenuta sostenibile dal PS	istruzione	attrezzature collettive	Verde	parcheggi	Totale	Totale per abitante
ab 5	ab 13	mq 0	mq 0	mq 307	mq 12	mq 319	mq/ab 25,1

## **Titolo VIII            ATTUAZIONE DEL PIANO E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

### **Articolo 56    Il regolamento urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. n. 1/2005 provvede alla precisazione analitica delle previsioni del Piano Strutturale.

Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale articolata in due parti::

1. disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
  2. disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
- La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:
- a. il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - b. il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - c. la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
  - d. le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - e. le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c) LR 1/05;
  - f. la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III LR 1/05;
  - g. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio; Mediante tale disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio sono dettati criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58.
  - h. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
  - i. le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 55 della LR 1/05 il regolamento urbanistico individua e definisce previsioni e conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Tali previsioni riguardano:

- a. li interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b. gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c. gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui alla LR 1/05 titolo V, capo IV, sezione I; (si veda [Piani e Programmi comunali di settore](#)).
- d. le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e. le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f. il programma operativo di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i disabili;

- g. la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h. la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60 della LR 1/05.

## **Articolo 57 Piani e Programmi comunali di settore**

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 1/2005 art. 56 e Capo IV – “Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi” i piani ed i programmi di competenza comunale, previsti dalla Legge, ed aventi effetti sull'uso e la tutela della risorse del territorio devono seguire i criteri di seguito indicati per la loro definizione e valutazione.

I piani di settore devono:

- essere fondati su obiettivi definiti e raffrontabili con quelli del Piano Strutturale e dei piani urbanistici e territoriali sovraordinati;
- avere come riferimento i Sistemi e i Subsistemi agricoli (art. 46), le Unità Territoriali Organiche Elementari e gli Ambiti in cui sono articolate (art. 66);
- essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui al capo I della legge 1/2005 indicandone in particolare la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

Per ciascuno dei seguenti principali Piani di Settore, ferme restando le prescrizioni delle relative leggi di riferimento, sono indicati gli speciali requisiti:

### **Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa**

Tali atti di programmazione devono contenere in particolare:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti veicolare, ciclabile e pedonale;
- la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;
- la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità;
- il rafforzamento del sistema della distribuzione diffusa con particolare riferimento a quella collinare, pede-collinare e delle aree meno urbanizzate;
- la sinergia tra piccole e medie strutture di vendita;
- la salvaguardia delle piccole strutture di vendita;
- la valutazione delle nuove modalità di distribuzione.

### **Piani di edilizia economica e popolare**

Tali piani devono contenere in particolare:

- la valutazione delle risorse insediative esistenti per favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio per soddisfare le esigenze abitative in particolare quelle di edilizia agevolata-sovvenzionata;
- l'articolazione delle previsioni nei diversi sistemi territoriali;
- l'integrazione delle nuove previsioni nei contesti insediativi esistenti con interventi di limitate dimensioni, tipologie edilizie congrue con quelle esistenti, spazi di verde e di parcheggio;
- la sperimentazione di tecniche innovative di bioarchitettura;
- la previsione negli interventi una articolata tipologia di utenti (giovani, anziani, ecc.) per consentire una maggiore integrazione sociale.

### **Piano Triennale delle Opere Comunali**

Tale piano deve contenere in particolare:

- la definizione delle esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del R.U. per il periodo considerato;
- la determinazione di un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze e alle priorità definite negli atti di pianificazione;
- la verifica delle opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

### **Piano di Protezione Civile**

Il Piano Strutturale recepisce il “Piano di protezione civile” di Chitignano approvato dalla Prefettura di Arezzo in data 11.7.1995.

## **Articolo 58 Elementi per la valutazione degli effetti ambientali**

Ogni trasformazione urbanistica sarà corredata da idonea valutazione degli effetti ambientali, secondo la procedura descritta nelle istruzioni tecniche regionali contenute nella deliberazione G.R. n. 1541 del 14/12/98 come pure al Capo I - Valutazione integrata di piani e programmi della LR 1/2005 secondo il seguente ordine:

1. Descrizione azione di trasformazione;
2. Individuazione e analisi delle risorse coinvolte e degli ambiti degli effetti;
3. Descrizione e stima dei prevedibili effetti delle azioni di trasformazione;
4. Valutazione effetti di trasformazione;
5. Mitigazione effetti negativi.

Il Piano Strutturale al fine del conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 1 prevede altresì l'adozione ai vari livelli decisionali all'interno dell'amministrazione delle liste di controllo diretto di valutazione delle implicazioni sulla sostenibilità di ogni progetto, servizio, attività o proposta secondo le istruzioni redatte dalla Provincia di Arezzo.

## Titolo IX            **NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 59    Salvaguardia idro-geologica**

Il Piano Strutturale, nel periodo in cui sono in vigore le misure di salvaguardia e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, detta alcune linee guida per la caratterizzazione della tipologia di indagini da richiedere per gli interventi diretti in aree con diversi gradi di pericolosità geologica e idraulica.

A tale scopo è stato formulato un abaco di interventi nel quale è stata attribuita la fattibilità per alcune tipologie d'intervento più comuni in relazione alla classe di pericolosità riportata in cartografia. Per gli interventi non previsti nell'abaco sarà presa come riferimento la fattibilità attribuita ad interventi ad essi assimilabili.

Il Regolamento Urbanistico, che è la sede propria per la definizione della fattibilità, potrà confermare o ridefinire le attribuzioni.

Per la redazione dell'elaborato sono state utilizzate quattro classi di fattibilità:

#### **Classe 1 Fattibilità senza particolari limitazioni.**

Equivale a rischio irrilevante raggiungibile in caso di:

Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note

Interventi a carattere conservativo o di ripristino anche in aree a pericolosità elevata.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno, a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie. La validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

#### **Classe 2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.**

Equivale a rischio basso che si verifica in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità.

Sono previste indagini di dettaglio a livello di area d'intervento.

Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari limitazioni.

#### **Classe 3 Fattibilità condizionata.**

Equivale a rischio medio - alto, come indicato dalla pericolosità e dalla tipologia degli interventi previsti.

Si richiedono indagini di dettaglio a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di un intervento diretto. In particolare dovranno essere eseguite verifiche di stabilità del versante.

Per quanto riguarda il rischio idraulico dovrà essere eseguito uno studio, anche a livello qualitativo, idrologico idraulico che definisca il livello di rischio. La realizzazione delle opere secondo quanto previsto dalle indagini eseguite costituisce un vincolo per il rilascio della concessione.

#### **Classe 4 Fattibilità limitata.**

Equivale a rischio elevato ipotizzando un'utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata o prevedendo utilizzazioni ad elevato valore di vulnerabilità anche in aree a pericolosità medio bassa.

Nel caso in cui si ipotizzino nuove costruzioni, dovranno essere allegate al progetto indagini geognostiche condotte a livello di area complessiva ed i relativi progetti di bonifica. Tali progetti dovranno garantire la messa in sicurezza dell'intera zona su cui andrà ad insistere l'intervento. Dovranno pertanto essere presentati i progetti esecutivi in cui si dimostri il superamento del

rischio, così come evidenziato negli elaborati geologici di supporto al Piano Strutturale, con specifico riferimento ai problemi emersi nella carta geomorfologica. In particolare dovranno essere eseguite verifiche di stabilità del versante in presenza delle opere in progetto da cui poter desumere i coefficienti di sicurezza ottenuti a seguito degli interventi progettati.

Nel caso in cui l'intervento da realizzarsi su fabbricati esistenti preveda opere di modesta entità, dovranno comunque essere allegate al progetto indagini geognostiche condotte a livello di area complessiva nonché i relativi progetti che dimostrino la messa in sicurezza dell'opera rispetto ai problemi evidenziati negli elaborati geologici di supporto al Piano Strutturale, con particolare riferimento ai contenuti della carta geomorfologica.

Relativamente a queste aree deve essere eseguito uno studio idrologico idraulico che definisca il livello di rischio e la realizzazione dell'opera è condizionata a quanto disposto dall'art. 80 del D.C.R 12/2000.

Negli elaborati di supporto al Piano Strutturale è riportato l'abaco che definisce le classi di fattibilità in relazione al tipo di intervento edilizio od urbanistico e al grado di pericolosità dell'area; lo stesso è riportato in allegato alle presenti norme.

## **Articolo 60** | **Variazioni delle condizioni di tutela idrogeologica e delle attività estrattive**

Sono previste le seguenti disposizioni transitorie:

- qualora l'aggiornamento della cartografia accerti variazioni del grado di pericolosità, sarà necessario provvedere alla modifica contestuale ed automatica della Carta della Pericolosità Idraulica.
- poiché la Regione Toscana ha in corso l'elaborazione del nuovo PRAER ai sensi dell'art. 4 della L.R. 78/1998, cui seguirà da parte della Provincia di Arezzo l'adeguamento del proprio quadro conoscitivo degli ambiti estrattivi sulla base del quale il Comune dovrà adeguare i propri strumenti urbanistici, la localizzazione del PAERP, nel rispetto delle invariati strutturali e delle tutele strategiche del piano strutturale, comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale stesso con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

## **Articolo 61** **Salvaguardie urbanistiche**

Il Piano Strutturale ha valore di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali secondo il disposto di cui all'art. 1 bis della L. 431/1985. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico il Piano Strutturale assume, in regime di salvaguardia, i vincoli e le prescrizioni previste dai piani sovraordinati, ordinari e specialistici.

Ai sensi dell'articoli 53 comma h) e 61 della LR 1/2005 sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC.

Valgono in particolare le seguenti disposizioni:

- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono integralmente le previsioni e le norme del PRG vigente non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale;
- sono stralciate tutte le vigenti previsioni di nuova viabilità nelle aree non edificabili;
- al fine della più efficace attuazione del Piano Strutturale, sono altresì ammesse le varianti al PRG vigente, purché coerenti e conformi con le previsioni del Piano Strutturale;
- fino all'adozione del Regolamento Urbanistico negli edifici storici censiti dal Piano

Strutturale potranno essere ammessi interventi sino alla categoria massima di restauro conservativo.

- Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.L. 29/1993 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse.
-