

Comune di Bucine

**Revisione puntuale del Piano Strutturale**

Norme tecniche di attuazione

Il sindaco: Pietro Tanzini

Assessore all'urbanistica: Stefania Valentini

Assessore ai Lavori Pubblici: Nicola Benini

Progettisti:

Meri Nocentini (responsabile Ufficio Urbanistica)

Stefania Rizzotti (Idp studio) · studio delle aree di trasformazione, revisione degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e Valutazione ambientale strategica

Ufficio Urbanistica: Manuela Casarano

Ufficio Lavori Pubblici: Luca Niccolai

Consulenti:

Loriano Maccari · revisione normativa PO e coordinamento del gruppo di lavoro

ProGeo Associati · indagini geologiche di supporto

# Norme Tecniche di Attuazione

<b>CARATTERI DEL PIANO.....</b>	<b>6</b>
TITOLO I    GENERALITÀ.....	6
Art. 1    Contenuti.....	6
Art. 2    Campo di applicazione.....	7
TITOLO II    LINGUAGGIO DEL PIANO.....	7
CAPO I    Terminologia.....	7
Art. 3    Statuto dei luoghi.....	7
Art. 4    Invarianti strutturali e tutele strategiche.....	7
Art. 5    Sistemi territoriali.....	8
Art. 6    Sistemi e sottosistemi funzionali.....	8
Art. 7    Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).....	8
Art. 8    Schema direttore.....	8
Art. 9    Aree strategiche di intervento.....	8
Art. 10   Progetti norma.....	9
Art. 11   Progetto di suolo.....	9
Art. 12   Sviluppo sostenibile.....	9
Art. 13   Risorse naturali.....	9
Art. 14   Risorse essenziali.....	9
Art. 15   Impatto ambientale.....	9
Art. 16   Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola.....	9
Art. 17   Piano Operativo.....	10
Art. 18   Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.....	10
CAPO II   Parametri urbanistici e ambientali.....	10
Art. 19   Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.....	10
Art. 20   Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.....	10
<b>OBIETTIVI E LINEE GUIDA.....</b>	<b>11</b>
TITOLO III   OBIETTIVI GENERALI.....	11
Art. 21   Tutela delle risorse essenziali del territorio.....	11
TITOLO IV   LINEE GUIDA.....	11
Art. 22   Politiche sul territorio.....	11
Art. 23   Risorse naturali.....	11
Art. 24   Città ed insediamenti urbani.....	12
Art. 25   Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura).....	12
Art. 26   Mobilità e infrastrutture.....	12
TITOLO V   OBIETTIVI RIFERITI AI SISTEMI TERRITORIALI.....	13
Art. 27   Disposizioni generali.....	13
Art. 28   Sistema montano.....	13
Art. 29   Sistema collinare.....	14
Art. 30   Sistema dell’altopiano.....	14
Art. 31   Sistema di valle.....	15
<b>DISCIPLINA STRATEGICA: LO STATUTO DEI LUOGHI.....</b>	<b>16</b>
Art. 32   Disposizioni generali.....	16
TITOLO VI   INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE.....	16
CAPO I    Città ed insediamenti urbani.....	16
Art. 33   Centri antichi ed aggregati.....	16
Art. 34   Delimitazione delle aree urbanizzate o urbanizzabili.....	17
CAPO II   Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura).....	17
Art. 35   Edifici specialistici e ville.....	17
Art. 36   Edilizia rurale di pregio.....	18
Art. 37   Altri edifici di antico impianto.....	18
Art. 38   Aree terrazzate e ciglionamenti.....	18
Art. 39   Alberi ed arbusti di notevole interesse.....	19
Art. 40   Boschi.....	19
Art. 41   Regime delle acque.....	19
Art. 42   Aree di pertinenza fluviale ed ambiti fluviali.....	20
Art. 43   Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.....	20
Art. 44   Aree di interesse ambientale.....	20
Art. 45   Geotopi.....	20
Art. 46   Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.....	21
Art. 47   Aree allagate.....	21

Art. 48	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretti.....	21
Art. 49	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle larghi.....	21
Art. 50	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Colline fluvio lacustri: pianalti.....	22
Art. 51	Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: sistema territoriale dell'oliveto terrazzato	22
Art. 52	Aree boscate collinari ed altocollinari.....	22
Art. 53	La tessitura agraria.....	22
<b>CAPO III</b>	<b>Rete delle infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>23</b>
Art. 54	Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico.....	23
Art. 55	Strade vicinali.....	23
<b>TITOLO VII</b>	<b>ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>23</b>
Art. 56	Disposizioni generali .....	23
Art. 57	Aree della conservazione .....	24
Art. 58	Aree a trasformazione limitata di primo livello .....	24
Art. 59	Aree a trasformazione limitata di secondo livello .....	25
Art. 60	Aree a trasformazione limitata di terzo livello.....	26
Art. 61	Aree a trasformazione limitata di quarto livello .....	26
Art. 62	Aree a trasformazione condizionata .....	27
Art. 63	Parametri di riferimento per le zone agronomiche .....	27
	<b>DISCIPLINA STRUTTURALE.....</b>	<b>28</b>
<b>TITOLO VIII</b>	<b>SISTEMI FUNZIONALI.....</b>	<b>28</b>
Art. 64	Disposizioni generali .....	28
<b>CAPO I</b>	<b>Sistema ambientale .....</b>	<b>28</b>
Art. 65	Usi caratterizzanti e previsti.....	28
Art. 66	Obiettivi prestazionali .....	28
Art. 67	Articolazione del sistema.....	29
Art. 68	Sottosistema V1: riserva di naturalità .....	29
Art. 69	Ambito V1.1: collina di Montozzi.....	30
Art. 70	Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari .....	30
Art. 71	Sottosistema V3: corridoi e connessioni fluviali.....	31
Art. 72	Sottosistema V4: l'altopiano coltivato .....	32
Art. 73	Sottosistema V5: capisaldi del verde .....	33
<b>CAPO II</b>	<b>Sistema dei luoghi centrali .....</b>	<b>33</b>
Art. 74	Usi caratterizzanti e previsti.....	33
Art. 75	Obiettivi prestazionali .....	33
Art. 76	Articolazione del sistema.....	34
Art. 77	Sottosistema L1: luoghi centrali di interesse comunale.....	34
<b>CAPO III</b>	<b>Sistema della residenza .....</b>	<b>34</b>
Art. 78	Usi caratterizzanti e previsti.....	34
Art. 79	Obiettivi prestazionali .....	34
Art. 80	Articolazione del sistema.....	35
Art. 81	Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle .....	35
Art. 82	Sottosistema R2: luoghi centrali della residenza.....	35
Art. 83	Sottosistema R3: altri nuclei principali.....	36
Art. 84	Sottosistema R4: piccoli nuclei .....	36
<b>CAPO IV</b>	<b>Sistema della produzione .....</b>	<b>36</b>
Art. 85	Usi caratterizzanti e previsti.....	36
Art. 86	Obiettivi prestazionali .....	36
Art. 87	Articolazione del sistema.....	37
Art. 88	Sottosistema P1: produttivo industriale.....	37
Art. 89	Ambito P1.1: area produttiva di Pianacci .....	37
Art. 90	Sottosistema P2: aree produttive e terziario .....	38
Art. 91	Sottosistema P3: aree produttive miste.....	38
<b>CAPO V</b>	<b>Sistema della mobilità.....</b>	<b>38</b>
Art. 92	Usi caratterizzanti e previsti.....	38
Art. 93	Obiettivi prestazionali .....	38
Art. 94	Articolazione del sistema.....	39
Art. 95	Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali).....	39
Art. 96	Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie).....	39
Art. 97	Sottosistema M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie) .....	40
Art. 98	Sottosistema M4: Strade di penetrazione (extraurbane secondarie) .....	40
Art. 99	Sottosistema M5: ferrovia .....	40

INDIRIZZI OPERATIVI.....	42
TITOLO IX CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ.....	42
Art. 99bis Piano stralcio assetto idrogeologico - PAI Arno .....	42
Art. 99ter Piano gestione rischio alluvioni - bacino Arno .....	42
<b>CAPO I Pericolosità idraulica</b> .....	42
Art. 100 Disposizioni generali .....	42
Art. 101 Pericolosità idraulica .....	43
Art. 102 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 103 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 104 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 105 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 105bis Invarianza idraulica .....	45
Art. 105ter Dicipina dei tratti tombati .....	45
Art. 105quater Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua (DCRT 09/2015).....	45
<b>CAPO II Ambiti di rispetto fluviale</b> .....	45
Art. 106 Disposizioni generali .....	45
Art. 107 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 108 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
Art. 109 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	45
<b>CAPO III Pericolosità geologica</b> .....	45
Art. 110 Pericolosità geologica.....	45
<b>CAPO IV Pericolosità sismica</b> .....	46
Art. 111 Pericolosità sismica .....	46
Art. 112 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017 .....	47
TITOLO X ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PS .....	47
Art. 113 Disposizioni generali .....	47
TITOLO XI DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI.....	47
Art. 114 Disposizioni generali .....	47
Art. 115 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali .....	48
Art. 116 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi .....	48
Art. 117 Dimensioni massime ammissibili per le attività turistico ricettive .....	48
Art. 116bis Dimensioni massime ammissibili per le attività terziarie .....	49
Art. 118 L'offerta e la verifica degli standard .....	49
TITOLO XII U.T.O.E. ....	49
Art. 119 Disposizioni generali .....	49
Art. 120 U.T.O.E. Levane .....	51
Art. 121 U.T.O.E. Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole .....	52
Art. 122 U.T.O.E. Badia Agnano .....	52
Art. 123 U.T.O.E. Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti .....	53
Art. 124 U.T.O.E. Chianti, San Pancrazio, Montozzi .....	53
TITOLO XIII MAPPA STRATEGICA .....	54
Art. 125 Disposizioni generali .....	54
<b>CAPO I SD1 La Statale 69</b> .....	55
Art. 126 Schema direttore: la Statale 69 S.D.1 .....	55
Art. 127 Area strategica di intervento 1.1: Le cave tra S. Maria e il Poggio e a Bucine.....	56
Art. 128 Area strategica di intervento 1.2: Il nodo di Case Mearino .....	57
Art. 129 Area strategica di intervento 1.3: La cava di Perelli .....	57
Art. 130 Area strategica di intervento 1.4: Levane via S. Maria .....	58
Art. 131 Area strategica di intervento 1.5: Levane zona Stanzone .....	59
Art. 132 Area strategica di intervento 1.6: zona residenziale Le Vigne .....	59
<b>CAPO II SD2 La valle dell'Ambra</b> .....	60
Art. 133 Schema direttore: la valle dell'Ambra S.D.2 .....	60
Art. 134 Area strategica di intervento 2.1: gli interventi idraulici tra Bucine e Castelnuovo .....	61
Art. 135 Area strategica di intervento 2.2: la cassa di espansione ad Ambra .....	61
Art. 136 Area strategica di intervento 2.3: la Toscana Tabacchi.....	62
Art. 137 Area strategica di intervento 2.4: la fattoria di Ambra .....	63
Art. 138 Area strategica di intervento 2.5: l'area sportiva di Ambra .....	63
Art. 139 Area strategica di intervento 2.6: cassa di espansione a Badia Agnano.....	64
<b>CAPO III SD3 Le direttrici interne</b> .....	64
Art. 140 Schema direttore: le direttrici interne S.D.3 .....	64
Art. 141 Area strategica di intervento 3.1: zona residenziale verso Perelli .....	65
Art. 142 Area strategica di intervento 3.2: area artigianale di Bucine .....	65
Art. 143 Area strategica di intervento 3.3: ampliamento dell'area produttiva a Pianacci .....	66

Art. 144	Area strategica di intervento 3.4: zona residenziale a Mercatale via Leopardi.....	67
Art. 145	Area strategica di intervento 3.5: zona residenziale a Mercatale via Verdi.....	67
<b>CAPO IV</b>	<b>SD4 Insediamenti in collina .....</b>	<b>68</b>
Art. 146	Schema direttore: insediamenti in collina S.D.4.....	68
Art. 147	Area strategica di intervento 4.1: Podere Migliaiolo .....	68
Art. 148	Area strategica di intervento 4.2: Podere Isola .....	69
Art. 149	Area strategica di intervento 4.3: Cardiolo.....	70
Art. 150	Area strategica di intervento 4.4: Podere Prata .....	71
Art. 151	Area strategica di intervento 4.5: Ripaltella .....	71
<b>TITOLO XIV</b>	<b>CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE.....</b>	<b>72</b>
Art. 152	Disposizioni generali .....	72
Art. 153	Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	73
Art. 154	Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa .....	73
Art. 155	Piano Triennale delle opere pubbliche .....	73
Art. 156	Piano di protezione civile .....	73
Art. 157	Piano Comunale di classificazione acustica.....	73
Art. 158	Piano di indirizzo e di regolazione degli orari .....	73
<b>NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>		<b>74</b>
<b>TITOLO XV</b>	<b>ATTIVITA' ESTRATTIVE.....</b>	<b>74</b>
Art. 159	Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio.....	74
<b>TITOLO XVI</b>	<b>SALVAGUARDIE.....</b>	<b>74</b>
Art. 160	Disposizioni generali .....	74
<b>CAPO I</b>	<b>Salvaguardie del Piano Strutturale .....</b>	<b>75</b>
Art. 161	Salvaguardie relative ai Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali .....	75
Art. 162	Salvaguardie relative alle Aree Strategiche di Intervento .....	75
Art. 163	Salvaguardie riferite al Patrimonio edilizio esistente .....	76
Art. 164	Salvaguardie riferite alle aree agricole .....	76
Art. 165	La salvaguardia dei beni paesistici ed ambientali .....	76
<b>CAPO II</b>	<b>Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali .....</b>	<b>77</b>
Art. 166	Disposizioni generali .....	77

## CARATTERI DEL PIANO

### TITOLO I            GENERALITÀ

#### Art. 1    Contenuti

1. Il Piano Strutturale 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 Bucine è costituito dai seguenti documenti:

#### **A Avvio del procedimento**

- Relazione

#### **B Quadro conoscitivo**

- Tavole:

- B.1 *Morfologia del territorio*
- B.2 *Morfologia e sistema insediativo*
- B.3 *Le parti nominate*
- B.4 *Carta agronomica*
- B.5 *Stratigrafia degli insediamenti e viabilità*
- B.6 *Le infrastrutture della mobilità*
- B.7 *Le reti infrastrutturali*
- B.8 *Uso del suolo*
- B.9 *Il sistema idrografico*
- B.10 *Le richieste di variante al Prg vigente*
- B.11 *Piani attuativi approvati*
- B.12 *Il Prg vigente*
- B.13 *Lo stato di attuazione del Prg vigente*
- B.14 *Città e sistema degli insediamenti*
- B.15 *Paesaggio*
- B.16 *Documenti materiali della cultura*
- B.17 *Risorse naturali*
- B.18 *Sistemi infrastrutturali e tecnologici*
- B.23 *Clivometria*
- B.26 *Ambiti fluviali*

- Tavole del quadro conoscitivo aggiornato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017:

- G01 Carta geomorfologica;
- G0a Carta geologico-tecnica;
- G03 Carta delle sezioni geologico-tecniche;
- G04 Carta delle indagini;
- G05 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi;
- G06 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica;
- G07 Carta delle aree allagabili;

- Relazione agronomica: gli spazi aperti del territorio

#### **Allegati**

- Tavola dei principali vincoli sovraordinati e fasce di rispetto

#### **C progetto di Piano**

C.1 Relazione generale del Piano Strutturale

C.2 Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali

Relazione idrologico idraulica

Relazione sullo Studio di Microzonazione Sismica di 1° livello

- Tavole aggiornate con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017:

- G08 Carta delle aree a *pericolosità geologica*
- G10 Carta delle aree a *pericolosità idraulica*
- G09 Carta delle aree a *pericolosità sismica locale*

C.4 Norme Tecniche

C.5 Tavole di progetto:

- C.5.1 *Invarianti strutturali*
- C.5.2 *Tutele strategiche:*
  - a. *paesistica ed ambientale*
  - b. *tipi e varianti del paesaggio agrario*
  - c. *geomorfologica e idrogeologica*
- C.5.3 *Attitudine alla trasformazione del territorio*
- C.5.4 *Sistemi territoriali*
- C.5.5 *Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali*
- C.5.6 *U.T.O.E.*
- C.5.7 *Mappa strategica*

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 Bucine.

## TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO

### CAPO I Terminologia

Art. 3 Statuto dei luoghi

1. Lo Statuto dei Luoghi raccoglie le invarianti strutturali e le tutele strategiche; esso costituisce la matrice organizzativa delle norme del Piano Strutturale.
2. Attraverso lo Statuto dei luoghi 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 e di azioni specifiche mirate a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio.

Art. 4 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.5.2 a)
  - tutela dei tipi e varianti del paesaggio agrario (tav. C.5.2 b)

- tutela geomorfologica ed idrogeologica (tav. C.5.2 c).

#### Art. 5 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. 6 Sistemi e sottosistemi funzionali

1. Per sistemi funzionali si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali 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.
2. Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali stabiliscono condizioni qualitative e quantitative ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.
3. I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti; i sistemi funzionali si articolano in sottosistemi funzionali.
4. I sottosistemi danno luogo a parti di un sistema che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.
5. Gli ambiti costituiscono una ulteriore suddivisione del sottosistema e ne precisano ulteriormente le indicazioni.

#### Art. 7 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.
2. Il Piano Strutturale individua le U.T.O.E. in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
3. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale specifica:
  - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
  - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

#### Art. 8 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.
2. Lo *schema direttore* organizza gli interventi e ne stabilisce l'ordine di attuazione, le priorità ed i condizionamenti, in relazione al livello di fattibilità ed alle valutazioni di carattere ambientale.
3. L'insieme degli *schemi direttori* costituisce la *mappa strategica*, che definisce le scelte fondamentali del Piano ed individua i luoghi per i quali si ritiene il Piano ed in particolare il Piano Operativo debbano fornire indicazioni più dettagliate e precise che per il resto del territorio cittadino.

#### Art. 9 Aree strategiche di intervento

1. Le *aree strategiche di intervento* corrispondono ai principali interventi di trasformazione, riqualificazione o recupero, ritenuti indispensabili al raggiungimento degli obiettivi specifici del Piano Strutturale.
2. Le *aree strategiche di intervento* appartengono ad uno specifico *schema direttore* e per ciascuna di esse il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e la regola insediativa da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi; fornisce indirizzi in merito alla redazione di specifici *Progetti Norma* eventualmente da elaborare con il Piano Operativo.
3. Per ciascuna A.S.I. il Piano Strutturale specifica:

- criteri generali per la redazione del Piano Operativo.

#### Art. 10 Progetti norma

1. Per *progetto norma* si intende un insieme di criteri, indirizzi e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano i caratteri degli interventi strategici organizzati attraverso gli schemi direttori.
2. Il *progetto norma* viene elaborato con il Piano Operativo per tutte quelle aree individuate dagli schemi direttori e corrispondenti alle aree strategiche di intervento e per gli eventuali ed ulteriori interventi individuati dal Piano, la cui complessità richieda un maggiore grado di definizione normativa.

#### Art. 11 Progetto di suolo

1. Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo pubblico, d'uso pubblico o privato di interesse generale ridefinendone il disegno e gli usi; gli interventi previsti dal progetto di suolo, precisati e definiti nel Piano Operativo, consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

#### Art. 12 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. 13 Risorse naturali

1. Sono risorse naturali del territorio del Comune di Bucine l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora.

#### Art. 14 Risorse essenziali

1. Sono risorse essenziali del territorio del Comune di Bucine le risorse naturali, le città ed il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

#### Art. 15 Impatto ambientale

1. Per impatto ambientale si intende ogni alterazione diretta o indiretta, reversibile o irreversibile, positiva o negativa, a breve o a lungo termine, locale o a più ampio raggio, indotta da una attività sui fattori fisici, sociali, economici e culturali di un'area.

#### Art. 16 Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola

1. Ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni il P.S. riconosce nel proprio territorio aperto aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola.
2. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle dove all'attività agricola sono destinati la maggior parte dei terreni; rientrano fra queste le superfici destinate a colture erbacee, legnose da frutto, piante officinali, arboricoltura da legno e le aree boscate; quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata; le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali; le aree con particolare specializzazione e tipicità; le aree per le quali la legge preveda l'esclusiva funzione agricola con particolare riferimento ai beni di uso civico.
3. Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle di limitata estensione e che risentono

fortemente degli insediamenti urbani; esse sono caratterizzate da elevata frammentarietà; fanno parte delle aree a prevalente funzione agricola quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata.

#### Art. 17 Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio.
2. Esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, precisando almeno i seguenti elementi:
  - a) destinazioni d'uso
  - b) tipi di intervento
  - c) assetto morfologico e principio insediativo
  - d) strumenti d'attuazione
3. Per quelle aree che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata, Piano Operativo predispone Progetti Norma.

Art. 18 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

#### *CAPO II Parametri urbanistici e ambientali*

1. Per i parametri urbanistici e ambientali si rimanda a quanto disciplinato dal DPGR n. 64/R del 11 novembre 2013.

Art. 19 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 20 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

## OBIETTIVI E LINEE GUIDA

### TITOLO III OBIETTIVI GENERALI

#### Art. 21 Tutela delle risorse essenziali del territorio

1. Obiettivo generale del Piano Strutturale di Bucine 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.
2. 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 Piano Operativo e degli strumenti operativi (Piani Attuativi e Progetti unitari convenzionati), con le *linee guida*, la *disciplina strategica e strutturale* e gli *indirizzi operativi* del Piano Strutturale.
3. 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 di inquinanti da un settore all'altro;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
  - mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

### TITOLO IV LINEE GUIDA

#### Art. 22 Politiche sul 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. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione di territorio, urbano ed extraurbano, per tutte quelle operazioni che comportano interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse naturali del territorio di Bucine, *acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora*, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni ed alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile.
3. Il Piano Operativo dovrà predisporre norme ed indirizzi volti al raggiungimento degli obiettivi specifici definiti ai successivi articoli 22, 23, 24, 25, e 26.

#### Art. 23 Risorse naturali

1. Per le risorse naturali il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
  - 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;
  - 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;
  - identificare le aree a rischio idrogeologico;
  - aumentare il territorio sottoposto a protezione, promuovendo le interconnessioni (corridoi

ecologici);

- promuovere gli interventi di conservazione e di recupero degli ecosistemi;
- 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. 24 Città ed insediamenti urbani

1. Per la città e gli insediamenti urbani il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- ricostruire un sistema di relazioni tra i centri antichi minori e gli insediamenti più nuovi allo scopo di contrastare la tendenza al degrado edilizio delle vecchie case nei centri storici maggiori;
- recuperare il ruolo dei percorsi minori e della rete delle strade nel sistema dei collegamenti tra i diversi insediamenti.
- migliorare la qualità architettonica ed insediativa degli interventi;
- 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;
- 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;
- selezionare le tipologie produttive, privilegiando quelle che ottimizzano l'uso di superfici limitate e presentano minore impatto ambientale;
- tenere conto dei vicini insediamenti oltre il confine comunale per inquadrare l'ambito di relazioni anche nell'area vasta;
- limitare e regolamentare lo sviluppo turistico secondo assetti equilibrati di ricettività che non pregiudichino l'occupazione stabile del patrimonio edilizio esistente;

#### Art. 25 Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)

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

- consolidare, estendere e qualificare il patrimonio archeologico, architettonico, storico artistico e paesaggistico;
- individuare e catalogare le invarianti del patrimonio paesaggistico e storico culturale e proteggere la qualità degli ambiti individuati;
- 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;
- conservare e valorizzare il patrimonio storico, urbano e rurale;
- tutelare ed incrementare gli ecosistemi naturali e l'economia agricola;
- prevedere incentivi per sostenere la manutenzione e la salvaguardia delle principali testimonianze paesaggistiche;
- 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. 26 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.
- valorizzare la linea ferroviaria in ambito intercomunale e metropolitano;

## TITOLO V OBIETTIVI RIFERITI AI SISTEMI TERRITORIALI

### Art. 27 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale di Bucine individua sulla base ai 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;
  - Sistema collinare;
  - Sistema dell'altopiano;
  - Sistema di valle.

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 nella loro articolazione secondo la posizione di fondovalle, pedecollinare, di versante o di crinale, 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. 28 Sistema montano

1. L'ambito montano si estende nel versante ovest, sud e sud-est del territorio comunale intorno alla valle dell'Ambra per una superficie di circa 8.600 ha. Per le sue caratteristiche morfologiche si presenta non compromesso dagli usi antropici e la presenza della vegetazione boschiva rappresenta aree verdi integre, che costituiscono degli importanti bacini eco-sistemici; il sistema è però connotato anche dalla presenza di aree coltivate inframezzate al bosco, anche sul crinale, in conformità alla acclività del pendio; sono presenti numerosi nuclei compatti di importanza strategica e collocati in posizioni notevoli - crinale o mezzacosta -.
2. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:
  - il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
  - il miglioramento dell'accessibilità complessiva;
  - il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
  - la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale;
  - la valorizzazione della fruizione di tipo naturalistico, recupero degli edifici non utilizzati da finalizzare ad attività di turismo verde;
  - l'utilizzo del demanio forestale per attività didattiche, di ricerca e di tempo libero.
3. 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, murature a secco, terrazzamenti e ciglionature, pertinenze manufatti e complessi architettonici residenziali e speciali);
  - il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali.
4. 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.

5. Obiettivi per gli aspetti fisici, morfologici, ambientali sono:

- la riqualificazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico, delle aree in frana e delle aree calanchive;
- la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

#### Art. 29 Sistema collinare

1. L'ambito collinare corrisponde alla parte nord-est del territorio del Comune, dove l'altitudine non supera i 400 m; il territorio, non molto acclive, è punteggiato da rari insediamenti corrispondenti a poderi o fattorie, senza la presenza di veri e propri nuclei abitati.

2. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- il recupero della rete dei percorsi storici.

4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:

- un'attenzione specifica da attribuire alla manutenzione e 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. 30 Sistema dell'altopiano

1. L'altopiano si estende ad ovest della valle dell'Ambra fino alla fascia pedecollinare ai margini dei Monti del Chianti, da una parte, e fino al fondovalle dell'Arno, dall'altro; si tratta di un territorio prioritariamente agricolo, grazie alle favorevoli condizioni orografiche, pedologiche e climatiche, che però, per le sue caratteristiche morfologiche e geologiche, ha favorito l'insediamento di altre attività produttive; è quindi complessivamente esposto a significative trasformazioni, dovute sia allo sviluppo del settore primario che all'inserimento di attività diverse, quali quelle legate all'escavazione degli inerti o alla produzione artigianale ed industriale.

2. Obiettivi per gli assetti socio-economici sono:

- il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- la salvaguardia ed il mantenimento degli elementi strutturanti i paesaggi tradizionali ed il recupero della rete dei percorsi storici.

4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali e vegetazionali sono:
  - la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
  - il potenziamento, il mantenimento e la regolamentazione degli assetti boschivi, privilegiando il miglioramento delle cenosi autoctone finalizzato al conseguimento di condizioni di equilibrio ecologico.

#### Art. 31 Sistema di valle

1. Corrisponde alla valle principale dell'Ambra ed a quelle dei suoi affluenti Lusignana, Asciana, Trove e Scerfio; qui sono localizzati praticamente tutti i maggiori centri abitati del Comune e le principali infrastrutture quali in particolare quelle viarie.
2. Obiettivi per gli assetti socio-economici sono:
  - la tutela e la valorizzazione degli assetti agricoli tradizionali;
  - l'incentivazione delle attività legate alle risorse locali e di servizio alle attività di tempo libero;
  - il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
  - l'attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo eco-sostenibile del territorio.
3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:
  - il recupero del patrimonio rurale di antica formazione;
  - la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali;
  - il recupero e la rifunzionalizzazione dei manufatti e dei luoghi dell'acqua;
  - la creazione di un sistema di percorrenze e di luoghi verdi per le attività di ricerca e di tempo libero.
4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:
  - il potenziamento e la riqualificazione dell'ecosistema vallivo attraverso la definizione di interventi finalizzati all'assetto idrogeologico dei versanti e alla regimazione idraulica;
  - la salvaguardia delle aste fluviali principali e secondarie, delle aree di divagazione naturale dei corsi d'acqua, della vegetazione ripariale;
  - il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
  - il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali;
  - il controllo delle attività e degli utilizzi non coerenti con la risorsa acqua;
  - il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;
  - l'individuazione e la definizione degli interventi necessari a contenere i fenomeni di esondazione ed eliminare il rischio idraulico.

## DISCIPLINA STRATEGICA: LO STATUTO DEI LUOGHI

### Art. 32 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale attraverso lo Statuto dei luoghi stabilisce le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi specifici ed azioni di tutela di ordine strategico.
2. Le azioni di tutela sono rappresentate nello Statuto dei luoghi attraverso l'individuazione delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche con la definizione della disciplina di tutela unitaria degli elementi fisici e di parti specifiche del territorio, secondo quanto riportato al successivo Titolo VI delle presenti norme.
3. L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla gestione del Piano Strutturale attraverso le seguenti azioni:
  - verifica dello stato di attuazione del Piano Operativo 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*.
4. Gli articoli del Titolo VI costituiscono le Invarianti Strutturali e le Tutele Strategiche così come definite al precedente art. 4; 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 ed in particolare su quelle riferite alle *Unità Territoriali Organiche Elementari* ed alle *Aree Strategiche di Intervento* di cui rispettivamente ai Titoli XII e XIII.
5. 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 e la verifica del corretto inserimento paesistico ed ambientale.

## TITOLO VI INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE

### CAPO I Città ed insediamenti urbani

#### Art. 33 Centri antichi ed aggregati

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.1 "Invarianti strutturali" i *centri antichi* e gli *aggregati* e prescrive per essi la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Piano Operativo dovrà predisporre l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati e predisporre specifica normativa per il recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio.
3. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, la razionalizzazione degli impianti a rete, ed il mantenimento e la riqualifica delle attività commerciali ed artigianali; 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.
4. Le aree individuate nella Tav. C5.2a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore valore* e come *aree di tutela degli aggregati minori* costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi.
5. Nelle aree di cui al punto precedente il Piano Operativo 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 vanno escluse dalla

disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle *superfici minime* dell'art.3 della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni al fine della progettazione dei P.d.M.A.A.

7. Quando le aree di tutela di cui al comma 4 sono comprese all'interno del perimetro delle aree urbanizzate o urbanizzabili il Piano Operativo dovrà predisporre norme orientate alla valorizzazione del contesto e potrà disciplinare interventi di trasformazione con esclusione della realizzazione di nuovi edifici e purché subordinati al rispetto di criteri e prescrizioni mirati alla salvaguardia dei caratteri paesistici essenziali.
8. Nelle aree individuate nella Tav. C5.2a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come aree di trasformazione in aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore valore, sulla base delle valutazioni di efficacia ed efficienza redatte ai sensi dell'art. 2 delle Norme del P.T.C.P. e contenute nel capitolo VR4 della Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali, il Piano Operativo potrà disciplinare anche interventi di nuova edificazione purché essi non compromettano gli obiettivi di conservazione dei beni e nel rispetto degli specifici indirizzi contenuti al successivo Titolo XIII Mappa strategica.

#### Art. 34 Delimitazione delle aree urbanizzate o urbanizzabili

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.1 "Invarianti strutturali", il perimetro all'interno del quale il Piano Operativo potrà disciplinare interventi di trasformazione, di completamento e di nuova edificazione anche con nuovo impegno di suolo, con le prescrizioni e le limitazioni di cui agli artt. 33, 35 e 45.
2. Il Piano Operativo potrà prevedere solo parziali e contenute modifiche al perimetro stabilito dal Piano Strutturale, in ragione del maggior grado di dettaglio della scala di rappresentazione.

### CAPO II Territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura)

#### Art. 35 Edifici specialistici e ville

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.1 "Invarianti strutturali", gli *edifici specialistici* e le *ville* e prescrive per essi la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Piano Operativo dovrà predisporre specifica schedatura che contenga analisi e valutazioni storico-morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico e disporre 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;
3. Le aree individuate nella Tav. C5.2a: "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici* costituiscono l'intorno pertinente ai beni storici ed ambientali, la salvaguardia del quale è complementare e indispensabile alla conservazione dei beni stessi.
4. Per le aree di cui al comma precedente il Piano Operativo dovrà disciplinare interventi mirati alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi);
5. La realizzazione di annessi agricoli potrà essere ammessa solo 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;
6. Il Piano Operativo dovrà stabilire le procedure di valutazione per la realizzazione degli annessi agricoli di cui al punto precedente, 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, barco, 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.
7. Le aree sottoposte alla tutela paesistica di cui al precedente comma 3 vanno escluse dalla disciplina delle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola anche se potranno concorrere alla determinazione delle *superfici minime* dell'art.3 della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni al fine della progettazione dei P.d.M.A.A.
  8. Quando le aree di tutela di cui al comma 3 sono comprese all'interno del perimetro delle aree urbanizzate o urbanizzabili il Piano Operativo dovrà predisporre norme orientate alla valorizzazione del contesto e potrà disciplinare interventi di trasformazione con esclusione della realizzazione di nuovi edifici e purché subordinati al rispetto di criteri e prescrizioni mirati alla salvaguardia dei caratteri paesistici essenziali.

#### Art. 36 Edilizia rurale di pregio

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.1 "Invarianti strutturali" tutti gli *insediamenti rurali* considerati *di pregio* e prescrive per essi la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Piano Operativo a tale scopo dovrà predisporre una schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse ed 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.
3. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, la razionalizzazione degli impianti a rete, il mantenimento e la riqualifica delle attività commerciali ed artigianali; 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. 37 Altri edifici di antico impianto

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.2a: "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" gli *altri edifici presumibilmente di antico impianto* in quanto presenti al Catasto Lorenese ed al Catasto di Impianto e prescrive per essi la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Piano Operativo a tale scopo dovrà predisporre una schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse ed 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.
3. La normativa dovrà favorire il riequilibrio delle funzioni, la razionalizzazione degli impianti a rete, il mantenimento e la riqualifica delle attività commerciali ed artigianali; 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.
4. Nel caso in cui a livello architettonico, tipologico e documentale, sia indiscutibilmente rilevata la completa assenza di elementi di valore degni di tutela, il Piano Operativo potrà limitarsi a redigere una semplice documentazione fotografica accompagnata da una breve scheda sintetica con la quale si argomenti l'inutilità di predisporre norme specifiche di tutela; in tal caso potrà essere omessa la scheda normativa di cui al precedente comma 2.

#### Art. 38 Aree terrazzate e ciglionamenti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.1 "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 Piano Operativo 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 ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 39 Alberi ed arbusti di notevole interesse

1. Gli elementi individuati nella Tav. C5.1 “Invarianti strutturali” come *alberi ed arbusti di notevole interesse* corrispondono agli esemplari più rappresentativi e significativi del territorio comunale; si tratta delle seguenti piante:
  - *Quercus robur* L. (farnia) in prossimità di Badia a Ruoti
  - *Cupressus Macrocarpa* Gord. (cipresso di monterey) a Sogna
  - *Taxus baccata* L. (tasso) in prossimità di Pietraviva
  - *Pawlonia tomentosa* (paulownia) a Pietraviva
  - *Cupressus sempervirens* L. (cipresso) a Petrolo
  - *Quercus ilex* L. (leccio) a Casino Bellavista
  - *Arbutus unedo* L. (corbezzolo) a Villa Migliarina
  - *Morus nigra* L. (gelso) a Casa Zani, presso Castiglione Alberti
  - *Phillyrea latifolia* L. (fillirea) a Villa Migliarina
  - *Olea europea* (olivo) a Montebenichi, Podere Pozzo
  - *Quercus crenata* Lam. (cerro-sughera) in località Rilanci-Pianacci
  - *Pinus pinea* L. (filare di 17 piante di pino domestico) a Villa Migliarina.
2. Il Piano Strutturale ne dispone l'assoluta tutela; il Piano Operativo dovrà prevedere specifici interventi mirati alla loro manutenzione e conservazione.

#### Art. 40 Boschi

1. Le aree individuate nella Tav. C5.1 “Invarianti strutturali” come *boschi* rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia.
2. Per tali aree il Piano Operativo dovrà prevedere il divieto di nuova edificazione e di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento.
3. Sulla base di congrua documentazione a testimonianza della presenza di terrazzamenti in aree boscate - esito di fenomeni di abbandono di terreni coltivati - il Piano Operativo potrà disciplinare il ripristino dei terrazzamenti; similmente saranno normati gli interventi di recupero dei coltivi incolti in transizione verso il bosco.

#### Art. 41 Regime delle acque

1. Nelle aree individuate nella Tav. C5.1 “Invarianti strutturali” come *regime delle acque* il Piano Strutturale dispone che gli eventuali interventi di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) debbano essere finalizzati al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica.
2. Comma abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata disciplina che tenda Per tali aree la disciplina è tesa essenzialmente a:
  - privilegiare nella realizzazione di tali opere le tecniche proprie dell'Ingegneria naturalistica;
  - vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al

miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- favorire ed incentivare tutti gli interventi che perseguano il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, attraverso la realizzazione di percorsi alternativi *a giorno*;
- prevedere l'adeguamento igienico-sanitario e la messa in sicurezza per i tratti abbandonati.

#### Art. 42 Aree di pertinenza fluviale ed ambiti fluviali

1. Nelle aree di pertinenza fluviale 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. In tali aree vengono incentivati i seguenti interventi:
  - a. sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
  - b. ceduzione secondo i turni previsti per legge;
  - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
  - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m.
3. In tali aree vengono disincentivati i seguenti interventi:
  - gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia.

#### Art. 43 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

#### Art. 44 Aree di interesse ambientale

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2a "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 Operativo dovrà prevedere il divieto di nuova edificazione, predisponendo 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.

#### Art. 45 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. C5.2c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come *geotopi di valore monumentale* 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.); per tali aree il Piano Operativo dovrà prevedere il divieto di nuova edificazione.
  3. Per le aree individuate nella Tav. C5.2c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come *geotopi di valore rilevante* il Piano Strutturale prescrive la tutela dei caratteri specifici dei luoghi; il Piano Operativo potrà predisporre in essi interventi di trasformazione tali da non compromettere tali caratteri e fermi restando i condizionamenti ed i limiti di cui al successivo Titolo VII *Attitudine alla trasformazione del territorio*.
  4. Per le aree individuate nella Tav. C5.2c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come *geotopi di valore monumentale o rilevante in area urbanizzata o urbanizzabile o in contesti destinati all'estrazione* il Piano Strutturale prescrive la tutela dei caratteri specifici dei luoghi compatibilmente con la presenza degli insediamenti e con le modifiche di origine antropica; il Piano Operativo potrà predisporre in essi interventi di trasformazione tali da non annullare tali caratteri, fermi restando i condizionamenti ed i limiti di cui al successivo Titolo VII *Attitudine alla trasformazione del territorio*.

Art. 46 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

#### Art. 47 Aree allagate

1. Nelle aree individuate nella Tav. C5.2c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come *aree allagate* valgono le considerazioni riconosciute nelle aree a pericolosità idraulica; in tali aree le condizioni di utilizzo del territorio sono disciplinate dal Piano Operativo e dalla disciplina dei Piani Sovraordinati (Piano Gestione Rischio Alluvioni).

#### Art. 48 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *fondovalle stretti* corrispondono alla campagna lungo la valle dell’Ambra e lungo le vallate secondarie degli affluenti e del torrente Trigesimo, connotate dal permanere degli elementi tradizionali del paesaggio agrario e fortemente influenzate dalle tematiche legate al rischio idraulico, per quanto riguarda le sistemazioni e l’organizzazione dello spazio.
2. Per tali aree 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.
3. Il Piano Operativo dovrà predisporre una normativa che tenga conto di tali prescrizioni e specifica disciplina che preveda 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, per i fondovalle molto stretti e superiore a 2 ha per quelli più ampi.
4. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, mentre la realizzazione di nuovi annessi agricoli potrà essere concessa nei limiti e secondo le prescrizioni riportate al comma 5 del successivo art. 58.

#### Art. 49 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Alluvioni antiche e recenti: fondovalle larghi

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *fondovalle larghi* appartengono al Valdarno ed in parte alla valle dello Scerfio, al confine con il Comune di Pergine; in queste aree gli elementi tradizionali del paesaggio agrario risultano parzialmente alterati dalle trasformazioni culturali; gli spazi di fondovalle sono fortemente influenzati dalle tematiche legate al rischio idraulico.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive la tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, le presenze vegetazionali non colturali (arboree e arbustive), il sistema scolante, la viabilità ed i manufatti antichi;

3. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli è consentita nei limiti stabiliti al comma 4 del successivo art.59.
4. Il Piano Operativo dovrà predisporre una normativa che tenga conto di tali prescrizioni e specifica disciplina che limiti la conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ha.

#### Art. 50 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Colline fluvio lacustri: pianalti

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *pianalti* sono caratterizzate in prevalenza da ripiani ondulati, in genere intensamente coltivati, con indirizzi articolati: seminativi, grandi vigneti meccanizzati, colture arboree tradizionali residue ma ancora con spazi significativi da tutelare.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive la tutela dell’articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario della zona.
3. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli è consentita nei limiti stabiliti al comma 4 del successivo art.60.
4. Il Piano Operativo dovrà predisporre una normativa che tenga conto di tali prescrizioni e specifica disciplina che eviti gli ulteriori accorpamenti e la semplificazione della maglia agraria e conservando i brani ove sono tuttora presenti la maglia e le colture tradizionali.

#### Art. 51 Tipi e varianti del paesaggio agrario - Rilievi della struttura appenninica: sistema territoriale dell’oliveto terrazzato

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *sistema territoriale dell’oliveto terrazzato* corrispondono a parti del territorio dotate di rilevante pregio per identità dei luoghi, valore paesaggistico e presenza di documenti materiali della cultura, di grande importanza per la difesa del suolo e la regimazione delle acque.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive, in particolare per i contesti già urbanizzati, la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea.
3. Per le aree individuate come *isole interne al bosco tra Ambra e Chiana (variante c)*, è prescritto il divieto di sostituzione dell’uliveto con altre colture, se non nella misura massima del 20% della superficie della “insula” olivata, con esclusione delle “insulae” ove tale sostituzione parziale sia già avvenuta.
5. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, né di nuovi annessi agricoli, mentre la realizzazione di piccoli annessi agricoli potrà essere concessa nei limiti e secondo le prescrizioni riportate al comma 6 del successivo art. 58.
4. Il Piano Operativo dovrà predisporre una normativa che tenga conto di tali prescrizioni.

#### Art. 52 Aree boscate collinari ed altocollinari

1. Le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *aree boscate collinari ed altocollinari* corrispondono ad ambiti prevalentemente connotati da boschi produttivi storicamente utilizzati e mantenuti ed appartenenti ad uno specifico tipo di paesaggio agrario.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive la loro conservazione come risorsa ambientale e territoriale; il Piano Operativo dovrà stabilire norme per la loro salvaguardia e specifica regolamentazione delle attività agricole in esse presenti.

#### Art. 53 La tessitura agraria

1. Per le aree individuate nella Tav. C5.2b: “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *coltura tradizionale mista a maglia fitta*, 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.
2. Il Piano Operativo dovrà predisporre una normativa che tenga conto di tali prescrizioni e specifica disciplina che limiti le operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante e prescriva il

divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.

3. Per le aree con tessitura agraria a *maglia media e rada*, il Piano Operativo dovrà prevedere norme di tutela della condizione attuale, che evitino ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e per la *maglia media* introdurre norme che favoriscano la reintroduzione di solcature tra i campi, filari arborei e siepi lineari.

### CAPO III Rete delle infrastrutture per la mobilità

#### Art. 54 Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. 5.1 “Invarianti strutturali”, la *viabilità fondativa* che comprende anche il tracciato ferroviario.
2. Il Piano Operativo, 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. C5.2a “Tutele strategiche: paesistica e ambientale” come *strade di interesse paesistico* il Piano Strutturale prescrive la loro tutela e valorizzazione.
6. Il Piano Operativo 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. 55 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.).
2. Il Piano Operativo dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle Strade vicinali e prevedere ed incentivare interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati per la creazione di viabilità alternative e verificare la possibilità di individuare alcune sedi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l’attività di tempo libero.

## TITOLO VII ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

#### Art. 56 Disposizioni generali

1. In base ai caratteri specifici dei luoghi ed alla individuazione per le singole parti del territorio comunale, di elementi di salvaguardia e di tutela, il Piano Strutturale definisce differenti livelli di trasformabilità, cioè differenti gradi di sostenibilità di interventi per la realizzazione di nuovi manufatti, per la modifica del principio insediativo esistente e per la trasformazione morfologica.
2. Il Piano Strutturale dà in ogni caso priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovrà essere assunto come obiettivo prioritario dal Piano Operativo nella disciplina degli interventi.
3. La classificazione delle aree individuata nella tavola C.5.3 *Attitudine alla trasformazione del territorio* fa riferimento a quanto prescritto nei successivi articoli per quanto riguarda la disciplina generale degli interventi edilizi nel Piano Operativo; tali norme devono essere applicate insieme alle specifiche prescrizioni di salvaguardia e di tutela contenute ai Capi I, II e III del precedente Titolo VI.
4. Per gli edifici e le strade da mantenere e/o riqualificare in aree della conservazione gli interventi saranno definiti dal Piano Operativo in coerenza al contesto, rispetto al quale si dovranno valutare gli effetti di impatto.

5. Il Piano Strutturale individua le *aree urbanizzate o urbanizzabili* come i luoghi dove concentrare la crescita del tessuto insediativo e l'incremento principale della densità abitativa; all'interno di tali aree il Piano Operativo potrà pertanto disciplinare interventi di trasformazione purché compatibili con le limitazioni pertinenti alle aree di pericolosità geologica ed idraulica e con la salvaguardia delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche.
6. Per le aree strategiche di intervento esterne alle aree urbanizzate o urbanizzabili il Piano Operativo potrà disciplinare interventi di trasformazione secondo quanto previsto al Titolo XIII *Mappa strategica* con le limitazioni pertinenti alle aree di pericolosità geologica ed idraulica e con la salvaguardia delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche.

#### Art. 57 Aree della conservazione

1. Le aree della conservazione corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo.
2. Esse comprendono infatti i boschi, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, gli insediamenti di matrice storica, le aree di più elevata tutela paesistica (centri storici ed aggregati di maggior valore, ville ed edifici specialistici, edilizia rurale di pregio) - esternamente alle aree urbane o urbanizzabili - e di interesse ambientale, il reticolo idrografico e le aree ad esso strettamente pertinenti (ambito A1), gli invasi e le aree per la localizzazione di casse di espansione, i geotopi di valore monumentale.
3. Nelle aree della conservazione sono previsti interventi esclusivamente mirati al mantenimento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente; non sono pertanto ammessi la realizzazione di nuovi edifici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica; non sono consentite trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti quali alterazioni dell'andamento orografico del suolo per la realizzazione di nuove attrezzature o nuove strade; sono ammesse esclusivamente modeste modifiche ai tracciati in corrispondenza di nuclei rurali per evitarne l'attraversamento; l'introduzione di attrezzature quali le piscine potrà essere valutata dal Piano Operativo solo all'interno degli ambiti di pertinenza stretta degli edifici esistenti e richiedendo preliminarmente congrua documentazione analitica e progettuale.
4. All'interno delle aree della conservazione, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Operativo non potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, mentre potrà essere prevista la realizzazione di nuovi annessi rurali, in applicazione della L. R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti limitazioni:
  - a. all'interno delle aree individuate nella Tav. C5.2a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore valore*, 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, in tali casi i nuovi annessi dovranno comunque essere realizzati in contiguità con le aziende esistenti;
  - b. 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.
5. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola e non agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento.

#### Art. 58 Aree a trasformazione limitata di primo livello

1. Si tratta di aree di grande rilievo dal punto di vista ambientale e dal punto di vista paesistico,

corrispondenti alle aree di pertinenza fluviale (art. 44) ed agli ambiti fluviali B, alle zone di fondovalle stretto (art. 50) ed a quelle dominate dall'oliveto terrazzato (art. 53) ed alle aree di tutela paesistica degli aggregati di minor valore (art. 35).

2. Il Piano Operativo non potrà prevedere interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti o di ristrutturazione urbanistica salvo quanto prescritto ai comma successivi.
3. 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.
4. All'interno delle aree a trasformazione limitata di primo livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, il Piano Operativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, esclusivamente nelle aree individuate nella Tav. C5.2a "Tutele strategiche: paesistica e ambientale" come *aree di tutela degli aggregati minori* ed esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, disciplinando morfologia del costruito e materiali da utilizzare.
5. Nuovi annessi agricoli, qualora se ne dimostrasse l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative, potranno essere consentiti dal Piano Operativo anche nelle aree individuate nella Tav. C5.2b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *fondovalle stretti*, in contiguità con le aziende esistenti e previa presentazione di congrua documentazione analitica e progettuale.
6. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Piano Operativo potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per la loro localizzazione; se localizzati all'interno delle aree individuate nella Tav. C5.2b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *sistema territoriale dell'oliveto terrazzato* potranno essere consentiti solo per aziende con superfici superiori a 1,5 ha e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - copertura a capanna;
  - muratura in pietrame a secco o realizzata con tecniche analoghe con pari risultato formale;
  - profondità massima pari a quella del terrazzo;
  - parete tergo coincidente con il muro a retta a monte;
  - fronte eventualmente coincidente con il muro a retta a valle nel caso di terrazzi poco profondi;
  - limitate aperture finestrate nel fronte a valle.
7. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento.
8. Nelle aree individuate nella Tav. C5.2b "Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario" come *sistema territoriale dell'oliveto terrazzato* potrà essere previsto l'ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti esclusivamente al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici, nel rispetto dell'architettura rurale dei luoghi e delle preesistenze di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario, attraverso la predisposizione di specifici progetti di dettaglio.
9. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento.

#### Art. 59 Aree a trasformazione limitata di secondo livello

1. Si tratta di aree importanti dal punto di vista paesistico e geomorfologico, situate nella zona dell'altopiano e nella valle dell'Arno.
2. Il Piano Operativo non potrà prevedere interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti o di ristrutturazione urbanistica salvo quanto prescritto ai comma successivi.
3. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comunque alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo.
4. All'interno delle aree a trasformazione limitata di secondo livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Operativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, in applicazione della L.R.64/95 e successive modifiche ed

integrazioni, alle seguenti condizioni:

- a. nelle aree individuate nella Tav. C5.2c “Tutele strategiche: geomorfologica e idrogeologica” come geotopi di valore rilevante fissando norme che impediscano alterazioni degli specifici caratteri geologici dei luoghi.
  - b. in condizione di *alto morfologico* ed in franco da esondazione nelle aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *fondovalle larghi*.
5. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Piano Operativo potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per la loro localizzazione.
  6. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola e non agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all’ampliamento.
  7. E’ consentito l’insediamento di impianti per la distribuzione di carburanti lungo il nuovo tracciato della Statale 69, che il Piano Operativo disciplinerà secondo quanto previsto dalle normative vigenti ed in conformità alle prescrizioni della pianificazione sovraordinata in materia.

#### Art. 60 Aree a trasformazione limitata di terzo livello

1. Si tratta di aree collinari dotate di specifici caratteri paesistici pertinenti al paesaggio agrario tradizionale.
2. Il Piano Operativo non potrà prevedere interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti o di ristrutturazione urbanistica salvo quanto prescritto ai comma successivi.
3. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comunque alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario; in particolare non sono ammessi interventi che portino alla semplificazione dell’articolazione tradizionale degli spazi aperti.
4. All’interno delle aree a trasformazione limitata di terzo livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, il Piano Operativo potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, in applicazione della L.R.64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per le aree individuate nella Tav. C5.2b “Tutele strategiche: tipi e varianti del paesaggio agrario” come *pianalti*, attraverso norme che prevedano la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico.
5. Per la costruzione di piccoli annessi agricoli con funzione di ricovero attrezzi, il Piano Operativo potrà disporre norme che ne definiscano i caratteri tipologici e formali e le regole per la loro localizzazione.
6. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola e non agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all’ampliamento.

#### Art. 61 Aree a trasformazione limitata di quarto livello

1. Sono aree extraurbane e prevalentemente agricole dove non si riscontrano particolari fattori di tutela o salvaguardia, per le quali il Piano Strutturale non prevede comunque trasformazioni diffuse e nuovo impegno di suolo, eccetto quanto necessario allo svolgimento delle funzioni pertinenti all’attività agricola.
2. All’interno delle aree a trasformazione limitata di quarto livello, per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola il Piano Operativo potrà prevedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali e di nuovi annessi rurali, in applicazione della L.R.64/95 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all’ampliamento.
4. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso non agricola il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all’ampliamento; interventi di ristrutturazione urbanistica saranno disciplinati attraverso la redazione di Piani di Recupero o attraverso specifica disciplina di dettaglio (schede norma o altro) predisposta dal ~~Urbanistico~~ Piano Operativo.

#### Art. 62 Aree a trasformazione condizionata

1. Corrispondono alle aree di elevata pericolosità geologica o idraulica, a rischio di instabilità oppure di allagamento.
2. In queste aree eventuali interventi di trasformazione saranno subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico.
3. Il Piano Operativo dovrà subordinare la realizzazione di nuove abitazioni rurali e di nuovi annessi rurali, in applicazione della L.R.64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i condizionamenti previsti all'articolo 101 per le aree di pericolosità idraulica elevata ed all'articolo 110 per le aree di pericolosità geologica elevata.
4. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento, con i condizionamenti previsti all'articolo 101 per le aree di pericolosità idraulica elevata ed all'articolo 110 per le aree di pericolosità geologica elevata.
5. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricolo il Piano Operativo potrà prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento; interventi di ristrutturazione urbanistica saranno disciplinati attraverso la redazione di Piani di Recupero o attraverso specifica disciplina di dettaglio (schede norma o altro) predisposta dal Piano Operativo; in entrambi i casi dovranno essere comunque rispettati i condizionamenti previsti all'articolo 101 per le aree di pericolosità idraulica elevata ed all'articolo 110 per le aree di pericolosità geologica elevata.

#### Art. 63 Parametri di riferimento per le zone agronomiche

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, con l'obiettivo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di un volume sufficiente di fabbricati.
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 Piano Operativo 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.

## DISCIPLINA STRUTTURALE

### TITOLO VIII SISTEMI FUNZIONALI

#### Art. 64 Disposizioni generali

1. Ciascuna porzione del territorio è inclusa in uno dei diciotto sottosistemi nei quali i sistemi si articolano ed è soggetta agli specifici indirizzi morfologici e funzionali.
2. I sistemi individuati nel territorio del Comune di Bucine sono:
  - Sistema della mobilità (M)
  - Sistema della residenza (R)
  - Sistema ambientale (V)
  - Sistema dei luoghi centrali (L)
  - Sistema della produzione (P)
3. Per ciascun sistema il Piano strutturale determina:
  - a) gli usi caratterizzanti e previsti;
  - b) gli obiettivi prestazionali.
4. Per ciascun sottosistema il Piano Strutturale definisce:
  - a) specifiche caratteristiche;
  - b) obiettivi prestazionali
  - c) indirizzi per gli interventi.
5. Il Piano Operativo dovrà specificare, per ciascun sottosistema e ambito, il rapporto percentuale minimo e massimo fra gli usi caratterizzanti e previsti e definire gli usi ammessi in ciascun sistema relativo.
6. Il Piano Operativo inoltre, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare parzialmente l'individuazione dei sottosistemi purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali.

#### CAPO I Sistema ambientale

#### Art. 65 Usi caratterizzanti e previsti

1. Fanno parte del sistema ambientale i grandi spazi aperti che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale, le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza.
2. Il sistema ambientale è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - attività agricole
  - servizi ed attrezzature di interesse pubblico
  - spazi scoperti di uso pubblico verdi e pavimentati.

#### Art. 66 Obiettivi prestazionali

1. Nell'ambito del sistema ambientale il Piano Strutturale dispone la tutela delle aree agricole mediante interventi di potenziamento o riconversione ed il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti attraverso operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato, attraverso l'utilizzo di materiali vegetali naturali nelle loro differenti composizioni e funzioni, allo scopo di valorizzare le risorse del territorio e di recuperare le aree degradate mediante interventi di rinaturalizzazione.
2. Il Piano Operativo dovrà definire norme di rispetto delle indicazioni di cui al comma precedente e che prevedano inoltre:
  - il divieto di formazione di discariche di materiale solido e liquido, la formazione di depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto in zone diverse da quelle opportunamente predisposte a tale scopo ed individuate dal Regolamento stesso;

- specifica disciplina per la realizzazione delle serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, se previste ed ammesse, con modalità di recupero e di smaltimento dei materiali di copertura, definendo nel dettaglio le tipologie ammissibili;
- di incentivare la dismissione delle cave in attività ed il recupero ambientale di quelle esistenti anche attraverso meccanismi di compensazione e perequazione in sede di atti di adeguamento al PRAERP e che disciplinino l'apertura di nuove o la riapertura delle vecchie.
- l'obbligo ai proprietari dei fondi agricoli di effettuare la manutenzione delle canalizzazioni agricole ed il mantenimento delle alberature di pregio esistenti lungo le stesse;
- la realizzazione di passaggi per la fauna nei casi in cui esistano o si determinino delle interferenze tra infrastrutture viarie;
- l'uso pubblico delle strade vicinali con obbligo per i frontisti della manutenzione delle stesse;
- l'eventuale apertura di strade di servizio connesse alle attività silvo-pastorali;
- l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici lungo i quali potrà prevedersi la realizzazione di aree per la sosta attrezzata;
- la facilità di accesso e di parcheggio per le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, con una composizione delle attrezzature articolata, con giardini ed impianti sportivi scoperti caratterizzati da elevate percentuali di superfici permeabili ed adeguate attrezzature, livelli adeguati di sicurezza e facilità di manutenzione.

#### Art. 67 Articolazione del sistema

1. Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi:

- V1: riserva di naturalità, all'interno del quale si individua il seguente ambito:
  - V1.1: collina di Montozzi
- V2: aree di transizione pedecollinari
- V3: corridoi e connessioni fluviali
- V4: l'altopiano coltivato
- V5: capisaldi del verde.

#### Art. 68 Sottosistema V1: riserva di naturalità

1. Costituiscono *Riserva di naturalità*, le aree collinari e montane; ricche di masse arboree, cespuglieti, acque, pascoli, con aree agricole parzialmente abbandonate con dinamiche tendenti alla ripresa del bosco, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata biodiversità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1, con le precisazioni di cui al precedente artt. 33 comma 6 e 35 comma 7, sono considerate *aree ad esclusiva funzione agricola* e sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco.
3. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione il Piano Strutturale pone le seguenti condizioni:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali).
  - il mantenimento e il ripristino della viabilità vicinale;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivo-agricoli;

- la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
4. Il Piano Operativo dovrà disciplinare e prevedere interventi finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri, 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. Dovrà inoltre prevedere specifica disciplina che inibisca:
    - l'accensione di fuochi nelle aree boscate;
    - l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva;
    - l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
    - il pascolamento nelle aree boscate e arbustate;
    - la circolazione su sentieri, alvei fluviali, prati e boschi di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti;
    - la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore.
  6. 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 e dovrà escludere attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, fatta eccezione per le aree dei coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco per i quali il Piano Operativo definirà specifica disciplina.

#### Art. 69 Ambito V1.1: collina di Montozzi

1. Queste aree sono connotate da caratteri morfologici, orografici e geologici in parte distinti dagli altri contesti a prevalenza boschiva appartenenti al sottosistema V1: si tratta di colline con quote più basse, individuate infatti come parte del sistema territoriale collinare invece che montano come nel caso delle zone del Chianti e dei rilievi intorno a San Pancrazio. L'ambito è costituito quasi integralmente da aree di interesse ambientale che comprendono le zone "b, c, d" del sistema regionale delle Aree Protette.
2. Il Piano Strutturale dispone di privilegiare ed incentivare interventi di salvaguardia, difesa e potenziamento degli assetti vegetazionali e di conservazione degli insediamenti, dei tracciati e delle sistemazioni esterne di matrice storica, anche attraverso il recupero delle pratiche agricole tradizionali.
3. Il Piano Operativo dovrà predisporre inoltre norme specifiche per favorire la fruizione dell'ambito attraverso percorsi e punti attrezzati nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal Piano Strutturale.

#### Art. 70 Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari

1. Sono aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra ambiti territoriali dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) e ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri; di rilevante valore è il sistema insediativo costituito da nuclei storici, pievi, antiche ville agricole padronali.
2. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V2, con le precisazioni di cui al precedente artt. 33 comma 6 e 35 comma 7, sono considerate *aree ad esclusiva funzione agricola* e sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente terrazzate, coltivate a vigneto o oliveto, colture tradizionali miste a maglia fitta.
3. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione il Piano Strutturale pone le seguenti condizioni:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei

- luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - il mantenimento e il ripristino della viabilità vicinale;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivo-agricoli;
  - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
4. Il Piano Operativo dovrà disciplinare e prevedere interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo, all'incentivazione e al recupero delle pratiche agricole tradizionali; al mantenimento e ripristino delle specie arboree; al mantenimento dei terrazzamenti e delle ciglionature; al recupero degli edifici dismessi o abbandonati; al ripristino e la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la montagna; a favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco.
  5. In particolare il Piano Operativo dovrà prevedere interventi di manutenzione e ripristino degli impianti vegetazionali e l'assetto delle aree agricole, relativamente a: filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi, siepi di delimitazione dei fondi agricoli; dovrà inoltre predisporre indirizzi per la coltivazione agricole legnose (vite, olivo alberi da frutto) e per il consolidamento del terreno e la regimazione delle acque superficiali.
  6. 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 e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

#### Art. 71 Sottosistema V3: corridoi e connessioni fluviali

1. Il sottosistema *corridoi e connessioni fluviali* si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che sono in grado di stabilire e svolgono la funzione indispensabile di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (*le riserve di naturalità*, le aree agricole pedecollinari, le aree agricole dell'altopiano, gli spazi verdi urbani); sono costituiti da elementi e aree tra le più sensibili dal punto di vista ambientale, di elevata naturalità, organizzate su corsi e specchi d'acqua quali l'Ambra (principale), il Lusignana, la Trove e lo Scerfio (secondari): l'incuria delle aree golenali, la presenza di aree agricole marginali o altamente produttive, la non manutenzione dei corsi d'acqua costituiscono i problemi principali di questo sottosistema.
2. Nella definizione degli interventi relativi alla creazione dei corridoi e delle connessioni fluviali il Piano Strutturale individua le seguenti condizioni:
  - 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;
  - il contenimento o l'eliminazione del rischio idraulico;
  - la creazione di fasce di servizio e di fruizione lungo i corsi d'acqua;
  - la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri

- dell'ecosistema fluviale;
  - la fattibilità tecnico-economica della realizzazione degli interventi.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare e prevedere interventi orientati al recupero e la tutela del paesaggio e dell'ambiente ed indirizzati al potenziamento o ripristino dell'ecosistema fluviale principalmente attraverso interventi di:
    - rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua;
    - riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
    - mantenimento e ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale;
    - creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
    - incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito.
  4. In particolare, il Piano Operativo dovrà individuare:
    - interventi finalizzati alla rinaturalizzazione delle sponde del fiume, al potenziamento della fascia di bosco ripario ed alla regolamentazione delle attività agricole;
    - regole per il taglio delle piante pericolanti o deperenti che potrebbero interferire con il deflusso delle acque
    - indicazioni per la realizzazione di percorsi di servizio, pedonali-ciclabili e aree per la sosta attrezzata.
    - elenco e modalità di impianto di specie arboree e arbustive per la realizzazione degli impianti vegetazionali;
    - fasce di rispetto di salvaguardia integrale, di sezione diversificata, nelle quali siano vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.
  5. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza di luoghi ed attrezzature per le attività di tempo libero.

#### Art. 72 Sottosistema V4: l'altopiano coltivato

1. Trattasi di aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra i principali centri urbani e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione dei centri con la campagna circostante; si presentano diversamente connotate nei diversi aspetti: dagli assetti agricoli tradizionali, ai livelli di produttività e al ruolo che svolgono nel contesto del sistema ambientale che, diversamente interrelati, debbono coniugare la permanenza dei caratteri storico-ambientali con le necessità di interventi di riordino e riqualificazione agraria.
2. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4, con le precisazioni di cui al precedente artt. 33 comma 6 e 35 comma 7, sono considerate *aree ad esclusiva funzione agricola*.
3. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione il Piano Strutturale pone le seguenti condizioni:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - il mantenimento e il ripristino della viabilità vicinale;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi produttivo-agricoli;
  - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - le modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

4. Il Piano Operativo dovrà disciplinare e prevedere interventi finalizzati a favorire il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli, il recupero delle aree degradate, incolte e abbandonate, la regolamentazione degli attingimenti dalla falda, il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli ed a favorire l'assetto agricolo attuale e salvaguardare contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, quali:
  - le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura;
  - la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie;
  - gli edifici che tuttora si relazionano ai fondi agricoli, in generale la trame dei corsi d'acqua della viabilità storica.
5. In particolare il Piano Operativo dovrà prevedere per gli interventi sugli impianti vegetazionali e sulle aree agricole, le modalità per il mantenimento e potenziamento delle fasce boscate lungo i fossi, quelle nei campi e lungo le strade; le modalità e le specie arboree e arbustive per l'impianto di nuove masse vegetali e dovrà essere previsto il censimento e la regolamentazione delle siepi arborate e delle piante isolate.
6. 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, ammettendo oltre alle abitazioni ed agli annessi agricoli, anche le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e le serre.

#### Art. 73 Sottosistema V5: capisaldi del verde

1. Costituisce caposaldo del verde la fascia prevalentemente ineditata ai margini tra l'altopiano e la valle dell'Arno; tali aree rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili.
2. Nella definizione degli interventi relativi alla creazione e mantenimento dei Capisaldi del verde il Piano Strutturale individua le seguenti condizioni:
  - coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
  - verifica delle situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica (aree ex-cave, discariche, situazioni di abbandono e siti inquinati, ecc);
  - previsione di interventi di compensazione e mitigazione agli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche (inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, concentrazioni insediative, ecc);
  - mantenimento della continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali ed urbani all'interno di una logica di rete ecologica;
  - verifica della fattibilità tecnico-economica della realizzazione degli interventi.

### CAPO II Sistema dei luoghi centrali

#### Art. 74 Usi caratterizzanti e previsti

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali.
2. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

#### Art. 75 Obiettivi prestazionali

1. 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 una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

2. Le prescrizioni relative al sistema dei Luoghi Centrali sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a due categorie di azioni:
  - la prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali e l'efficienza idraulica, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete ecologica urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento (traffico, isole di calore, attività rumorose, ecc); l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonché insalubri;
  - la seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: la bonifica dei siti inquinati e la riqualificazione delle aree soggette a degrado, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.
3. Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - S - Servizi ed attrezzature di uso pubblico
  - T - Attività terziarie.

#### Art. 76 Articolazione del sistema

1. Il sistema dei luoghi centrali (L) si articola nei seguenti sottosistemi:
  - L1: luoghi centrali di interesse comunale.

#### Art. 77 Sottosistema L1: luoghi centrali di interesse comunale

1. Si tratta di spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali oppure teatri, chiese, scuole, cinema; rappresentano spesso luoghi 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 Piano Operativo 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; nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Piano Operativo dovrà garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

### CAPO III Sistema della residenza

#### Art. 78 Usi caratterizzanti e previsti

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. Il sistema della residenza è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - R - residenza.

#### Art. 79 Obiettivi prestazionali

1. 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.
2. Le prescrizioni relative al sistema della Residenza sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a due categorie di azioni:

- la prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali e l'efficienza idraulica, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete ecologica urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento (traffico, isole di calore, attività rumorose, ecc); l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonché insalubri;
- la seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: la bonifica dei siti inquinati e la riqualificazione delle aree soggette a degrado, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.

#### Art. 80 Articolazione del sistema

1. Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:

- R1: centri e frazioni di fondovalle
- R2: luoghi centrali della residenza
- R3: altri nuclei principali
- R4: piccoli nuclei.

#### Art. 81 Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle

1. Comprende gli abitati di dimensione più rilevante, connotati da tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza - in particolare ai piani terra - di funzioni quali quelle commerciali o artigianali - di servizio e non - favorita dalla posizione lungo strade o piazze per motivi di visibilità; l'affaccio su spazi pubblici è frequente per tipologie di edificato a cortina; appartengono a questo sottosistema:
  - le aree più antiche dei centri e dei nuclei, che corrispondono ai tessuti storici meno trasformati, caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro;
  - i quartieri esito di progetti unitari di iniziativa pubblica, di epoca piuttosto recente caratterizzati da tipologie a blocco con spazi aperti di uso condominiale;
  - le lottizzazioni costituite da villette o palazzine, connotate da spazi totalmente privatizzati.
2. Il sottosistema corrisponde alle aree residenziali di Levane, Bucine, Mercatale, Badia Agnano, Ambra, Badia a Ruoti e Pietraviva.
3. Il Piano Operativo dovrà perseguire l'obiettivo del mantenimento della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed articolare un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi in grado di assicurare adeguate prestazioni in primo luogo per la sicurezza e la vivibilità dei quartieri, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile.
5. Nei tessuti antichi, in particolare, si dovranno prevedere interventi leggeri di adeguamento alle esigenze contemporanee e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto a servizio dei residenti.
6. Nelle altre aree si dovranno prevedere interventi orientati principalmente alla riqualificazione degli spazi collettivi, mantenendo comunque gli elementi di uniformità e di riconoscibilità.

#### Art. 82 Sottosistema R2: luoghi centrali della residenza

1. Corrisponde agli edifici ed agli spazi aperti a servizio degli insediamenti residenziali, che costituiscono riferimento per l'identità dei luoghi e per la collettività; è pertanto in ciascun caso strettamente correlato alla specificità del contesto.
2. Il Piano Strutturale individua quale obiettivo principale quello della massima accessibilità, intesa sia come possibilità di agevole accesso da parte di tutti sia come facilità di approccio con mezzi; in queste aree saranno dunque privilegiati il transito pedonale e quello ciclabile.

3. Il Regolamento Urbanistico Piano Operativo dovrà prevedere interventi complessivi di riqualificazione degli spazi esistenti e di individuazione di nuovi spazi evitando ogni soluzione di continuità tra i differenti spazi.

#### Art. 83 Sottosistema R3: altri nuclei principali

1. Comprende gli altri insediamenti dimensionalmente rilevanti ma caratterizzati ormai dalla destinazione quasi esclusiva a residenza che però mantengono un forte senso di identità e di comunità.
2. Appartengono al sottosistema i nuclei di San Pancrazio, Capannole, San Leolino, Duddova, Cennina e San Martino.
3. Il Piano Strutturale dispone l'incentivazione della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi tendenti innanzitutto a riqualificare gli spazi collettivi ed a migliorare la dotazione di parcheggi.
5. Dovrà inoltre prevedere opportuna disciplina che stabilisca idonee condizioni di compatibilità per la eventuale compresenza di attività di tipo produttivo a carattere artigianale.

#### Art. 84 Sottosistema R4: piccoli nuclei

1. Comprende i centri minori dell'area collinare, nuclei storici localizzati nelle parti più interne del territorio comunale, caratterizzati dalla destinazione quasi esclusiva a residenza, anche di tipo temporaneo o saltuario.
2. Appartengono al sottosistema i nuclei di Rapale, Sogna, Montebenichi e Solata.
3. Il Piano Strutturale individua quale obiettivo principale il mantenimento del presidio territoriale e l'incentivazione dell'occupazione residenziale a carattere permanente.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere interventi leggeri di adeguamento alle esigenze contemporanee e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto e di attrezzature di supporto alla residenza.

### CAPO IV Sistema della produzione

#### Art. 85 Usi caratterizzanti e previsti

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.
2. Il sistema della produzione è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - I - Attività industriali e artigianali
  - T - Attività terziarie.

#### Art. 86 Obiettivi prestazionali

1. Nell'ambito del sistema della produzione il Piano Strutturale vuole 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.
2. Le prescrizioni relative al sistema della Produzione sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a due categorie di azioni:
  - la prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali e l'efficienza idraulica, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete ecologica urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento (traffico, isole di calore, attività rumorose, ecc); l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonché insalubri;

- la seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: la bonifica dei siti inquinati e la riqualificazione delle aree soggette a degrado, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.
3. Il Piano Operativo nella definizione delle norme riferite al sistema della produzione dovrà prevedere apposita disciplina che prescriva nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali, che le acque meteoriche intercettate dalle coperture, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq. siano recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

#### Art. 87 Articolazione del sistema

1. Il sistema della produzione (P) si articola nei seguenti sottosistemi:
2. P1: aree prevalentemente industriali, all'interno del quale si individua il seguente ambito:
  - P1.1: area produttiva di Pianacci
    - P2: aree produttive e terziario
    - P3: aree produttive miste.

#### Art. 88 Sottosistema P1: produttivo industriale

1. Sono le aree dove le attività produttive sono quasi esclusive e corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; essi rappresentano i capisaldi del sistema produttivo, parte dell'importante sistema produttivo del Valdarno.
2. Sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità con minime interferenze con gli spostamenti legati alla residenza.
3. Il Piano Strutturale persegue per queste aree l'obiettivo di elevare gli standard funzionali e prestazionali con una migliore dotazione di spazi collettivi e con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere per quanto riguarda gli insediamenti esistenti interventi di riqualificazione della maglia viaria e in generale di tutti gli spazi aperti e interventi di completamento e di densificazione tesi ad un più efficiente sfruttamento degli spazi.

#### Art. 89 Ambito P1.1: area produttiva di Pianacci

1. Queste aree industriali ed artigianali sono completamente assimilabili a quelle produttive per modalità e tipologie insediative, ma sono situate in una zona con un minore livello di accessibilità e più delicata dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio, corrispondente alle grandi aree agricole dell'altopiano.
2. Il Piano Strutturale dispone di privilegiare ed incentivare interventi mirati in primo luogo alla riqualificazione degli insediamenti esistenti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale.
3. Il Piano Operativo dovrà predisporre inoltre norme specifiche per l'insediamento di nuove attività, incentivando quelle a bassa densità, dove il requisito prioritario è rappresentato dalla disponibilità di spazi scoperti eventualmente attrezzati secondo la singola attività e per l'espansione di quelle esistenti.
4. Le attività da insediare in questo ambito - nello sviluppo di quelle attuali o nella loro eventuale sostituzione - dovranno essere connotate dal legame con il settore primario e con il contesto rurale, come nel caso di aziende legate alla trasformazione dei prodotti agricoli ed al florovivaismo, escludendo comunque l'introduzione di attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso.

#### Art. 90 Sottosistema P2: aree produttive e terziario

1. Sono aree attualmente occupate sia da attività produttive che da attività commerciali e depositi, con presenza a volte anche di funzioni residenziali; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione.
2. Sono di preferenza collegate alle principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva alla quale però deve anche corrispondere una adeguata dotazione di spazi di sosta.
3. Il Piano Strutturale dispone di privilegiare ed incentivare interventi prevalentemente orientati alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo.
4. Il Piano Operativo dovrà predisporre inoltre norme volte al recupero ed alla riqualificazione dei manufatti esistenti, nel rispetto della compatibilità delle diverse funzioni coesistenti e dovrà in tal senso prevedere l'incremento delle dotazioni di parcheggi esistenti.

#### Art. 91 Sottosistema P3: aree produttive miste

1. La mescolanza funzionale connota alcune aree, in alcuni casi dando luogo a tipologie ibride specifiche, in altri senza alcun riscontro sulla morfologia degli edifici; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale con residenza, accentuando un fenomeno comunque diffuso in tutti i centri di fondovalle e dell'altopiano; questi luoghi coniugano infatti funzioni per lungo tempo considerate incompatibili nella teoria urbanistica ma storicamente presenti sul territorio, anche se in forma più dispersa.
2. Queste aree risultano spesso meno facilmente accessibili e, a causa di successivi interventi parziali, prive di opportunità di ulteriore sviluppo; ciò dà luogo a situazioni di degrado e di difficile compresenza di funzioni adiacenti.
3. Il Piano Strutturale intende privilegiare per tali aree la funzione residenziale e prescrive la verifica, in sede di Piano Operativo, delle condizioni per la riconversione funzionale in tal senso di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare.
4. Il Piano Operativo dovrà disporre norme ed interventi atti ad assicurare comunque alti livelli prestazionali relativamente a tutte le funzioni insediate nell'area stessa e nel suo immediato intorno.

### CAPO V *Sistema della mobilità*

#### Art. 92 Usi caratterizzanti e previsti

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. I tracciati stradali individuati nella Tav. C5.5 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" sono indicativi ed assimilabili a corridoi infrastrutturali; la localizzazione di maggior dettaglio delle infrastrutture è demandata al Piano Operativo che dovrà assumere gli esiti delle eventuali Conferenze tecniche.
3. Il sistema della mobilità è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità.

#### Art. 93 Obiettivi prestazionali

1. 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.
2. Le prescrizioni relative al Sistema della Mobilità sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a quattro categorie di azioni:
  - la prima categoria riguarda il dimensionamento e le interferenze con le risorse essenziali che vengono coinvolti dai processi di infrastrutturazione delle aree; la valutazione, attraverso un bilancio indicativo, delle risorse deperibili, recuperabili e della reimmissione delle stesse nel ciclo;

- la seconda categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: il mantenimento delle principali prestazioni quali il deflusso delle acque superficiali e l'efficienza idraulica, il mantenimento della continuità degli ecosistemi, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento;
- la terza categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo di infrastrutturazione quali: le valutazioni specifiche di impatto, le canalizzazioni di servizio;
- la quarta categoria di azioni riguarda gli interventi specifici dell'inserimento delle opere nel contesto ambientale e territoriale, quindi la scelta della tipologia stradale, il supporto alla viabilità di canalizzazioni di servizio per la sicurezza e lo smaltimento degli elementi inquinanti e gli interventi di compensazione e mitigazione ambientale delle opere.

#### Art. 94 Articolazione del sistema

1. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:
  - M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)
  - M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)
  - M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie)
  - M4: strade di penetrazione (extraurbana secondaria)
  - M5: ferrovia.

#### Art. 95 Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)

1. Corrisponde alla Statale 69 del Valdarno, così come configurata dalla variante in corso di realizzazione da parte della Amministrazione Provinciale.
2. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.
3. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali*; gli assi che appartengono al sottosistema non sono totalmente corrispondenti a tali indicazioni, ma devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
  - strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile;
  - ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra;
  - le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati. Dovranno essere contraddistinte da segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere l'adeguamento dei tracciati esistenti e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite.

#### Art. 96 Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)

1. La viabilità di collegamento è essenzialmente costituita dall'asse fondamentale dalla Statale 540 della Valdambra, che rappresenta un asse fondamentale a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali e in quelle tra i maggiori centri abitati.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come "Strade extraurbane secondarie", cioè strade:
  - ad unica carreggiata;
  - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
3. Le intersezioni potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita disciplina che prescriva:
  - l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture

- secondo le caratteristiche prestazionali stabilite;
  - il ridisegno delle sezioni stradali e delle intersezioni.
5. Considerando il ruolo primario nella connessione tra i maggiori centri abitati della Valdambra, il Piano Operativo potrà prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo dell'individuazione di percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e pedonale come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni e come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.

#### Art. 97 Sottosistema M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie)

1. La viabilità di penetrazione è composta dai principali assi di adduzione che si dipartono dalla Statale della Valdambra in direzione est-ovest, verso Montevarchi e verso Pergine e Civitella:
  - Strada Provinciale Pergine Civitella;
  - Strada Provinciale Mercatale.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M3 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come "Strade extraurbane secondarie", cioè strade:
  - ad unica carreggiata;
  - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
3. Le intersezioni potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita disciplina che prescriva:
  - l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite;
  - il ridisegno delle sezioni stradali e delle intersezioni.
5. Considerando anche il ruolo di connessione tra i maggiori centri abitati, il Piano Operativo potrà prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo dell'individuazione di percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e pedonale come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni e come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.

#### Art. 98 Sottosistema M4: Strade di penetrazione (extraurbane secondarie)

1. Appartengono al sottosistema M4 gli assi viari principali a servizio delle aree interne e di collegamento con alcuni centri posti a sud e sud-est: la Strada del Castagno e la Strada dei Procacci.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M4 dovrà tendere alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come "Strade extraurbane secondarie", cioè strade:
  - ad unica carreggiata;
  - con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
3. Le intersezioni saranno organizzate a raso; particolare attenzione dovrà essere posta alla protezione degli attraversamenti pedonali.
4. Il Piano Operativo dovrà prevedere l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli per quanto possibile uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, trattandosi di tracciati connotati da un elevato valore paesaggistico, gli interventi dovranno comunque essere improntati al massimo rispetto delle caratteristiche dei luoghi, limitando le alterazioni a quanto indispensabile ad assicurare opportuni livelli di sicurezza.

#### Art. 99 Sottosistema M5: ferrovia

1. Nel territorio comunale è presente una componente della mobilità su ferro dotata delle seguenti caratteristiche e ruolo:
  - la ferrovia lenta Firenze - Roma è gestita da RFI; essa svolge un importante ruolo di comunicazione e collegamento all'interno della Regione Toscana e con il territorio nazionale, sia per i passeggeri che per le merci; è classificata dal PIT come Grande

Direttrice Nazionale Dorsale Centrale.

2. La rete esistente rappresenta una risorsa per il territorio che potrà essere sviluppata migliorandone le prestazioni e le caratteristiche al fine di recuperare utenza e di influenzare la ripartizione modale a favore del trasporto pubblico; in tal senso sarà indispensabile prevedere l'intensificazione del servizio.
3. Ai sensi dell'art. 38 e 68 del P.I.T. le aree ferroviarie sono destinate prioritariamente a servizio del sistema dei trasporti o ad attività connesse con la mobilità.
4. Il Piano Operativo, per quanto di sua competenza, dovrà promuovere anche attraverso il ricorso a specifici Programmi complessi, sistemi alternativi ed innovativi per il trasporto su ferro che utilizzino in tutto o in parte le infrastrutture esistenti verificandone la fattibilità in accordo con i gestori delle diverse linee.
5. Il Piano Operativo ed i Piani di Settore pertinenti al traffico dovranno prevedere interventi ed adottare misure per sostenere il trasporto pubblico, tra i quali:
  - individuazione di parcheggi di interscambio
  - coerenti politiche della sosta
  - riqualificazione del servizio su gomma ad integrazione di quello su ferro.

## INDIRIZZI OPERATIVI

### TITOLO IX CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

#### Art. 99bis Piano stralcio assetto idrogeologico - PAI Arno

1. Per quanto riguarda la parte geomorfologica, il Piano Strutturale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo con Decreto del Segretario Generale n.44 del 19 giugno 2015.

Nell'attuazione dello strumento della pianificazione, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore con l'emanazione del citato Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino dell'Arno.

#### Art. 99ter Piano gestione rischio alluvioni - bacino Arno

1. Per quanto riguarda la parte idraulica, il Piano Strutturale è adeguato al PGRA approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato. Nell'attuazione dello strumento della pianificazione, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

2. Le aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino sono individuate nel PGRA; in particolare, quella finalizzata alla regimazione delle acque del fiume Trove risulta collocata a sud - est dell'abitato di Badia Agnano poco a valle della confluenza con il torrente Scerfio, la prima sul torrente Ambra in prossimità del confine con il Comune di Castelnuovo Berardenga in corrispondenza dell'incrocio tra la SP della Val d'Ambra e la SC di Montebenichi, la seconda sul torrente Ambra a sud est dell'abitato di Pietraviva a cavallo della SP della Val d'Ambra, la terza collocata tra l'abitato di Pietraviva e quello di Badia a Ruoti alla confluenza tra il torrente Ambra ed un suo affluente di destra e l'ultima già realizzata sul torrente Ambra prima dell'abitato omonimo. Per tutte le aree individuate ai fini della realizzazione di interventi per la riduzione del rischio idraulico, il Piano Strutturale prescrive una salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità.

3. Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del nuovo PGRA dell'autorità di bacino del fiume Arno.

Gli elaborati di cui al PGRA (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) del fiume Arno sono consultabili sul sito del Distretto Appennino Settentrionale al seguente indirizzo:

<http://www.appenninosettentrionale.it/dist/>

#### CAPO I *Pericolosità idraulica*

#### Art. 100 Disposizioni generali

1. Ai fini dell'applicazione delle norme contenute al presente Capo I si precisa quanto segue:
  - a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
  - b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna

- esistente;
- c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.
2. Solo per il territorio aperto e per le aree non oggetto di modellazione idraulica riportate negli Strumenti Urbanistici Comunali, la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, dovrà essere costituita da uno dei seguenti elaborati:
    - a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;
    - b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, secondo i più recenti disposti normativi regionali in materia (esempio reg. regionale 53/R e successive modifiche), da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;
    - c) solo per le aree oggetto di modellazione idraulica riportate negli Strumenti Urbanistici Comunali, relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del Piano urbanistico attuativo, che abbia già individuato l'assenza del rischio.
  3. I progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico in aree a pericolosità elevata di Piano Strutturale dovranno essere supportati da una relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, secondo i più recenti disposti normativi regionali in materia (esempio reg. regionale 53/R e successive modifiche), che individui le caratteristiche del rischio che dovrà essere compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento; gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.
  4. La documentazione prevista dalle norme contenute al presente Capo I è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le norme stesse e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti.
  5. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, dall'ente competente all'emanazione del decreto di approvazione di accordi di programma o alla deliberazione di cui alla legge n. 441 del 1987 e dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività.
  6. Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio regionale per la Tutela del Territorio (URTT); quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione, l'autorizzazione idraulica, dovrà essere richiesta, alla Provincia di Arezzo; nel caso in cui l'intervento vada a modificare permanentemente la sezione idraulica del reticolo idrografico, la Provincia di Arezzo, provvederà ad inviare all'URTT copia del progetto e l'autorizzazione per la realizzazione dei lavori verrà rilasciata congiuntamente dai due uffici competenti.
  7. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:
    - nell'edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;
    - nell'urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

#### Art. 101 Pericolosità idraulica

1. Per l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica non comprese fra quelle potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, secondo quanto consentito dall'art. 104

della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e regolamento regionale 53/R del 25.10.2011, e dalle previsioni vigenti prima dell'entrata in vigore dello stesso regolamento, la definizione delle classi di **pericolosità in funzione delle notizie storico inventariali** e della condizione morfologica dei terreni in relazione all'alveo del corso d'acqua è come di seguito riportata:

- Pericolosità idraulica molto elevata (I.4): ricadono in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni :
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Tale classe di pericolosità interessa le zone di fondovalle in cui scorrono i principali assi di drenaggio del territorio comunale.

- Pericolosità idraulica elevata (I.3): in tale classe rientrano le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

- Pericolosità idraulica media (I.2): comprende le 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 ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

- Pericolosità idraulica bassa (I.1): comprende le aree collinari o montane 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 ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

2. Per l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno studio idraulico di dettaglio al fine di individuare le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno  $Tr$  di 30 anni, 200 anni e 500 anni secondo quanto consentito dall'art. 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La definizione delle classi di **pericolosità in funzione della frequenza degli eventi alluvionali modellati** è come di seguito riportata:

- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni. [...]
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni. [...]
- **Pericolosità idraulica media (I.2):** è stato cautelativamente considerato il limite morfologico della pianura alluvionale 'area comprenderebbe le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$ anni. [...];

- **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** esterna alla I.2 e attribuita alla restante parte di territorio non compreso tra le casistiche precedenti.

Art. 102 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 103 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 104 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 105 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 105bis Invarianza idraulica

1. Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

Art. 105ter Disciplina dei tratti tombati

1. La disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua è quella riportata dall'art.1, comma 2 della L.R. 21/2012.

Art. 105quater Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua (DCRT 09/2015)

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 09/2015. In prossimità dei corsi d'acqua, di cui al precedente reticolo, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.

## *CAPO II Ambiti di rispetto fluviale*

Art. 106 Disposizioni generali

1. Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le prescrizioni di cui agli artt. 107, 108, 109.

Art. 107 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 108 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

Art. 109 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

## *CAPO III Pericolosità geologica*

Art. 110 Pericolosità geologica

1. L'individuazione delle aree a pericolosità geologica è stata fatta secondo quanto consentito dall'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e regolamento regionale 53/R del 25.10.2011, come di seguito riportata:

**Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

All'interno di questa classe di pericolosità ricadono i seguenti dissesti attivi: le aree interessate da soliflusso localizzato e/o generalizzato, le frane di limitata estensione, i corpi di frana con movimento indeterminato, le aree interessate da franosità diffusa, gli orli di scarpata attivi, le aree interessate da ruscellamento diffuso, gli alvei con tendenza all'approfondimento e le erosioni laterali di sponda.

**Pericolosità geologica elevata (G.3):** in questa classe di pericolosità ricadono quelle aree in cui sono presenti forme geomorfologiche areali in stato di quiescenza, cioè tutte quelle forme geomorfologiche che sono in uno stato di quiete temporanea con possibilità di riattivazione nell'attuale sistema morfoclimatico.

Sono state inserite in questa classe di pericolosità le seguenti forme geomorfologiche: i corpi di frana con movimento indeterminato e le rispettive corone.

Inoltre rientrano in questa classe le aree con potenziale instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee nonché a processi di carattere antropico; le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

All'interno della pericolosità G.3 sono state inserite anche i corpi detritici con pendenze superiori al 25% e le aree legate a forme, processi, depositi antropici e manufatti quali: argini fluviali, opere di difesa spondale, aree interessate da attività estrattiva, rilevati stradali, ferroviari, arginali e le dighe in terra.

**Pericolosità geologica media (G.2):** Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Rientrano in questa classe di pericolosità i corpi di frana con movimento indeterminati, le corone di frana, gli orli di scarpata di frana, gli orli di scarpata fluviale, gli orli di scarpata rimodellati e l'erosione superficiale di limitata estensione.

**Pericolosità geologica bassa (G.1):** tale classe di pericolosità non risulta presente nel territorio comunale di Bucine.

#### *CAPO IV Pericolosità sismica*

##### **Art. 111 Pericolosità sismica**

1. Le aree a pericolosità sismica sono state individuate ex-novo secondo le disposizioni dettate dall'art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e regolamento regionale 53/R del 25.10.2011.

Di seguito si riportano le classi di pericolosità sismica che ne derivano:

**Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):** tale classe si riferisce comunque alle zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana attivi)

**Pericolosità sismica locale elevata (S.3):** zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana quiescenti); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

**Pericolosità sismica locale media (S.2):** zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra i criteri previsti per la Classe “Pericolosità sismica locale elevata (S.3).

**Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** tale classe di pericolosità non risulta presente nel territorio comunale di Bucine.

Art. 112 Articolo abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017

## TITOLO X ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PS

Art. 113 Disposizioni generali

1. Le previsioni del Piano Strutturale si attuano mediante Piano Operativo, mediante Piani attuativi, nonché mediante altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.
2. Il dispone un’attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite dal Piano Strutturale.
3. Il Piano Operativo e gli altri strumenti di cui al precedente comma 1, definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio riguardanti sia gli spazi aperti che quelli costruiti, in relazione alle condizioni di sostenibilità e nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente Titolo VII.
4. Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Piano Operativo 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; per quanto attiene alla compatibilità degli interventi previsti con i sistemi di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature, in caso di assenza o di carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.
5. Il Piano Operativo, così come previsto dall’art.14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto o eventualmente integrato, in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.

## TITOLO XI DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI

Art. 114 Disposizioni generali

1. Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).
2. Ai fini di una migliore definizione degli interventi, sono ammessi trasferimenti di quantità tra differenti U.T.O.E. nel limite del 10%.
3. Le modalità ed i criteri da adottare per il dimensionamento degli interventi sono specificate al successivo art. 119 per le U.T.O.E.

**Art. 115 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali**

1. L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 950 nuovi alloggi potenziali; tale offerta è composta dalla capacità residua data dal Prg vigente e calcolata pari a 700 alloggi, da una quota derivante da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e calcolata pari a 50 alloggi, da una quota di edilizia di completamento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili od all'interno delle Aree Strategiche di Intervento, calcolata complessivamente pari a 200 alloggi.
2. I criteri adottati per la definizione delle dimensioni massime ammissibili del Piano Strutturale sono riportati nella relazione, che costituisce parte integrante del Piano.
3. L'offerta relativa alle aree residenziali previste dal Piano Strutturale di cui al precedente comma 1 è corrispondente ad una Superficie utile lorda (Sul) massima pari a 114.000 mq. calcolata applicando un parametro di riferimento corrispondente a 120 mq. di Sul ad alloggio.
4. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti dal P.S. per ciascuna U.T.O.E., stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi ai nuovi interventi per gli insediamenti residenziali, includendo in tale quantità le eventuali altre destinazioni quali quella commerciale, direzionale, produttivo artigianale o turistica ricettiva, secondo quanto stabilito dal rispettivo sottosistema o ambito di appartenenza.

**Art. 116 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi**

1. L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree produttive è pari a 55.900 mq. di nuova Superficie utile lorda (Sul) .

**Art. 117 Dimensioni massime ammissibili per le attività turistico ricettive**

1. Le dimensioni massime ammissibili per le attività turistico-ricettive sono riferite agli obiettivi strategici individuati dal Piano Strutturale e sono basate sulle seguenti azioni:
  - collegare la crescita futura alla crescita della popolazione;
  - concepire lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera in modo coerente allo sviluppo dei prodotti attraverso:
    - il recupero di edifici esistenti di valore culturale nei nuclei antichi per nuove strutture ricettive;
    - il recupero delle dimore storiche, anche fuori dal centro antico, come capacità ricettiva coerente con il prodotto e come elemento di *appeal* della proposta culturale;
  - selezionare tra i criteri di scelta strategica:
    - l'efficienza prestazionale;
    - la sostenibilità ambientale;
    - la valorizzazione dell'identità;
    - l'accessibilità;
    - la sicurezza strutturale;
    - la sicurezza del lavoro;
    - la sicurezza territoriale.
2. Il Piano Operativo potrà prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto derivanti da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o da operazioni di recupero e/o ristrutturazione urbanistica, in misura complessivamente inferiore od uguale a 50 posti letto ogni 1000 abitanti, incluso il livello attuale di dotazione ed esclusi i campeggi esistenti.
3. Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 50 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 non alterazione delle risorse ambientali esistenti; il Piano Operativo stabilisce i tipi di convenzione previsti e i tipi di interventi da convenzionare.

#### Art. 116bis Dimensioni massime ammissibili per le attività terziarie

1. L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le attività terziarie, comprendenti anche le attrezzature sportive, le attività legate al tempo libero e le relative strutture di accoglienza, è pari a 8.000 mq di Superficie utile lorda (Sul).

#### Art. 118 L'offerta e la verifica degli standard

1. L'Offerta di standard comprende le aree esistenti, realizzate e già di proprietà comunale, e le aree di nuova previsione inserite all'interno delle U.T.O.E.; gli standard sono suddivisi e verificati per tipologia, per U.T.O.E. e per destinazione d'uso (residenza e produttivo).
2. Il totale degli abitanti comprende gli insediati e gli insediabili (calcolati con il rapporto di 50 mq/ab); la verifica eseguita per singola U.T.O.E. ha portato all'individuazione delle situazioni di sotto-standard inserite nella norma come quantità da reperire.
3. Il livello di standard effettivi è pari a 216.522 mq pari a 22,63 mq. per abitante così ripartiti:
  - aree per l'istruzione, mq. 36.285, pari a mq. 3,79 ad abitante;
  - aree per attrezzature di interesse comune, mq. 40.166, pari a mq. 4,19 ad abitante;
  - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, mq. 112.531, pari a mq. 11,76 ad abitante;
  - aree per parcheggi, mq. 27.540 pari a mq. 2,88 ad abitante.
4. Rispetto allo standard considerato minimo dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444, pari a 18 mq ad abitante, il dato generale risulta superiore di 4,63 mq. ad abitante; rispetto alla ripartizione prevista dallo stesso Decreto, mentre le aree per attrezzature di interesse comune, quelle per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, quelle per parcheggi presentano quote superiori alla soglia minima (rispettivamente di mq. 2.19, 2.76, 0.38 ad abitante), le aree per l'istruzione risultano inferiori al minimo standard di mq. 0.71 ad abitante, ma non risultano nel Comune situazioni di disagio o di domanda inevasa.
5. L'offerta di Piano in incremento è di a mq. 56.062 pari a mq. 25,83 ad abitante da insediare, considerando un incremento di popolazione massimo pari a 2.170.
6. L'offerta di Piano nel complesso prevede 272.584 mq di aree a standard (incluse quelle già realizzate e quelle previste e/o confermate dal Piano Strutturale) pari ad un nuovo standard di 23,2 mq. per abitante insediato o da insediare, così ripartiti:
  - aree per l'istruzione, conferma degli attuali mq. 36.285, pari a mq. 3,09 ad abitante insediato o da insediare;
  - aree per attrezzature di interesse comune, incremento di mq. 10.304 per un totale di mq. 50.470, che eleva lo standard a mq. 4,30 ad abitante insediato o da insediare;
  - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, incremento di mq. 35.073 per un totale di mq. 147.604, che eleva lo standard a mq. 12.58 ad abitante insediato o da insediare;
  - aree per parcheggi, incremento di mq. 10.685 per un totale di mq. 38.225, che eleva lo standard a mq. 3,26 ad abitante insediato o da insediare.
7. Nei successivi Titoli XII e XIII è stabilita la ripartizione delle superfici a standard per U.T.O.E. e Area Strategica di Intervento per alle quali il Piano Operativo dovrà conformarsi.
8. Per le aree produttive previste dal Piano Strutturale, il Piano Operativo, 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 XII U.T.O.E.

#### Art. 119 Disposizioni generali

1. Il territorio del Comune di Bucine è suddiviso in 5 Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici,

economici, sociali e culturali.

2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Bucine sono:
  - Levane
  - Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole
  - Badia Agnano
  - Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti
  - Chianti, San Pancrazio, Montozzi.
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
  - a. le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
  - b. le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
4. Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali espresse in metri quadrati di Superficie Superficie utile lorda (Sul), così come definita all'art. 10 del DPGR n. 64/R, 11 novembre 2013, e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 115, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili a destinazione residenziale.
5. Stabilisce inoltre le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti produttivi espressi in metri quadrati di Superficie utile lorda (Sul) così come definita all'art. 15 del DPGR n. 64/R, 11 novembre 2013 e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 116 delle presenti norme, da prevedersi all'interno delle aree appartenenti al Sistema della Produzione ed all'interno delle zone D del vigente Prg anche se esterne al Sistema della Produzione.
6. Comma abrogato con Del. C.C. n. 58 del 15/12/2017.
7. Le previsioni del riferite ai nuovi insediamenti produttivi dovranno essere localizzate esclusivamente all'interno delle aree appartenenti al sistema della produzione e dovranno rispettare le dimensioni massime ammissibili stabilite per ciascuna U.T.O.E. Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in aggiunta a quella esistente.
8. Le quantità relative all'uso del suolo, riportate per ciascuna U.T.O.E. sono valori di riferimento per la costruzione del sistema di *monitoraggio* del territorio.
9. 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. e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico; qualora il Piano Operativo 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.
10. I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna U.T.O.E. riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Piano Operativo.
11. Il Piano Strutturale definisce criteri e linee guida utili per poter successivamente elaborare nel Piano Operativo le condizioni alla trasformabilità delle U.T.O.E. ricadenti nei sistemi Residenziali, Luoghi Centrali, Produttivo ed Ambientale.

Il Piano Strutturale prevede due livelli di prescrizioni specifiche: il primo livello si attua con l'introduzione di Parametri Ambientali da applicare all'interno delle aree di trasformazione (sia per aree già urbanizzate che di nuova urbanizzazione) e con l'indicazione delle azioni specifiche mirate alla salvaguardia delle risorse, alla compatibilità delle caratteristiche tecniche degli interventi ed alla compensazione ambientale di eventuali effetti negativi sul territorio. Il secondo livello, definito da criteri e da linee guida da sviluppare successivamente nel Piano Operativo, consiste nella elaborazione di matrici ambientali, costruite mediante interrelazione di indicatori idonei, per la definizione delle condizioni alla trasformabilità, come estesamente descritto nel Cap. 10 della *Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali* che risulta parte integrante delle presenti norme; i Parametri Ambientali sono definiti all'art. 20 delle presenti norme.

Il Piano Operativo elabora valutazioni operative che danno come esito l'eliminazione o la mitigazione degli effetti ambientali negativi mediante il seguente processo:

- descrizione dell'azione di trasformazione;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito di ricaduta degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione;
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali di tutela, salvaguardia e riqualificazione dei sistemi ambientale, insediativo e socio-economico;
- determinazione dei criteri di valutazione;
- descrizione e stima dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione;
- valutazione dell'azione di trasformazione;
- indicazione di misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi.

La valutazione verrà effettuata mediante un insieme di indicatori prescelti che con le loro interrelazioni costruiscono una griglia ambientale valutativa; gli indicatori utili alla sua costruzione sono:

- 1. Struttura urbana
  - 1a) popolazione
  - 1b) uso del suolo
  - 1c) mobilità
  - 1d) Infrastrutture
- 2. Flussi urbani
  - 2a) Consumi energetici
  - 2b) Consumi idrici
  - 2c) Scarichi liquidi
  - 2d) Rifiuti solidi
- 3. Qualità urbana
  - 3a) Qualità delle acque
  - 3b) Aree verdi.

I valori attribuiti agli indicatori (numerici e/o descrittivi) saranno utilizzati per supportare in termini quantitativi e qualitativi le condizioni alla trasformabilità delle aree presenti appartenenti alle U.T.O.E. tenendo conto della qualità dei dati in termini di: disponibilità, accuratezza, affidabilità, disaggregazione e comparabilità.

Il Piano Operativo dovrà stabilire le operazioni finalizzate alla riduzione degli effetti inquinanti e alla definizione di criteri per la conversione funzionale e la bonifica ambientale dei siti.

Il Piano Operativo, mediante schede, guide ed apposite indicazioni, specificherà le modalità di impianto e realizzazione, materiali e specie arboree ed arbustive da utilizzare, superfici a terra da lasciare permeabili e tutte le relative indicazioni progettuali.

12. Nella definizione degli interventi il Piano Operativo ed i successivi strumenti urbanistici attuativi, dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo VI *Invarianti Strutturali e Tutele strategiche*.

#### Art. 120 U.T.O.E. Levane

1. L'unità territoriale organica elementare Levane delimita una superficie di 211 ha. pari a 1,61% del territorio comunale, costituito principalmente da:
- bosco 5,70% 12 ha
  - colture miste 12,47% 26 ha
  - frutteti
  - oliveti 0,90% 2 ha
  - seminativi 32,10% 68 ha
  - vigneti 8,97% 19 ha
  - urbanizzato 27,97% 59 ha
  - altro 11,90% 25 ha
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. Levane sono previsti i seguenti interventi strategici:
- Area strategica di intervento 1.2: Il nodo di Case Mearino
  - Area strategica di intervento 1.4: Levane via S. Maria
  - Area strategica di intervento 1.5: Levane zona Stanzone
  - Area strategica di intervento 1.6: zona residenziale Le Vigne.

3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili, così come individuate nella Tav. C.5.3 "Attitudine alla trasformazione del territorio" sono stabilite in un massimo di 26.200 mq. di Sul.
4. Per le aree appartenenti al sistema della produzione potrà essere prevista una Superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva non superiore a mq.18.900.
5. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:
  - a) mq. 1.352 di attrezzature di interesse collettivo;
  - b) mq. 14.396 di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
  - c) mq. 2.604 destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.
6. Le quantità di cui al comma precedente comprendono anche quelle riferite alle Aree Strategiche di Intervento appartenenti alla presente U.T.O.E. così come specificato al successivo Titolo XIII.

#### Art. 121 U.T.O.E. Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole

1. L'unità territoriale organica elementare Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole delimita una superficie di 1.410 ha. pari al 10,75% del territorio comunale, costituito principalmente da:
  - bosco 14,40% 203 ha
  - colture miste 6,76% 95 ha
  - frutteti
  - oliveti 1,34% 19 ha
  - seminativi 37,44% 528 ha
  - vigneti 18,41% 260 ha
  - urbanizzato 9,76% 138 ha
  - altro 11,89% 168 ha
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole sono previsti i seguenti interventi strategici:
  - Area strategica di intervento 1.1: Le cave tra S. Maria e il Poggio e a Bucine
  - Area strategica di intervento 1.3: La cava di Perelli
  - Area strategica di intervento 3.1: zona residenziale verso Perelli
  - Area strategica di intervento 3.2: area artigianale di Bucine
  - Area strategica di intervento 3.3: ampliamento dell'area produttiva a Pianacci
  - Area strategica di intervento 3.4: zona residenziale a Mercatale via Leopardi
  - Area strategica di intervento 3.5: zona residenziale a Mercatale via Verdi.
3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili, così come individuate nella Tav. C.5.3 "Attitudine alla trasformazione del territorio" sono stabilite in un massimo di 43.600 mq. di Sul.
4. Per le aree appartenenti al sistema della produzione potrà essere prevista una Superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva non superiore a 32.500 mq..
5. Sono inoltre previsti mq. 4.000 di Superficie utile lorda (Sul) per attività terziarie, comprendenti anche le attrezzature sportive, le attività legate al tempo libero e le relative strutture di accoglienza.
6. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:
  - a) mq. 5.652 di attrezzature di interesse collettivo;
  - b) mq. 7.947 di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
  - c) mq. 2.203 destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.
7. Le quantità di cui al comma precedente comprendono anche quelle riferite alle Aree Strategiche di Intervento appartenenti alla presente U.T.O.E. così come specificato al successivo Titolo XIII.

#### Art. 122 U.T.O.E. Badia Agnano

1. L'unità territoriale organica elementare Badia Agnano delimita una superficie di 625 ha. pari al 4,77% del territorio comunale, costituito principalmente da:
  - bosco 44,89% 281 ha
  - colture miste 2,90% 18 ha

- frutteti
  - oliveti 5,49% 34 ha
  - seminativi 32,77% 205 ha
  - vigneti 4,11% 26 ha
  - urbanizzato 5,86% 37 ha
  - altro 3,99% 25 ha
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. Badia Agnano sono previsti i seguenti interventi strategici:
    - Area strategica di intervento 2.6: cassa di espansione a Badia Agnano.
  3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili, così come individuate nella Tav. C.5.3 "Attitudine alla trasformazione del territorio" sono stabilite in un massimo di 8.100 mq. di Sul.
  4. Per le aree appartenenti al sistema della produzione potrà essere prevista una Superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva non superiore a mq. 2.400.

#### Art. 123 U.T.O.E. Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti

1. L'unità territoriale organica elementare Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti delimita una superficie di 1.166 ha. pari al 8,89% del territorio comunale, costituito principalmente da:
  - bosco 37,72% 440 ha
  - colture miste 6,07% 71 ha
  - frutteti
  - oliveti 3,04% 35 ha
  - seminativi 38,06% 444 ha
  - vigneti 3,14% 37 ha
  - urbanizzato 7,08% 83 ha
  - altro 4,88% 57 ha
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti sono previsti i seguenti interventi strategici:
  - Area strategica di intervento 2.2: la cassa di espansione ad Ambra
  - Area strategica di intervento 2.3: la Toscana Tabacchi
  - Area strategica di intervento 2.4: la fattoria di Ambra
  - Area strategica di intervento 2.5: l'area sportiva di Ambra
  - Area strategica di intervento 4.2: Podere Isola.
3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili, così come individuate nella Tav. C.5.3 "Attitudine alla trasformazione del territorio" sono stabilite in un massimo di 20.500 mq. di Sul.
4. Per le aree appartenenti al sistema della produzione potrà essere prevista una Superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva non superiore a mq. 9.000.
- 4bis. Sono inoltre previsti mq. 2.000 di Superficie utile lorda (Sul) per le attività terziarie, comprendenti anche le attrezzature sportive, le attività legate al tempo libero e le relative strutture di accoglienza.
5. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:
  - a) mq. 3.300 di attrezzature di interesse collettivo;
  - b) mq. 8.978 di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
  - c) mq. 4.070 destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.
6. Le quantità di cui al comma precedente comprendono anche quelle riferite alle Aree Strategiche di Intervento appartenenti alla presente U.T.O.E. così come specificato al successivo Titolo XIII.

#### Art. 124 U.T.O.E. Chianti, San Pancrazio, Montozzi

1. L'unità territoriale organica elementare Chianti, San Pancrazio, Montozzi delimita una superficie di 9.704 ha. pari al 73,99% del territorio comunale, costituito principalmente da:
  - bosco 71,77% 6.965 ha
  - colture miste 2,63% 255 ha
  - frutteti 0,02% 2 ha

- oliveti 5,95% 578 ha
  - seminativi 10,45% 1.014 ha
  - vigneti 4,51% 438 ha
  - urbanizzato 1,58% 154 ha
  - altro 3,09% 300 ha
2. Nell'ambito dell'U.T.O.E. Chianti, San Pancrazio, Montozzi sono previsti i seguenti interventi strategici:
    - Area strategica di intervento 2.1: gli interventi idraulici tra Bucine e Castelnuovo
    - Area strategica di intervento 4.1: Podere Migliaiolo
    - Area strategica di intervento 4.3: Cardiolo
    - Area strategica di intervento 4.4: Podere Prata
    - Area strategica di intervento 4.5: Ripaltella.
  3. Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzabili, così come individuate nella Tav. C.5.3 *Attitudine alla trasformazione del territorio* o all'interno delle Aree Strategiche di Intervento, sono stabilite in un massimo di 9.600 mq. di Sul.
  - 3bis. Sono inoltre previsti mq. 2.000 di Superficie utile lorda (Sul) per le attività terziarie, comprendenti anche le attrezzature sportive, le attività legate al tempo libero e le relative strutture di accoglienza.
  4. Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:
    - a) mq. 3.752 di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;
    - b) mq. 1.808 destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.
  5. Le quantità di cui al comma precedente comprendono anche quelle riferite alle Aree Strategiche di Intervento appartenenti alla presente U.T.O.E. così come specificato al successivo Titolo XIII.

## TITOLO XIII MAPPA STRATEGICA

### Art. 125 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree strategiche di intervento (A.S.I.), gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono, nella definizione del Piano Operativo, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.
2. Il Urbanistico dovrà predisporre per ciascuna area strategica di intervento norme operative e prescrizioni corredate da rappresentazioni grafiche che stabiliscano:
  - gli indirizzi progettuali
  - il principio insediativo
  - il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico
  - le quantità
  - le tutele
  - le modalità d'attuazione.
3. Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:
  - S.D.1: la Statale 69
  - S.D.2: la valle dell'Ambra
  - S.D.3: le direttrici interne
  - S.D.4: insediamenti in collina.
4. Il Piano Operativo introduce, se necessario, variazioni relative al perimetro delle aree strategiche di intervento ed individua, nell'ambito tematico di ciascuno schema direttore, ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio.
5. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale entro le singole Aree Strategiche di Intervento potrà avvenire solo attraverso Programmi complessi o Piani Attuativi.
6. Nella definizione degli interventi il Piano Operativo ed i successivi strumenti urbanistici attuativi,

- dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo VI *Invarianti Strutturali e Tutele strategiche*.
7. I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Piano Operativo.
  8. I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Piano Operativo.
  9. Il Piano Operativo, per tutti gli interventi strategici previsti dal Piano Strutturale, dovrà prevedere apposita disciplina che detti le condizioni e le azioni necessarie a garantire il miglioramento ed il potenziamento della sostenibilità ecologico-ambientale del territorio, in particolare verificando la possibilità di attuare le seguenti azioni:
    - creare corridoi di infrastrutturazione e canalizzazioni di servizio;
    - creare sistemi di approvvigionamento idrico che consentano il recupero delle sorgenti naturali o di altre fonti idriche;
    - differenziare gli utilizzi della risorsa idrica (uso potabile ed uso per attività di servizio e produzione) mediante la creazione di un acquedotto duale;
    - privilegiare lo smaltimento separato acque bianche - acque nere nei sistemi di smaltimento, di depurazione e di recupero delle acque reflue;
    - migliorare le modalità dei sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con la costituzione di isole ecologiche il cui dimensionamento sia condizionato dalle modalità di raccolta e dal bacino di utenza;
    - migliorare le modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;
    - predisporre la verifica dell'ufficiosità idraulica del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite dalla trasformazione urbanistica ed edilizia.

## CAPO I SD1 La Statale 69

### Art. 126 Schema direttore: la Statale 69 S.D.1

1. Lo schema direttore S.D.1 raccoglie aree gravitanti in modo più o meno diretto intorno alla realizzazione del nuovo tracciato stradale che risolve l'attuale problema dell'attraversamento dell'abitato di Levane ma apre anche un differente spazio di percezione del territorio e vi costruisce nuove relazioni.
2. La nuova strada avrà caratteristiche diverse - e migliori - rispetto a quella esistente; si tratterà di un asse extraurbano, connotato dalla presenza di limitate intersezioni; trovandosi però al margine di tessuti urbani esistenti - sul lato nord - sia di tipo residenziale che produttivo, si dovranno adottare gli opportuni dispositivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico determinato dal traffico veicolare; lungo il suo tracciato potranno essere localizzate infrastrutture di servizio quale un distributore di carburante.
3. Gli interventi diffusi legati al tema centrale della variante alla Statale 69 riguarderanno in primo luogo il centro di Levane e le aree prevalentemente residenziali: la deviazione dei maggiori flussi di traffico e soprattutto del traffico pesante sulla nuova strada consentirà una profonda riqualificazione degli spazi, attribuendo loro un ruolo centrale per Levane; dovrà essere messo a punto un dettagliato progetto di suolo per il ridisegno delle sezioni stradali e la sistemazione degli spazi aperti, costruendo sequenze di materiali e ricollegando parti oggi separate; si dovrà inoltre ricostruire il rapporto con il fiume, inserendo le aree verdi opportunamente recuperate lungo l'Ambra in una trama di spazi attrezzati per gli abitanti che comprenda anche la zona sportiva; tutti gli interventi dovranno essere orientati alla messa in sicurezza di aree che nel tempo sono state più volte interessate da allagamenti o esondazioni.
4. Altri interventi diffusi saranno quelli riguardanti le aree produttive; per quelle esistenti e già sature ad est della variante si prevedono interventi di riqualificazione della rete viaria, degli spazi pubblici e di quelli di pertinenza con possibilità di sostituzione dei fabbricati; per quelle in corso di completamento ad ovest della variante e lungo il fondovalle del torrente Trigesimo si

prevedono interventi di riqualificazione e mirati ad un più efficace sfruttamento del suolo occupato, attraverso la densificazione del tessuto.

**Art. 127 Area strategica di intervento 1.1: Le cave tra S. Maria e il Poggio e a Bucine**

1. L'area è situata al margine dell'altopiano, in prossimità del fondovalle e del Valdarno; si tratta di una zona evidentemente improntata e modellata dalla lunga opera di sfruttamento del suolo per l'estrazione degli inerti, dove l'attività è in corso di esaurimento e destinata al recupero ambientale; quest'area presenta evidentemente problemi di stabilità ed idrogeologici, tali da richiedere un intervento complessivo di risanamento.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento - da attuare una volta completato lo sfruttamento delle potenzialità residue di escavazione - finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e dello sport nell'area dell'ex cava da bonificare, con attrezzature ricettive e complementari, compatibile con le attività già presenti nelle aree contermini. Non saranno comunque ammessi interventi con destinazione residenziale o strutture ricettive di tipo alberghiero o altre destinazioni non compatibili con le caratteristiche ambientali e paesistiche del luogo o non coerenti agli obiettivi fondamentali di bonifica e recupero dell'area.
3. Gli interventi dovranno tenere conto dei seguenti indirizzi:
  - a) recupero ambientale che porti ad un effettivo miglioramento delle condizioni attuali senza comportare alcuna riduzione del livello qualitativo esistente per quanto riguarda le risorse essenziali - aria, acqua, suolo e sottosuolo -;
  - b) valutare il possibile mantenimento della residua potenzialità come cava di prestito
  - c) il dimensionamento massimo delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà comunque essere precisato e definito attraverso uno specifico Studio di Fattibilità;
  - d) attuazione per fasi;
  - e) valorizzazione degli elementi di rilievo archeologico.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - valutazione di impatto ambientale
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche in particolari casi studiando:
    - la regimazione delle acque superficiali
    - le acque sotterranee e la falda acquifera
    - la stabilità dei terreni
    - bonifica e recupero ambientale delle aree di cava, come intervento prioritario
    - il recupero e la rinaturalizzazione del reticolo idrografico
    - verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
    - mantenimento e ripristino dei tracciati storici; valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo
    - verifica delle relazioni con l'area archeologica di Santa Maria
    - studio di una adeguata viabilità di accesso dalle principali direttrici attraverso l'adeguamento dei tracciati esistenti
    - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare eventuali fenomeni di inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo)
    - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti ambientali
    - creazione di nuove reti infrastrutturali privilegiando:
      - canalizzazioni di servizio
      - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
      - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
      - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate

al risparmio energetico.

#### Art. 128 Area strategica di intervento 1.2: Il nodo di Case Mearino

1. L'area si trova lungo il tracciato previsto per la variante alla Statale 69 in corrispondenza dell'intersezione con la viabilità locale in località Rossinello; attualmente l'area è ineditata. Con la realizzazione della variante tale area potrà assumere un differente ruolo, grazie all'ottimo livello di accessibilità; potrà inoltre costituire un punto di collegamento con la zona delle cave e con la parte nord di Bucine, in alternativa al percorso della Statale della Valdambra.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento prevalentemente commerciale che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) nuova edificazione per terziario e/o commerciale
  - b) tipologia coerente all'andamento naturale del pendio
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area
  - d) realizzazione del braccio di collegamento tra l'intersezione sulla nuova Statale 69 e la strada per Perelli.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - verifica dell'intervento in relazione alla elevata permeabilità della struttura idrogeologica
  - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - creazione di nuove reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.
4. L'intervento in quest'area è condizionato e vincolato alla attuazione del progetto della variante alla Statale 69.

#### Art. 129 Area strategica di intervento 1.3: La cava di Perelli

1. L'area un tempo sfruttata come cava di inerti e finora non ripristinata offre l'opportunità di dare collocazione adeguata ad attività produttive "a bassa densità", che necessitano prevalentemente di spazi aperti per il deposito dei materiali. La realizzazione della variante alla Statale 69 ed in particolare dello snodo in corrispondenza di Case Mearino renderà l'area dell'ex-cava agevolmente accessibile anche da Levane.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione dell'area a destinazione produttiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area per l'utilizzo per gli spazi di deposito a cielo aperto;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - c) nuova edificazione a supporto delle attività insediate;
  - d) miglioramento delle prestazioni del contesto con l'adeguamento della sezione stradale.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- bonifica e recupero ambientale delle aree di cava, come intervento prioritario
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche in relazione alle attività da insediare previste
  - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo) anche con messa a dimora di impianti vegetazionali arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione
  - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici
  - rapporto con le infrastrutture viarie.
4. L'intervento in quest'area è condizionato e vincolato alla attuazione del progetto della variante alla Statale 69 ed alla attivazione dell'intervento di riqualificazione dell'area posta nel centro di Bucine attualmente occupata dalle attività da trasferire.

#### Art. 130 Area strategica di intervento 1.4: Levane via S. Maria

1. Alcuni dei luoghi dove le attività produttive si sono insediate a ridosso di nuclei di antico impianto e delle aree residenziali sono ormai in corso di dismissione, "liberando" spazi preziosi per riqualificare tessuti urbani nel tempo caricati di funzioni improprie.
2. Contemporaneamente la prospettiva della realizzazione della variante della Statale 69 induce a rafforzare le relazioni con le aree degli assi storici di Levane.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato al trasferimento dell'attività produttiva esistente ed alla riconversione dell'area a destinazioni residenziali o a queste complementari che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto prevalentemente residenziale, con presenza di funzioni commerciali o terziarie compatibili con la residenza;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area ed in relazione a quelle adiacenti: il nuovo insediamento avrà affaccio sulla strada lungo l'Ambra;
  - c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi con inserimento di un collegamento tramite passerella con la riva destra dell'Ambra;
  - d) miglioramento delle prestazioni del contesto con l'adeguamento della sezione stradale ed il completamento della rete viaria locale e con una elevata dotazione di parcheggi;
  - e) recupero delle quantità esistenti e nuova edificazione per residenza.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche (esondabilità, instabilità dei terreni, ...)
  - verifica preliminare della qualità del terreno superficiale e ricerca di presenza di elementi inquinanti con conseguente eventuale bonifica delle aree industriali
  - verifica dell'intervento in relazione alla elevata permeabilità della struttura idrogeologica
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - interventi di attenuazione dell'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo) lungo la viabilità principale mediante impianti vegetazionali di mitigazione ambientale
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate

- al risparmio energetico
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

#### Art. 131 Area strategica di intervento 1.5: Levane zona Stanzone

1. All'interno del tessuto residenziale di Levane la dismissione degli insediamenti produttivi rappresenta un fenomeno rilevante, che può diventare anche occasione di riqualificazione di un ampio contesto e di potenziamento degli spazi di interesse collettivo, ad esempio recuperando interessanti manufatti di tipo produttivo come quello situato di fronte allo "stanzone".
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riconversione dell'area a destinazioni residenziali e ad attrezzature di interesse collettivo che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) riconfigurazione urbanistica dell'area a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di funzioni commerciali o terziarie compatibili con la residenza;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area ed in relazione a quelle adiacenti;
  - c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi ed estendere il più possibile gli spazi per lo stare in corrispondenza dei luoghi di interesse collettivo;
  - d) recupero e consolidamento del manufatto originariamente industriale di fronte allo "stanzone" per quanto riguarda gli elementi caratterizzanti del prospetto principale, da conservare integralmente;
  - e) recupero delle quantità esistenti dell'insediamento dello "Stanzone" per residenza.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche (esondabilità, instabilità dei terreni, ...)
  - verifica preliminare della qualità del terreno superficiale e ricerca di presenza di elementi inquinanti con conseguente eventuale bonifica delle aree industriali
  - verifica dell'intervento in relazione alla elevata permeabilità della struttura idrogeologica
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - interventi di attenuazione dell'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo) lungo la viabilità principale mediante impianti vegetazionali di mitigazione ambientale
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico
  - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

#### Art. 132 Area strategica di intervento 1.6: zona residenziale Le Vigne

1. L'area è costituita da una fascia inedificata posta al margine della zona residenziale est di Levane, dove inizia il pendio; la parte sud, in particolare, è compresa tra i lotti residenziali già completati e l'attuale tracciato della Statale 69.
2. Con la realizzazione della variante la strada potrà finalmente assumere carattere di strada locale, consentendo il completamento delle aree rimaste intercluse a ridosso dei quartieri esistenti.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) nuova edificazione residenziale;
  - b) tipologie caratterizzate da bassa densità, secondo un impianto coerente all'andamento naturale del pendio, con altezze coerenti al contesto, non superiori a due piani

- c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area anche in relazione alle zone residenziali adiacenti; il disegno di nuovo impianto dovrà tenere conto della trama agraria esistente, del suo orientamento e quindi raccordarsi ad essa, soprattutto nell'organizzazione della rete scolante; dovrà essere accuratamente considerata la presenza dell'impluvio, con la vegetazione che lo caratterizza in particolare nelle parti a valle;
  - d) definizione di specifiche per le tipologie edilizie, i caratteri delle aree di pertinenza, le recinzioni, il verde di decoro, le sezioni stradali-tipo ed il trattamento degli spazi aperti pubblici in riferimento all'ambito di tutela della struttura urbana.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - creazione di nuove reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
  - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.
5. L'intervento in quest'area è condizionato e vincolato alla attuazione del progetto della variante alla Statale 69.

## CAPO II SD2 La valle dell'Ambra

### Art. 133 Schema direttore: la valle dell'Ambra S.D.2

1. Lo schema direttore S.D.2 seleziona temi e luoghi legati all'elemento territoriale che ha ruolo di principale connessione ambientale e di grande collegamento infrastrutturale: riguarda quindi sia l'ambiente fluviale che il percorso di fondovalle ed i centri che vi si affacciano.
2. La Valdambra è fortemente connotata dai percorsi e questo tema dovrà essere sviluppato articolandolo rispetto ai vari riferimenti - i percorsi lungo la viabilità principale, quelli lungo il fiume, quelli lungo gli antichi tracciati - ed alle diverse tipologie di fruizione e di utenza - il traffico ordinario, i movimenti turistici, i collegamenti tra i centri del Comune -; in questo senso dovrà essere portato avanti il progetto per la realizzazione di un percorso ciclabile che attraversi l'intera valle, da Levane a Bucine - con un punto di interscambio importante alla stazione ferroviaria -, ad Ambra per poi proseguire a sud nel territorio della Provincia di Siena.
3. Dovranno inoltre essere previsti interventi per migliorare la sicurezza della circolazione attraverso il ridisegno di tratti stradali - ad esempio quelli in curva - o la ridefinizione delle intersezioni, privilegiando operazioni che incrementino la visuale libera piuttosto che incentivare lo scorrimento veloce.
4. L'Ambra individua una sorta di Parco lineare fondamentale per il territorio di Bucine, lungo il quale, oltre alla tutela ecologica ed alle operazioni di difesa dal rischio idraulico, dovranno essere previsti interventi di sistemazione per consentire una fruizione adeguata degli spazi aperti per il tempo libero e la realizzazione di aree attrezzate in corrispondenza dei centri; nell'ambito di queste operazioni si dovrà favorire il recupero dei manufatti legati al fiume, quali ad esempio i mulini; si dovranno inoltre prevedere interventi atti a risolvere i problemi puntuali legati ai restringimenti di sezione del reticolo idrografico, localizzati sia lungo l'Ambra che lungo la Trove.
5. Gli interventi diffusi saranno incentrati sulla riconfigurazione degli spazi aperti pubblici e collettivi all'interno dei nuclei urbani e sul recupero dei centri antichi che ne fanno parte: nel caso di Ambra ciò sarà favorito dalla realizzazione della variante alla Statale che renderà più vivibile e sicuro muoversi lungo il percorso principale che collega attrezzature e funzioni centrali;

a Bucine invece si tratta piuttosto di ricostruire un disegno complessivo ed una continuità degli spazi, riorganizzandoli in sequenze significative, da via Oberdan fino a Pogi, comprendendo anche il sistema delle aree verdi lungo il Borro di S. Salvatore; per quanto riguarda Pogi Alto, si dovranno anche prevedere un collegamento viario alternativo all'uso del ponte medievale - purché di caratteristiche analoghe ai tracciati esistenti - attraverso la messa a punto di un progetto che ne valuti adeguatamente l'inserimento nel contesto ed il recupero dei fabbricati abbandonati; per Capannole, Pietraviva e Badia a Ruoti similmente si dovranno prevedere interventi di riqualificazione degli spazi aperti; a Badia a Ruoti si dovrà prevedere la riqualificazione delle aree tra il campo sportivo e il Borro Lusignana.

Nel caso di Ambra si dovrà inoltre valutare e verificare la possibilità di individuare percorsi carrabili, nella zona nord, alternativi agli attuali tracciati a ridosso del centro antico, caratterizzati da sezioni molto ristrette.

#### Art. 134 Area strategica di intervento 2.1: gli interventi idraulici tra Bucine e Castelnuovo

1. Le condizioni di rischio di esondazione ai danni di consistenti aree a valle nell'ipotesi del verificarsi di eventi di rilievo sono ritenute alte. Tale situazione richiede la predisposizione di misure e di opere atte alla riduzione del rischio, sia promuovendo normative in grado di contrastare i fattori che lo causano, quale l'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli o la mancanza di manutenzione ed i restringimenti della rete scolante, sia prevedendo interventi specificamente mirati al ripristino dell'efficacia del sistema; tra questi ultimi è in programma la realizzazione di un sistema formato da un vaso e da una cassa di espansione che, assieme agli interventi previsti a valle lungo l'Ambra ed a Badia Agnano, contribuirà alla difesa dal rischio idraulico.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza della rete idrica superficiale ed alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate.
3. Nell'ambito delle competenze comunali per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione;
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali
  - valutazione di impatto ambientale
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche
  - verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi.

#### Art. 135 Area strategica di intervento 2.2: la cassa di espansione ad Ambra

1. Le condizioni di rischio di esondazione ai danni di consistenti aree a valle nell'ipotesi del verificarsi di eventi di rilievo sono ritenute alte; tale situazione richiede la predisposizione di misure e di opere atte alla riduzione del rischio, sia promuovendo normative in grado di contrastare i fattori che lo causano, quale l'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli o la mancanza di manutenzione ed i restringimenti della rete scolante, sia prevedendo interventi specificamente mirati al ripristino dell'efficacia del sistema; tra questi ultimi è in programma la realizzazione di una cassa di espansione ad Ambra che, assieme agli interventi previsti a monte lungo l'Ambra ed a valle a Badia Agnano, contribuirà alla difesa dal rischio idraulico.
2. Il tracciato attuale della Statale della Valdambra attraversa l'abitato di Ambra causando gravi problemi di sicurezza e di degrado per l'inquinamento acustico ed atmosferico apportato, oltre a determinare un effetto di cesura tra le parti del paese; il ponte sull'Ambra, inoltre, non è dotato di una sezione sufficiente ed il tratto stradale è in generale caratterizzato da raggi di curvatura inadeguati.
3. Il progetto di realizzazione della cassa di espansione a sud di Ambra offre l'opportunità di individuare un nuovo tracciato per la Statale, alternativo a quello interno al centro abitato, sfruttando l'argine artificiale da costruire per l'accumulo e la laminazione delle acque.
4. Il Piano Operativo dovrà disciplinare interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza della rete idrica superficiale, alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate ed alla realizzazione di una

nuova infrastruttura stradale che garantiscano i seguenti indirizzi:

- a) adeguamento della sezione stradale della Strada del Castagno a partire dall'incrocio con l'attuale Statale a nord prima del ponte di Ambra fino all'intersezione con la strada vicinale di Casa Caroni; collegamento con la Statale a sud di Ambra all'altezza di Podere Casina II attraverso un tratto viario di nuova realizzazione;
  - b) sezione stradale ad una carreggiata con corsia di scorrimento ed eventuale corsia di emergenza per senso di marcia, in parte su rilevato e su viadotto;
  - c) adozione di misure atte a ridurre al minimo l'impatto sulle aree residenziali, in particolare per quanto riguarda l'inquinamento acustico ed atmosferico e, più in generale, di misure di attenuazione degli effetti indotti sull'ambiente.
5. Nell'ambito delle competenze comunali per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
- redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali
  - valutazione di impatto ambientale
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche
  - verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi
  - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo)
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie.

#### Art. 136 Area strategica di intervento 2.3: la Toscana Tabacchi

1. La possibile dismissione dell'insediamento industriale di Ambra è uno scenario alla valutazione del quale il Piano non può sottrarsi; tale ipotesi offre l'opportunità di riconvertire un'area di grandi dimensioni, cambiandone profondamente il ruolo rispetto ad Ambra, rendendola permeabile e consolidando la funzione centrale degli spazi che affacciano sull'attuale Statale 540.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico Studio di Fattibilità; il programma funzionale comunque indicativo ed orientativo potrà comprendere le seguenti destinazioni:
    - attività artigianali e produttive, commercio, attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (ad esempio spazi espositivi), residenza;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche
  - verifica dell'intervento in relazione alla elevata permeabilità della struttura idrogeologica
  - verifica preliminare della qualità del terreno superficiale e ricerca di presenza di elementi inquinanti con conseguente eventuale bonifica delle aree industriali
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a

- verde e degli spazi aperti
- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

#### Art. 137 Area strategica di intervento 2.4: la fattoria di Ambra

1. L'area che comprende i manufatti della Fattoria e gli spazi aperti a ridosso del torrente possiede un notevole rilievo per il centro di Ambra, ma si trova attualmente in condizioni di parziale abbandono o sottoutilizzo.
2. Sia la villa che i fabbricati della filanda e della bozzolaia rivestono interesse sia dal punto di vista storico che architettonico, oltre che per la collocazione all'interno del tessuto urbano di Ambra.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riqualificazione dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) recupero degli edifici di valore storico ed architettonico esistenti sulla base di apposita schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, con verifica del livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area, con l'obiettivo della costituzione di una trama di luoghi di interesse collettivo in continuità con i percorsi centrali e con il Parco lineare dell'Ambra.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - verifica dell'intervento in relazione alla elevata permeabilità della struttura idrogeologica
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono)
  - mantenimento e/o realizzazione del reticolo di raccolta e drenaggio delle acque superficiali e piovane, in riferimento ai fenomeni di ristagno riscontrati nelle aree limitrofe
  - redazione di uno specifico progetto di valorizzazione del complesso come esempio di archeologia industriale
  - rapporto con il contesto urbano
  - riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### Art. 138 Area strategica di intervento 2.5: l'area sportiva di Ambra

1. L'area del campo sportivo risulta attualmente scollegata rispetto alla parte più densamente abitata di Ambra ed è priva di attrezzature complementari e di spazi di supporto quali ad esempio i parcheggi, con l'eccezione della nuova area di sosta introdotta recentemente come previsione di Piano Regolatore.
2. Gli spazi verdi lungo il Borro della Doccia si configurano in particolare a servizio del centro antico di Ambra, connotato da un tessuto compatto e carente di spazi attrezzati.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di aree attrezzate e di gioco libero che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area, in continuità con i luoghi centrali di Ambra e tenendo conto della trama agraria esistente, del suo orientamento e quindi raccordarsi ad essa, soprattutto nell'organizzazione della rete scolante;

- b) messa in sicurezza per le parti soggette a rischio idraulico ed interventi di potenziamento dell'ecosistema del Borro consistenti in una fascia vegetazionale di tipo ripariale;
  - c) definizione di specifiche per le aree di pertinenza, le recinzioni, il verde di decoro, le sezioni stradali-tipo ed il trattamento degli spazi aperti pubblici in riferimento all'ambito di tutela della struttura urbana.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
- verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche
  - mantenimento e/o realizzazione del reticolo di raccolta e drenaggio delle acque superficiali e piovane, in particolare per i luoghi dove si verificano fenomeni di ristagno
  - trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici
  - verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione
  - rapporto con il contesto urbano con il mantenimento dei tracciati storici
  - mantenimento della continuità fisica e dell'accessibilità tra le attrezzature sportive e ricreative
  - riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### Art. 139 Area strategica di intervento 2.6: cassa di espansione a Badia Agnano

1. Le condizioni di rischio di esondazione ai danni di consistenti aree a valle nell'ipotesi del verificarsi di eventi di rilievo sono ritenute alte; tale situazione richiede la predisposizione di misure e di opere atte alla riduzione del rischio, sia promuovendo normative in grado di contrastare i fattori che lo causano, quale l'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli o la mancanza di manutenzione ed i restringimenti della rete scolante, sia prevedendo interventi specificamente mirati al ripristino dell'efficacia del sistema; tra questi ultimi è in programma la realizzazione di una cassa di espansione a Badia Agnano che, assieme agli interventi previsti a monte lungo l'Ambra, contribuirà alla difesa dal rischio idraulico.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza della rete idrica superficiale ed alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate.
3. Nell'ambito delle competenze comunali per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali
  - valutazione di impatto ambientale
  - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche
  - verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi.

### CAPO III SD3 Le direttrici interne

#### Art. 140 Schema direttore: le direttrici interne S.D.3

1. Lo schema direttore S.D.3 riguarda due ambiti territoriali diversi dal punto di vista morfologico ma accomunati dalla presenza dei principali percorsi che collegano la Valdambra alle aree interne e

dalla presenza di centri importanti quali Mercatale e Badia Agnano ed in parte Bucine stessa; in questi casi, oltre alle abitazioni, si è sviluppato anche un certo numero di attività produttive, prevalentemente a carattere artigianale, spesso appunto coesistenti con le aree residenziali.

2. Gli interventi diffusi dovranno interessare gli spazi pubblici e collettivi all'interno dei nuclei urbani ed i centri antichi che ne fanno parte; nel caso di Torre, in particolare, si dovranno mettere a punto operazioni leggere che non snaturino il luogo pur adeguandolo alle esigenze contemporanee.
3. Altri interventi diffusi avranno come obiettivo il miglioramento della compatibilità tra funzioni residenziali e funzioni produttive e l'aumento della sicurezza e delle prestazioni ambientali (contro l'inquinamento acustico ed ambientale) in presenza di assi stradali secondari ma caratterizzati da flussi consistenti e veloci.

#### Art. 141 Area strategica di intervento 3.1: zona residenziale verso Perelli

1. L'area è situata al margine del quartiere residenziale di San Salvatore ed è attualmente caratterizzata dalla presenza sporadica di abitazioni; questo, insieme all'assenza di masse arboree di rilievo, determina ampie aperture visuali verso l'altopiano e verso le colline; il terreno è in leggero pendio verso nord.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) nuova edificazione residenziale
  - b) tipologie caratterizzate da bassa densità
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area anche in relazione alle zone residenziali ed ai servizi adiacenti.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico
  - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

#### Art. 142 Area strategica di intervento 3.2: area artigianale di Bucine

1. L'insediamento produttivo a carattere artigianale del capoluogo è completamente attuato e rende pertanto necessaria una parziale espansione nei terreni adiacenti, in gran parte già prevista dal Piano Regolatore del 1994.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) nuova edificazione a destinazione produttiva;
  - b) tipologie insediative coerenti all'andamento naturale del terreno in pendio;
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area; in particolare si dovranno predisporre adeguate fasce e barriere verdi all'interno ed ai margini dell'area, tali da assicurare un congruo livello di filtro, di compensazione e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo;
  - d) individuazione di un accesso all'area del magazzino comunale in modo da impedire

- l'attraversamento della zona residenziale per i mezzi pesanti;
  - e) riqualificazione del tessuto esistente per una più efficace utilizzazione degli spazi di pertinenza e di quelli pubblici.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo)
  - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
  - rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
  - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico
  - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 143 Area strategica di intervento 3.3: ampliamento dell'area produttiva a Pianacci**

1. L'area produttiva di Pianacci si identifica oggi sostanzialmente con l'insediamento di due attività produttive delle quali una di dimensioni ragguardevoli, elemento quasi isolato nel paesaggio dell'altopiano; tali attività necessitano di nuovi spazi da destinare alla produzione e allo stoccaggio delle merci.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione dell'area a destinazione produttiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) nuova edificazione a destinazione produttiva
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - c) tipologie a bassa densità
  - d) adozione di misure atte a ridurre al minimo l'impatto in particolare per quanto riguarda l'inquinamento acustico ed atmosferico, attraverso la predisposizione di idonee fasce verdi;
  - e) mantenimento nell'area di attività produttive legate al settore agricolo, vivaistico o del giardinaggio.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
  - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo)
  - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
  - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici
  - verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione

- verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 144 Area strategica di intervento 3.4: zona residenziale a Mercatale via Leopardi**

3. L'area è situata al margine di Mercatale lungo un tratto di strada esistente.

4. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che garantisca i seguenti indirizzi:

- a) nuova edificazione residenziale
- b) tipologie caratterizzate da bassa densità
- c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area anche in relazione alle zone residenziali ed artigianali vicine.

3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
- rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
- creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
  - canalizzazioni di servizio
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
  - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 145 Area strategica di intervento 3.5: zona residenziale a Mercatale via Verdi**

1. L'area è situata nella parte nord di Mercatale, lungo la strada che porta a Torre: sul lato ovest della strada si trova uno spazio inedito ormai quasi intercluso, mentre sul lato est ci sono dei terreni coltivati a vigneto, confinanti a sud con la chiesa di Santa Reparata, per le sue caratteristiche e per la sua posizione, in diretto contatto anche con alcuni luoghi importanti per la comunità di Mercatale, quali la parrocchia, la scuola materna ed il circolo, l'area offre l'occasione di completare il tessuto esistente ed integrare la dotazione di spazi pubblici, in continuità con quelli esistenti.

2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che garantisca i seguenti indirizzi:

- a) nuova edificazione residenziale
- b) tipologie caratterizzate da bassa densità e da altezze coerenti al contesto, non superiori a tre piani, da valutare in rapporto alla antica chiesa ed al nucleo di Torre;
- c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area anche in relazione alle zone residenziali ed ai servizi adiacenti; il disegno di nuovo impianto dovrà tenere conto della trama agraria esistente, del suo orientamento e quindi raccordarsi ad essa, soprattutto nell'organizzazione della rete scolante;
- d) definizione di specifiche per le tipologie edilizie, i caratteri delle aree di pertinenza, le recinzioni, il verde di decoro, le sezioni stradali-tipo ed il trattamento degli spazi aperti pubblici in riferimento all'ambito di tutela dell'aggregato.

3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo

- caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio
- rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie
- creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
  - canalizzazioni di servizio
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
  - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

#### CAPO IV SD4 Insediamenti in collina

##### Art. 146 Schema direttore: insediamenti in collina S.D.4

1. Lo schema direttore S.D.4 individua i maggiori centri collinari e alcuni insediamenti dimensionalmente rilevanti che rappresentano fattori assolutamente determinanti per il contesto al quale appartengono; se la conservazione dei nuclei di antica origine risulta incontrovertibile e pone il tema del consolidamento della presenza stabile sul territorio, che attraverso la residenza diventa presidio, dall'altra parte la trasformazione dei moderni insediamenti per l'allevamento è auspicabile ma richiede progetti specifici e strumenti di attuazione dettagliati, considerando la delicatezza del contesto. Allo stesso modo il consolidamento di una struttura di tipo sportivo e turistico-ricettivo quale quella in località Ripaltella costituisce un tema rilevante per il territorio di Bucine.
2. Tra gli interventi strategici quelli appartenenti all'area di Montebenichi andranno anche valutati nel quadro del progetto di Parco territoriale tematico promosso dal Comune di Castelnuovo Berardenga che dovrebbe interessare un ampio territorio intorno alle sorgenti dell'Ambra e dell'Ombrone; gli elementi focali del Parco sono rappresentati dalle emergenze paesaggistiche, architettoniche e archeologiche nonché dalla presenza delle acque termali, fattori di attrazione turistica che possono essere completati dall'offerta di spazi e strutture per lo sport ed il tempo libero.
3. Gli interventi diffusi saranno pertanto relativi ai piccoli centri di collina - Montebenichi, Duddova, Cennina, San Leolino, Solata, San Pancrazio, Sogna, Ponticelli e Rapale - e riguarderanno il completo recupero dei manufatti e degli spazi aperti, con particolare riferimento a quelli di uso collettivo, ed in generale il miglioramento ed il potenziamento di spazi e servizi ricreativi e di aggregazione; esempi di edifici di pregio ora abbandonati sono la villa di Duddova o l'edificio con torre colombaia simmetrica a Ponticelli; nella sistemazione degli spazi esterni si dovranno rispettare le specifiche caratteristiche di ognuno e delle singole parti, come nel caso di Rapale, formata dal castello e dall'insediamento attorno alla villa.

##### Art. 147 Area strategica di intervento 4.1: Podere Migliaiolo

1. In prossimità del nucleo antico del podere, già presente al Catasto Lorenese e recentemente oggetto di un Piano di Recupero, sono stati realizzati ingenti volumi e spazi per l'allevamento che rappresentano elemento di forte impatto e di degrado in un contesto di alto pregio paesistico.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riconversione dell'area a destinazione residenziale o ricettiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) recupero dei fabbricati di antico impianto sulla base di apposita schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, con verifica del livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso;
  - b) riconfigurazione urbanistica della parte oggi utilizzata per l'allevamento e risanamento del suolo;
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;

- d) recupero delle quantità esistenti dei volumi dell'allevamento per un valore massimo pari al 30% della Sul esistente, da valutare e verificare attraverso lo specifico studio di dettaglio dell'area e del suo contesto, eventualmente anche ipotizzando il trasferimento del volume in una differente collocazione, comunque coerente alle disposizioni del Piano Strutturale, che ottimizzi le infrastrutture esistenti;
  - e) mantenimento di un presidio stabile attraverso la destinazione degli insediamenti a residenza, con un'eventuale quota parte per strutture ricettive.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
- redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - bonifica e recupero ambientale delle aree interessate dalle attività zootecniche, come intervento prioritario
  - il recupero e la rinaturalizzazione del reticolo idrografico
  - verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
  - mantenimento e ripristino dei tracciati storici; valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo e degli insediamenti rurali di antico impianto
  - assunzione dei caratteri del paesaggio agrario come elementi guida nella riprogettazione degli spazi verdi
  - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### Art. 148 Area strategica di intervento 4.2: Podere Isola

1. Non lontano dal nucleo antico di Podere Isola, già presente al Catasto Lorenese, sono stati realizzati volumi e spazi per l'allevamento che rappresentano elemento dissonante in un contesto di alto pregio paesistico.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riconversione dell'area a destinazione residenziale o ricettiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) riconfigurazione urbanistica dell'intero insediamento verificando la possibilità di mantenimento di alcuni edifici; risanamento del suolo;
  - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - c) recupero delle quantità esistenti dei volumi dell'allevamento per un valore massimo pari al 30% della Slp esistente, da valutare e verificare attraverso lo specifico studio di dettaglio dell'area e del suo contesto, eventualmente anche ipotizzando il trasferimento del volume in una differente collocazione, comunque coerente alle disposizioni del Piano Strutturale, che ottimizzi le infrastrutture esistenti;
  - d) mantenimento di un presidio stabile attraverso la destinazione degli insediamenti a residenza, con un'eventuale quota parte per strutture ricettive.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - bonifica e recupero ambientale delle aree interessate dalle attività zootecniche, come intervento prioritario

- il recupero e la rinaturalizzazione del reticolo idrografico
- verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
- mantenimento e ripristino dei tracciati storici; valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo e degli insediamenti rurali di antico impianto
- assunzione dei caratteri del paesaggio agrario come elementi guida nella riprogettazione degli spazi verdi
- creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
  - canalizzazioni di servizio
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

**Art. 149 Area strategica di intervento 4.3: Cardiolo**

1. Al nucleo del podere, già presente al Catasto Lorenese, sono stati aggiunti ingenti volumi e spazi per l'allevamento, costituendo elemento dissonante in un contesto di alto pregio paesistico che potrebbe fra l'altro essere interessato dal progetto del Parco territoriale tematico promosso dal Comune di Castelnuovo Berardenga.
2. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riconversione dell'area a destinazione residenziale o ricettiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) recupero dei fabbricati di antico impianto sulla base di apposita schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, con verifica del livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso;
  - b) riconfigurazione urbanistica della parte oggi utilizzata per l'allevamento e risanamento del suolo;
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - d) recupero delle quantità esistenti dei volumi dell'allevamento per un valore massimo pari al 30% della Slp esistente, da valutare e verificare attraverso lo specifico studio di dettaglio dell'area e del suo contesto, eventualmente anche ipotizzando il trasferimento del volume in una differente collocazione, comunque coerente alle disposizioni del Piano Strutturale, che ottimizzi le infrastrutture esistenti;
  - e) mantenimento di un presidio stabile attraverso la destinazione degli insediamenti a residenza, con un'eventuale quota parte per strutture ricettive.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - bonifica e recupero ambientale delle aree interessate dalle attività zootecniche, come intervento prioritario
  - il recupero e la rinaturalizzazione del reticolo idrografico
  - verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
  - mantenimento e ripristino dei tracciati storici; valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo e degli insediamenti rurali di antico impianto
  - assunzione dei caratteri del paesaggio agrario come elementi guida nella riprogettazione degli spazi verdi
  - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti

- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### Art. 150 Area strategica di intervento 4.4: Podere Prata

1. La parte dell'insediamento realizzato per l'allevamento costituisce elemento dissonante in un contesto di alto pregio paesistico che potrebbe fra l'altro essere interessato dal progetto del Parco territoriale tematico promosso dal Comune di Castelnuovo Berardenga.
2. Il nucleo originario della casa colonica, già presente al Catasto Lorenese ed addirittura individuabile nelle carte dei Capitani di Parte Guelfa, possiede tuttora elementi di interesse nonostante interventi di ristrutturazione ed ampliamento sul retro e sui lati che ne hanno alterato l'impianto e le caratteristiche.
3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla riconversione dell'area a destinazione residenziale o ricettiva che garantisca i seguenti indirizzi:
  - a) recupero della casa colonica e dei fabbricati di antico impianto sulla base di apposita schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, con verifica del livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso;
  - b) riconfigurazione urbanistica della parte oggi utilizzata per l'allevamento e risanamento del suolo;
  - c) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - d) recupero delle quantità esistenti dei volumi dell'allevamento per un valore massimo pari al 30% della Sul esistente, da valutare e verificare attraverso lo specifico studio di dettaglio dell'area e del suo contesto, eventualmente anche ipotizzando il trasferimento del volume in una differente collocazione, comunque coerente alle disposizioni del Piano Strutturale, che ottimizzi le infrastrutture esistenti;
  - e) mantenimento di un presidio stabile attraverso la destinazione degli insediamenti a residenza, con un'eventuale quota parte per strutture ricettive.
4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
  - bonifica e recupero ambientale delle aree interessate dalle attività zootecniche, come intervento prioritario
  - il recupero e la rinaturalizzazione del reticolo idrografico
  - verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
  - mantenimento e ripristino dei tracciati storici; valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo e degli insediamenti rurali di antico impianto
  - assunzione dei caratteri del paesaggio agrario come elementi guida nella riprogettazione degli spazi verdi
  - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando
    - canalizzazioni di servizio
    - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
    - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
  - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### Art. 151 Area strategica di intervento 4.5: Ripaltella

1. L'insediamento di Ripaltella rappresenta oggi, a seguito degli interventi di recupero e trasformazione realizzati negli anni ultimi anni, un riferimento importante per lo svolgimento di attività e manifestazioni sportive legate al gioco del polo ed all'ippica in generale; ospita inoltre una struttura ricettiva; le operazioni effettuate per l'impianto sportivo hanno comportato

- interventi piuttosto rilevanti di modifica dell'assetto dell'area, sia dal punto di vista del sistema delle acque superficiali sia da quello dei tracciati viari locali. La prospettiva di potenziare la struttura, ampliando la dotazione di impianti ed attrezzature sportive, pone quindi la necessità di studiare un progetto complesso sotto molti aspetti, in particolare quello paesaggistico ed ambientale.
2. Il nucleo originario della casa colonica è stato completamente recuperato contemporaneamente all'aggiunta di nuovi fabbricati a supporto della struttura, in parte in sostituzione di manufatti preesistenti.
  3. Il Piano Operativo dovrà disciplinare un intervento finalizzato all'ampliamento della struttura sportiva che garantisca i seguenti indirizzi:
    - a) realizzazione di un secondo campo di polo e dei volumi strettamente indispensabili alla funzionalità dell'impianto sportivo, quali spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici, con modalità da valutare e verificare attraverso lo specifico studio di dettaglio dell'area e del suo contesto;
    - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area.
  4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Piano Operativo e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
    - redazione di uno Studio preventivo di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi previsti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali e la compatibilità tecnica, economica e gestionale dell'operazione
    - salvaguardia e valorizzazione del reticolo idrografico e delle aree di pertinenza fluviale con potenziamento della vegetazione ripariale
    - verifica delle condizioni idrauliche, idrogeologiche e geomorfologiche in particolari casi studiando:
      - la regimazione delle acque superficiali
      - la stabilità dei terreni
    - verifica di compatibilità e coerenza con gli assetti agricoli produttivi esistenti
    - valorizzazione degli elementi strutturanti il territorio agricolo e degli insediamenti rurali di antico impianto
    - assunzione dei caratteri del paesaggio agrario come elementi guida nella riprogettazione degli spazi verdi
    - creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
      - canalizzazioni di servizio
      - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche)
      - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti
    - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico.

#### TITOLO XIV CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE

##### Art. 152 Disposizioni generali

1. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del PIT e del PTC e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le 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. 1/2005 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. 153 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. 154 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. 155 Piano Triennale delle opere pubbliche

1. Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Piano Operativo 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. 156 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. 157 Piano Comunale di classificazione acustica

1. Il Piano Comunale di classificazione acustica di cui il Comune si deve dotare in applicazione della L.R. 89/1998 deve essere formato tenendo conto dei criteri desunti dalle linee guida approvate con Delibera del C.R. n.77/2000.
2. Il Piano Comunale di classificazione acustica, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 27 aprile 2004, dovrà essere approvato prima dell'approvazione del Piano Operativo.

#### Art. 158 Piano di indirizzo e di regolazione degli orari

1. Il Piano Strutturale recepisce, quale parte integrante del proprio quadro conoscitivo, la ricognizione delle attività svolte sul territorio al fine di riequilibrare e riorganizzare i tempi e gli orari e le necessità di mobilità, così come contenute nel Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, approvato con Delibera del Consiglio Comunale il 7 dicembre 2002.

## NORME TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO XV ATTIVITA' ESTRATTIVE

#### Art. 159 Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio

1. Nelle aree attualmente destinate alla coltivazione di cave ed inserite nel *Piano delle Cave* il Piano Strutturale conferma l'attività estrattiva di cava quale destinazione transitoria; per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.
2. Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza.
3. E' previsto il ripristino delle eventuali aree boscate.
4. Il progetto di coltivazione delle singole aree di cava, dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 25 marzo 2015 "Disposizioni in materia di cave".
5. L'apertura di nuove cave o riapertura delle vecchie, salvo diverse indicazioni, in materia di programmazione e gestione delle attività estrattive è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.
6. E' incentivata la dismissione delle cave in attività e il recupero ambientale di quelle esistenti anche attraverso meccanismi di compensazione e perequazione in sede di atti di adeguamento al PRAERP.
7. Il Piano Operativo dovrà predisporre apposita disciplina che garantisca i seguenti indirizzi:
  - nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dai lotti limitrofi, qualora questi non siano realizzati;
  - il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva;
  - dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo;
  - dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superficie gradonate di scavo;
  - per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso un piano di recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.
8. Nel territorio di Bucine è individuata un'area di "giacimento" a nord di Perelli, di cui alla *Carta dei giacimenti* del PAERP della Provincia di Arezzo, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 14 aprile 2009.

### TITOLO XVI SALVAGUARDIE

#### Art. 160 Disposizioni generali

1. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005 dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per una durata non superiore a tre anni, sono stabilite le seguenti norme di salvaguardia.
2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005, l'autorità competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C. ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 1/2005.

3. Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
  - 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 concessione edilizia ovvero denuncia di inizio attività ancora efficaci, entro la data di approvazione del Piano Strutturale e le cui domande risultino comunque pervenute entro la data di adozione del Piano Strutturale;
  - gli interventi riferiti alle varianti in corso d'opera di concessioni edilizie o denuncia di inizio attività rientranti nei casi di cui al punto precedente;
  - i piani attuativi del P.R.G. vigente adottati dall'Amministrazione Comunale entro la data di approvazione del Piano Strutturale e che risultino presentati entro la data di adozione del Piano Strutturale.
4. Le norme di salvaguardia sono suddivise in:
  - Salvaguardie del Piano Strutturale
  - Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali.

## CAPO I *Salvaguardie del Piano Strutturale*

### Art. 161 Salvaguardie relative ai Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

1. Sono sottoposti a regime di salvaguardia, nei limiti di cui al comma 1 del precedente art. 160 e con le precisazioni di seguito indicate, i seguenti sottosistemi funzionali:
  - Sistema Ambientale (V):
    - nel sottosistema V3 sono ammessi unicamente interventi di sistemazione del suolo e di recupero ambientale; sono esclusi interventi di nuova edificazione, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico;
    - nel sottosistema V3 fino all'approvazione del Piano Operativo è esclusa in ogni caso la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.
  - Sistema della Mobilità (M):
    - nelle aree di rispetto dei nuovi assi stradali previsti dal Piano Strutturale non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di addizione volumetrica e sostituzione edilizia ed in generale tutti gli interventi che possono rendere inattuabili tali previsioni; tale salvaguardia si applica su di una fascia di rispetto misurata dall'asse del nuovo tracciato, così come riportato nella Tav. C.5.5 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" per una estensione pari a 100 metri per lato.

### Art. 162 Salvaguardie relative alle Aree Strategiche di Intervento

1. Sono sottoposte a regime di salvaguardia nei limiti di cui al comma 1 del precedente art. 160 e con le precisazioni di seguito indicate, le seguenti Aree Strategiche di Intervento di cui al Titolo XIII - Mappa strategica.
2. Sono esclusi interventi di nuova edificazione, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura, gli ampliamenti volumetrici e le trasformazioni morfologiche nelle aree interessate dalle seguenti A.S.I.:
  - 2.1: gli interventi idraulici tra Bucine e Castelnuovo;
  - 2.2: la cassa di espansione ad Ambra;
  - 2.3: la Toscana Tabacchi;
  - 2.6: cassa di espansione a Badia Agnano;
  - 4.1: Podere Migliaiolo;
  - 4.2: Podere Isola;
  - 4.3: Cardiolo;
  - 4.4: Podere Prata.
3. Nell'area Strategica d'Intervento A.S.I. 1.4: Levane via S. Maria non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica anche se consentiti dal Prg vigente fatte salve le addizioni volumetriche e gli interventi di sostituzione edilizia.

#### Art. 163 Salvaguardie riferite al Patrimonio edilizio esistente

1. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal Prg vigente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica che potrà essere ammessa solo se gli interventi risultano conformi alle disposizioni e previsioni del Piano Strutturale.
2. Per gli edifici esistenti individuati nella Tav. C.5.1 “Invarianti strutturali” come *centri antichi ed aggregati, edifici specialistici e ville ed edilizia rurale di pregio* sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione solo quelli di restauro e risanamento conservativo.
3. Per gli edifici esistenti individuati nella Tav. C.5.2a “Tutele strategiche: paesistica ed ambientale” come *altri edifici di antico impianto* sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi di cui ai punti 1), 2) e 3) del comma 2, lettera d) dell’art.79 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Interventi diversi da quelli indicati al precedente comma 3, se previsti dal Prg vigente, potranno essere consentiti fino all’approvazione del Piano Operativo, qualora sia indiscutibilmente documentata tramite rilievo e schedatura di dettaglio la completa assenza di elementi di valore degni di tutela a livello architettonico, tipologico o documentale.

#### Art. 164 Salvaguardie riferite alle aree agricole

1. Nelle aree della conservazione di cui all’art. 57 Titolo VII delle presenti norme, non sono consentiti, fino all’approvazione del Piano Operativo, interventi di nuova edificazione di manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche ivi comprese quelle derivanti da attività agricola, fatti salvi gli interventi all’interno delle aree di pertinenza di aziende agricole esistenti, se consentiti dalle vigenti normative.
2. Nelle aree agricole sottoposte a tutela paesistica ambientale, di cui agli artt. 33, 35 e 38 del Titolo VI delle presenti norme, fino all’approvazione del Piano Operativo non si applicano le disposizioni della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e non sono consentiti in esse interventi di nuova edificazione.

#### Art. 165 La salvaguardia dei beni paesistici ed ambientali

1. Fino all’approvazione del Piano Strutturale, ai fini della tutela dei beni paesistici ed ambientali sono da osservare le salvaguardie di cui ai successivi commi riferite alle aree classificate b, c, d del sistema regionale delle aree protette ed alle categorie di beni di particolare interesse ambientale di cui al 5° ed al 7° comma dell’art. 82 del D.P.R. n. 616 del 1977.
2. Le varianti agli strumenti urbanistici generali negli ambiti di applicazione di cui al comma 1 devono contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui al Capo I del Titolo II della L.R. 1/2005.
3. Nelle aree costituenti l’ambito di applicazione delle L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni sono consentite esclusivamente le seguenti modifiche alla disciplina vigente:
  - a) varianti previste dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) varianti in attuazioni di prescrizioni localizzative conseguenti a programmi e piani regionali e provinciali;
  - c) iniziative di cui all’art. 17 della D.C.R. 296/88.
1. All’interno delle aree classificate b, c, d del sistema regionale delle aree protette, fino all’individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all’art. 31 del P.I.T. non è ammessa la riduzione delle aree costituenti l’ambito di applicazione della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La Regione, in collaborazione con le Province, entro 6 mesi dall’approvazione del P.I.T. elabora le cartografie di verifica e localizzazione delle aree individuate nel progetto Bioitaly quali *siti classificabili di importanza comunitaria (pSIC), zone di protezione speciale (ZPS), siti di interesse regionale (SIR) e siti di interesse nazionale (SIN)*, di cui alla D.C.R. n. 342 del 10.11.98, verificando nel dettaglio la perimetrazione dei siti, escludendone le aree oggetto delle trasformazioni in essi già attuate e in atto, che ne hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche peculiari.
3. Dall’approvazione delle cartografie di cui al comma precedente, le salvaguardie di cui al primo comma cesseranno di essere applicate alle aree b, c, d del sistema regionale delle aree protette e

- verranno applicate ai sopraelencati siti di interesse naturalistico.
4. I siti di interesse naturalistico sopra elencati costituiscono risorse essenziali ai sensi della legge regionale e dovranno far parte dei quadri conoscitivi degli strumenti per il governo del territorio.

## *CAPO II Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali*

### **Art. 166 Disposizioni generali**

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* ed al Titolo IX Capo II *Ambiti di rispetto fluviale*, costituiscono norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005 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.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 78 pagine numerate e sono formate da 166 articoli.