

Norme Tecniche

INDICE

PARTE 1° CARATTERI DEL PIANO	7
TITOLO I GENERALITÀ	7
Art. 1 Contenuti	7
Art. 2 Campo di applicazione	8
TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO	8
CAPO I Definizione dei principi generali	8
Art. 3 Sviluppo sostenibile	8
Art. 4 Risorse essenziali	8
Art. 5 Invarianti strutturali e tutele strategiche	8
Art. 6 Statuto del territorio	8
Art. 7 Regolamento Urbanistico	8
Art. 8 Piani Complessi d'Intervento	9
CAPO II Termini specifici	9
Art. 9 Sistemi funzionali	9
Art. 10 Sistemi territoriali	9
Art. 11 Schema direttore	9
Art. 12 Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)	9
Art. 13 Destinazioni d'uso	9
PARTE 2° OBIETTIVI E LINEE GUIDA	11
TITOLO III OBIETTIVI GENERALI E LINEE GUIDA	11
Art. 14 Tutela delle risorse essenziali del territorio	11
Art. 15 Risorse naturali	11
Art. 16 Città ed insediamenti urbani	11
Art. 17 Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)	12
Art. 18 Mobilità e infrastrutture	12
TITOLO IV OBIETTIVI RIFERITI AI SISTEMI TERRITORIALI	12
Art. 19 Disposizioni generali	12
Art. 20 Sistema montano e collinare	13
Art. 21 Sistema pedecollinare e di pianura	14
PARTE 3° DISCIPLINA STRUTTURALE	15
TITOLO V SISTEMI FUNZIONALI	15
Art. 22 Disposizioni generali	15
CAPO II Sistema ambientale	15
Art. 23 Usi ed obiettivi prestazionali del sistema ambientale	15
Art. 24 Sottosistema V1: Riserva di naturalità	16
Art. 25 Sottosistema V2: Fascia di filtro e della biodiversità	17
Art. 26 Ambito V2.1: Ambito di Gello	17
Art. 27 Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali	17
Art. 28 Sottosistema V4: Area naturalistica delle Balze	18
Art. 29 Sottosistema V5: Aree agricole coltivate	19
Art. 30 Ambito V5.1: Ambito dei pianalti	19
Art. 31 Sottosistema V6: Caposaldo del verde urbano	19
CAPO II Sistema dei luoghi centrali	20
Art. 32 Definizioni e caratteristiche del sistema dei luoghi centrali	20
Art. 33 Sottosistema L1: luoghi centrali d'interesse comunale	20
CAPO III Sistema della residenza	20
Art. 34 Definizioni e caratteristiche del sistema della residenza	20
Art. 35 Sottosistema R1: i nuclei antichi	21
Art. 36 Sottosistema R2: i tessuti misti	21
Art. 37 Sottosistema R3: i tessuti residenziali recenti	21
Art. 38 Sottosistema R4: i quartieri unitari	21
CAPO IV Sistema della produzione	22
Art. 39 Definizioni e caratteristiche del sistema della produzione	22
Art. 40 Sottosistema P1: capisaldi della produzione	22
Art. 41 Sottosistema P2: aree produttive a carattere artigianale e misto	22
Art. 41bis Sottosistema P3: aree specializzate attrezzature tecnologiche e stoccaggio	22
CAPO I Sistema della mobilità	23

Art. 42	Definizioni e caratteristiche del sistema della mobilità	23
Art. 43	Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (extraurbane principali)23	
Art. 44	ARTICOLO STRALCIATO	23
Art. 45	ARTICOLO STRALCIATO	23
Art. 46	Sottosistema M2: strade di collegamento (extraurbane secondarie)	23
Art. 47	Sottosistema M3: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)	24
PARTE 4° DISCIPLINA STRATEGICA		25
TITOLO VI AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE		25
Art. 48	Gli schemi direttori	25
Art. 49	ARTICOLO STRALCIATO	25
Art. 50	Schema direttore SD2: il Parco sportivo ed il margine nord	25
TITOLO VII LO STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE		25
Art. 51	Disposizioni generali	25
<i>CAPO II Città ed insediamenti urbani</i>		26
Art. 52	Centri antichi ed aggregati	26
<i>CAPO III Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)</i>		27
Art. 53	Ville	27
Art. 54	Edilizia rurale di pregio	27
Art. 55	Aree terrazzate e ciglionamenti	28
Art. 56	Boschi	28
Art. 57	Praterie naturali	28
Art. 58	Regime delle acque	28
Art. 59	Ambiti fluviali	29
Art. 60	Aree di interesse ambientale	29
Art. 61	Geotopi	29
Art. 62	Aree instabili	29
Art. 63	Siti contaminati	30
Art. 64	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretti	30
Art. 65	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: pianure	30
Art. 66	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Colline fluvio lacustri: pianalti	30
Art. 67	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: coltivati	30
Art. 67	appoderati	31
Art. 68	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: aree di transizione (arbusteti)	31
Art. 69	La tessitura agraria	31
<i>CAPO IV Sistemi infrastrutturali e tecnologici</i>		31
Art. 70	Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico	31
Art. 71	Strade vicinali	31
PARTE 5° INDIRIZZI OPERATIVI		33
TITOLO VIII ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO		33
Art. 72	Disposizioni generali	33
Art. 73	Aree di conservazione	34
Art. 74	Aree di mantenimento e consolidamento	34
Art. 75	Aree di trasformazione limitata di primo livello	35
Art. 76	Aree di trasformazione limitata di secondo livello	36
Art. 77	Aree a trasformazione limitata di terzo livello	36
Art. 78	Aree di trasformazione e riqualificazione urbana	37
Art. 79	Parametri di riferimento per le zone agricole	37
TITOLO IX CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ		37
<i>CAPO I Pericolosità geologica</i>		37
Art. 80	Classe 2 (Pericolosità bassa)	37
Art. 81	Classe 3 (Pericolosità media)	37
Art. 82	Classe 4 (Pericolosità elevata)	38
<i>CAPO II Pericolosità idraulica</i>		38
Art. 83	Classe 1 (Pericolosità irrilevante)	38
Art. 84	Classe 2 (Pericolosità bassa)	38
Art. 85	Classe 3 (Pericolosità media)	38
<i>CAPO III Ambiti di rispetto fluviale</i>		38
Art. 86	Disposizioni generali	38
Art. 87	Ambito A1	38
Art. 88	Ambito B	38

TITOLO X	ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	39
Art. 89	Disposizioni generali	39
Art. 90	Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali e per altre destinazioni complementari	39
Art. 91	Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi	40
Art. 92	Dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico-ricettive	40
Art. 93	Gli standard urbanistici	41
TITOLO XI	U.T.O.E.	42
Art. 94	Disposizioni generali	42
Art. 95	Condizioni generali alla trasformabilità	42
Art. 96	Condizioni per gli interventi di riconversione funzionale nel territorio rurale che	43
Art. 96	prevedano opere di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia.....	43
Art. 97	U.T.O.E. 1.....	43
Art. 98	U.T.O.E. 2.....	44
Art. 99	U.T.O.E. 3.....	44
TITOLO XII	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE.....	45
Art. 100	Disposizioni generali	45
Art. 101	Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni	45
Art. 102	Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa.....	45
Art. 103	Piano Triennale delle opere pubbliche	45
Art. 104	Piano di protezione civile	45
Art. 105	Piano Comunale di classificazione acustica	46
PARTE 6°	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	47
TITOLO XIII	SALVAGUARDIE	47
Art. 106	Salvaguardie del Piano Strutturale	47
Art. 107	Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali	47
Art. 108	Efficacia delle salvaguardie	47

PARTE 1° CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I GENERALITÀ

Art. 1 Contenuti

1. Il Piano Strutturale è lo strumento della pianificazione del territorio approvato dal Comune così come definito dall'art. 52 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi è costituito dai seguenti documenti:

A Avvio del procedimento

- Relazione

B Quadro conoscitivo

- Studi geologici che comprendono le seguenti tavole:

- B.1 Carta geologica
- B.2 Carta geomorfologica
- B.3 Carta idrogeologica
- B.4 Carta delle pendenze
- B.5 Carta litotecnica
- B.5bis Aspetti particolari per le zone sismiche
- B.6 Carta dei sondaggi e dei dati di base

- Relazione del quadro conoscitivo

- Tavole:

- B.7 Stratigrafia degli insediamenti
- B.8 Il Prg vigente
- B.9 Lo stato di attuazione del Prg vigente
- B.10 Attrezzature collettive di uso pubblico
- B.11 Infrastrutture e servizi a rete
- B.12 Vincoli sovraordinati

- Studio di settore sugli aspetti agronomici che comprende le seguenti tavole:

- Uso del suolo attuale
- Terrazzamenti
- Tessitura agraria
- Tipi e varianti di paesaggio
- Istituti paesistici

- Allegati:

- a. Schede del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio
- b. Ricognizione degli altri edifici di antico impianto
- Quadro di unione del rilievo del patrimonio edilizio di antico impianto

C progetto di Piano

- C.1 Relazione generale

- C.2 Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali

- C.3 Relazione sulle indagini Geologico-Tecniche di supporto al Piano Strutturale e Tavole:

- C.3.1 Pericolosità geologica
- C.3.2 Pericolosità idraulica

- C.4 Norme Tecniche

- C.5 Tavole di progetto:

- C.5.1 Sistemi, sottosistemi, ambiti funzionali ed U.T.O.E.
- C.5.2 Invarianti strutturali
- C.5.3 Tutele strategiche:
 - a. paesistica ed ambientale
 - b. tipi e varianti del paesaggio agrario
 - c. geomorfologica e idrogeologica

- C.5.4 Attitudine alla trasformazione.

Art. 2 Campo di applicazione

1. Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio; le indicazioni in esso contenute si applicano all'intero territorio Comunale di Castiglion Fibocchi.

TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I Definizione dei principi generali

Art. 3 Sviluppo sostenibile

1. "Per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri; la soddisfazione di bisogni ed aspirazioni umane costituisce il principale obiettivo dello sviluppo che può essere considerato sostenibile alle condizioni che:
 - esso soddisfi i bisogni primari di tutti i popoli contemporaneamente, ovvero che sia estesa a tutti la possibilità di dare realtà alle proprie aspirazione ad una vita migliore;
 - il ritmo di diminuzione delle risorse non rinnovabile precluda il meno possibile ogni opportunità futura" (dal *Rapporto Burtland, 1985*).

Art. 4 Risorse essenziali

1. Sono risorse essenziali del territorio del Comune di Castiglion Fibocchi **l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora, le città ed i sistemi degli insediamenti, il paesaggio e i documenti della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.**

Art. 5 Invarianti strutturali e tutele strategiche

1. Le invarianti strutturali e le tutele strategiche rappresentano l'insieme delle salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale ritenuto indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio; esse sono individuate dal Piano Strutturale ed organizzate in relazione alle seguenti tipologie di risorse essenziali del territorio:
 - le città e gli insediamenti urbani;
 - il territorio rurale;
 - la rete delle infrastrutture per la mobilità.
2. Con le invarianti strutturali si individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.
3. Con le tutele strategiche si precisano le salvaguardie riferite a parti del territorio connotate da valenza paesistica ed ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale; esse sono individuate nelle tavole del Piano Strutturale in relazione alle seguenti categorie di salvaguardia:
 - tutela paesistica ed ambientale (tav. C.5.3a)
 - tutela dei tipi e varianti del paesaggio agrario (tav. C.5.3b)
 - tutela geomorfologica ed idrogeologica (tav. C.5.3c).

Art. 6 Statuto del territorio

1. Lo Statuto del territorio assume e ricomprende le invarianti strutturali cui gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche del Piano fanno obbligatoriamente riferimento.

Art. 7 Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale in norme operative e prescrizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Art. 8 Piani Complessi d'Intervento

1. Il Piano Complesso d'Intervento è lo strumento che il Comune potrà adottare per definire e gestire le operazioni urbanistiche che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati ed attraverso il quale definire gli interventi da realizzare dimostrandone la coerenza con le risorse del territorio disponibili, con i tempi di esecuzione, con le valutazioni della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste e con i criteri di perequazione.

CAPO II Termini specifici

Art. 9 Sistemi funzionali

1. Per *sistemi funzionali* si intendono parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio; i sistemi si articolano in sottosistemi, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso; gli ambiti costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso.

Art. 10 Sistemi territoriali

1. I sistemi territoriali rappresentano degli ambiti geografici individuati in base ai caratteri geografici, orografici ed ambientali e riferiti alle Unità di Paesaggio così come individuate e definite dal Piano Territoriale di Coordinamento. Per ciascun sistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi.

Art. 11 Schema direttore

1. Per *schema direttore* si intende un insieme coordinato di interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica e finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano Strutturale, così come individuati nelle linee guida.

Art. 12 Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)

1. Per *Unità Territoriali Organiche Elementari* si intendono parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia, individuate dal Piano allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo urbano; attraverso le U.T.O.E. il Piano stabilisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari anche in riferimento agli standard urbanistici ministeriali.

Art. 13 Destinazioni d'uso

1. Sono considerati *usi* principali:
 - la residenza;
 - le attività industriali e artigianali;
 - le attività commerciali;
 - le attività turistico ricettive;
 - le attività direzionali;
 - i servizi;
 - le attività commerciali all'ingrosso e i depositi;
 - le attività agricole;
 - le infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. La *residenza* comprende residenze urbane, collegi, convitti, studentati, pensionati e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
3. Le *attività industriali e artigianali* comprendono fabbriche, officine e autofficine, impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
4. Le *attività commerciali* comprendono esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.
5. Le *attività turistico ricettive* comprendono le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità e le altre strutture quali quelle extra-alberghiere

- per l'ospitalità collettiva e residence.
6. Le *attività direzionali* comprendono uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, agenzie bancarie, banche e centri di ricerca.
 7. I *servizi* comprendono:
 - *i servizi e le attrezzature di uso pubblico* quali servizi amministrativi, tecnici, cimiteriali, per l'istruzione di base e per l'istruzione superiore, religiosi, culturali, sociali e ricreativi, per l'assistenza socio sanitaria, servizi sportivi coperti e attrezzature per le attività di tempo libero;
 - *gli spazi scoperti di uso pubblico* quali giardini, orti urbani, parchi, campi sportivi scoperti, spazi per le attività di tempo libero, piazze e parcheggi scoperti.
 8. Le *attività commerciali all'ingrosso e i depositi* comprendono gli insediamenti destinati allo stoccaggio e alla vendita non al dettaglio.
 9. Le *infrastrutture e attrezzature della mobilità* comprendono, oltre alla viabilità principale ed alla rete ferroviaria, parcheggi coperti ed impianti di distribuzione carburanti.
 10. Le *attività agricole* sono quelle dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse, come le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione e le attività faunistico-venatorie; sono comunque considerate *agricole* tutte le attività definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
 11. Il Regolamento Urbanistico dovrà articolare i singoli usi principali esponendo dettagliatamente le destinazioni specifiche in essi comprese.

PARTE 2° OBIETTIVI E LINEE GUIDA

TITOLO III OBIETTIVI GENERALI E LINEE GUIDA

Art. 14 Tutela delle risorse essenziali del territorio

1. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
2. Obiettivo generale del Piano Strutturale di Castiglion Fibocchi è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio; la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale; la conservazione delle risorse naturali, quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile.
3. Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico, dei Piani complessi d'intervento e degli altri strumenti urbanistici di settore ed attuativi, con le presenti norme.
4. Con l'adozione del Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:
 - prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento d'inquinanti da un settore all'altro;
 - protezione delle bellezze naturali;
 - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
 - mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.
5. L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla gestione del Piano Strutturale attraverso le seguenti azioni:
 - verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;
 - monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'aggiornamento periodico e costante nel tempo della *Relazione sullo Stato dell'Ambiente*.

Art. 15 Risorse naturali

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

Art. 16 Città ed insediamenti urbani

1. Per la città e gli insediamenti urbani il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
 - conservare e valorizzare il patrimonio storico;
 - ricostruire un sistema di relazioni tra i tessuti antichi e gli insediamenti più nuovi allo scopo

- di contrastare la tendenza al degrado edilizio delle vecchie case;
- privilegiare progetti di ricucitura, realizzazione e riqualificazione delle aree collettive e di scambio sociale;
- individuare limitate aree di completamento, attuabili in maniera più semplice e con strumenti più agili;
- migliorare la qualità architettonica ed insediativa degli interventi;
- garantire che ogni parte aggiunta contribuisca a migliorare la vivibilità e le relazioni tra i diversi contesti;
- definire le nuove localizzazioni delle aree produttive in relazione alla rete infrastrutturale evitando l'incremento di traffico pesante nei centri abitati;
- riequilibrare le funzioni , mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.

Art. 17 Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)

1. Per il territorio rurale il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- conservare e valorizzare il patrimonio storico rurale; consolidare, estendere e qualificare il patrimonio architettonico, archeologico, storico artistico e paesaggistico;
- concepire lo sviluppo dell'offerta ricettiva in modo coerente allo sviluppo del prodotto turistico "campagna toscana" accompagnando i progetti con azioni che concorrono alla tutela paesaggistica, attraverso la limitazione dei fenomeni di antropizzazione e consumo di suolo; privilegiare quindi la ricettività nel patrimonio edilizio esistente, di valore storico e culturale;
- regolamentare lo sviluppo turistico secondo assetti equilibrati di ricettività che non pregiudichino l'occupazione stabile del patrimonio edilizio esistente
- favorire la riqualificazione paesaggistica delle aree degradate;
- tutelare la naturalità diffusa e la rete ecologica;
- riconoscere la dinamicità del paesaggio e governarne l'evoluzione attraverso normative specifiche per i singoli contesti;
- tutelare ed incrementare gli ecosistemi naturali e l'economia agricola;
- prevedere incentivi per sostenere la manutenzione e la salvaguardia delle principali testimonianze paesaggistiche, contrastando l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- tutelare e valorizzare l'agricoltura familiare per il permanere della coltivazione di orti e piccoli appezzamenti arborei, legati all'autoconsumo; ciò dovrà essere abbinato alla messa a punto di una specifica regolamentazione degli annessi a supporto dell'attività non agricola che ne disciplini non soltanto le dimensioni ma anche i materiali e le tipologie, privilegiando quelli legati al contesto locale e di basso impatto, eventualmente prevedendo progetti di iniziativa pubblica ed incentivi.

Art. 18 Mobilità e infrastrutture

1. Per la mobilità e le infrastrutture il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- incentivare la separazione tra traffico pesante, traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale;
- recuperare il sistema dei collegamenti minori;
- garantire la presenza di adeguate aree di parcheggio.

TITOLO IV OBIETTIVI RIFERITI AI SISTEMI TERRITORIALI

Art. 19 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale di Castiglion Fibocchi individua sulla base dei caratteri geografici, orografici ed ambientali e riferiti alle Unità di Paesaggio, così come individuate e definite dal Piano Territoriale di Coordinamento, i seguenti sistemi territoriali:

- Sistema montano e collinare;
- Sistema pedecollinare e di pianura.

In un territorio così fortemente connotato dalla prevalenza degli ambienti extraurbani, essi corrispondono in prima istanza ai grandi spazi aperti dei boschi e delle aree coltivate, organizzati poi da differenti modalità insediative consolidate nel tempo lungo della storia di questi luoghi.

2. Per ciascun sistema territoriale il Piano Strutturale fissa specifici obiettivi che assumono ed integrano le indicazioni dell'art. 8 delle Norme del PTCP, organizzandoli secondo i seguenti aspetti:
 - socio economici;
 - storico paesistici e insediativi;
 - vegetazionali;
 - fisico, morfologici, ambientali.

Art. 20 Sistema montano e collinare

1. L'ambito montano e collinare si estende nel versante nord e nella parte centrale del territorio comunale. Per le sue caratteristiche morfologiche si presenta in prevalenza non compromesso dagli usi antropici e la vegetazione boschiva corrisponde ad aree verdi integre che costituiscono degli importanti bacini eco-sistemici, con parti di pascolo e praterie; il sistema è però connotato anche dalla presenza di aree coltivate inframezzate al bosco, anche sul crinale, in conformità alla acclività del pendio. E' presente un unico nucleo di mezzacosta - Gello Biscardo -; per il resto il territorio è punteggiato da rari insediamenti rurali.
2. Il sistema territoriale corrisponde alla U.T.O.E. 2, di cui all'art. 98 delle presenti norme.
3. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:
 - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
 - il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
 - il miglioramento dell'accessibilità complessiva;
 - il consolidamento del ruolo della frazione maggiore e la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale;
 - la valorizzazione della fruizione di tipo naturalistico, il recupero degli edifici non utilizzati da finalizzare ad attività di turismo verde;
 - la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con l'utilizzazione e la tutela delle risorse.
4. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:
 - la salvaguardia ed il mantenimento degli elementi strutturanti i paesaggi tradizionali (sentieri, partizione delle parcelle forestali e fondi agricoli, opere murarie, terrazzamenti e ciglionature, pertinenze di manufatti e complessi architettonici residenziali, agricoli e speciali);
 - il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico-tipologica, estendendolo anche alle aree di pertinenza nel rispetto dei loro elementi costitutivi;
 - il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali.
5. Obiettivi per gli aspetti vegetazionali sono:
 - il potenziamento, il mantenimento e la regolamentazione degli assetti boschivi, privilegiando il miglioramento delle cenosi autoctone finalizzato al conseguimento di condizioni di equilibrio ecologico;
 - il taglio del bosco che come previsto dalla L.R. 39/2000 e sue modifiche avrà fra i suoi obiettivi principali l'aumento della biodiversità e la riduzione del rischio d'incendio;
 - il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco.
6. Obiettivi per gli aspetti fisici, morfologici ed ambientali sono:
 - la riqualificazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico e delle aree in frana;
 - la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
 - la manutenzione e la realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
 - il controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi.

Art. 21 Sistema pedecollinare e di pianura

1. Il sistema è un ambito fortemente complesso caratterizzato soprattutto dai fenomeni antropici che ne hanno condizionato la morfologia e gli usi storici: è composto dalle parti del territorio più abitate, trasformate e modificate nel tempo. Si tratta di un paesaggio agricolo di tipo storico-produttivo nel quale è inserita l'area urbana del capoluogo. Esso comprende inoltre l'area delle Balze.
2. Il sistema territoriale corrisponde alle U.T.O.E. 1 e 3, di cui agli artt. 97 e 99 delle presenti norme.
3. Obiettivi per gli assetti socio-economici sono:
 - la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
 - il contenimento delle previsioni insediative diffuse e di infrastrutturazione;
 - l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango provinciale;
 - l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare;
 - la salvaguardia e potenziamento delle attività agricole produttive;
 - il miglioramento delle infrastrutture per la mobilità.
4. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:
 - il preservare prioritariamente gli elementi e i manufatti costitutivi il paesaggio agrario con caratteri storico-tradizionali quali terrazzamenti, ciglionature, scoline, partizione dei campi, accessi, trama della viabilità secondaria, elementi vegetali di segnalazione, assetti colturali;
 - la riqualificazione ed il recupero delle parti di territorio soggette a degrado;
 - 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;
 - il salvaguardare le aree di pertinenza dei complessi storico-architettonici rendendo inscindibili i due elementi;
 - la creazione di un sistema di percorrenze e di luoghi verdi per le attività di tempo libero.
5. Obiettivi per gli aspetti fisici, morfologici ed ambientali sono:
 - l'attenuazione degli effetti indotti dall'impermeabilizzazione del suolo;
 - il ripristino della continuità della rete idrografica superficiale;
 - il mantenimento ed il restauro dei manufatti di regimazione delle acque;
 - il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
 - il mantenimento e l'individuazione di elementi di rinaturalizzazione e di riequilibrio ecologico nelle grandi aree ad agricoltura estensiva;
 - il controllo delle attività e degli utilizzi non coerenti con la risorsa acqua;
 - l'individuazione e la definizione degli interventi necessari ad eliminare eventuali rischi idraulici.

PARTE 3° DISCIPLINA STRUTTURALE

TITOLO V SISTEMI FUNZIONALI

Art. 22 Disposizioni generali

1. Con i **sistemi funzionali** il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi; i sistemi individuati nel territorio del Comune di Castiglion Fibocchi sono:
 - Sistema ambientale (V)
 - Sistema dei luoghi centrali (L)
 - Sistema della residenza (R)
 - Sistema della produzione (P)
 - Sistema della mobilità (M).
2. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.
3. Il Sistema dei **luoghi centrali**, il Sistema della **residenza** ed il Sistema della **produzione** costituiscono il **Sistema insediativo**.
4. Il Piano Strutturale individua per ciascun sottosistema o per singolo ambito gli usi caratterizzanti e quelli eventualmente incompatibili in riferimento agli usi principali ed alle loro articolazioni riportate all'art. 13 delle presenti norme.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare per ciascun sottosistema o ambito gli usi principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali o le loro articolazioni eventualmente ammessi, indicando le modalità con le quali determinare la loro incidenza; dovrà inoltre precisare gli usi incompatibili e pertanto non ammessi e disciplinare quelli eventualmente in atto.
6. Il Regolamento Urbanistico, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione dei sottosistemi purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali.

CAPO II Sistema ambientale

Art. 23 Usi ed obiettivi prestazionali del sistema ambientale

1. Il Piano Strutturale definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio - elementi di struttura: fisici, ambientali, storici ed insediativi - attribuendo, ai fini del progetto, delle funzioni che siano in grado di garantire le prestazioni dell'ecosistema ambientale, ed infine stabilisce il ruolo che le caratteristiche delle componenti, singole o interrelate, devono avere nel definire la struttura ambientale generale.
2. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
3. Il Piano Strutturale per il sistema ambientale intende promuovere il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato; a tale proposito il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite.
4. Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - V1: Riserva di naturalità
 - V2: Fascia di filtro e della biodiversità, all'interno del quale si individua il seguente ambito:
 - V2.1: Ambito di Gello

- V3: Corridoi e connessioni fluviali
 - V4: Area naturalistica delle Balze
 - V5: Aree agricole coltivate, all'interno del quale si individua il seguente ambito:
 - V5.1: Ambito dei pianalti
 - V6: Caposaldo del verde urbano.
5. Per quanto attiene all'individuazione delle zone a prevalente od esclusiva funzione agricola queste sono evidenziate nella Tavola "Caratterizzazione dell'uso agricolo" nella quale sono individuate:
- Con le sigle "ASE" ed "ASI" le aree ad esclusiva funzione agricola;
 - Con le sigle "FUAD" e "MAD" le aree a prevalente funzione agricola.

Art. 24 Sottosistema V1: Riserva di naturalità

1. Costituiscono Riserva di naturalità le aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali **Attività agricole e Spazi scoperti d'uso pubblico** in misura tendenzialmente esclusiva. Il regolamento Urbanistico dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata, quando le dimensioni degli impianti non siano commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire la realizzazione di strutture ed infrastrutture destinate a funzione antincendio, protezione civile, elisoccorso e per il raggiungimento degli obiettivi del piano di assestamento forestale, se proposti da soggetti pubblici. Le attività florovivaistiche potranno essere consentite solo se prevedono la coltivazione di specie vegetali tipiche dell'area di riferimento che il Regolamento Urbanistico dovrà precisare.
3. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco per i quali il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere a definire gli utilizzi integrativi all'agricoltura.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme finalizzate:
 - alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
 - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
 - al recupero delle aree agricole abbandonate;
 - al mantenimento del sistema insediativo antico;
 - all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.
5. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali il Piano Strutturale fa riferimento alla L.R.T. n.39/2000 e del Reg. applicativo n.48/r del 2003 per quanto attiene:
 - al mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
 - al ~~divieto~~ di cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
 - alla riconversione di aree arbustate in aree boscate;
 - alla riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo;
 - alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate
6. Il Regolamento Urbanistico, in relazione a quanto riportato al precedente comma, normerà ulteriormente con specifiche disposizioni gli interventi e le tecniche ammissibili. A tali norme e prescrizioni dovranno attenersi i richiedenti nella presentazione delle relative istanze.

Art. 25 Sottosistema V2: Fascia di filtro e della biodiversità

1. L'area di "transizione" individuata è un sottosistema articolato e composito che denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici che occorre salvaguardare e valorizzare; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) ed ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali **Attività agricole e Spazi scoperti d'uso pubblico** in misura tendenzialmente esclusiva. Il regolamento Urbanistico dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata, quando le dimensioni degli impianti non siano commisurate alla capacità produttiva del fondo agricolo. Le attività florovivaistiche potranno essere consentite solo se prevedono la coltivazione di specie vegetali tipiche dell'area di riferimento che il Regolamento Urbanistico dovrà precisare.
- 2 bis Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la realizzazione di un piccolo presidio per le attrezzature per il culto in zona Casa Jugo. Tale intervento potrà essere definito e localizzato dal Regolamento Urbanistico previa verifica della compatibilità paesistica ambientale attraverso apposita valutazione della coerenza dell'intervento con le prescrizioni delle presenti norme ed in particolare di quelle di cui al Titolo VII Statuto del territorio: invariante strutturali e tutele.
3. STRALCIATO
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme finalizzate:
 - alla salvaguardia e mantenimento dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione guidata;
 - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
 - alla limitazione dei rischi di erosione superficiale del suolo;
 - al recupero delle aree agricole abbandonate;
 - all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali;
 - alla creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
 - al ripristino e la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna.
5. Nella definizione degli assetti agricoli il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre contenere norme che individuino e precisino le seguenti condizioni:
 - la sola attività di manutenzione ordinaria per le aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
 - il mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco ripariale;
 - il divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
 - il mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
 - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte.
6. Il sottosistema V2 prevede il seguente ambito:
 - V2.1: Ambito di Gello.

Art. 26 Ambito V2.1: Ambito di Gello

1. Il nucleo di Gello appartiene ad un contesto incastonato nella vasta fascia boscata del Pratomagno connotato dalla presenza di coltivazioni di oliveti e dalla quasi totale assenza di insediamenti rurali sparsi; si individua pertanto una sorta di *enclave* fortemente caratterizzata dall'attività agricola e dagli elementi che articolano questo tipo di coltivazioni, per la quale definire norme specifiche per gli interventi.

Art. 27 Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali

1. Il sottosistema corridoi e connessioni fluviali si configura come componente essenziale della rete

ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani); è costituito da elementi ed aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali e sulle connessioni degli affluenti, in particolare il torrente Bregine, l'Oreno, l'Orenaccio, il borro San Quirico ed il fosso Buriana o Dinaver; i problemi di questo sottosistema possono derivare dall'incuria delle aree golenali, dalla non manutenzione dei corsi d'acqua, dalla presenza di attività non compatibili con i caratteri dei luoghi e infine da fenomeni di esondazione che procurano situazioni di rischio idraulico.

2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza di **Attrezzature e spazi per le attività di tempo libero, Spazi scoperti d'uso pubblico** e dal mantenimento delle **Attività agricole** e dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche.
3. STRALCIATO
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi e norme finalizzati a:
 - il contenimento o l'eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
 - l'individuazione di fasce di rispetto di salvaguardia integrale, di sezione diversificata, nelle quali siano vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici;
 - il ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - la realizzazione di nuovi tratti di corsi d'acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;
 - la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
 - il ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
 - la regolamentazione delle modalità di impianto di specie arboree e arbustive per la realizzazione degli impianti vegetazionali;
 - la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
 - la creazione di percorsi di servizio pedonali e ciclabili, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
 - la riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale;
 - l'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito;
 - la regolamentazione delle attività di escavazione, da effettuarsi esclusivamente al di fuori dell'alveo fluviale.

Art. 28 Sottosistema V4: Area naturalistica delle Balze

1. Il sottosistema è strutturato da un insieme di spazi verdi territoriali, comprendenti parti di territorio agricolo, aree boscate ed ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e dalla qualità delle presenze vegetazionali nei quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza di **Attrezzature e spazi per le attività di tempo libero, Spazi scoperti d'uso pubblico, servizi di interesse pubblico in generale** e dal mantenimento delle **Attività agricole** e dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche e, quando le dimensioni degli impianti non siano commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo, quelli per la trasformazione dei prodotti agricoli da realizzarsi in aziende esistenti.

3. STRALCIATO

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme finalizzate:

- alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
- alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
- all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.

5. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre contenere norme che individuino e precisino le seguenti condizioni:

- il mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
- la riconversione di aree arbustate in aree boscate.

Art. 29 Sottosistema V5: Aree agricole coltivate

1. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V5 sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi in aree non irrigue con presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.

2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali **Attività agricole** in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali.

3. STRALCIATO

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme orientate a:

- ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- incentivazione e recupero delle pratiche agricole tradizionali;
- recupero di una serie di piccoli invasi non più utilizzati per irrigare i fondi agricoli;
- mantenimento e ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa;
- recupero degli edifici dismessi o abbandonati;
- favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, controllo dei recenti assetti colturali e definizione del limite fisico del bosco;
- consolidamento del terreno e di regimentazione delle acque superficiali;
- regolamentazione dell'attività pastorale.

5. Il sottosistema V5 prevede il seguente ambito:

- V5.1: Ambito dei pianalti.

Art. 30 Ambito V5.1: Ambito dei pianalti

1. L'ambito interessa il territorio a sud-ovest; è fortemente caratterizzato da paesaggi agricoli di impianto tradizionale toscano, con significativa presenza della coltivazione della vite, con una morfologia particolarmente articolata.

Art. 31 Sottosistema V6: Caposaldo del verde urbano

1. Quest'area si configura come parte qualificata della rete ecologica urbana-territoriale, di continuità tra il territorio aperto e le aree urbanizzate: essa è funzionale al riequilibrio dell'ecosistema urbano - rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo più densamente urbanizzato - e per creare una base di luoghi verdi e di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

2. La caratterizzazione del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza di **Spazi scoperti di uso pubblico** e **Servizi ed attrezzature di uso pubblico**, in misura tendenzialmente esclusiva.

3. STRALCIATO

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire norme riferite agli spazi aperti da seguire per il

mantenimento degli spazi verdi esistenti e per la progettazione di nuovi interventi sugli spazi aperti a completamento delle strutture esistenti; dovrà inoltre prevedere norme orientate a:

- la tutela dei luoghi con caratteri tradizionali e storici;
- la definizione degli interventi finalizzati alla valorizzazione del tema acque ed al recupero delle aree ad esso connessi.

CAPO II Sistema dei luoghi centrali

Art. 32 Definizioni e caratteristiche del sistema dei luoghi centrali

1. Sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale (dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento), sono caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi ed assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività; comprendono piazze, strade commerciali, giardini ed edifici di interesse collettivo.
2. Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Piano Strutturale intende garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, favorendo ed incentivando la presenza di aree pedonali o protette e di aree pavimentate, incentivando interventi capaci di garantire un'efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.
3. Il sistema dei luoghi centrali si articola nei seguenti sottosistemi:
 - L1: luoghi centrali di interesse comunale.

Art. 33 Sottosistema L1: luoghi centrali d'interesse comunale

1. Corrisponde innanzitutto agli spazi aperti del centro antico del capoluogo ed alle sedi istituzionali ed amministrative ivi localizzate, nonché agli altri servizi di interesse collettivo che sono posti nelle aree immediatamente adiacenti al nucleo originario, tra i quali le scuole ed il cimitero lungo la Setteponti. Al sottosistema appartengono anche chiese, attrezzature commerciali e luoghi di svago ed intrattenimento che comunque formano una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce; sono spesso spazi aperti meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.
2. Essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale.
3. Il sottosistema è caratterizzato dalla presenza prevalente di **Spazi scoperti d'uso pubblico, Servizi ed attrezzature di uso pubblico** ed in generale da attività terziarie quali **Attività commerciali o Attività direzionali**.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi mirati alla conservazione, alla riqualificazione e al miglioramento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali, entro un disegno complessivo di costruzione di sequenze significative; obiettivo prioritario sarà il miglioramento dell'accessibilità pedonale sia per la fruizione puntuale che per la continuità dei percorsi.

CAPO III Sistema della residenza

Art. 34 Definizioni e caratteristiche del sistema della residenza

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. Nell'ambito del sistema della residenza il Piano Strutturale dispone l'incentivazione di interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio.
3. Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:
 - R1: i nuclei antichi
 - R2: i tessuti misti
 - R3: i tessuti residenziali recenti
 - R4: i quartieri unitari.

Art. 35 Sottosistema R1: i nuclei antichi

1. Corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, soprattutto lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati, ed al nucleo antico di Gello Biscardo: in entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale.
2. Il sottosistema dovrà essere caratterizzato in prevalenza dalla **Residenza** e da attività terziarie quali **Attività commerciali**, **Attività direzionali** ed **Attività turistico ricettive**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - mantenimento ed incentivazione della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici;
 - adeguamento alle esigenze contemporanee degli edifici antichi tramite interventi leggeri nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi esistenti e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto a servizio dei residenti;
 - mantenimento del presidio territoriale ed incentivazione dell'occupazione residenziale a carattere permanente, soprattutto nel caso di Gello.

Art. 36 Sottosistema R2: i tessuti misti

1. La mescolanza funzionale connota alcune aree dove la vicinanza della viabilità principale rappresenta un forte attrattore per attività soprattutto di tipo commerciale; in alcuni casi ciò ha dato luogo a tipologie ibride specifiche con compresenza di residenza ed altre attività.
2. Il sottosistema è caratterizzato in prevalenza dalla **Residenza** con presenza di attività terziarie, quali **Attività commerciali** ed **Attività direzionali**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - assicurare alti livelli prestazionali relativamente a tutte le funzioni insediate nell'area stessa e nel suo immediato intorno;
 - riqualificazione degli spazi collettivi, migliorando le prestazioni sia per la fruizione carrabile che per quella pedonale.

Art. 37 Sottosistema R3: i tessuti residenziali recenti

1. Sono le aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco e di interventi di completamento e densificazione del tessuto urbanizzato, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati; in alcuni casi tali contesti comprendono edifici o nuclei di antico impianto, originariamente esterni all'area urbana.
2. Il sottosistema è caratterizzato dalla **Residenza**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - riqualificazione degli spazi collettivi;
 - assicurare adeguate prestazioni in primo luogo in termini di sicurezza e vivibilità, migliorando ove possibile la percorribilità pedonale e ciclabile;
 - incentivazione di una moderata mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.

Art. 38 Sottosistema R4: i quartieri unitari

1. Comprende zone occupate prevalentemente dagli insediamenti esito di progetti unitari, di epoca comunque recente (a partire dagli anni '60), in particolare quelli di iniziativa pubblica, ai quali si sono aggiunti successivamente interventi di iniziativa privata, ed il quartiere di Sant'Agata; tali insediamenti interessano sostanzialmente il quadrante nord-ovest del capoluogo, dove sono in corso e/o previsti anche nuovi interventi con analoghe caratteristiche. Si tratta in generale di insediamenti dove la presenza di aree verdi nelle pertinenze e negli spazi aperti collettivi è rilevante.
2. Il sottosistema è caratterizzato in prevalenza dalla **Residenza** e da **Spazi scoperti d'uso pubblico**.

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - mantenimento del principio insediativo contraddistinto da interventi con carattere unitario;
 - riqualificazione, articolazione ed incremento degli spazi collettivi e delle aree inedificate e verdi, costruendo una rete di percorsi e di connessioni ambientali da collegare al sistema dei luoghi centrali ed al caposaldo del verde urbano;
 - assicurare adeguate prestazioni in primo luogo in termini di sicurezza e vivibilità, privilegiando ove possibile la percorribilità pedonale e ciclabile.

CAPO IV Sistema della produzione

Art. 39 Definizioni e caratteristiche del sistema della produzione

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.
2. Nell'ambito del sistema della produzione il Piano Strutturale intende garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, incentivando interventi capaci di contribuire al miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, che garantiscano una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
3. Il sistema della produzione (P) si articola nei seguenti sottosistemi:
 - P1: capisaldi della produzione
 - P2: aree produttive a carattere artigianale e misto
 - P3: aree specializzate attrezzature tecnologiche e stoccaggio

Art. 40 Sottosistema P1: capisaldi della produzione

1. Sono zone produttive che corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico.
2. Il sottosistema é caratterizzato dalla presenza di **Attività industriali e artigianali**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione;
 - miglioramento della accessibilità rendendo minime le interferenze con gli spostamenti legati alla residenza.

Art. 41 Sottosistema P2: aree produttive a carattere artigianale e misto

1. Sono aree dove sono localizzate sia attività produttive che attività commerciali e depositi; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione; sono poste lungo la rete viaria principale, che ne garantisce comunque buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva.
2. Il sottosistema é caratterizzato dalla presenza di **Attività industriali e artigianali, Attività commerciali, Attività commerciali all'ingrosso e i depositi ed Attività direzionali**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme orientate a perseguire i seguenti obiettivi:
 - elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione, oltre che con l'individuazione di servizi ed attrezzature complementari;
 - incentivare interventi prevalentemente orientati alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo, con incremento delle dotazioni di parcheggi, negli insediamenti esistenti.

Art. 41bis Sottosistema P3: aree specializzate attrezzature tecnologiche e stoccaggio

1. Sono aree destinate agli impianti di stoccaggio di rifiuti urbani ed assimilati.
2. Si tratta della discarica n.11 di "Podere il Pero" già inserita nel Piano Provinciale di gestione dei rifiuti - primo stralcio - pubblicato sul S.S. del BURT n.26 del 28/06/2000. La tipologia di rifiuti smaltiti risulta la seguente:

- urbani;
 - assimilabili;
 - speciali tipo B;
 - altro (fanghi civili).
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere alla definizione di una specifica disciplina per la corretta gestione dell'impianto in attuazione delle disposizioni del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti e della normativa vigente.

CAPO I Sistema della mobilità

Art. 42 Definizioni e caratteristiche del sistema della mobilità

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Nell'ambito del sistema della mobilità il Piano Strutturale promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio.
3. Il sistema della mobilità é caratterizzato dalla presenza di **Infrastrutture ed attrezzature della mobilità**.
4. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:
 - M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriali (extraurbane principali), all'interno del quale si individuano i seguenti ambiti:
 - M1.1: Variante alla Setteponti
 - M1.2: il tratto urbano della Setteponti
 - M2: strade di collegamento (extraurbane secondarie)
 - M3: strade di penetrazione (extraurbane secondarie).

Art. 43 Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (extraurbane principali)

1. Comprende la Strada Provinciale 1 Setteponti e la Strada Provinciale 2 Vecchia Aretina.
2. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità regionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.
3. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 corrisponde tendenzialmente alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali*.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per l'adeguamento dei tracciati esistenti e la realizzazione di nuove infrastrutture, secondo le caratteristiche prestazionali stabilite per la tipologia di appartenenza.
5. Il sottosistema M1 prevede i seguenti ambiti:
 - M1.1: Variante alla Setteponti;
 - M1.2: il tratto urbano della Setteponti.

Art. 44 ARTICOLO STRALCIATO

Art. 45 ARTICOLO STRALCIATO

Art. 46 Sottosistema M2: strade di collegamento (extraurbane secondarie)

1. La viabilità di collegamento è costituita da assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali; nel territorio di Castiglion Fibocchi corrisponde alla Strada Provinciale 59 Valdarno Casentinese.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 corrisponde tendenzialmente alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane secondarie*.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo,

- secondo le caratteristiche prestazionali stabilite per la tipologia di appartenenza.
4. In considerazione dei valori paesistici che caratterizzano il contesto, il Regolamento Urbanistico dovrà comunque prevedere interventi che privilegino la fruizione del paesaggio secondo itinerari tematici, verificando attentamente l'inserimento nel contesto e gli eventuali effetti ambientali.

Art. 47 Sottosistema M3: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)

1. La viabilità di penetrazione è costituita da assi a servizio di centri minori - quale Gello Biscardo - e parti interne del territorio, quale la Strada di Sant'Agata ed il tracciato che si diparte dalla S.P. 59 in zona Crocina verso Loro Ciuffenna.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M3 corrisponde tendenzialmente alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane secondarie*.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, secondo le caratteristiche prestazionali stabilite per la tipologia di appartenenza.
4. Considerando il ruolo primario nella connessione tra il centro minore ed il capoluogo, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo della individuazione di percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e pedonale come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.
5. In considerazione di tali valori paesistici, il Regolamento Urbanistico dovrà comunque prevedere interventi che privilegino la fruizione del paesaggio secondo itinerari tematici, verificando attentamente l'inserimento nel contesto e gli eventuali effetti ambientali.

PARTE 4° DISCIPLINA STRATEGICA

TITOLO VI AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE

Art. 48 Gli schemi direttori

1. Il Piano Strutturale attraverso gli **schemi direttori** fornisce specifiche indicazioni per quegli interventi ritenuti dal Piano di ordine strategico.
2. Gli **schemi direttori** descrivono gli interventi e ne stabiliscono le priorità ed i condizionamenti, in relazione al livello di fattibilità ed alle valutazioni di carattere ambientale; definiscono ed individuano inoltre i luoghi per i quali si ritiene che il Regolamento Urbanistico debba fornire indicazioni più dettagliate e precise.

Art. 49 ARTICOLO STRALCIATO

Art. 50 Schema direttore SD2: **il Parco sportivo ed il margine nord**

1. Il tema da affrontare è quello della ridefinizione del margine nord portando a compimento un progetto in parte già identificato dagli strumenti urbanistici precedenti, cioè il completamento dell'area residenziale e del Parco sportivo riconnettendo il capoluogo con la zona di Sant'Agata attraverso una rete di spazi e percorsi di uso pubblico in sequenza dalle parti più antiche a quelle contemporanee.
2. Si tratta dunque del consolidamento del ruolo "centrale" di questo contesto per l'abitare a Castiglion Fibocchi, migliorando qualitativamente ed incrementando i luoghi collettivi e dando un disegno compiuto e razionale alla maglia viaria di servizio alle aree residenziali, oggi esito di operazioni non coordinate.
A tale insieme organico potrà essere inoltre collegata la previsione di un nuovo cimitero nella fascia ad ovest del capoluogo, lungo la direttrice di via di Casa Iugo: tale luogo sarà configurato come una sorta di "Parco della memoria", parte dei luoghi centrali ed estensione del sistema del verde attrezzato.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme orientate:
 - all'individuazione di un nuovo percorso carrabile di collegamento a nord, al quale faranno riferimento le strade interne ai quartieri; tale percorso si configurerà anche come parte del Parco sportivo, elemento lineare nella sequenza degli spazi aperti;
 - al potenziamento del Parco sportivo ed alla riqualificazione e valorizzazione dell'area di pertinenza del Bregine;
 - alla costruzione di una rete di percorsi di connessione con le aree urbanizzate, in particolare con quelle appartenenti ai luoghi centrali, e con il territorio aperto, attraverso itinerari del tempo libero;
 - al completamento delle aree residenziali con la previsione di nuovi interventi e la parziale densificazione degli insediamenti esistenti.

TITOLO VII LO STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE

Art. 51 Disposizioni generali

1. Attraverso lo Statuto del territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli, attraverso un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale.
2. Gli obiettivi generali e le linee guida, gli obiettivi riferiti ai sistemi territoriali e le azioni progettuali strategiche (schemi direttori) del Piano Strutturale enunciate rispettivamente ai Titoli III, IV e VI dovranno essere attuate nel rispetto degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio, rappresentati dalle **invarianti strutturali** cui si associano **tutele** di parti specifiche del territorio.
3. Le **invarianti strutturali** individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere

permanente e sono connotati da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

4. Le **tutele** precisano le salvaguardie riferite a parti del territorio connotate da valenza paesistica ed ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale.
5. L'individuazione nell'ambito dello Statuto del territorio delle **invarianti strutturali** costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi; le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello Statuto medesimo, non danno luogo ad indennizzi, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 01/05.
6. I titoli degli articoli seguenti del presente Titolo VII costituiscono le Invarianti Strutturali e le Tutele Strategiche così come definite al precedente art.5; tali norme costituiscono il quadro di riferimento normativo delle tutele degli elementi fisici e delle parti di territorio da salvaguardare e prevalgono sulle restanti disposizioni contenute nelle presenti norme.
7. Costituiscono eccezione alla norma di cui al comma precedente le aree interne ai perimetri riportati sulla tavola C5.4 "Attitudine alla trasformazione" come "insediamenti diffusi esistenti da consolidare"; le porzioni residue del prg vigente individuate come zone C e ricomprese dal presente Piano Strutturale all'interno del sistema insediativo così come individuato nella Tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi, ambiti funzionali ed UTOE"; quelle individuate come zone "B" quando risultanti all'interno degli "insediamenti diffusi esistenti da consolidare"; per tali casi valgono le disposizioni di cui al comma 3 dell'art.74 e comma 2 dell'art. 77 delle presenti norme.

CAPO II Città ed insediamenti urbani

Art. 52 Centri antichi ed aggregati

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.2 "Invarianti strutturali" i *centri antichi ed aggregati*; il Piano prescrive per essi la valorizzazione ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre specifica normativa per il recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio, da formulare in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati, così come riportati nelle *Schede del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio* facenti parte integrante del Quadro Conoscitivo. Il RU dovrà disciplinare gli eventuali interventi di completamento delle aree esterne ma limitrofe al perimetro del centro antico, valutando il rispetto delle visuali paesaggistiche esistenti.
3. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, la razionalizzazione degli impianti a rete, ed il mantenimento e la riqualificazione delle attività commerciali ed artigianali; limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative ed assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.
4. Le aree individuate nella Tav. C5.3a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati* costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione ad eccezione delle aree riportate nella Tav C5.4 "Attitudine alla trasformazione" ed individuate come "aree interne al sistema insediativo" ed "insediamenti diffusi esistenti da consolidare". Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare gli eventuali interventi adottando le valutazioni di cui all'art. 13 del PTCP. Potranno inoltre essere ammessi sulle aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati 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.
5. Nelle aree di cui al punto precedente il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi mirati alla manutenzione ed al ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
6. Le aree sottoposte alla tutela paesistica di cui al precedente comma 4 sono escluse dalla

disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle *superfici minime* del Titolo IV, Capo III, “Il territorio rurale” della L.R. 01/05 al fine della progettazione dei P.d.M.A.A.

CAPO III Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)

Art. 53 Ville

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.2 “Invarianti strutturali” le *ville* e prescrive per esse la valorizzazione ed il mantenimento della qualità storica, architettonica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una dettagliata *scheda normativa* con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse, sulla base delle *Schede del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio* facenti parte integrante del Quadro Conoscitivo; le analisi, le valutazioni storico-morfologiche riferite al complesso architettonico ed alle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa riportate nella schedatura potranno essere integrate ed approfondite in sede di Regolamento Urbanistico.
3. La normativa dovrà inoltre limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari ed assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.
4. Le aree individuate nella Tav. C5.3a: “Tutele strategiche: paesistica e ambientale” come *aree di tutela delle ville* costituiscono l’intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere l’eventuale realizzazione di 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. In tal caso dovrà adottare la valutazione con verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di quanto disposto dall’art. 25 del PTCP.
5. Per le aree di cui al comma precedente il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi mirati alla conservazione di tutti gli elementi dell’organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi).
6. Le aree sottoposte alla tutela paesistica di cui al precedente comma 4 sono escluse dalla disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle *superfici minime* del Titolo IV, Capo III, “Il territorio rurale” della L.R. 01/05 al fine della progettazione dei P.d.M.A.A.

Art. 54 Edilizia rurale di pregio

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.2 “Invarianti strutturali” “gli *insediamenti rurali di pregio*” e “l’*edilizia rurale di antico impianto*” e prescrive per essi la valorizzazione ed il mantenimento della qualità storica, architettonica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una dettagliata *scheda normativa* con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse, sulla base delle *Schede del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio* facenti parte integrante del Quadro Conoscitivo; le analisi, le valutazioni storico-morfologiche riferite al complesso architettonico ed alle sue varie parti costruite, degli spazi aperti e degli elementi progettati nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi riportate nella schedatura potranno essere integrate ed approfondite in sede di Regolamento Urbanistico.
3. La normativa dovrà essere finalizzata al recupero ed alla tutela dell’architettura rurale prevedendo la conservazione della struttura architettonica e tipologica dei manufatti originari e dei suoi elementi architettonici e decorativi più significativi in particolare in relazione a quanto evidenziato nelle schede di rilievo; a favorire la riqualificazione architettonica ed ambientale dei contesti alterati e/o degradati; a recuperare ed incentivare usi coerenti con la struttura

architettonica esistente e con il complesso ambientale e paesistico all'interno del quale questa si colloca; a favorire la razionalizzazione degli impianti a rete; limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari; assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

Art. 55 Aree terrazzate e ciglionamenti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2 "Invarianti strutturali" come *aree terrazzate e ciglionamenti* rappresentano documenti materiali della cultura di notevole rilievo connotati anche da un ruolo fondamentale nella difesa del suolo.
2. Il Piano Strutturale dispone la loro conservazione integrale ed il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare interventi volti alla loro tutela ed incentivare la loro ricostruzione, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque; gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi di miglioramento ambientale.

Art. 56 Boschi

1. Le aree definite come *boschi* ai sensi della L.R. n. 39 del 21/03/2000, art. 3 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia con **vincolo assoluto di inedificabilità**.
2. Nella Tav. C5.2 "Invarianti strutturali" la rappresentazione delle aree individuate come boschi corrisponde allo stato di fatto relativo alla data delle rilevazioni, effettuate su tutto il territorio comunale in occasione della costruzione del quadro conoscitivo; il perimetro dell'area boscata potrà comunque essere verificato in relazione alle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente e le eventuali modifiche, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, dovranno essere appropriatamente documentate ed ottenere la validazione da parte degli enti competenti.
3. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento, a proteggere le produzioni vegetali ed i resedi delle abitazioni dai danni arrecati dalla selvaggina.

Art. 57 Praterie naturali

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2 "Invarianti strutturali" come *praterie naturali* rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia con **vincolo assoluto di inedificabilità**.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento a proteggere le produzioni vegetali ed i resedi delle abitazioni dai danni arrecati dalla selvaggina.

Art. 58 Regime delle acque

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.2 "Invarianti strutturali" il *regime delle acque* e prescrive per esso la salvaguardia della propria funzionalità, il mantenimento, il ripristino ed il riassetto dell'equilibrio idrogeologico; per esso il Piano Strutturale prescrive una salvaguardia con **vincolo assoluto di inedificabilità**.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà disporre adeguata normativa che favorisca ed incentivi gli interventi che perseguono il recupero della naturalità dei corsi d'acqua e prevedano il generale miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde e delle acque, anche attraverso la realizzazione di percorsi di attraversamento, la messa in sicurezza dei manufatti e delle infrastrutture idrauliche esistenti, il miglioramento della vegetazione riparia e la loro rinaturalizzazione con specie autoctone, privilegiando il ricorso a tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.
3. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere inoltre il divieto di realizzazione di nuove recinzioni.

Art. 59 Ambiti fluviali

1. Nelle aree individuate nella Tav. C.5.3c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come “*ambiti fluviali A*” il Piano Strutturale prevede di incentivare gli interventi di delocalizzazione delle eventuali strutture presenti nella fascia di rispetto dei corsi d’acqua, ancorché condonate, al fine di garantire l’efficienza della rete idraulica, facilitare le operazioni del *servizio di piena*, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile.
2. A tale scopo il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano i seguenti indirizzi:
 - vietare qualsiasi tipo di edificazione e consentire solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
 - vietare i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - vietare l’installazione di qualsiasi struttura che ostacoli il libero deflusso delle acque.

Art. 60 Aree di interesse ambientale

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3a “Tutele strategiche: paesistica e ambientale” come *aree di interesse ambientale* comprendono le zone “b, c, d” del sistema regionale delle Aree Protette e corrispondono a quelle di cui alla D.C. R. 296/1988 salvo le limitate modifiche di perimetro introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone l’assoluto **divieto di nuova edificazione**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme relative alla conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro caratterizzazione formale e tipologica per quanto attiene a carico insediativo, impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali e sistemazioni esterne, conservazione degli assetti vegetazionali, conservazione di risorse o memorie storiche.
4. Potrà essere consentita la realizzazione di annessi agricoli nel solo ambito di pertinenze delle aziende esistenti e quando sia dimostrata l’impossibilità a realizzare tali annessi in altre aree.

Art. 61 Geotopi

1. Con i geotopi il Piano Strutturale individua le emergenze geologiche corrispondenti ad episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti o all’azione erosiva o agli affioramenti; in alcuni luoghi esse si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.
2. Per le aree individuate nella Tav. C5.2 “Invarianti strutturali” come *geotopi di valore monumentale* e di valore rilevante il Piano Strutturale dispone la tutela integrale allo scopo di favorire il corretto decorso delle dinamiche naturali ed evitare manomissioni di qualsiasi natura (rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi, ecc.).
3. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive l’assoluto **divieto di nuova edificazione**.
4. Sono fatte salve le lavorazioni agronomiche ordinarie, la cura ed il mantenimento degli impianti arborei realizzati ai sensi del Reg. CEE 2080, nonché alla fine del ciclo produttivo degli stessi, il ripristino agronomico a seminativo della superficie, dopo il taglio delle piante da legno. Sono altresì consentite le operazioni di mantenimento e realizzazione di punti umidi, ovvero di aree lagunari, con una profondità non superiore ai 50 cm., in quelle superfici già pianeggianti, per il mantenimento e la creazione di habitat destinati alla microfauna lacustre e all’avifauna, il tutto per dare continuità territoriale all’impianto della limitrofa Oase di protezione di Ponte Buriano.
5. STRALCIATO

Art. 62 Aree instabili

1. Nelle aree individuate nella Tav. C5.3a “Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica” come *aree instabili* il Piano Strutturale prescrive la predisposizione di norme volte alla stabilizzazione dei versanti collinari, alla riduzione ed al controllo del livello di impermeabilizzazione del suolo, alla corretta esecuzione di opere di sbancamenti, scavi e rinterrati e delle costruzioni interrato.
2. A tale scopo il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita disciplina che garantisca il

rispetto dei seguenti indirizzi:

- mantenere in efficienza le opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;
- salvaguardare l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso;
- prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
- minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di tutti i tipi d'impianto artificiale attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno;
- evitare in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;

Art. 63 Siti contaminati

1. Nelle aree indicate nella Tav. C5.3a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *siti contaminati* il Piano Strutturale prescrive un vincolo di utilizzazione per ogni destinazione d'uso futura fino all'avvenuta bonifica; l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia competente, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 471/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 64 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *fondovalle stretti* corrispondono alle incisioni del torrente l'Oreno e del Borro Bigonzi, fortemente influenzate dalle tematiche legate al rischio idraulico.
2. Il Piano Strutturale prescrive il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa; prescrive inoltre il restauro e la manutenzione della rete scolante e che limiti la conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori ad 1 ha. e fatto salvo il regime idraulico del fondovalle.

Art. 65 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: pianure

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *pianure* individuano un'ampia parte di territorio che circonda e comprende il capoluogo ed è caratterizzato dalla permanenza di elementi rilevanti del paesaggio agrario quali case coloniche - in particolare quelle sette-ottocentesche di pregio -, viabilità poderale e alberature; tema principale è il rapporto di continuità con il pedecolle.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive il mantenimento della rete scolante, della viabilità poderale, delle formazioni arboree lineari e della localizzazione degli uliveti ed il recupero delle case coloniche.

Art. 66 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Colline fluvio lacustri: pianalti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *pianalti* sono caratterizzate in prevalenza da una ricca ed articolata morfologia, assimilabile all'area delle Balze.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive la conservazione dell'assetto delle sistemazioni agrarie, la maglia dei campi, le colture arboree tradizionali, i manufatti edilizi ante 1940 e la viabilità campestre; l'esclusione di interventi di livellamento, escavazione e rimodellamento in prossimità degli orli morfologici, ammettendo soli interventi di ammodernamento dell'uliveto per quanto riguarda il rinfittimento, la sostituzione delle piante e la forma di allevamento.

Art. 67 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: coltivi

appoderati

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *coltivi appoderati* corrispondono a contesti dove alcuni elementi caratterizzanti l'appoderamento mezzadrile ancora permangono, da considerare come “aree marginali ad economia agricola debole” nelle parti poste alle quote più alte.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo ed il mantenimento della tessitura a maglia fitta, delle piantate residue di valore strutturale, della vegetazione arborea dei sodi, delle siepi, delle sistemazioni a ciglioni e terrazzi e della rete scolante, attraverso l'individuazione di attività integrative e complementari all'agricoltura e di requisiti e modalità adeguate al loro corretto inserimento, escludendo attività rumorose e non compatibili con il contesto rurale.

Art. 68 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: aree di transizione (arbusteti)

1. Le aree individuate nella Tav. C5.3b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *aree di transizione* corrispondono ad alcune aree di Monte Azzoni.
2. Per esse il Piano Strutturale prescrive di contrastare la diffusione del bosco, anche attraverso la promozione delle attività di pascolo, nel caso della localizzazione di crinale, e di tutelare le specie arbustive di pregio naturalistico oppure di ammettere la conversione a bosco nel caso della localizzazione di versante.

Art. 69 La tessitura agraria

1. Per le aree individuate nella Tav. C5.2 “Invarianti strutturali”, il Piano Strutturale prescrive la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.
2. Per le aree con tessitura agraria a *maglia media e rada*, il Piano Strutturale prescrive la definizione di norme di tutela della condizione attuale, che evitino ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e per la *maglia media* norme che favoriscano la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari.

CAPO IV Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Art. 70 Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.2 “Invarianti strutturali”, la *viabilità fondativa*.
2. Il Regolamento Urbanistico, per le strade storiche il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese, dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e quando possibile, di riqualificazione.
3. Per tali strade dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile vietandone la chiusura (anche per tratti) allo scopo di evitare di compromettere la continuità del percorso.
4. Per i nuovi tratti i progetti dovranno assicurare, coerentemente al ruolo ricoperto per la mobilità, la continuità della percezione del percorso ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.
5. Per i tratti stradali individuati nella Tav. C5.3a “Tutele strategiche: paesistica e ambientale” come *strade di interesse paesistico* il Piano Strutturale prescrive la tutela e valorizzazione.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare le modalità architettoniche per le eventuali nuove edificazioni e per tutti i manufatti relazionati alla strada (quali ad esempio la cartellonistica pubblicitaria).

Art. 71 Strade vicinali

1. Per le strade vicinali il Piano Strutturale prescrive il mantenimento della loro fruibilità pubblica, il

ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata; il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.); norme specifiche per la gestione delle Strade vicinali; incentivazione degli interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative con verifica della possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l'attività di tempo libero.

PARTE 5° INDIRIZZI OPERATIVI

TITOLO VIII ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 72 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale in base alla presenza di elementi di salvaguardia e di tutela - così come esplicitati al precedente Titolo VII - ed ai caratteri specifici dei luoghi, definisce differenti livelli di trasformabilità, cioè differenti gradi di sostenibilità delle attività edilizie. Tali attività comprendono tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, così come definite dagli artt. 78 e 79 della L.R. 01/2005, comprese quelle attinenti il territorio rurale e pertanto disciplinate dal Capo III "Il territorio rurale" del Titolo IV "Disciplina generale per la tutela e l'uso del territorio", della citata Legge Regionale.
2. Per gli edifici ed i complessi schedati e riportati nell'allegato al quadro conoscitivo: *Schede del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio*, il Regolamento Urbanistico, previa delimitazione dell'area strettamente di pertinenza degli stessi ed esclusivamente all'interno di quest'ultima, dovrà individuare le trasformazioni edilizie ed urbanistiche attuabili, fermo il rispetto delle disposizioni contenute al Titolo VII delle presenti norme "Lo statuto del territorio: invariants strutturali e tutele".
3. La realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico quali infrastrutture e manufatti di servizio, purché di dimensione limitata e comunque strettamente indispensabile alla funzione da svolgere, se promosse da Enti a fini istituzionali, è ammessa su tutto il territorio comunale fermi restando i vincoli sovraordinati, il rispetto delle invariants strutturali, delle tutele e la verifica del corretto inserimento paesistico ed ambientale.
4. E' previsto il divieto di apertura di nuove strade private; queste potranno essere eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale soltanto nei casi per i quali sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno.
5. E' previsto il divieto di installare nuove linee aeree elettriche e telefoniche nei centri antichi ed aggregati mentre nel territorio aperto esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione.
6. L'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione (telefonia cellulare e diffusione radio televisiva) è vietata nelle aree di conservazione e nelle aree di mantenimento e consolidamento - come definite ai successivi articoli - ed all'interno del Sistema insediativo; dovrà in ogni caso essere privilegiato l'accorpamento degli impianti su strutture comuni, prioritariamente potenziando le postazioni già esistenti.
7. E' previsto il divieto di installare impianti di produzione di energia dal vento (impianti eolici) su tutto il territorio comunale di Castiglion Fibocchi; l'installazione di piccoli generatori eolici potrà essere ammessa all'interno del Sistema della Produzione.
8. Nei successivi articoli sono riportate le tipologie e le categorie di intervento consentite, le quali, nel rispetto delle indicazioni contenute negli stessi articoli, dovranno essere integrate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico.
9. La classificazione delle aree in base ai gradi di trasformabilità è riportata nella tavola C.5.4 "Attitudine alla trasformazione", secondo le seguenti classi:
 - aree di conservazione
 - aree di mantenimento e consolidamento
 - aree a trasformazione limitata (di primo livello)
 - aree a trasformazione limitata (di secondo livello)
 - aree a trasformazione limitata (di terzo livello)
 - aree di trasformazione e riqualificazione urbana.
10. Negli articoli successivi per ciascuna delle diverse aree di cui al comma precedente sono richiamate le invariants strutturali e le tutele strategiche in esse racchiuse; in base a tale meccanismo queste sono assegnate ai diversi livelli di trasformabilità; in caso di sovrapposizione

nella stessa area di più tematismi, tutte le invariati o tutele sono assegnate alla classe di maggiore tutela.

Art. 73 Aree di conservazione

1. Le aree di **conservazione** corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo; esse racchiudono le praterie naturali, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, il reticolo idrografico e le aree ad esso strettamente pertinenti, gli ambiti fluviali A, le zone di fondovalle stretto, le aree di interesse ambientale ed i geotopi di valore monumentale.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà privilegiare la tutela e la salvaguardia dei caratteri preminenti dei grandi spazi aperti e delle aree a valenza naturalistica, ambientale e paesaggistica, la difesa e la protezione delle risorse naturali, nonché degli elementi strutturanti il sistema insediativo e le emergenze storiche.
3. In tali contesti non potranno essere consentiti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia); il Regolamento Urbanistico potrà ammettere interventi di addizione volumetrica (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia) e di sostituzione edilizia - eventualmente anche con ampliamento - qualora essi si configurino come operazioni di riqualificazione dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano: tali interventi saranno disciplinati da specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.
4. All'interno delle aree di conservazione, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico non potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo né di nuovi annessi rurali, in applicazione dell'art. 41 della L.R. 01/05; potrà essere prevista la realizzazione di nuovi annessi rurali esclusivamente nel seguente caso:
 - a. in presenza di terrazzamenti o ciglionamenti solo a condizione che l'intervento sia limitato ad aree effettivamente degradate e finalizzato al recupero sostanziale di terrazzamenti in stato di precaria conservazione e sempreché si dimostri la non sussistenza di localizzazioni alternative disponibili; tali interventi, basati su una esaustiva documentazione che dimostri l'effettivo stato di degrado, dovranno essere progettati e realizzati approfondendo in modo particolare gli aspetti dell'inserimento ambientale e curando prioritariamente la qualità dei materiali e dell'esecuzione; obiettivo prioritario dovrà essere quello del recupero del terrazzamento senza modificarne la conformazione originaria, facendo riferimento a specifiche indicazioni tipologiche; la superficie coperta non potrà superare 40 mq. e l'altezza massima sarà di 2,5 ml.
 - b. nei casi di cui al comma 4 dell'art. 60

Art. 74 Aree di mantenimento e consolidamento

1. Le aree di **mantenimento e consolidamento** corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti di matrice antica quali centri urbani, aggregati, ville, nuclei ed edifici sparsi di pregio, dalla viabilità fondativa di connessione nonché dagli ambiti di tutela paesistica di tali insediamenti.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà privilegiare il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, il restauro e la conservazione dei manufatti, dei complessi e degli spazi aperti ad essi connessi, che per conformazione morfologica ed insediativa, qualità architettonica, valore iconico, funzione, ruolo nel tessuto urbano e nel territorio, costituiscono ricchezze primarie, essenziali al mantenimento del carattere e dell'identità del territorio.
3. In tali contesti non potranno essere consentiti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia; il Regolamento Urbanistico potrà ammettere limitati interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia solo nelle parti marginali del tessuto antico ed a condizione che si configurino come piccole operazioni di riqualificazione e/o di completamento dell'impianto preesistente o di suo ripristino. Il Regolamento Urbanistico potrà altresì prevedere interventi di riqualificazione e/o completamento dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano, anche con nuovo impegno di suolo, limitatamente a quelli riportati ed evidenziati nella Tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" come "aree interne al sistema insediativo" o "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" e nelle quantità specificate al

successivo art. 97. Tali interventi saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico con specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi e non saranno comunque consentiti all'interno delle aree di pertinenza delle ville e degli insediamenti rurali di pregio. Dovranno conformarsi come interventi edilizi a bassa densità edilizia ma con accorgimenti tali da ridurre al massimo l'utilizzo di nuovo suolo. Sarà inoltre da preferire il ricorso a tipologie edilizie quali case isolate su lotto o case a schiera con altezza massima pari a tre piani fuori terra.

Nella fascia ad ovest del capoluogo è comunque prevista la realizzazione del nuovo cimitero: esso si configura come intervento speciale per il quale dovrà essere sviluppato un progetto che salvaguardi accuratamente la morfologia del luogo, le caratteristiche proprie del paesaggio rurale, le visuali e le relazioni fisiche e visive, privilegiando un impianto di impatto delicato pur valorizzando il contesto, anche in riferimento a quanto indicato all'art. 50 riguardo allo Schema direttore SD2.

4. Potrà essere ammessa la costruzione di piccoli annessi destinati al ricovero di attrezzi o animali domestici o da cortile secondo dimensioni e modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico.
5. All'interno delle aree di mantenimento e consolidamento, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico non potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo né di nuovi annessi rurali, in applicazione dell'art. 41 della L.R. 01/05; la realizzazione di nuovi annessi rurali, potrà essere prevista nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:
 - a. all'interno delle aree ricadenti nelle *aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati*, come individuate nella Tav. C5.3a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale", qualora se ne dimostrasse l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative, attraverso la presentazione di congrua documentazione analitica e progettuale, i nuovi annessi dovranno comunque essere realizzati in contiguità con le aziende esistenti;
 - b. all'interno delle aree ricadenti nelle *aree di tutela delle ville*, come individuate nella Tav. C5.3a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale", qualora la villa svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza, la realizzazione di nuovi annessi agricoli sarà valutata dal Regolamento Urbanistico secondo procedure che dovranno comunque basarsi su:
 - analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, parco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;
 - definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
 - simulazioni prospettiche delle alternative;
 - modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

Art. 75 Aree di trasformazione limitata di primo livello

1. Le aree di **trasformazione limitata di primo livello** sono aree di significativo rilievo dal punto di vista ambientale e paesistico, con caratteri peculiari nella conformazione morfologica, comprendenti i pianalti e le aree di transizione.
2. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comunque comprometterne il ruolo ambientale ed ecologico e non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.
3. In tali contesti il Regolamento Urbanistico non potrà consentire interventi di nuova edificazione.
4. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Regolamento Urbanistico potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per la loro localizzazione.
5. All'interno delle aree di trasformazione limitata di primo livello, per le zone con esclusiva o

prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi rurali, in applicazione dell'art. 41 della L.R. 01/05.

6. Interventi di sostituzione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione di più volumi ed una riorganizzazione dell'insediamento con differente disposizione ed articolazione degli spazi - costruiti e non - all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico con specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.

Art. 76 Aree di trasformazione limitata di secondo livello

1. Le aree di **trasformazione limitata di secondo livello** sono aree importanti dal punto di vista paesistico e geomorfologico, comprendenti i geotopi di valore rilevante e le zone dei coltivi appoderati.
2. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comunque alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo.
3. In tali contesti non potranno essere consentiti gli interventi di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico potrà ammettere interventi nuova edificazione qualora essi si configurino come operazioni di riqualificazione dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano: tali interventi saranno disciplinati da specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.
4. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Regolamento Urbanistico potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per la loro localizzazione.
5. All'interno delle aree a trasformazione limitata di secondo livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, in applicazione dell'art. 41 della L.R. 01/05, alle seguenti condizioni:
 - a. all'interno delle aree interessate dai geotopi di valore rilevante, come individuati nella Tav. C5.3c "Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica", la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli potrà essere consentita fissando norme che impediscano alterazioni degli specifici caratteri geologici dei luoghi;
 - b. all'interno delle aree ricadenti nei *coltivi appoderati*, come individuati nella Tav. C5.3b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario", la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo potrà essere consentita soltanto ad integrazione di insediamenti esistenti per tipologie azienda-famiglia (compresi i familiari non impiegati nel settore), costituendo un complesso unitario che valorizzi la preesistenza impiegando forme e materiali ad essa coerenti, secondo regole che saranno definite in sede di Regolamento Urbanistico.
6. Interventi di sostituzione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione di più volumi ed una riorganizzazione dell'insediamento con differente disposizione ed articolazione degli spazi - costruiti e non - all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico con specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.

Art. 77 Aree a trasformazione limitata di terzo livello

1. Le aree di **trasformazione limitata di terzo livello** corrispondono ad aree extraurbane a destinazione prevalentemente agricola, comprendenti i paesaggi delle pianure, dove non si riscontrano particolari fattori di tutela ma per le quali il Piano Strutturale non prevede comunque trasformazioni diffuse e nuovo impegno di suolo.
2. In tali contesti il Regolamento Urbanistico potrà consentire interventi di nuova edificazione - in aggiunta a quanto specificato al comma 4 - a completamento dei nuclei abitativi esistenti ~~, oppure~~ anche con nuovo impegno di suolo limitatamente a quelli riportati ed evidenziati nella Tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" come "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" e nelle quantità specificate al successivo art. 99, con modalità da definire in sede di atto di governo del territorio.
3. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Regolamento Urbanistico potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per

- la loro localizzazione.
4. All'interno delle aree di trasformazione limitata di terzo livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi rurali, in applicazione dell'art. 41 della L.R. 01/05.
 5. Interventi di sostituzione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione di più volumi ed una riorganizzazione dell'insediamento con differente disposizione ed articolazione degli spazi - costruiti e non - all'interno dell'area di pertinenza dell'insediamento saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico con specifica normativa di dettaglio (scheda norma o altro) oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.

Art. 78 Aree di trasformazione e riqualificazione urbana

1. Il Piano Strutturale individua le aree di **trasformazione e riqualificazione urbana** come i luoghi dove concentrare eventualmente la crescita del tessuto insediativo e l'incremento principale della densità abitativa; all'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico potrà pertanto disciplinare interventi di trasformazione e/o riqualificazione purché compatibili con le limitazioni pertinenti alle aree di pericolosità geologica ed idraulica e con la salvaguardia delle invarianti strutturali e delle tutele e secondo quanto prescritto ai Titoli VII e IX delle presenti norme.
2. All'interno delle aree di trasformazione e riqualificazione urbana, il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi ammessi nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

Art. 79 Parametri di riferimento per le zone agricole

1. Per ciascun tipo e variante del paesaggio agrario all'interno delle diverse zone agronomiche è prescritto il rispetto dei parametri di riferimento relativi a rapporto tra edifici e fondo, superfici fondiarie minime per le varie colture e rapporto tra annessi e unità colturale, riportati nell'allegato C alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.
2. Il rapporto tra edifici e fondo va utilizzato nel caso di frazionamenti di aziende in relazione e secondo quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. 01/05.
3. Per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi previsti su ciascuna zona non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali; gli annessi agricoli, nei fondi con superficie dal 50% al 99% dei minimi, sono consentiti per un volume massimo proporzionale al parametro di dotazione media di annessi corrispondente alla minima unità colturale per ciascuna zona; l'eventuale richiesta di volumi superiori sarà valutata con dimostrazione delle effettive esigenze legati alle reali attività dell'azienda e dalla verifica dei parametri economici e di lavoro; per i fondi di superficie inferiore al 50% dei minimi la realizzazione di annessi sarà disciplinata dal Regolamento Urbanistico nel rispetto delle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento.
4. Le nuove abitazioni rurali non potranno avere una dimensione maggiore di mq. 150 dei vani abitabili, così come definiti nel D.M. 05/07/1975.

TITOLO IX CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

CAPO I Pericolosità geologica

Art. 80 Classe 2 (Pericolosità bassa)

1. Le aree individuate come Classe 2 di pericolosità bassa nella Tav. C.3.1 "Pericolosità geologica" sono le aree le cui condizioni di stabilità sono apparentemente buone e in cui sono assenti processi geomorfologici attivi o in cui i fenomeni pregressi sono da considerare stabilizzati; eventuali dubbi potranno essere chiariti a livello d'indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

Art. 81 Classe 3 (Pericolosità media)

1. Le aree individuate come Classe 3 di pericolosità media nella Tav. C.3.1 "Pericolosità geologica" sono le aree dove non sono stati rilevati fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica.
2. In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento

dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Art. 82 Classe 4 (Pericolosità elevata)

1. Le aree individuate come Classe 4 di pericolosità elevata nella Tav. C.3.1 "Pericolosità geologica" sono le aree interessate da fenomeni gravitativi e/o da forte erosione o da fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica.

CAPO II Pericolosità idraulica

Art. 83 Classe 1 (Pericolosità irrilevante)

1. Le aree individuate come Classe 1 di pericolosità irrilevante nella Tav. C.3.2 "Pericolosità idraulica" sono aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di 2 metri rispetto al ciglio di sponda o al piede esterno dell'argine.
2. In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Art. 84 Classe 2 (Pericolosità bassa)

1. Le aree individuate come Classe 2 di pericolosità bassa nella Tav. C.3.2 "Pericolosità idraulica" sono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a 2 metri rispetto al ciglio di sponda o al piede esterno dell'argine.

Art. 85 Classe 3 (Pericolosità media)

1. Le aree individuate come Classe 3 di pericolosità media nella Tav. C.3.2 "Pericolosità idraulica" sono quelle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
 - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il ciglio di sponda o al piede esterno dell'argine.
2. Per questa classe, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche, si dovrà predisporre uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

CAPO III Ambiti di rispetto fluviale

Art. 86 Disposizioni generali

1. Le perimetrazioni degli ambiti (ambito A1 e ambito B) dei corsi d'acqua elencati nell'allegato 5 della D.C.R. n° 12 del 25 gennaio 2000 sono individuate nella Tav. C.3.2 "Pericolosità idraulica".

Art. 87 Ambito A1

1. L'ambito A1 è definito come "area di assoluta protezione del corso d'acqua".
2. Tale ambito comprende gli alvei, le golene, le arginature e due fasce della larghezza di metri 10, misurate a partire dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine.
3. Nell'ambito A1 sono ammessi solo manufatti e trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

Art. 88 Ambito B

1. L'ambito B individua le aree potenzialmente inondabili con quote altimetriche non superiori a

- metri 2 misurate a partire dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine.
- Per queste aree sono previste le condizioni definite dal D.C.R. n° 12 del 25 gennaio 2000 per le eventuali nuove previsioni urbanistiche, che dovranno comunque essere supportate da specifici studi idraulici.

TITOLO X ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 89 Disposizioni generali

- Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano mediante Regolamento Urbanistico.
- Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione del gas.
- Il Regolamento Urbanistico, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.
- I criteri adottati per la definizione delle dimensioni massime ammissibili del Piano Strutturale sono riportati nella relazione, che costituisce parte integrante del Piano.
- Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) secondo quanto esposto nella seguente tabella riepilogativa:

	totale PS		Residuo Prg vigente (quota parte del totale PS)	U.T.O.E. 1 (art. 97)		U.T.O.E. 2 (art. 98)		U.T.O.E. 3 (art. 99)	
	mq. SUL	nuovi posti letto		mq. SUL	nuovi posti letto	mq. SUL	nuovi posti letto	mq. SUL	nuovi posti letto
residenza	36.000		22.200	28.800		2.400		4.800	
funzioni compatibili e complementari alla residenza cioè attività commerciali - limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali ed attività direzionali	3.000 (circa 10% della residenza)			2.400		200		400	
attività produttive	37.000		24.000	37.000		0		0	
strutture turistico ricettive		100			60		10		30

- Non sono ammessi trasferimenti di quantità tra differenti U.T.O.E.
- Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano e riportato al successivo Titolo XI "U.T.O.E.", è espresso in metri quadrati di **Superficie utile lorda**, intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne. Il Regolamento Urbanistico potrà escludere dal computo della Superficie utile lorda quelle parti o superfici finalizzate al miglioramento dei caratteri d'isolamento e inerzia termica correlati al risparmio energetico.
- Fanno eccezione al precedente comma le strutture ricettive, il cui dimensionamento è espresso dal Piano Strutturale in termini di numero di posti letto.

Art. 90 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali e per altre destinazioni complementari

- L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 36.000 mq di Superficie utile lorda cioè - assumendo una Superficie utile lorda media per alloggio pari a 120 mq. - un numero indicativo di alloggi pari a 300. Essa comprende le strutture ricettive extra-

alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. Ad essa si aggiunge la quantità eventualmente destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza, cioè attività commerciali - limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali - ed attività direzionali: la quantità massima prevista corrisponde ad una Superficie utile lorda di 3.000 mq., pari a circa il 10% del dimensionamento per la Residenza.
3. L'offerta per le aree residenziali corrisponde alla previsione di completamento dei tessuti esistenti oppure con impegno di nuovo suolo e comprende anche la quota residua del Prg vigente pari a 22.200 mq di Superficie utile lorda, incluse le quantità previste e non ancora attuate relative alle zone con destinazione commerciale o mista (residenziale, commerciale, direzionale e artigianale di servizio).
4. Per quota residua di Prg vigente, di cui al precedente comma, s'intendono le sole quantità ancora da attuare senza riferimento alla loro localizzazione che potrà essere confermata dal Regolamento Urbanistico solo se coerente con i contenuti del presente Piano Strutturale.
5. Gli interventi di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica si intendono inclusi nel dimensionamento del comma 1. I nuovi alloggi realizzati da operazioni di riconversione nel territorio rurale non potranno in ogni caso superare il numero di 100.
6. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma 4 si intendono invece esclusi dal dimensionamento del comma 1; ai fini della verifica del carico ammissibile o sostenibile, però, qualora il numero di nuovi abitanti insediati a seguito di tali interventi risultasse complessivamente superiore a 300, dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti.
7. Per gli interventi di recupero in ambito extraurbano dovrà in ogni caso essere sottoposta a verifica la modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui.
8. Non sono ammessi interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola nei seguenti casi:
 - per i manufatti abusivi anche se successivamente condonati;
 - nell'ambito di operazioni in contesti privi di preesistente destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva.

Art. 91 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi

1. L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree produttive è pari a 37.000 mq. di nuova Superficie utile Lorda comprensiva delle superfici previste e non attuate dal vigente Piano Regolatore Generale.
2. Le aree produttive comprendono altresì le attività commerciali - ~~incluse medie~~ e ad esclusione delle grandi strutture di vendita -, le attività commerciali all'ingrosso e depositi e le attività direzionali, la nuova Superficie utile lorda destinata a tali attività non potrà superare il 40% dell'offerta complessiva di cui al precedente punto. Esse sono riferite esclusivamente al Sistema della Produzione.

Art. 92 Dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico-ricettive

1. Il numero di posti letto ammissibile in strutture turistico-ricettive di nuova individuazione e nel potenziamento di quelle esistenti è stimato per l'intero territorio comunale complessivamente pari a 100, in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; da questa quota sono esclusi i posti letto riferiti all'attività agrituristica, che connota tipicamente l'ospitalità nel territorio comunale, e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca), che vengono invece conteggiate nel dimensionamento delle residenze di cui all'art. 90.
2. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto attraverso operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, di recupero, e di ampliamento,; potrà inoltre prevedere all'interno del sistema insediativo o nell'ambito degli

interventi di completamento dei nuclei esistenti nuovi posti letto derivanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica o anche di nuova edificazione,; privilegiando comunque in ogni caso dovrà essere privilegiato il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto di quanto disposto al Titolo VII “Statuto del territorio: invariants strutturali e tutele” ed al Titolo VIII “Attitudine alla trasformazione del territorio”.

3. Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 20 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l’Amministrazione Comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla valorizzazione e tutela delle risorse ambientali esistenti; il Regolamento Urbanistico stabilisce i tipi di convenzione previsti e i tipi di interventi da convenzionare.

Art. 93 Gli standard urbanistici

1. L’Offerta di standard comprende le aree esistenti, realizzate e già di proprietà comunale, e le aree di nuova previsione richieste dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E. che il Regolamento Urbanistico dovrà localizzare e dettagliatamente dimensionare, verificando la rispondenza alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell’art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificata dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Per il calcolo degli standard è assunta una popolazione totale (abitanti esistenti e abitanti previsti a seguito degli interventi previsti dal Piano) pari a 3.000 abitanti, che significa un incremento, rispetto alla popolazione attuale - prendendo come riferimento il dato anagrafico del 2005, cioè 2.088 residenti -, pari a 912 abitanti.
3. La dotazione attuale complessiva degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ammonta a 111.909 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 53,6 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 2.088 ab.) superiore al livello minimo previsto dal D.M. 1444/68 pari a 18,00 mq/ab.
4. I parametri di cui sopra, in relazione alle previsioni del Piano Strutturale di incremento dell’offerta residenziale e quindi riverificate su una popolazione teorica complessiva pari a 3.000 abitanti si riducono a 37,3 mq. ad abitante, comunque superiore al livello minimo previsto dal D.M. citato.
5. La ripartizione delle quantità riportate al precedente comma secondo i parametri e le destinazioni definite dal Decreto citato determina la seguente situazione:
 - a. aree per l’istruzione esistenti: 5.366 mq. pari a 2,6 mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
 - b. aree per attrezzature di interesse comune esistenti: 3.992 mq. pari a 1,9 mq/ab. leggermente inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab.
 - c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: 86.739 mq. pari a 41,5 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab.
 - d. aree per parcheggi esistenti: 15.811 mq. pari a 7,6 mq/ab. superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.
6. Dai dati riportati al precedente comma si desume una criticità per le aree per l’istruzione che sono inferiori al minimo standard di 1,9 mq/ab. anche se non risultano nel Comune situazioni di disagio o di domanda inevasa; le aree per attrezzature di interesse comune sono inferiori al minimo standard di 0,1 mq/ab. ma anche in questo caso non si rilevano situazioni problematiche.
7. Nel successivo Titolo XI è stabilita la ripartizione delle superfici a standard in incremento stabilite dal Piano Strutturale per ogni singola U.T.O.E. ed alle quali il Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi. Per quanto riguarda le aree per l’istruzione il Piano dispone che l’intera quantità prevista - in riferimento alla popolazione attuale ed a quella teorica - sia localizzata nella U.T.O.E. 1, cioè nell’area del capoluogo, dove è previsto anche il maggiore incremento dell’offerta residenziale; similmente il Piano prevede una concentrazione delle attrezzature di interesse comune nella stessa U.T.O.E. 1, confermando sostanzialmente i servizi esistenti nel resto del territorio comunale - a Gello Biscardo -.
8. Per le aree produttive previste dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, nella definizione degli interventi, dovrà prevedere un livello minimo di dotazione di spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico e parcheggi, non inferiore al 10% dell’intera superficie destinata a tali

insediamenti.

TITOLO XI U.T.O.E.

Art. 94 Disposizioni generali

1. Il territorio del Comune di Castiglion Fibocchi è suddiviso in tre Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali ed ai Sistemi territoriali di cui al Titolo IV delle presenti norme.
2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
 - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
 - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
3. Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali espresse in numero di alloggi e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 90. Esse saranno realizzate - per la parte corrispondente al nuovo impegno di suolo - all'interno del Sistema insediativo (Sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali) nelle aree urbanizzate, all'interno delle *aree di trasformazione e riqualificazione urbana*, ad esse adiacenti, individuate nella Tav. C.5.4 "Attitudine alla trasformazione" e nelle zone B del vigente Prg, così come riportate nella Tav. B.8 Il Prg vigente, esterne al Sistema insediativo; per la parte relativa alla riconversione funzionale ed al completamento dei nuclei esistenti i nuovi alloggi potranno essere localizzati anche nel territorio extraurbano, in conformità alle disposizioni del Titolo VIII e con le limitazioni prescritte all'art. 74 ed all'art. 77 delle presenti norme.
4. Stabilisce inoltre le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti produttivi espressi in metri quadrati di Superficie utile Lorda così come definita al comma 6 dell'art. 89 e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 91 delle presenti norme.
5. I valori riferiti alle superfici a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde indicate per ciascuna U.T.O.E. riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico; qualora il Regolamento Urbanistico non preveda la completa attuazione delle potenzialità massime dell'U.T.O.E. le superfici minime a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento stesso.

Art. 95 Condizioni generali alla trasformabilità

1. Il Piano Strutturale definisce criteri e linee guida utili per poter successivamente elaborare nel Regolamento Urbanistico le condizioni alla trasformabilità delle U.T.O.E. ricadenti nei sistemi Residenziali, Luoghi Centrali, Produttivo ed Ambientale.
2. In particolare, in riferimento alle criticità evidenziate in fase di analisi:
 - per quanto riguarda l'intero territorio comunale e prioritariamente per l'U.T.O.E. 1, l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi per la realizzazione del sistema di depurazione ed il completamento della rete fognaria;
 - per quanto riguarda l'intero territorio comunale e prioritariamente per l'U.T.O.E. 1, l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi di incremento e di ottimizzazione delle fonti di approvvigionamento idrico;
 - per quanto riguarda le previsioni del nuovo tracciato viario, nelle successive fasi di approfondimento del progetto dovranno essere specificamente e puntualmente verificate le compatibilità con quanto indicato dal Piano Comunale di Classificazione Acustica; allo stesso modo la previsione di nuovi insediamenti residenziali dovrà tenere conto delle prescrizioni e delle norme in termini di distanze e fasce di rispetto dalle infrastrutture viarie indirizzate a garantire prestazioni acustiche coerenti alla classe di appartenenza.

Art. 96 Condizioni per gli interventi di riconversione funzionale nel territorio rurale che prevedano opere di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia

1. Gli interventi di riconversione di fabbricati non residenziali a destinazione agricola che prevedano opere di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia sono considerati “trasformazione urbanistica e edilizia” e dovranno pertanto risultare soggetti a “permesso di costruire”.
2. Il nuovo volume realizzato non dovrà comportare, complessivamente, una superficie coperta superiore a quella dell’edificio o degli edifici demoliti ed il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire la percentuale massima recuperabile in riferimento al volume complessivo degli altri edifici esistenti, compresi all’interno dell’area di pertinenza e facenti parte integrante dell’intervento; non dovrà essere ammesso il “recupero” volumetrico di edifici quali tettoie, manufatti precari, volumi tecnici.
3. Gli interventi di manutenzione e/o restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia riguardanti gli edifici esistenti non coinvolti da operazioni di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia, ma compresi nel conteggio volumetrico di cui al comma precedente, dovranno essere considerati condizione indispensabile al buon fine dell’intervento d’insieme; tali interventi dovranno risultare prioritari o contestuali a quelli di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia che prevedano una diversa articolazione e collocazione dei volumi dovranno comunque attuarsi esclusivamente all’interno dell’ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale, così come sarà definito dal Regolamento Urbanistico.

Art. 97 U.T.O.E. 1

1. L’unità Territoriale Organica Elementare 1 corrisponde all’area urbana del capoluogo dove sono concentrate le principali attrezzature ed attività e l’area circostante lungo la Setteponti, la via Vecchia Aretina e la strada di Sant’Agata; appartiene al Sistema territoriale pedecollinare e di pianura. Delimita una superficie di circa 429 ha. pari al 17% del territorio comunale.
2. Nell’ambito dell’U.T.O.E. 1 sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Schema direttore 1: la nuova Setteponti
 - Schema direttore 2: il Parco sportivo ed il margine nord.
3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, derivanti da interventi di nuova edificazione, anche a completamento dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano, o di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente sono stabilite nel limite massimo di 28.800 mq di Superficie utile lorda. Ad essi si aggiunge la quantità eventualmente destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 2 dell’art. 90 per una Superficie utile Lorda massima di 2.400 mq.
- 3.bis All’interno degli “insediamenti diffusi esistenti da consolidare” di cui alla tav. C5.4 “Attitudine alla trasformazione” le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all’art. 74, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 8 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 1600 mq.
3. quater All’interno delle “aree interne al sistema insediativo” che rientrano nelle aree di mantenimento e consolidamento di cui alla tav. C5.4 “Attitudine alla trasformazione” le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all’art. 74, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 70 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 9.840 mq.
4. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti produttivi sono stabilite in un massimo di 37.000 mq. di Superficie utile Lorda.
5. Il numero massimo ammissibile di nuovi posti letto in strutture turistico-ricettive è stabilito pari a 60.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l’istruzione: 13.500 mq.
 - aree per attrezzature di interesse comune: 5.440 mq.
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 90.000 mq.
 - aree per parcheggi: 15.500 mq.

Art. 98 U.T.O.E. 2

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 2 individua la fascia collinare e montana del territorio comunale, con il nucleo di Gello Biscardo; appartiene al Sistema territoriale montano e collinare. Delimita una superficie di circa 1.494 ha. pari al 58% del territorio comunale.
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. 2 non sono previsti progetti strategici.
3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, derivanti da interventi di nuova edificazione a completamento dei centri urbani e dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano o di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente sono stabilite nel limite massimo di 2.400 mq di Superficie utile lorda. Ad essi si aggiunge la quantità eventualmente destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 2 dell'art. 90 per una Superficie utile Lorda massima di 200 mq.
- 3.bis All'interno delle "aree interne al sistema insediativo" che rientrano nelle aree di mantenimento e consolidamento di cui alla tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all'art. 74, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 8 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 1.000 mq.
4. Il numero massimo ammissibile di nuovi posti letto in strutture turistico-ricettive è stabilito pari a 10.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per attrezzature di interesse comune: 560 mq.
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.800 mq.; tale quantità dovrà essere incrementata fino ad un minimo di 2.300 mq. qualora sia completamente utilizzata la quota del dimensionamento per l'offerta residenziale riportata al comma 3;
 - aree per parcheggi: 500 mq.; tale quantità dovrà essere incrementata fino ad un minimo di 700 mq. qualora sia completamente utilizzata la quota del dimensionamento per l'offerta residenziale riportata al comma 3.

Art. 99 U.T.O.E. 3

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 3 comprende l'area delle Balze e quella dei pianalti ad ovest fino alla fascia pedecollinare a nord della Setteponti; appartiene al Sistema territoriale pedecollinare e di pianura. Delimita una superficie di circa 647 ha. pari al 25% del territorio comunale.
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. 3 non sono previsti progetti strategici.
3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, derivanti da interventi di nuova edificazione a completamento dei nuclei abitativi esistenti nel territorio extraurbano o di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente sono stabilite nel limite massimo di 4.800 mq di Superficie utile lorda. Ad essi si aggiunge la quantità eventualmente destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 2 dell'art. 90 per una Superficie utile Lorda massima di 400 mq.
- 3 bis All'interno degli "insediamenti diffusi esistenti da consolidare" di cui alla tav. C5.4 "Attitudine alla trasformazione" le quantità massime derivanti dalle operazioni di cui all'art. 77, incluse nelle quantità di cui al comma precedente, sono stabilite in un massimo di 8 alloggi per una Superficie Utile lorda massima di 1200 mq.
4. Il numero massimo ammissibile di nuovi posti letto in strutture turistico-ricettive è stabilito pari a 30.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.200 mq.; tale quantità dovrà essere incrementata fino ad un minimo di 2.100 mq. qualora sia completamente utilizzata la quota del dimensionamento per l'offerta residenziale riportata al comma 3;
 - aree per parcheggi: 400 mq.; tale quantità dovrà essere incrementata fino ad un minimo di 600 mq. qualora sia completamente utilizzata la quota del dimensionamento per l'offerta residenziale riportata al comma 3.

TITOLO XII CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE

Art. 100 Disposizioni generali

1. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del P.I.T. e del P.T.C. e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le U.T.O.E. così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui alla L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, indicando in particolare:
 - la relazione con le aree di interesse ambientale;
 - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
 - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

Art. 101 Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione potrà prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale ed in particolare con quanto specificato al Titolo VII "Sistemi funzionali" delle presenti norme.
2. Tale Piano dovrà in particolare:
 - tutelare gli insediamenti storici;
 - consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare i fenomeni negativi indotti dalla monofunzionalità dei contesti urbani, in continuità e nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
 - sintonizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare del trasporto pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale;
 - consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati e degli immobili dismessi;
 - verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

Art. 102 Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa

1. Questo tipo di atti di programmazione dovranno contenere:
 - il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
 - la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
 - la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati.

Art. 103 Piano Triennale delle opere pubbliche

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

Art. 104 Piano di protezione civile

1. Il Piano di protezione civile dovrà definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi; in particolare dovrà valutare:
 - i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio;
 - i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.
2. Dovrà inoltre valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate dalle presenti norme individuando un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal Piano Strutturale.

Art. 105 Piano Comunale di classificazione acustica

1. Il Piano Strutturale recepisce, quale parte integrante del proprio quadro conoscitivo il Piano Comunale di classificazione acustica in applicazione della L.R. 89/1998 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 28/2/2005.

PARTE 6° NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO XIII SALVAGUARDIE

Art. 106 Salvaguardie del Piano Strutturale

1. In relazione al comma 2 lettera h dell'art. 53 e dell'art. 61 della L.R. 01/05, il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire ed è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio attività, quando siano in contrasto:
 - con le disposizioni di cui al Titolo VII "Statuto del territorio: invarianti strutturali e tutele" ed al Titolo VIII "Attitudine alla trasformazione del territorio" delle presenti norme;
 - con gli obiettivi e le previsioni di cui al Titolo VI "Azioni progettuali strategiche" delle presenti norme, così come riportate per ciascuno Schema Direttore;
 - con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 01/05;
 - con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C.
2. STRALCIATO
3. Sono altresì sospesi i piani attuativi del P.R.G. vigente e loro eventuali varianti, adottati in data successiva all'adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, qualora ricadenti in aree esterne al sistema insediativo così come definito dal Piano Strutturale oppure appartenenti ad *aree di conservazione* o *aree di mantenimento e consolidamento*, come riportate nella tavola C.5.4 "Attitudine alla trasformazione"; negli altri casi dovranno essere comunque valutate eventuali interazioni con le aree individuate in tutto o in parte come invarianti strutturali e verificata l'assenza di contrasto con la tutela di tali invarianti. Sono fatti salvi i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale purché non incidenti sulle invarianti strutturali ed i piani attuativi approvati prima dell'adozione del Piano Strutturale.
- 3.bis Per l'area corrispondente agli annessi della cosiddetta fattoria "Occhini" (f.22 p.131, 132, 133, 134 del NCU), dato l'evidente stato di notevole degrado in cui versa da tempo e trovandosi in aderenza a luoghi di pubblico interesse, risulta necessario provvedere al recupero ed alla riqualificazione del contesto e pertanto potrà essere avviato l'iter di approvazione di un piano di recupero ai sensi dell'art.69 della L.R. n.01/05 anche in deroga a quanto stabilito dal precedente comma 3. Tale piano attuativo dovrà obbligatoriamente produrre specifiche valutazioni integrate ai sensi del comma 1 dell'art. 2 del Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. 1/05 in materia di valutazione integrata, 4/R.
4. Per l'area denominata Ragnaia a monte della Setteponti tra il cimitero del capoluogo e Villa Occhini, in considerazione della peculiare delicatezza del contesto e della posizione strategica, l'approvazione di interventi ad essa riferiti - permessi di costruire o piani attuativi - dovrà essere subordinata alla verifica delle soluzioni proposte in merito alla viabilità principale ed in particolare al disegno delle intersezioni ed in merito alle modalità insediative ed al progetto degli spazi pubblici e collettivi e delle relazioni con l'intorno, coordinando l'impianto dell'intervento agli obiettivi ed alle previsioni del Piano Strutturale.

Art. 107 Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali

1. Fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio e relative misure di salvaguardia individuate ai sensi del D.L. 180/98 le norme di cui al Titolo IX, Capo I "Pericolosità idraulica" costituiscono norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 61 della L.R. 01/05 ed in riferimento alle salvaguardie previste al Capo I e Capo II del P.I.T.
2. Non sono soggetti alle salvaguardie di cui al presente articolo le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.

Art. 108 Efficacia delle salvaguardie

1. Le sospensioni così come riportate ai precedenti artt. 106 e 107 hanno efficacia dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni.
2. Dalla data di adozione del Piano Strutturale restano comunque esclusi dalle norme di salvaguardia

di cui ai precedenti artt. 106 e 107:

- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.Lgs 3/2/93 n. 29 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;
- gli interventi per i quali sia intervenuto il rilascio di permesso di costruire ovvero per i quali sia decorso il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività e le eventuali varianti riferite agli stessi interventi.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 48 pagine numerate e sono formate da 108 articoli.