



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

SINDACO

Dott. Mauro Amerighi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Sergio Chienni

DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

Dott. Matteo Billi

RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Barucci

IL GARANTE PER L'INFORMAZIONE

Geom. Monica Brandi

PROGETTISTI

Arch. Giancarlo Barucci

Arch. Francesca Bucci

Arch. Edi Cardi

Arch. Laura Magni

Arch. Annalisa Pontenani

COLLABORATORI

Geom. Monica Brandi

Geom. Sonia Nonecchini

STUDI GEOLOGICI

GeoEco Progetti Firenze

Dott. Geol. Prof. Eros Aiello

STUDI IDROLOGICI IDRAULICI

Studio Sorgente Ingegneria

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

STATUTO DEL TERRITORIO

Elaborato approvato con D.C.C. n.25/2014

Modificato con D.C.C. n.68/2014 - D.C.C. n.59/2019 - D.C.C. n.70/2021 -
D.C.C. n.16/2023



Sindaco	<i>Mauro Amerighi</i>
Assessore all'Urbanistica	<i>Sergio Chienni</i>
Dirigente Area Servizi al Territorio	<i>Matteo Billi</i>
Responsabile del Procedimento	<i>Matteo Billi</i>
Responsabile del servizio pianificazione territoriale	<i>Giancarlo Barucci</i>
Garante Informazione	<i>Monica Brandi</i>
Progetto	<i>Francesca Bucci</i> <i>Edi Cardì</i> <i>Laura Magni</i> <i>Annalisa Pontenani</i>
Collaboratori	<i>Monica Brandi</i> <i>Sonia Nocentini</i>
Studi Geologici	<i>GeoEco Progetti</i>
Studi Idrologici Idraulici	<i>Studio Sorgente Ingegneria</i>



LO STATUTO DEL TERRITORIO

1. Il sistema fondovalle.
2. Il sistema collina.
3. Le unità territoriali organiche elementari.
4. Normativa tecnica del piano strutturale.
5. Disciplina delle componenti fisiche e naturali.



INDICE

Lo statuto del territorio	6
1.IL SISTEMA FONDOVALLE	7
1.1 LE VALLI ANTROPIZZATE	8
1.1.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.	8
1.1.2 Le invarianti strutturali.	10
1.1.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.	10
1.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.	11
1.2 LE VALLI A BASSA ANTROPIZZAZIONE	12
1.2.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.	12
1.2.2 Le invarianti strutturali.	12
1.2.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.	12
1.2.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.	13
1.3 GLI INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE	14
1.3.1 La città storica.	14
1.3.2 La città consolidata.	15
1.3.3 La città da consolidare.	15
1.3.4 La produzione.	16
1.3.5 Parco fluviale del Ciuffenna.	17
1.3.6 Parco della collina.	17
1.3.7 Area agricola di fondo valle.	17
1.4 COLLEGAMENTI DI FONDOVALLE	18
1.4.1 L'Arno.	18
1.4.2 Viabilità sovra comunali lungo l'Arno	18
1.4.3 Collegamenti con la collina	19
1.4.4 Collegamenti trasversali	19
1.4.5 Progetto	20
2. IL SISTEMA COLLINA.	21
2.1 LA SETTEPONTI	22
2.1.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.	22
2.1.2 Le invarianti strutturali.	25
2.1.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.	25
2.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.	25
2.2 I PIANI DEL FRONTE EST	26
2.2.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.	26
2.2.2 Le invarianti strutturali.	27
2.2.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.	27



2.2.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.	27
2.3 LE COLLINE DEL FRONTE OVEST	28
2.3.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.	28
2.3.2 Le invarianti strutturali.	28
2.3.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.	29
2.3.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.	29
2.4 GLI INSEDIAMENTI DELLA COLLINA.	29
2.4.1 Tessuto storico.	30
2.4.2 Tessuto da consolidare.	30
2.4.3 Parco fluviale del Ciuffenna.	31
2.4.4 Area agricola di Collina.	31
2.5 COLLEGAMENTI DELLA COLLINA.	32
2.5.1 La Setteponti.	32
2.5.2 I collegamenti con il fondovalle.	32
2.5.3 Progetto.	32
3. LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	34
TERRANUOVA	35
PENNA	38
CASELLO	40
VALVIGNA	43
VILLE	46
SETTEPONTI EST	48
SANTA MARIA	49
ASCIONE	52
SETTEPONTI OVEST	55
CASTIGLION UBERTINI	57
BORRO	59
4. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE	62
Art.1 Finalità e caratteristiche del Piano Strutturale.	62
Art.2 Elaborati del Piano Strutturale	62
Art.3 Attuazione del piano	66
Art.4 Indici e parametri edilizi ed urbanistici.	66
Art. 5 Norme di salvaguardia	66



Art. 6 I sistemi e sottosistemi.	66
Art. 7 Ambiti territoriali.	67
Art. 8 LE Unità Territoriali Organiche Elementari.	67
Art. 9 Sistema fondovalle: le valli antropizzate.	68
Art. 10 Sistema fondovalle: le valli a bassa antropizzazione.	69
Art. 11. Sistema collina: gli insediamenti della setteponti	70
Art. 12 Sistema collina: i piani del fronte est.	72
Art. 13 Sistema collina: le colline della valle dell'Arno.	73
Art. 14 Le invarianti territoriali.	74
Art. 15 Normativa di riferimento per il territorio rurale.	74
Art. 16 Normativa generale di tutela paesaggistico-ambientale	77
Art. 17 La riserva naturale di Bandella.	78
Art. 18 L'area delle Balze del Valdarno.	78
Art. 19 Aree di tutela paesistica degli aggregati.	79
Art. 20 Aree di tutela paesistica delle strutture urbane.	79
Art. 21 Aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici.	80
Art. 22 Norme generali per la valutazione degli effetti ambientali.	80
Art. 23 Norme per gli insediamenti di recente formazione in ambito urbano.	81
Art. 24 Il patrimonio di matrice storica	82
Art. 25 Specificazione della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali.	82
Art. 26 Le infrastrutture viarie e ferroviarie.	83
Art. 27 Modalità e regole per la redazione dei regolamenti urbanistici.	83
Art. 28 Ambiti suscettibili di interesse archeologico.	84
Art. 29 Aree per attività estrattive.	84
 5. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI FISICHE E NATURALI	 85
Art. 1 Integrità fisica del territorio	85
Art. 2 Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e sismiche.	85
Art. 3 Disposizioni relative alle caratteristiche idrogeologiche.	87
Art. 4 Disposizioni relative al contesto idraulico.	90
Art.5 Classi di pericolosità idraulica molto elevata, elevata, media e bassa (Reg. Reg.53/R).	92
Art.6 Classi di pericolosità idraulica P.I.4, P.I.3, P.I.2 e P.I.1 (PAI AdB Arno)	94
Art. 7 Legge regionale n.21 del 21 maggio 2012 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.	96



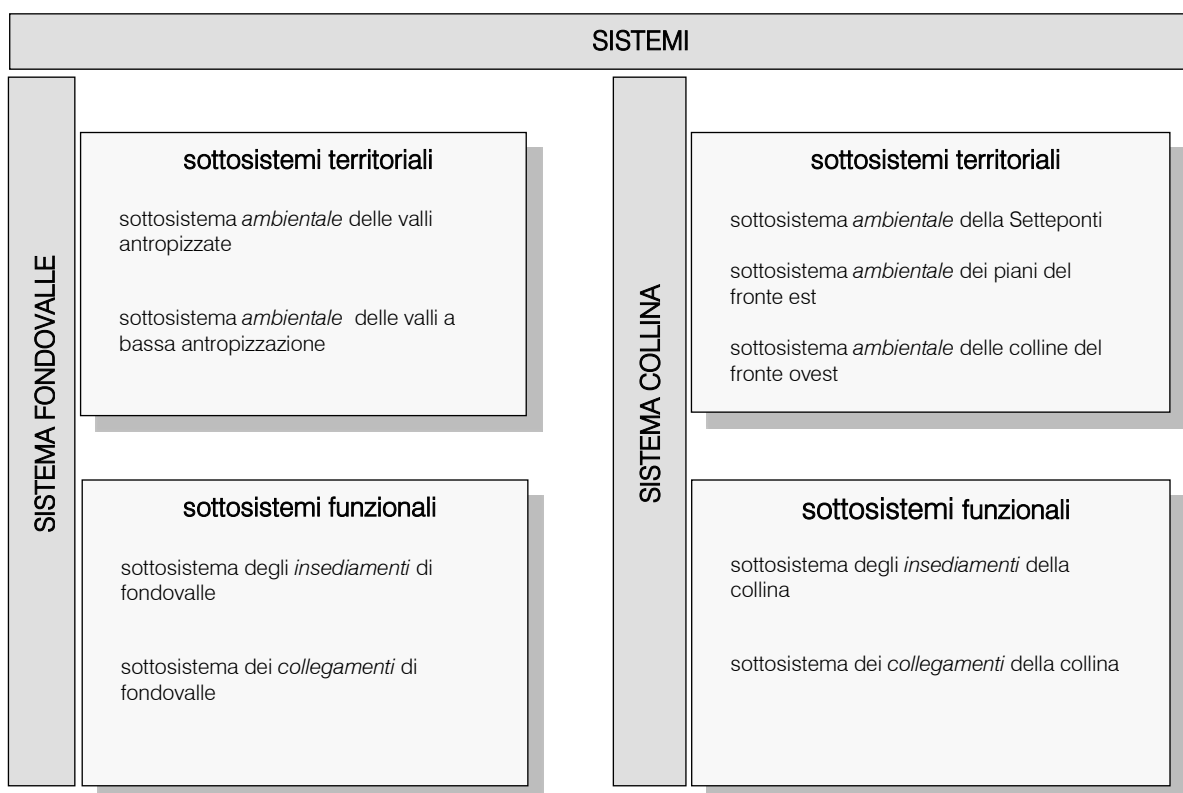
Lo statuto del territorio

Il Piano Strutturale, in considerazione della combinazione tra i caratteri morfologici del territorio e le attività di trasformazione ed uso delle risorse ad opera dell'uomo, suddivide il territorio comunale in due sistemi principali: *il Sistema Fondovalle* ed *il Sistema di Collina*.

La suddivisione del territorio comunale in sistemi è un atto di contenuto progettuale e descrive gli assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica e territoriale.

Per ogni sistema territoriale il Piano Strutturale definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in descrizione dei caratteri territoriali, individuazione delle invarianti strutturali, definizione degli obiettivi di governo del territorio, strategie di pianificazione per il loro perseguimento.

I due sistemi, Fondovalle e Collinare, si suddividono a loro volta in sub-sistemi territoriali e funzionali, articolati secondo quanto disposto all'art. 53, comma 1, lett. a della L.R. 1/2005.





1. IL SISTEMA FONDOVALLE

Aspetti ambientali, definizione degli ambiti e sistema delle connessioni.

Il sistema territoriale denominato "*Fondovalle*" individua la parte di territorio comunale caratterizzata principalmente dalla pianura alluvionale generata sia dal fiume Arno che dal suo affluente principale, il Torrente Ciuffenna, che taglia trasversalmente l'intero territorio comunale da NE a SO.

Appartengono allo stesso sistema territoriale anche le valli secondarie generate dai diversi affluenti minori del fiume Arno, quali il torrente delle Ville, il Riofi ecc.

Analizzando i diversi aspetti *ambientali e territoriali* dell'intero sistema è stato possibile individuare due sottosistemi:

- **sottosistema ambientale delle valli antropizzate.**

Il sottosistema delle Valli Antropizzate corrisponde alla valle dell'Arno, definita territorialmente dall'Autostrada e dal crinale delle colline limitrofe, alla valle del Torrente Ciuffenna, dalla foce fino al nucleo abitato della Penna, dalla valle minore del torrente delle Ville.

Tale aree, in particolare la valle dell'Arno, presentano un intenso accentramento di funzioni e uno sviluppo urbano e infrastrutturale esteso ormai alla quasi totalità dell'area. Il sistema ha svolto storicamente il ruolo di connessione tra le direttrici principali lungo la valle dell'Arno e dalla valle verso la collina e la montagna, di luogo di scambio socio economico, ruolo che oggi è potenziato dalle più recenti scelte insediative.

- **sottosistema ambientale delle valli a bassa antropizzazione.**

Il sottosistema delle valli a bassa antropizzazione corrisponde alle piccole valli del bacino dell'Arno che incidono, da Est ad Ovest, il territorio comunale, prevalentemente, caratterizzate da borri di origine torrentizia e fondovalli molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle: la valle del Riofi e del Botriolo ad Ovest, la valle dell'Ascione, del Caprenne e del Tasso ad Est.

Tali aree sono caratterizzate da uno sviluppo urbano ed infrastrutturale decisamente ridotto rispetto alle valli principali e sono interessate da un tipo di antropizzazione di carattere prevalentemente residenziale che si è sviluppato nel fondovalle in modo lineare con assenza di nuclei e aggregati.

Il sistema delle valli a bassa antropizzazione si caratterizza infine per presenza importante di aspetti naturalistici e paesaggistico delle aree e per un preponderante uso agricolo dei suoli.

In relazione agli aspetti *funzionali* del territorio di fondovalle si sono individuati due ulteriori sottosistemi:

- **sottosistema degli insediamenti di fondovalle**, all'interno del quale sono stati individuati, in relazione sia alle varie epoche di realizzazione che alle differenti funzioni prevalenti, diversi ambiti che si caratterizzano per l'omogeneità dei criteri di selezione:

- ambito della *città storica*
- ambito della *città consolidata*
- ambito della *città da consolidare*
- ambito della *produzione*
- ambito del parco fluviale del *Ciuffenna*
- ambito del parco della *collina*
- area *agricola* di fondovalle

- **sottosistema dei collegamenti del fondovalle**, all'interno del quale è stata individuata una rete di connessione che a vari livelli territoriali e funzionali caratterizzano il fondovalle:

- parco fluviale dell'Arno
- rete dei collegamenti sovracomunali lungo l'Arno
- rete dei collegamenti con la collina
- rete dei collegamenti trasversali
- collegamenti in progetto



1.1 LE VALLI ANTROPIZZATE

1.1.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

Il sottosistema comprende le valli dell'Arno, del Ciuffenna e del Torrente delle Ville. Sono le parti del territorio comunale interessate dai processi antropici di maggiore rilevanza dell'ultimo secolo. A fronte di un territorio di mezza costa che perdeva potere di attrazione per la decadenza dell'economia di montagna, le aree vallive del territorio erano interessate dai tumultuosi sviluppi legati ai processi di industrializzazione che caratterizzarono il Valdarno tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo.

Il territorio di Terranuova rimase a lungo escluso da tali fenomeni anche perché il fiume Arno costituiva elemento di divisione tra l'area più infrastrutturata, industrializzata e moderna di Montevarchi e San Giovanni ed un ambito ancora totalmente legato all'economia agricola; gli elementi infrastrutturali di maggiore importanza (strada statale 69 e ferrovia Roma-Firenze) correivano sull'asse Montevarchi – San Giovanni escludendo, di fatto, l'abitato di Terranuova Bracciolini.

L'esame degli aggregati urbani alla metà del XX secolo testimonia della sostanziale differenza degli sviluppi dei tre centri con San Giovanni e Montevarchi che presentano marcate crescite extramoenia e Terranuova quasi completamente ricompresa all'interno del perimetro dell'antica terra murata.

La realizzazione, agli inizi degli anni sessanta, dell'autostrada A1 Roma -Milano ed il nuovo casello a servizio del Valdarno ha ribaltato gli antichi modelli di sviluppo basati su sistemi infrastrutturali che, nel frattempo, avevano perso la loro originaria importanza. I nuovi caselli autostradali sostituiscono, per importanza e capacità di attrazione economica, le vecchie stazioni ferroviarie, sia per quanto riguarda la mobilità delle persone che delle merci. Essi divengono le nuove nodalità territoriali intorno alle quali tendono a concentrarsi tutte le attività legate alla produzione ed allo scambio delle merci.

Il casello del Valdarno rientra a tutti gli effetti in questa analisi con l'ulteriore vantaggio di essere ubicato in posizione baricentrica rispetto ai tre aggregati di maggiore importanza demografica ed economica.

La realizzazione dell'autostrada e del relativo casello costituiscono un volano per la crescita economica ed urbanistica di Terranuova Bracciolini.

Agli inizi degli anni sessanta, lungo l'autostrada si sviluppa, con andamento lineare, una prima zona industriale rapidamente occupata da imprese a bassa specializzazione. La zona industriale cresce e si incrementa, in epoche successive, anche intorno all'area del Casello e comincia a prendere forma una nuova realtà economica che vede il Comune di Terranuova come primo soggetto attivo nel processo di nuova industrializzazione del Valdarno con l'insediamento di attività ad alta ed altissima tecnologia.

Alla crisi di alcune attività dell'industria pesante nei comuni vicini fa riscontro la nascita e la crescita di una imprenditoria più moderna legata alla moda, ed ai settori ad alta specializzazione tecnologica. Della crescita e dello sviluppo economico del nuovo distretto industriale ha beneficiato l'intero Valdarno risolvendo i problemi occupazionali e creando un benessere diffuso in tutta l'area.

Di contro i problemi legati alla mobilità risultano tuttora irrisolti con sistemi infrastrutturali vecchi e rimasti praticamente immutati negli ultimi cinquanta anni.

La previsione della variante alla SR69, ancora in corso di realizzazione da parte della Provincia di Arezzo sposta la viabilità regionale, con la costruzione di un nuovo ponte a sud di attraversamento dell'Arno, dai territori di S.Giovanni V.no e Montevarchi a quello del comune di Terranuova.

La mancata realizzazione sia delle opere necessarie per adeguare la sede viaria nel comune di Terranuova Bracciolini alle caratteristiche di strada regionale che la realizzazione delle opere infrastrutturali di ricucitura con la viabilità regionale in prossimità delle aree produttive di "Valvigna", "Poggilupi" e del Casello Valdarno, rischiano, in un prossimo futuro, di determinare non solo un aggravamento dei flussi veicolari, ma in particolari momenti del giorno, il collasso degli stessi.

Diverse le considerazioni sulla frazione delle Ville; i nuovi sviluppi edilizi si sono andati attestando in prossimità del confine con il Comune di San Giovanni Valdarno a segnalare una sorta di dipendenza infrastrutturale verso il centro urbano di San Giovanni.

Terranuova Bracciolini.



Nei centri di fondovalle il centro urbano di Terranuova rappresenta sia per consistenza di popolazione residente sia per estensione del suolo antropizzato il nucleo urbano maggiore.

Anticamente il Castello sorgeva in pianura non lontano dalle rive del torrente Ciuffenna (torrente che discende precipitosamente dalla montagna del Pratomagno convogliando le acque che provengono dai molteplici canali e dirupi del versante di Loro Ciuffenna) in territorio di proprietà dei Conti Ubertini; per diverso tempo mantenne il nome di Castel Santa Maria di Ganghereto, castello principale tra i demoliti della zona e poi assunse il definitivo nome di Terranuova, da paese nuovo.

Il disegno della "Terra Murata" è attribuito ad Arnolfo di Cambio che all'epoca era architetto ufficiale della Repubblica fiorentina. Egli concepì la planimetria del paese in forma rettangolare, con lieve pendenza verso mezzogiorno per lo scolo delle acque, con vasta piazza centrale, palazzo del Pro-Vicario della Repubblica e due oratori sacri (uno dedicato alla Natività di Maria Vergine ed uno al SS.Crocifisso) facenti angolo tra l'arteria principale e la piazza, con strade rettilinee longitudinali e trasversali e collocò una chiesa su ciascuno dei quattro punti più importanti e più comodi per la devozione del popolo.

Per la sua buona ubicazione posta oltre il fiume Arno, tra le colline, con il Pratomagno a Nord-Est e fuori dalla vallata, Terranuova non subì con tanta frequenza tutti gli scontri nemici come S. Giovanni e Montevarchi.

I tre centri sopra detti rappresentano i nuclei storici, di antico insediamento (il più recente è proprio il centro urbano di Terranuova B.ni in quanto "Terra Murata" della Repubblica Fiorentina, fondato nel 1337) che si sono sviluppati nel corso dei secoli con un andamento radiale intorno ad un castello, una villa o un luogo sacro, oppure in modo lineare attorno a percorsi storici o viabilità di collegamento con altri centri.

Di contro, i centri urbani collinari sono quelli che hanno subito, con lo sviluppo dell'industrializzazione, una minore espansione o crescita urbana e pertanto hanno preservato le caratteristiche originarie abbastanza inalterate.

Il regime vincolistico degli strumenti urbanistici ha imposto profonde restrizioni ai processi di trasformazione all'interno dell'area urbana, limitando gli interventi edilizi alla manutenzione straordinaria ed al restauro; ha operato ai fini della salvaguardia dell'edificato ponendo però vincoli anche a quelle parti di tessuto urbano prive di valori storici culturali o, comunque, di scarso valore ambientale.

Gli eventi storici che hanno interessato Terranuova, causando la quasi totale distruzione dei palazzi costruiti nei due assi principali nell'ultimo periodo bellico, hanno determinato la particolarità di questo centro.

Essa consiste nell'aver mantenuto inalterato l'assetto urbanistico della struttura urbana all'interno della cinta murata, ma con la completa perdita di identità della qualità dell'edificato proprio nelle due viabilità principali (la dove erano stati realizzati costruzioni di maggior pregio e con valenze architettoniche più significative).

Il risultato è un'area urbana fortemente caratterizzata dall'impianto urbanistico tipico delle "Terre Murate" mentre per quanto riguarda il tessuto edilizio edificato, si ha un'immagine degradata e dequalificata tipica di una periferia urbana (la maggior parte degli edifici sono stati ricostruiti nel dopoguerra con scarsità di mezzi economici e con un edilizia povera e priva di valori architettonici).

La Penna

E' arroccata su uno stretto versante collinare e si trova sulla strada che da Terranuova conduce verso Loro Ciuffenna.

Il castello della Penna fu uno dei più gloriosi ed agognati castelli del circondario terranuovese; ha sempre goduto di una certa importanza in passato per la ricchezza e vastità del suo feudo e per la buona posizione strategica. Era infatti situato su un pendio di un dirupo scosceso formatosi dalle secolari corrosioni delle acque.

Nel XII secolo e fino ai primi anni del XIII, appartiene alla famiglia dei Conti Ubertini dai quali poi passa, insieme ad altri terreni della zona, alla proprietà dei Tarlati di Arezzo, fino a che nel 1386 fu posto sotto la protezione della Repubblica Fiorentina.

Ai piedi del vecchio nucleo sono state edificate la chiesa ed il Cimitero.

Lo sviluppo urbano più recente, sia di tipo residenziale che produttivo-artigianale, è stato realizzato prevalentemente nell'area limitrofa alla viabilità provinciale, configurandosi come località Penna Bassa.



Le Ville

Anticamente anche in località Le Ville sembra che esistesse un castello, che probabilmente aveva l'aspetto di villaggio, agglomerato di case coloniche addossate intorno alla chiesa parrocchiale (non sembra infatti che come i castelli vicini fosse fortificato con torri, baluardi e mura di cinta); il terreno dove sorgeva è prevalentemente tufaceo, ricco di detriti e di fossili.

La via che scorre nel fondovalle a fianco dell'omonimo torrente, l'attuale strada comunale delle Ville, mette in comunicazione Terranuova con S.Giovanni Valdarno.

Di questo ricco feudo ne ebbero la piena giurisdizione e signoria, per un periodo, gli Abati dell'Abbazia di Nonantola in Diocesi di Modena. La Badiola di Santa Mamma, attualmente parrocchia di S.Giovanni Valdarno, sorvegliava ed amministrava direttamente il feudo e dipendeva dalla sopradetta Abbazia.

In seguito il feudo delle Ville fu acquistato dai Conti Guidi e successivamente, nel XVI secolo, dalla distinta famiglia Concini della Penna per passare poi alla famiglia fiorentina dei Medici Tornaquinci.

Attualmente le Ville sono costituite da un insieme diffuso di edifici costruiti lungo la viabilità comunale o in prossimità della stessa; il centro storico è da identificare solo con la chiesa e due vecchi casolari posti a monte della strada comunale.

Il Repetti nell'indicare questa località indica anche il toponimo di "Pian di Radice" detto altrimenti popolo di S.Michele alle Ville ma non riporta il numero degli abitanti.

Oggi le Ville rappresentano la frazione più grande dopo il capoluogo.

Da ricordare inoltre che dal XII secolo esisteva, nella zona delle Ville, non lontano dal castello, un monastero di monache clausurali dell'Ordine Benedettino; attualmente in località Poggetto, intorno alla casa colonica, si trovano dei resti murari, probabilmente ruderi dell'antico monastero.

1.1.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle valli antropizzate:

- Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici, ai nuclei antichi ed al patrimonio rurale di valore.
- L'impianto urbanistico dell'abitato di Terranuova.
- L'autonomia del sistema insediativo della Penna rispetto al Capoluogo
- Il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville ed il mantenimento della loro diversa identità.
- Il carattere lineare del sistema produttivo attestato sul percorso autostradale.
- Il tessuto produttivo inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare.
- L'importanza del Casello autostradale come nodalità territoriale a scala sovraurbana.
- Il modello di crescita del capoluogo funzionale alle viabilità di scarto.
- Il torrente Ciuffenna come risorsa ambientale.
- Tutela delle aree agricole e di valore paesaggistico ai margini degli abitati.
- La maglia viaria storica.

1.1.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato; individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Valorizzazione del centro storico del Capoluogo nel suo assetto urbanistico, favorendo il recupero architettonico, funzionale e tipologico del patrimonio edilizio attraverso la promozione di forme di utilizzo compatibili.
3. Mantenimento dell'autonomia della frazione della Penna, rispetto al nucleo urbano di Terranuova, evitando processi di saldatura con il Capoluogo e favorendo processi di strutturazione urbana autonoma.
4. Favorire il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville evitando processi insediativi che tendano alla loro saldatura.
5. Promuovere il consolidamento, la strutturazione e la valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'Autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi.
6. Mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con



- il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico.
7. Utilizzazione della risorsa del Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree, attività e destinazioni che possano ridurre i livelli di mobilità su tutta l'area.
 8. Individuazione di processi di crescita e sviluppo dell'abitato del Capoluogo, coerenti con gli sviluppi antichi, individuando i nuovi percorsi di scarto.
 9. Tutela del torrente Ciuffenna sia per quanto riguarda l'alveo che le aree pertinenziali in modo da valorizzare la risorsa ambientale.
 10. La riduzione della mobilità veicolare a vantaggio di quella ciclabile e pedonale.

1.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.

All'interno del sottosistema ambientale delle valli antropizzate si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C.P. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce tutto il patrimonio storico sia dei centri urbani minori che territorio rurale ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
2. Promuovere il recupero funzionale e tipologico del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro storico del Capoluogo attraverso l'individuazione di regole di trasformazione che, nel rispetto dell'impianto urbanistico, consentano un recupero degli antichi valori tipologici ed architettonici.
Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce il patrimonio edilizio del centro storico del capoluogo ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
3. Individuazione, nella frazione della Penna, di un sistema infrastrutturale e di servizi capace di affrancare l'autonomia della frazione rispetto al Capoluogo. Conseguente incremento del sistema insediativo e produttivo.
4. Evitare processi di crescita dei due nuclei delle Ville (Ville e Ville Madrigale) che tendano alla saldatura degli stessi favorendo processi di strutturazione non lineari.
5. Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.
Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.
6. Individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno.
7. Progettazione di massima delle nuove viabilità di scarto per definire i limiti della struttura urbana del Capoluogo ed individuare i bordi entro i quali contenere i nuovi sviluppi edilizi. Tali viabilità definiranno il limite a monte dei nuovi sviluppi edilizi in coerenza con il limite a valle da far coincidere sul torrente Ciuffenna più che con la nuova circonvallazione.
8. Tutela dei valori ambientali e paesaggistici del Torrente Ciuffenna e sua utilizzazione come Parco fluviale urbano, luogo per percorsi ciclabili e pedonali da collegarsi al sistema del verde e delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
9. Individuazione di spazi per attrezzature contigue all'abitato capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.



10. Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato. Valorizzazione delle antiche viabilità di scarto del capoluogo ormai divenute a tutti gli effetti parti importanti del tessuto urbano.

1.2 LE VALLI A BASSA ANTROPIZZAZIONE

1.2.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

Il sottosistema comprende le piccole valli del bacino dell'Arno che incidono, da Est ad Ovest, il territorio comunale, prevalentemente, caratterizzate da borri di origine torrentizia e fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle.

Trattasi di una sorta di approfondimento delle analisi effettuate dal P.T.C., conseguente all'esame del territorio ad una scala maggiore; i territori di cui al presente sottosistema hanno, infatti, caratteristiche, orografiche, morfologiche ed ambientali simili a quelle di cui ai *Tipi di paesaggio agrario "1b-fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle"* ed in questo senso sono state classificate.

Dal punto di vista del sistema insediativo si rileva un basso livello di edificato ed una totale assenza di nuclei e aggregati.

Nella parte Est le valli riguardano il corso dell'Ascione, quello del Caprenne e quello del Tasso; sono più rade ed individuano il sistema dei piani alti.

Nella parte ad Ovest il sistema idrografico si infittisce determinando a valle le colline della valle dell'Arno ed a monte il fenomeno delle balze.

L'assetto idrografico è costituito dal Riofi sul quale confluiscono una serie di piccoli rii, praticamente ortogonali alla Setteponti, che prendono il nome dagli insediamenti su di essa attestati (Rio di S. Martino, di Montemarciano, di Poggitazzi, di Malva e di Piantravigne).

Il sistema infrastrutturale ricalca quello idrografico con Via delle Cave (SP 78 delle Balze) che segue il corso del torrente Riofi ed un sistema di collegamenti trasversali tra Via delle Cave ed i borghi della Setteponti, in parte ancora in essere ed in parte perduto o in stato di abbandono.

Il basso livello di antropizzazione dell'area favorisce il mantenimento dei valori ambientali e paesaggistici del luogo con particolare riferimento alla protezione dei coni visivi attualmente godibili dalle viabilità esistenti. Il tipo agrario è caratterizzato da piccoli appezzamenti che interessano le aree pianeggianti con coltivazioni di basso pregio.

1.2.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle valli a bassa antropizzazione:

- Il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e testimoniale.
- Il sistema degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- Il sistema idrografico dei borri ed il loro rapporto con i coltivi.
- Il sistema infrastrutturale viario nel suo rapporto con i borri e le valli; la maglia viaria storica.
- Le balze, i calanchi, i coni visivi di pregio. I geotipi
- L'area naturalistica di Bandella.
- La complessità orografica del territorio.

1.2.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale qualificato; individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Individuazione di regole, norme, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
3. Salvaguardia del sistema idrografico dei borri, messa in sicurezza delle aree esondabili.
4. Tutela del valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari nel loro rapporto con i borri e con le aree limitrofe.
5. Tutela e valorizzazione dell'area naturalistica di Bandella attraverso un sistema di regole che nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.



6. Le balze come valore ambientale e paesaggistico da tutelare integralmente sia nella loro consistenza che nei coni visivi.
7. Mantenere la complessità orografica del territorio attraverso la conservazione dei sistemi di coltivazione, della maglia agraria e del reticolo drenante.

1.2.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.

All'interno del sottosistema ambientale delle valli a bassa antropizzazione si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Valorizzare il patrimonio edilizio rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione dello stesso nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
2. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti ed individuazione di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
3. Individuazione degli ambiti di tutela dei percorsi fondatori e dei collegamenti antichi.
4. Salvaguardia del sistema idrografico dei borri, messa in sicurezza delle aree esondabili senza alterare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli stessi. Individuazione delle eventuali casse di esondazione come elemento integrativo di arricchimento del paesaggio e non come semplice opera idraulica.
5. Tutela e valorizzazione del sistema delle balze come bene ambientale e paesaggistico irripetibile. Individuazione di un sistema normativo finalizzato alla tutela dei coni visivi. (inserire geotopi e lavoro Elisabetta?)
6. Riconoscimento della riserva naturale di Bandella come area da tutelare e salvaguardare. Individuazione di un sistema di regole che, nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
7. La complessità e diversità orografica del territorio come risorsa. Individuazione di un sistema normativo di tutela degli elementi che ne consentono la conservazione.



1.3 GLI INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE

Il sottosistema degli insediamenti di fondovalle del comune di Terranuova Bracciolini è ordinato principalmente lungo i maggiori tracciati viari.

Il collegamento tra il fondovalle e il territorio montano del Pratomagno e l'area delle infrastrutture parallele all'Arno rappresentano la parte maggiormente urbanizzata dell'intero comune; in modo minore ma comunque considerevole l'urbanizzazione si sviluppa anche lungo via delle ville.

Il nucleo principale del sottosistema è costituito dall'abitato di Terranuova Bracciolini a cui sono fisicamente collegati, ma autonomi dal punto di vista funzionale, il nucleo della Penna a Nord, l'abitato delle Ville ad Ovest, il Casello con l'area produttiva circostante, l'area di Ponte Mocarini, interfaccia con il confinante comune di Montevarchi, nonché l'area produttiva di Valvigna.

Al sottosistema insediativo appartengono le aree effettivamente urbanizzate identificabili con i luoghi dell'abitare e del lavoro e delle relazioni sociali.

Al sottosistema appartengono inoltre anche le aree agricole di fondovalle che si caratterizzano in parte per il carattere ormai residuale rispetto al tessuto urbanizzato, nelle valli antropizzate, mentre permangono nella loro caratteristica di aree di notevole pregio paesistico nelle valli minori a bassa antropizzazione.

Il sottosistema si articola in sette ambiti:

- l'ambito della città storica;
- l'ambito della città consolidata;
- l'ambito della città da consolidare
- l'ambito della produzione;
- l'ambito del parco fluviale del Ciuffenna
- l'ambito del parco urbano della collina
- l'area agricola di fondovalle

1.3.1 La città storica.

L'ambito include la parte storica di Terranuova, comprensiva della città murata e delle espansioni residenziali dei primi anni del XX secolo, nonché i nuclei storici della Penna, delle Ville e Ville Alte, tutti e quattro caratterizzati da un tessuto ad alta densità abitativa.

L'uso prevalente è residenziale, con una percentuale di terziario localizzato nel capoluogo dove, in prossimità della via principale e della piazza centrale, il piano terra degli edifici, nella maggior parte dei casi, è occupata da attività commerciali, terziarie e produttive generalmente compatibili con il tessuto urbano storico.

Sono presenti situazioni di degrado fisico ed urbano soprattutto nei nuclei della Penna, delle Ville e delle Ville Alte.

Anche il Centro storico di Terranuova presenta situazioni di degrado fisico ed urbano relativi sia all'edificato che allo spazio urbano; gli eventi storici riconducibili al periodo bellico hanno generato un tessuto urbano che si configura come inalterato nell'assetto urbanistico e particolarmente degradato dal punto di vista dell'edificato, in particolare lungo la via e la piazza principale.

Sono invariati dell'ambito in analogia a quanto riportato al precedente punto 1.1.2: il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico in riferimento ai centri storici, l'impianto urbanistico dell'abitato di Terranuova, la maglia viaria storica.

Gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale delle valli antropizzate: attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale rileva tutto l'edificato storico sopra descritto del capoluogo e dei centri storici della Penna e delle Ville; il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.

Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

Dovranno essere valorizzati anche gli spazi aperti.

Destinazioni compatibili o escluse:



La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti. È ammessa la funzione turistico-ricettiva.

Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo, e le medie e grandi strutture di vendita.

1.3.2 La città consolidata.

L'ambito si configura come area urbana prevalentemente residenziale.

Nell'abitato di Terranuova, esso è suddiviso sostanzialmente in due tipi tessuto: uno costituito da isolati residenziali, su tessuto regolare a maglia quadrata, il cui impianto risale agli anni tra il 1950-1970, che ha saturato l'area tra il centro storico e il torrente Ciuffenna e si è allungato, in entrambe le direzioni, lungo la direttrice Montevarchi –Loro Ciuffenna; il secondo corrisponde invece all'espansione recente che ha originato i quartieri residenziali di Pernina a Nord-Est e di Paperina a Sud-Ovest. Questa seconda tipologia di tessuto edilizio è caratterizzata da isolati di forma irregolare che si arrampicano sulla collina da un lato o si distribuiscono sulla pianura dall'altro, con tipologie abitative a schiera, in linea o a edificio isolato.

Sono presenti, all'interno di questo ambito aree produttive di piccola e media dimensione con funzioni ormai dismesse o incompatibili con il tessuto residenziale e sono invece mancanti spazi pubblici di socializzazione.

Alla Penna l'ambito è caratterizzato dall'espansione residenziale che si è sviluppata lungo la strada provinciale Sp.5 allungandosi, in analogia con il capoluogo, verso il torrente Ciuffenna a Sud-Est.

Alle Ville l'ambito si compone di una prima area in località Ville Madrigale che si configura come espansione di tipo residenziale sviluppatasi sulla collina, in adiacenza al confine con il Comune di San Giovanni V.no e lungo la viabilità di fondo valle; le tipologie edilizie a cui si riferisce sono principalmente l'edificio isolato, e la casa a schiera.

La seconda zona, individuabile come Ville, si trova in prossimità del nucleo storico e rappresenta l'edificato che si è sviluppato lungo la viabilità di fondo valle verso le colline circostanti.

Sono invariati dell'ambito in analogia a quanto riportato al precedente punto 1.1.2: l'autonomia del sistema insediativo della Penna rispetto al Capoluogo; il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville ed il mantenimento della loro diversa identità.

Gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale delle valli antropizzate.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà la trasformazione delle aree connotate da condizioni di degrado presenti all'interno dell'ambito, nonché la conversione delle aree con attività incompatibili con la residenza; all'interno di queste aree di trasformazione dovranno essere garantite le dotazioni minime previste dalla legge per attrezzature e servizi pubblici.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti. È ammessa la funzione turistico-ricettiva.

Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo, e le grandi strutture di vendita.

1.3.3 La città da consolidare.

Nell'abitato di Terranuova l'ambito è costituito dalla parte di territorio posta Ovest del centro storico, verso la collina.

Caratteristica fondamentale di questo spazio è la disomogeneità degli edifici, l'assenza di un tessuto morfologicamente configurato e di un disegno dello spazio pubblico.

In analogia al capoluogo, anche nella frazione della Penna l'ambito si configura come area scarsamente edificata ad Ovest della Sp.5 per la quale si rende necessario un progetto di riorganizzazione del tessuto esistente.



Alle Ville l'ambito comprende la parte più recente dell'espansione lungo la viabilità di fondovalle.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

La concretizzazione degli obiettivi è affidata alla realizzazione delle aree di trasformazione e ad interventi di completamento puntuali, che saranno definiti dal Regolamento Urbanistico.

Per queste aree il Regolamento Urbanistico, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi disciplinate per ogni U.T.O.E. e della valutazione ambientale strategica, dovrà definire le modalità di intervento progettuali e gestionali. All'interno delle aree di trasformazione dovranno essere individuati e prescritti strumenti perequativi finalizzati alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

La viabilità all'interno dell'ambito dovrà garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovrà perseguire il raccordo con i tracciati viari e ciclopeditoni esistenti.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti. È ammessa la funzione turistico-ricettiva.

Sono escluse le attività produttive che rientrano tra le attività di prima classe disciplinate dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.

1.3.4 La produzione.

L'ambito è caratterizzato dai principali insediamenti produttivi del comune, concentrati in aree specifiche e circoscritte del territorio, che mostrano segni di continua evoluzione.

L'attività produttiva si è progressivamente allontanata dal tessuto urbanizzato del centro urbano verso le aree libere del fondovalle, distanti dalle aree abitate, ma comunque in prossimità della rete di connessione infrastrutturale.

L'ambito individuato dal piano comprende aree già insediate, aree in corso di realizzazione ed altre aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda. Attualmente nelle aree esistenti non è sufficientemente garantito un rapporto ottimale di servizi ed infrastrutture, sia in termini quantitative, sia in termini di rapporti qualitativi tra le diverse parti urbane.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico, tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi e delle prescrizioni della valutazione ambientale strategica, dovrà definire il rapporto tra le aree produttive e gli spazi aperti ed edificati circostanti; in particolare dovrà disciplinare le aree in fregio alla Sp.11 in fase di adeguamento a SR69 nelle aree di Valvigna e Poggilupi.

Dovrà essere prestata particolare cura alla progettazione degli spazi collettivi.

Le strade di distribuzione all'interno dell'ambito dovranno garantire una migliore sicurezza e qualità urbana ed ambientale e dovranno perseguire il raccordo con i tracciati viari e ciclopeditoni esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere opportune aree "filtro" di salvaguardia per i nuclei residenziali presenti nelle aree attigue a quelle produttive da realizzare tramite la costituzione di fasce di verde pubblico o privato e di schermature vegetali.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere inoltre, per le aree poste lungo l'asta autostradale e sottoposte al vincolo di tipo paesaggistico per una fascia profonda 200,00 mt., opportune misure volte a salvaguardare la godibilità del paesaggio da parte degli utenti dell'infrastruttura A, ai sensi di quanto stabilito dal PIT in qualità di Piano Paesistico secondo il disposto del D.Lgs 142/2004.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la produzione. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la produzione, come attività commerciali, esclusa la grande distribuzione, attività turistiche ricettive, servizi. È esclusa la destinazione d'uso residenziale.



1.3.5 Parco fluviale del Ciuffenna.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del torrente Ciuffenna, che da Nord-Est a Sud-Ovest, lambisce l'abitato di Terranuova Bracciolini e della Penna. Lungo il torrente si sviluppano tutta una serie di percorsi, di aree ludiche, spazi pubblici che sono entrati a far parte delle dinamiche funzionali del territorio urbanizzato.

Interventi recenti mirati alla salvaguardia idraulica hanno consacrato ulteriori parti del territorio a parco fluviale.

Sono invarianti dell'ambito in analogia a quanto riportato al precedente punto 1.1.2: il torrente Ciuffenna come risorsa ambientale, le aree agricole e di valore paesistico ai margini degli abitati, la maglia viaria storica.

Gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale delle valli antropizzate.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere, in concomitanza con le opere di messa in sicurezza idraulica e di trasformazione delle aree limitrofe, interventi di sistemazione a verde pubblico attrezzato, di valorizzazione della rete di piste ciclopedonali esistenti; dovrà prevedere inoltre, attraverso la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, un più funzionale collegamento dei centri abitati di Terranuova e della Penna con il fiume stesso.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante ed esclusiva dell'ambito è il servizio pubblico. Sono ammesse tutte le attività compatibili con tale funzione, quali servizi e attrezzature collettive e l'attività agricola.

1.3.6 Parco della collina.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un sistema prevalentemente collinare coltivato a vigneti ad ovest del centro urbano di Terranuova Bracciolini, situato in posizione dominante e panoramica. A questo sistema si aggiunge la presenza del Cimitero Comunale, con l'area circostante vocata a parco urbano, e l'emergenza monumentale della Chiesa di Pernina.

Sono invarianti dell'ambito in analogia a quanto riportato al precedente punto 1.1.2: il patrimonio edilizio di interesse storico le aree agricole e di valore paesistico ai margini degli abitati, la maglia viaria storica.

Gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale delle valli antropizzate.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere, in concomitanza con le trasformazioni previste nelle aree limitrofe, interventi di sistemazione a verde pubblico attrezzato, di valorizzazione della rete di piste ciclopedonali esistenti; dovrà prevedere inoltre, attraverso la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, un più funzionale collegamento con il centro abitato.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante ed esclusiva dell'ambito è il servizio pubblico. Sono ammesse tutte le attività compatibili con tale funzione, quali servizi e attrezzature collettive e l'attività agricola.

1.3.7 Area agricola di fondovalle.

L'ambito è caratterizzato prevalentemente dal territorio agricolo ormai residuale rispetto al tessuto urbanizzato. Sono visibili fenomeni di influenza urbana che sembrano sommergere l'originaria vocazione agricola del territorio; a zone fortemente degradate, dove ormai preme l'urbanizzazione, si alternano aree di notevole valore paesistico dove permangono le coltivazioni tradizionali.

In particolare nei fondovalle stretti delle valli a bassa antropizzazione, l'integrazione tradizionale tra insediamento e aree aperte emerge, dando origine ad una struttura del paesaggio agrario caratterizzata da seminativi. Il sistema di case sparse si alterna con aree di recente residenza periurbana.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione



si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico promuoverà la tutela dell'ambito come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica e come tale non suscettibile di trasformazioni urbanistiche e la ridefinizione dei margini degli insediamenti attraverso la riqualificazione ambientale.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa.

È ammessa l'attività turistico ricettiva.

Sono ammesse destinazioni per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

1.4 COLLEGAMENTI DI FONDOVALLE

Il sottosistema delle connessioni è caratterizzato da aree che svolgono funzione di collegamento fisico e percettivo tra le diverse parti del territorio, come le reti fluviali e la loro pertinenza, e le reti della viabilità. La connessione avviene sia in senso longitudinale, parallelamente all'Arno, che in senso trasversale verso il sistema della collina, attraversa e connette i vari ambiti. Tramite questo sottosistema viene riconosciuta e riacquisita la complessità dei rapporti ecologici, ambientali e infrastrutturali che collegano i vari sistemi ambientali, al fine di cogliere l'unitarietà dell'intero territorio, che storicamente ha valorizzato le risorse delle diverse realtà come complementari tra loro.

Il sottosistema si articola in cinque ambiti:

- parco fluviale dell'Arno
- rete dei collegamenti sovracomunali lungo l'Arno
- rete dei collegamenti con la collina
- rete dei collegamenti trasversali
- collegamenti in progetto

1.4.1 L'Arno.

L'ambito, che comprende le aree limitrofe al corso dell'Arno fiancheggiante l'Autostrada A1, attraversa l'intero territorio comunale di fondovalle e ne costituisce limite ad Sud-Ovest.

L'ambito è caratterizzato da un'elevata naturalità, costituita dalla ricca vegetazione riparia e da numerose aree coltivate.

L'area è oggi scarsamente e difficilmente fruibile principalmente a causa dell'Autostrada A1 che si configura come barriera fisica, attraversabile solo in pochi punti, e in conseguenza della scarsa manutenzione dei percorsi esistenti.

Con il nuovo ponte Sud di attraversamento del fiume Arno, in corso di realizzazione, questa parte del territorio comunale diventa area strategica per la mobilità ciclopedonale e la connessione tra i centri urbani del Valdarno.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi e le trasformazioni nelle aree limitrofe, in Loc. Valvigna e Podere Bacchi, in modo da promuovere il miglioramento dell'accessibilità e della percorribilità pedonale e ciclabile all'area attraverso il ripristino degli attraversamenti esistenti, il mantenimento e ripristino dell'ambiente naturale di tipo spontaneo, l'eventuale creazione di nuove attrezzature, anche di valenza sovra comunale

E' inoltre da promuovere e tutelare la conservazione o la creazione di corridoi ecologici che garantiscano l'accessibilità e la fruizione spontanea, da parte della popolazione faunistica presente sul territorio, delle aree ad elevato valenza naturalistica.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con il parco e le attività agricole.

1.4.2 Viabilità sovracomunali lungo l'Arno

L'ambito è caratterizzato da un sistema di connessioni che attraversano la pianura in senso longitudinale. È costituito dall'insieme dei collegamenti infrastrutturali di interesse sovracomunale e comunale esistenti.



Nell'ambito è compresa anche la Variante alla SR 69 ancora in corso di realizzazione da parte della Provincia di Arezzo.

La nuova arteria, con la costruzione del nuovo ponte a sud di attraversamento dell'Arno, sposta parte della viabilità regionale, dai territori di S.Giovanni V.no e Montevarchi a quello del comune di Terranuova.

Lo stralcio di parte del progetto definitivo e la conseguente non realizzazione di un tratto di strada fondamentale (da Loc. le Coste al Casello), il mancato adeguamento di parti di sedi viarie nel comune di Terranuova Bracciolini alle caratteristiche di strada regionale nonché l'assenza di opere infrastrutturali di ricucitura con la viabilità regionale in prossimità delle aree produttive di "Valvigna", "Poggilupi" e del Casello Valdarno, rischiano, in un prossimo futuro, di determinare un deciso aggravamento dei flussi veicolari.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi e le trasformazioni nelle aree limitrofe, in particolare in Loc. Valvigna, Podere Bacchi e in Loc. Poggilupi, in modo da promuovere la realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie a connettere il tessuto insediativo esistente con la nuova viabilità regionale; ulteriore obiettivo da perseguire sarà il miglioramento dell'accessibilità e della percorribilità pedonale e ciclabile all'area, nonché il collegamento con la rete delle ciclopeditone esistenti.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola.

1.4.3 Collegamenti con la collina

L'ambito è caratterizzato dal sistema di connessioni che attraversano la pianura in senso trasversale. È costituito dai collegamenti, in interesse anche sovra comunale, che collegano il fondovalle con le colline pedemontane e la montagna.

Tale viabilità, caratterizzata da un importante volume di utenza, lambisce ed attraversa gli abitati di Terranuova e della Penna e con le recenti opere in variante costituiscono limite all'espansione dei nuclei urbani.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi e le trasformazioni nelle aree limitrofe in modo da promuovere la realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie a connettere il tessuto insediativo adiacente, per il quale la viabilità si configura come soluzione di continuità, attraverso il miglioramento dell'accessibilità e della percorribilità pedonale e ciclabile, nonché il collegamento con la rete delle ciclopeditone esistenti.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola.

1.4.4 Collegamenti trasversali

L'ambito è caratterizzato dal sistema di connessioni che attraversano la pianura in senso longitudinale parallelo all'Arno, ma in fondo valli minori.

Tale viabilità, caratterizzata da un importante volume di utenza, si configura di fatto, per la mobilità comunale, come alternativa alla viabilità parallela all'Arno.

Le infrastrutture che interessano questo ambito sono caratterizzate da caratteristiche geometriche e funzionali inadeguate al volume della mobilità che supportano.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico promuoverà l'adeguamento delle infrastrutture alle reali esigenze della viabilità.

*Destinazioni compatibili o escluse:*

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola.

1.4.5 Progetto

L'ambito è caratterizzato dall'insieme delle infrastrutture in progetto che hanno l'obiettivo di potenziare ed adeguare ai reali volumi di utenza le infrastrutture viarie esistenti, nonché quello di mitigare l'impatto della rete viaria sul tessuto urbanizzato salvaguardando la sicurezza dei centri urbani attraversati.

In particolare appartengono a questo ambito le seguenti previsioni infrastrutturali:

- viabilità a Nord-Ovest dell'abitato di Terranuova Bracciolini;
- viabilità di fondovalle del Borro del Tasso;
- viabilità alternativa all'abitato delle Ville;
- viabilità di raccordo tra l'area artigianale in Loc. Le Coste e il casello Autostradale e la previsione di un ulteriore attraversamento del fiume Arno.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico, attraverso apposita disciplina, garantirà la possibilità di utilizzare le aree necessarie alla realizzazione delle nuove infrastrutture.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola



IL SISTEMA COLLINA.

Aspetti ambientali, definizione degli ambiti e sistema delle connessioni.

Il sistema territoriale denominato *Collina* presenta caratteristiche morfologiche ed aspetti paesistici di notevole interesse; è definito geograficamente dalla strada provinciale della Setteponti fino al limite della pianura alluvionale del fiume Arno e del torrente Ciuffenna.

Il sistema si caratterizza per la presenza di tre tipi di paesaggio:

- il primo comprende la fascia sud- occidentale del territorio comunale, parallela al corso dell'Arno, caratterizzata da un ambiente collinare con forme tondeggianti e pendenze contenute entro il 50%. In quest'area si è sviluppato un reticolo idrografico detritico completamente afferente all'Arno, con interpluvi generalmente larghi e piatti, e con versanti convessi o rettilinei.
- nel secondo, all'interno del territorio comunale, in un'ampia fascia parallela al corso dell'Arno ed alla catena del Pratomagno, si trovano terreni costituiti da una successione di litotipi comprendente, dal basso verso l'alto sabbie limose, ghiaie e conglomerati. I corsi d'acqua che vi scorrono hanno generato numerose vallette confinate da fianchi ripidi, che diventano spesso delle vere e proprie forre separate da guglie o da creste appuntite a guisa di lame.
- A partire dalla quota di circa 250 mt. slm si sviluppa in direzione del Pratomagno un pianalto molto regolare con pendenze intorno a tre gradi, frequentemente interrotto dalle incisioni dei corsi d'acqua che provengono dalla montagna. Esso costituisce il residuo del bacino lacustre "pleistocenico". L'altopiano termina ai piedi del versante della dorsale del Pratomagno ed è caratterizzato dall'affioramento di rocce arenacee, che costituiscono il limite nord- orientale del territorio comunale.

In queste aree predominano le colture a pascolo con superfici minoritarie destinate alla coltivazione della vite e dell'olivo.

L'insediamento, ad eccezione dei borghi antichi, non si è sviluppato in modo accentrato, data anche la fragilità dei suoli, ma è strutturato attraverso una rete di insediamenti minori e case sparse poste prevalentemente sui crinali e sulle strette pianure alluvionali dei torrenti.

Analizzando i diversi aspetti ambientali e territoriali dell'intero sistema è stato possibile individuare tre sottosistemi:

- **sottosistema ambientale della Setteponti.**

Il sottosistema della Setteponti corrisponde alla parte nord del territorio comunale per una fascia che lo percorre da Est ad Ovest.

Comprende principalmente il secondo e terzo tipo di paesaggio e si caratterizza per la presenza di una importante infrastruttura la SP1 Setteponti, che percorre, parallelamente alle infrastrutture di fondovalle e ad un'altitudine circa 300 mt, l'intero Valdarno Aretino.

Il sottosistema è caratterizzato dalla presenza importante di aspetti naturalistici e paesaggistici delle aree e per un preponderante uso agricolo dei suoli

- **sottosistema ambientale dei piani del fronte Est.**

Il sottosistema dei piani del fronte Est corrisponde alla parte sud-orientale del territorio comunale. Comprende principalmente il terzo tipo di paesaggio ed è delimitato a Nord dal sistema degli insediamenti della Setteponti, ad Ovest dalla Valle del Ciuffenna, a Sud dalla Valle dell'Arno ed ad Est da quella dell'Agna.

L'area è caratterizzata da una ricca ed articolata morfologia mammelliforme con disegno irregolare dei campi prevalentemente coltivati a seminativo e pascolo. Si riscontrano pochi oliveti, vigneti e piccoli boschi. Il territorio è inciso dalle valli dell'Ascione e del Caprenne che confluiscono in Arno con direttrice Nord –Sud; il torrente Ascione nella confluenza con l'Arno origina l'invaso di Bandella, il Caprenne confluisce in località Acquaborra in corrispondenza della valle denominata dell'Inferno.

Il sottosistema ambientale dei piani del fronte Est è quindi caratterizzato dalla presenza importante di aspetti naturalistici e paesaggistici delle aree e per un preponderante uso agricolo dei suoli.

- **sottosistema ambientale delle colline del fronte Ovest.**

Il sottosistema delle colline del fronte Ovest corrisponde alla parte occidentale del territorio comunale.

Comprende le aree poste ad Ovest del capoluogo appartenenti sia al primo che al secondo



tipo di paesaggio; l'unico centro di una certa consistenza è quello di Treggiaia.

Le aree sono caratterizzate da una generale semplificazione del paesaggio agrario con prevalenti coltivazioni a seminativo o a pascolo; sono quasi totalmente assenti coltivazioni di pregio (oliveti e vigneti).

L'assenza di nuclei o centri di particolare rilevanza è, in parte, riferibile al processo storico di formazione delle Terre murate che si realizzò attraverso la demolizione dei nuclei abitati più vicini al nuovo insediamento. Il modello insediativo ancora leggibile è quello dell'edilizia rurale sparsa collocata sui crinali meglio esposti e legata, quasi esclusivamente, alla economia agricola. Il sistema infrastrutturale dei percorsi è ordinato sulle sottostanti vallecole e quasi mai si trova traccia di percorsi di crinale.

L'intero sottosistema ambientale è caratterizzato dalla presenza importante di aspetti naturalistici e paesaggistici delle aree e per un preponderante uso agricolo dei suoli.

In relazione agli aspetti *funzionali* del territorio collinare si sono individuati due ulteriori sottosistemi:

- **sottosistema degli insediamenti della collina**, all'interno del quale sono stati individuati, in relazione sia alle varie epoche di realizzazione che alle differenti funzioni prevalenti, diversi ambiti che si caratterizzano per l'omogeneità dei criteri di selezione:
 - ambito del *tessuto storico*
 - ambito del *tessuto da consolidare*
 - ambito del parco fluviale del *Ciuffenna*
 - area *agricola* della collina
- **sottosistema dei collegamenti della collina**, all'interno del quale è stata individuata una rete di connessioni che, a vari livelli territoriali e funzionali, caratterizza il territorio collinare:
 - la Setteponti
 - rete dei collegamenti con il fondovalle
 - collegamenti in progetto

2.1 LA SETTEPONTI

2.1.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

Il sottosistema comprende gli insediamenti pedecollinari disposti sull'antico tracciato romano che corre ad un'altitudine di circa 300 mt s.l.m. In tale fascia altimetrica si sono sviluppati e consolidati gli agglomerati edilizi di maggiore consistenza (Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Traiana) e i nuclei minori di Paterna, Montalto, Montelungo, Caspiano e Borro). Tali aggregati, tutti di antica origine e preesistenti alla fondazione di Terranuova, si sviluppano su lingue delimitate dalle "balze" e sono in rapporto diretto ed in simbiosi con la strada dei Setteponti, antica Cassia Vetus, lungo la quale hanno potuto trovare la loro espansione più recente.

La via in epoca etrusco-romana costituiva il principale collegamento sul versante destro della Valle dell'Arno; il tracciato segue, con andamento sinuoso, l'orografia del terreno sviluppandosi in un alternarsi di curve che si affacciano sul Valdarno, scoprendo panorami di notevole pregio. Si snoda fra coltivazioni di olivi su terrazzamenti e terreni fortemente antropizzati. Trattasi della parte di più antica antropizzazione di tutto il territorio comunale che, con il passaggio dall'economia di montagna a quella di pianura, è rimasta praticamente esclusa dai tumultuosi processi di crescita della parte valliva del territorio.

Gli insediamenti sulla setteponti, tagliati fuori dalle nuove vie di comunicazione, (ferrovia e autostrada) hanno perso l'originaria importanza economica mantenendo, quasi intatti, gli originari assetti urbani.

I processi di forte crescita che hanno caratterizzato gli sviluppi urbanistici dei centri di fondovalle hanno, allo stesso tempo, consentito a questi piccoli nuclei di mantenere intatti gli antichi valori ambientali, artistici ed architettonici degli insediamenti.

Le crescite e gli sviluppi recenti sono, di norma, limitati a modesti incrementi, prevalentemente ordinati lungo gli assi viari e caratterizzati da edilizia di tipo puntuale.

I valori ambientali, artistici ed architettonici dei luoghi hanno favorito l'avvio di processi che stanno valorizzando lo sviluppo turistico ricettivo dell'area sia nelle forme legate all'attività



agricola che in quelle legate al turismo di tipo tradizionale. Tale risorsa dovrà essere opportunamente sfruttata in modo da favorire tali processi soprattutto a livello di ammissibilità degli interventi e delle destinazioni. Per quanto riguarda il mantenimento della identità delle strutture urbane si ritiene che i fenomeni di espansione debbano essere contenuti a quelli necessari a mantenere i fisiologici livelli di crescita degli abitati evitando sviluppi incongrui sia rispetto ai processi di crescita storicizzati che ai valori del paesaggio.

Piantravigne.

Il centro storico di Piantravigne ha origine medioevale. L'etimologia del nome si fa derivare da Planum inter vineas che significa "Pianura tra le vigne o terreno pianeggiante tra le vigne". Il nucleo è costruito sopra una formazione sabbiosa sovrastante la valle.

Il Castello di Piantravigne, con l'annesso feudo, lo troviamo già menzionato verso l'anno Mille sotto la dipendenza della ricca Abbazia di Nonantola rappresentata dal Priore di Santa Mamma della Badiola presso S.Giovanni Valdarno. In seguito passò sotto la Signoria dei Conti Guidi e poi dei Conti Pazzi del Valdarno, nemici della Repubblica Fiorentina; quest'ultima, nell'anno 1251, dopo numerose controversie, attaccò il castello e le abitazioni circostanti distruggendo Piantravigne. Il castello, difensivo e fortificato, da allora in poi non risorse più. Dal Repetti (dizionario Storico Geografico della Toscana) si registra che nell'anno 1845 in Piantravigne vi erano un totale di 338 abitanti.

Dalle analisi del Catasto Leopoldino si rileva che l'espansione dell'attuale centro storico è rimasta quasi immutata. Le poche edificazioni sono state realizzate fuori dal centro storico sulla strada che collega Piantravigne alla S.P1 Setteponti.

Persignano.

Persignano, come Piantravigne situato all'estremità nord-occidentale del territorio comunale, deriva da "Fundus persinianus".

Il nome della località richiama la presenza di un antico villaggio o di una fattoria romana. La sua storia ha seguito le vicende del vicino Castello di Montemarciano, dipendente cioè dalla Signoria dei Pazzi del Valdarno, avversari della Repubblica fiorentina alla quale poi Persignano passò.

Nel 1325 il popolo di Persignano entrò a far parte della lega di Loro o Gropina ed in seguito, come comune, della podesteria di Terranuova.

Il centro medioevale ha mantenuto inalterata la struttura di aggregato urbano attorno al nucleo centrale rappresentato dalla chiesa; la viabilità posta a valle passa tangente all'edificato e le zone più recenti sono state realizzate in prossimità della strada.

Dall'analisi delle carte storiche e foto aeree si evidenzia che la dimensione del centro storico non ha subito cambiamenti rispetto all'impianto del catasto Leopoldino.

Montemarciano.

Il centro di Montemarciano è anch'esso di origine medioevale. E' situato sulle pendici del versante meridionale del Pratomagno, sulla cosiddetta "conoide di Loro Ciuffenna" cioè su una delle numerose colline marnose della vallata, originatesi nel periodo pleistocenico (a partire da circa 1.8 milioni di anni fa) tramite il processo di sedimentazione di rena, ghiaia e ciottoli di arenaria che trasportavano i torrenti dalle pendici della montagna nel bacino lacustre del Valdarno (nel territorio numerosi sono stati i ritrovamenti fossili).

Il nome del nucleo è di origine romana: si potrebbe supporre nato da Monte di Marte o più probabilmente da Monte di Marcio in riferimento alla gens Marcia, famiglia romana, inizialmente patrizia, ed in seguito decaduta, che sosteneva discendere da Anco Marzio.

Nel territorio ci sono inoltre evidenti tracce di centuriazione a testimoniare l'opera di colonizzazione romana. Il Castello per vari secoli fu dominato dalla Signoria dei conti Pazzi del Valdarno, militanti sotto il vessillo ghibellino e perciò nemici della Repubblica Fiorentina; fu quest'ultima che ne ordinò la demolizione dopo la battaglia di Campaldino (1289) dove i ghibellini di Arezzo furono sconfitti.

Dopo pochi anni, probabilmente a partire dal 1313 (data dedotta da un'incisione presente nello stemma incastonato nella facciata esterna della Porta Campana, antica torre di guardia, oggi non più leggibile ma testimoniata da documenti d'archivio) il Castello, passato sotto la giurisdizione della Repubblica Fiorentina, fu ricostruito per formare un fortilizio di resistenza.

Attualmente poco è rimasto di questa struttura tranne alcune parti della cinta muraria con un resto di torre con arco di accesso al paese. Nella parte alta del massiccio rudere, si vede un'ampia monofora dove era stata collocata la campana del Castello (che attualmente esiste come simbolo del passato) che anticamente suonava per il coprifuoco e le adunanze civiche. La



torre era inoltre munita di un cassero ligneo che sosteneva la campana sostituito con il tempo da una sovrastruttura in pietra che alleggerì la massiccia sagoma della vecchia torre non avendo più funzione difensiva. Sul lato a sud-est è presente inoltre un arco di origine presumibilmente romana o altomedioevale, porta minore del Castello, che permetteva di raggiungere la vallata senza tornare sulla via di Setteponti attraverso uno stretto percorso lastricato del quale ancora è possibile osservarne qualche traccia.

Nel XVI secolo Montemarciano, come altri piccoli castelli della zona, faceva comune a sé nell'ambito della podesteria di Terranuova e del vicariato di S.Giovanni e pertanto aveva un proprio statuto (i primi presentati a Firenze risalgono al 1508 ed avevano lo scopo di regolare la vita del castello e delle campagne limitrofe). Gli statuti rimangono fino al 1775 quando il Granduca Leopoldo I con un ordinamento scioglie tutti i comuni rurali che rimarranno così sotto l'unica legge del granducato.

Lo sviluppo del nucleo è avvenuto attorno al percorso che lo attraversa longitudinalmente ed intorno alle strade interne disposte ortogonalmente alla viabilità principale; la nuova edificazione si sviluppa invece nei pressi della Setteponti intorno alla chiesa della "Madonna delle Grazie", oratorio iniziato nel 1522 e terminato nel 1536, con rifacimenti eseguiti nei secoli successivi e l'aggiunta nel seicento del portico su tre lati.

Le analisi delle carte storiche (Leopoldino, IGM 1945 e foto aeree) evidenziano che la dimensione urbana del centro storico è rimasta inalterata.

La Traiana.

Il centro storico della Traiana è costituito da due nuclei: il "Castello" che sorge in una piccola altura sul sito del vecchio castrum, del quale rimangono tracce del tessuto d'impianto, ed il nucleo edificato con la piazza centrale che si è formato, separato dall'antico castello, nei pressi dell'antica arteria romana Cassia Vetus che collegava Arezzo con Fiesole e poi con Firenze.

Il toponimo Traiana deriverebbe da "Villa Laetoriana" ossia "Villa di Letorio" con riferimento in luogo ad una fattoria. Il Castello della Traiana fin dagli inizi del XII secolo fu posseduto dalla Signoria dei Conti Ubertini di Arezzo, ghibellini e quindi nemici della Repubblica Fiorentina. Passò poi, in analogia con gli altri centri, sotto il dominio di quest'ultima per conquista nel XIV secolo per poi ritornare, con le armi, alle dipendenze degli Ubertini.

Dalle numerose contese è facile dedurre che i motivi di contrasto fossero dovuti alla ricchezza del territorio ed alla posizione strategica del Castello. La parrocchia di S.Fabiano e Sebastiano a Traiana, edificata nella piazza centrale, contava nel 1845 il numero di 305 abitanti mentre nell'anno 1998 ne contava numero 265. La recente edificazione è stata realizzata lungo la viabilità di collegamento con la strada passante per il centro urbano nella direzione della strada dei Setteponti.

Montalto.

Anche nel nucleo minore di Montalto, situato in prossimità della Sp.1 Setteponti a metà strada tra i centri di Montemarciano e Piantravigne, era ubicato il castello di "Monte alto" che prima del X secolo, era costituito da un fortilizio situato tra l'attuale Montalto e l'attuale Poggitazzi. Nei secoli XII e XIII è sotto i Conti Pazzi del Valdarno che se ne impadronirono come di numerose altre terre, villaggi e casolari della zona; nel 1288 fu conquistato dalla Repubblica Fiorentina. Oggi Montalto è costituito dalla sola chiesa con l'abitazione del parroco e da poche case coloniche a ricordo del Castello. La chiesa è modestamente decorata ed ha un campanile quadrato con quattro monofore.

Montelungo.

Di origine medioevale come tutti gli altri castelli e villaggi del circondario terranuovese. Prima dell'anno Mille rappresentava uno dei castelli più potenti con feudo più redditizio della regione, sia per vastità di estensione che per fertilità dei terreni circostanti. Apparteneva alla famiglia dei Conti Guidi del Valdarno e dopo questi il feudo e il castello passarono sotto vari proprietari sia per conquista che per donazione. Fu distrutto verso la metà del XIV secolo dalla Repubblica Fiorentina, il feudo venduto e diviso in varie proprietà. Nel 1376 la comunità entrò a far parte della podesteria di Terranuova. L'ubicazione del castello è indicata nella località attuale di Montelungaccio dove si trovano dei ruderi. L'antica chiesa sembra essere stata dove oggi sorge l'Oratorio eretto nel 1932 da Don Antonio Bizzelli di Arezzo demolendo il vecchio edificio religioso del quale furono riutilizzate alcune pietre. Nel 1845 la parrocchia di Montelungo contava 350 abitanti, dei quali 275 nella comunità di Terranuova e 75 in quella di Loro Ciuffenna.



2.1.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale della Setteponti:

- Il rapporto tra la viabilità della Setteponti ed il modello insediativo dei centri e dei nuclei su di essa attestati.
- Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici ed ai nuclei antichi.
- Il sistema dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse.
- La "Cassia Vetus" come elemento fondatore dei processi antropici.
- I vecchi borghi di Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Traiana, e i nuclei di Paterna, Montalto, Montelungo, Caspriano e Borro.
- La maglia viaria storica.
- Il patrimonio storico dell'edilizia rurale.
- Il rapporto tra il paesaggio antropizzato e quello naturale. I boschi e i coltivi.
- I pianalti, la maglia agraria, la tutela dei modelli antropici del paesaggio agrario. Il sistema delle fattorie e degli appoderamenti
- La viabilità di interesse paesistico (la SP1 Setteponti), la viabilità per Montemarciano SP6, la viabilità per Piantravigne e Persignano, la SP59 per Montelungo, Ganghereto e da Viterba al Borro.

2.1.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.

1. Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.
2. Garantire a ciascun centro i minimi quantitativi di crescita fisiologica per garantire la permanenza dei residenti e delle attività.
3. Promuovere e valorizzare il riutilizzo degli immobili favorendone la vocazione turistico ricettiva.
4. Evitare forme intensive di utilizzazione delle aree da assoggettare a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica attraverso norme, indici e parametri che favoriscano il permanere degli attuali modelli insediativi.
5. Valorizzazione dei vecchi collegamenti viari e rammagliatura del sistema infrastrutturale esistente
6. Tutela della maglia agraria e del reticolo idrografico che la caratterizza.
7. Favorire i processi di adeguamento e consolidamento dei sistemi infrastrutturali e dei servizi ivi compresi quelli per la mobilità, per favorire il mantenimento e la vitalità dei vari centri.

2.1.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.

All'interno del sottosistema ambientale della Setteponti si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Mantenimento del modello insediativo attestato sul percorso della Setteponti attraverso il recupero, il consolidamento ed il potenziamento dei vari centri presenti all'interno dei sistemi ambientali. Da tale intenzione consegue il mantenimento, per ciascun centro, della propria autonomia funzionale e strutturale e la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso interventi mirati di recupero urbano.
2. Riqualificazione degli spazi pubblici attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
3. Riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato.
4. Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ad usi turistico-ricettivi o ad altri usi diversi dalla residenza finale e non conflittuali con essa (piccole attività commerciali, botteghe, artigiane ecc.).
5. Favorire gli incrementi tesi al mantenimento e/o al recupero della maglia agraria e dei coltivi esistenti
6. Incentivare e promuovere il mantenimento e la conservazione degli assetti vegetativi e culturali tipici della zona.



2.2 I PIANI DEL FRONTE EST

2.2.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

La denominazione del sottosistema riprende quella individuata nel P.T.C. come zona agronomica "M" Tipo 4 variante "b". Il sottosistema corrisponde alla parte Est del territorio comunale. Esso è delimitato a Nord dal sistema degli insediamenti della Setteponti, ad Ovest dalla Valle del Ciuffenna, a Sud dalla Valle dell'Arno ed ad Est da quella dell'Agna. L'area è caratterizzata da una ricca ed articolata morfologia mammelliforme con disegno irregolare dei campi prevalentemente coltivati a seminativo e pascolo. Si riscontrano pochi oliveti, vigneti di podere e piccoli boschi. Il luogo è inciso dalle valli dell'Ascione e del Caprenne che confluiscono in Arno con direttrice Nord – Sud. Il torrente Ascione nella confluenza con l'Arno origina l'invaso di Bandella, il Caprenne confluisce in località Acquaborra in corrispondenza della valle denominata dell'Inferno.

Il sistema idrografico ha caratteristiche sostanzialmente diverse da quello posto nella parte Ovest del territorio che risulta caratterizzato da un reticolo più fitto e da un andamento Est – Ovest che, in ragione della particolare situazione geomorfologica, ha originato il sistema delle balze.

Il sistema insediativo è articolato in centri murati, piccoli nuclei ed abitati sparsi. La particolare conformazione del territorio ha reso più complesso il sistema infrastrutturale viario caratterizzato da percorsi estremamente articolati con collegamenti resi difficili oltre che dall'orografia dal traffico indotto dalla escavazione.

Dal punto di vista viario si rileva la mancanza di un percorso forte di collegamento tra la Setteponti e la valle dell'Arno come invece si riscontra nei collegamenti Terranuova – Loro Ciuffenna e San Giovanni – Castelfranco. Assai complesso risulta definire il sistema di relazioni economiche e sociali che il piccolo centro di Castiglion Ubertini possa aver determinato nella storia. La bassa antropizzazione di questa parte del territorio è forse riconducibile anche alle probabili difficoltà di gestione di detta entità locale che è stata annessa a quella di Terranuova solo nel XIX secolo. Di seguito si riportano sinteticamente alcuni cenni storici relativi ai nuclei compresi all'interno del sottosistema sopra citato.

Cicogna.

Il centro storico della Cicogna è situato sulle colline argillose in prossimità del Torrente Ascione e come per quasi tutti i colli valdarnesi anche questo Castello fu feudo dei potenti Conti Guidi che lo governarono per diversi secoli; ma, per la sua particolare posizione e per l'inaffidabilità di detta signoria feudale, ora alleata, ora nemica della Repubblica, finì ben presto per essere posto sotto il controllo diretto di Firenze. Il castello della Cicogna appare citato in una provvisione della Signoria Fiorentina del 2 aprile 1337 con la quale si indicava la costruzione dell'attuale Terranuova.

Il centro urbano ha subito negli anni più recenti un notevole sviluppo rispetto all'antico insediamento che aveva una planimetria, ancora oggi leggibile nel centro storico, di forma ovale, con due porte di accesso collegate da un asse con al centro la piazza principale dove si affacciava la chiesa di Santa Lucia. Le nuove edificazioni sono state realizzate in prossimità della viabilità di collegamento con la SP59 Valdarno-Casentinese.

Campogialli.

Il centro storico di Campogialli si è sviluppato attorno al nucleo del castello che nel XIV secolo apparteneva alla famiglia dei Pazzi valdarnesi, imparentati con gli Ubertini, per poi passare sotto la Repubblica fiorentina dopo le numerose ribellioni della popolazione, malcontenta del governo dei primi. L'etimologia del nome è incerta: sembra infatti derivare dall'aggettivo che designava il colore del terreno o della roccia o da uno stemma gentilizio avente come sfondo il così detto "campo-oro" o "campo-giallo" o infine dal nome di una antica famiglia.

Il paese è arroccato su una cuspide di terreno arenaceo ed il castello segnava il confine dell'antico contado aretino descritto in un diploma di Carlo V diretto ad Arezzo nell'anno 1356. Ai piedi dello stesso si è formato il borgo medioevale con la chiesa e la piazza centrale che funziona da cerniera tra il vecchio castello e l'espansione del borgo.

Il nucleo conserva ancora inalterate le caratteristiche estetico formali del centro medioevale; gli edifici più recenti sono stati costruiti sulla viabilità che penetra nella parte centrale del paese. La strada che dalla val d'Ascione si collega alla SP.1 Setteponti è invece tangente al nucleo urbano ed attorno a questa viabilità sono stati realizzati gli interventi più recenti.

Castiglion Ubertini e Monticello.

Castiglion Ubertini sorge su un terreno argilloso, alla destra dell'Arno; un tempo era detto anche



“Palazzo” o “Palagio” per la dimora costruita dalla famiglia dei Conti Ubertini di Arezzo. Le notizie del Castello risalgono a prima del 1200 e pare fosse situato poco distante l'abitato attuale, nel 1288 è possesso della Repubblica fiorentina.

La popolazione della comunità nell'anno 1845 ammontava a 498 abitanti mentre nel 1989 se ne contavano 213. Nel 1868 il comune di Castiglion Ubertini viene aggregato a quello di Terranuova.

Tasso.

Il Castello del Tasso è posto sulla cresta di una spiaggia sabbiosa e tufacea tra Terranuova, Ganghereto e Castiglion-Ubertini.

Nel XII e XIII secolo costituiva uno dei migliori feudi dei Conti Guidi; non molto tempo dopo lo troviamo nominato dai sub-feudatari Ubertini e Pazzi di Valdarno militanti nel partito ghibellino, ma nel 1310 gli stessi abitanti del castello chiesero di sottomettersi a Firenze.

Nel 1376 il territorio viene accorpato all'appena istituita podesteria di Terranuova. Nel 1845 la comunità del Tasso contava 496 abitanti mentre nel 1998 al Tasso risiedono n. 137 abitanti. Il centro urbano non ha subito ulteriori incrementi rispetto alla cartografia del Catasto Leopoldino.

Ganghereto.

Il termine stava ad indicare una delimitata zona comprendente nel suo raggio più villaggi, parrocchie e castelli (San Niccolò a Ganghereto, San Francesco a Ganghereto, San Giorgio a Ganghereto, S.Maria a Ganghereto ecc.)Centro principale della zona era Castel Santa Maria a Ganghereto che diramava il suo qualificativo a tutta la zona circostante. Il castello fu signoria dei Conti Ubertini prima e poi per metà dei conti Guidi e fu distrutto nel 1271 dai suoi abitanti per ordine della Repubblica fiorentina con l'obbligo di ricostruirne uno nuovo nella sottostante pianura, dove sorse poi il già citato castello di Santa Maria a Ganghereto, denominato

2.2.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale dei piani del fronte Est:

- Il patrimonio edilizio di interesse storico costituito da nuclei e patrimonio edilizio generale.
- I centri storici di Campogialli e la Cicogna ed i borghi di Monticello, Castiglion Ubertini, Comugni; gli insediamenti del Tasso e Ganghereto.
- Il sistema delle fattorie e degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- La viabilità di interesse paesistico S.P.04 dell' Ascione.
- L'area naturalistica di Bandella.
- L'area delle cave.
- La complessità orografica del territorio e la complessità del sistema infrastrutturale viario.

2.2.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato. Individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C
2. Favorire l'autonomia infrastrutturale e sociale degli abitati di Campogialli e la Cicogna ed il mantenimento dell'identità dei nuclei minori garantendone i naturali sviluppi fisiologici.
3. Individuare regole, norme, indicazioni, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dalle fattorie, dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
4. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari longitudinali e trasversali.
5. Tutelare e valorizzare l'area naturalistica di Bandella attraverso un sistema di regole che nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
6. Individuare norme, regole, sistemi infrastrutturali, funzionali alla utilizzazione dell'area delle cave dettando regole per il loro utilizzo ed il successivo ripristino.
7. Valorizzare la complessità del sistema orografico attraverso il riconoscimento dei processi di formazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio caratterizzanti.

2.2.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.



All'interno del sottosistema ambientale dei piani del fronte Est si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
2. Potenziamento del sistema infrastrutturale e delle attrezzature negli abitati di Campogialli e la Cicogna garantendone i naturali sviluppi fisiologici. Riconoscimento dei nuclei minori come ambiti da tutelare e salvaguardare.
3. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti e delle fattorie ed individuazioni di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
4. Individuazione di ambiti di tutela dei percorsi fondatori e dei collegamenti antichi.
5. Riconoscimento della riserva naturale di Bandella come area da tutelare e salvaguardare. Individuazione di un sistema di regole che, nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
6. Attenuare l'impatto ambientale, paesaggistico indotto dalla escavazione. Individuazione di sistemi infrastrutturali idonei ad attenuare l'impatto del traffico. Adozione di norme, regole, ed indirizzi funzionali per una corretta coltivazione delle cave ed il successivo ripristino.
7. Salvaguardare la complessità del sistema orografico attraverso la valorizzazione ed il riconoscimento degli elementi del paesaggio caratterizzanti. Individuazione dei con visivi da salvaguardare.

2.3 LE COLLINE DEL FRONTE OVEST

2.3.1 Caratteri territoriali, descrizione fisica e storica, infrastrutture, modello insediativo.

Il sottosistema delle colline del fronte Ovest comprende l'area relativa alle colline della valle dell'Arno.

Essa corrisponde, in linea di grande massima, agli ambiti classificati come tipo di paesaggio "5. Colline argillose del Valdarno". Sono aree caratterizzate da una generale semplificazione del paesaggio agrario con prevalenti coltivazioni a seminativo o a pascolo. Sono quasi totalmente assenti coltivazioni di pregio (oliveti e vigneti), le poche rimaste sono in via di smantellamento.

Il sottosistema comprende le aree poste ad Ovest del capoluogo dove l'unico centro di una certa consistenza è quello di Treggiaia.

L'assenza di nuclei o centri di particolare rilevanza è, in parte, riferibile al processo storico di formazione delle Terre murate che si realizzò attraverso la demolizione dei nuclei abitati più vicini al nuovo insediamento.

Il modello insediativo ancora leggibile è quello dell'edilizia rurale sparsa collocata sui crinali meglio esposti e legata, quasi esclusivamente, alla economia agricola.

Il sistema infrastrutturale dei percorsi è ordinato sulle sottostanti vallecole e quasi mai si trova traccia di percorsi di crinale.

La fragilità dei versanti consiglia strategie di pianificazione tese alla razionalizzazione dell'uso del suolo sia dal punto di vista della coltivazione che per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La Treggiaia

La Treggiaia è un piccolo nucleo storico edificato attorno alla chiesa di S. Pietro in San Benedetto posto sulla cresta della collina lungo il torrente della Spina, nella parte sinistra, e lungo la strada SP 8 di Botriolo che da Castelfranco di Sopra conduce a San Giovanni V.no.

Soggetto anch'esso alla signoria dei conti Pazzi e sottoposto agli scontri di questa con la città di Firenze, la Treggiaia si legò a quest'ultima fino al 1260 per poi ritornare varie volte sotto la famiglia ghibellina che la tenne fino al 1342. La Repubblica fiorentina la riconquistò di nuovo distruggendola; gli abitanti dovettero trasferirsi più a valle in un altro villaggio sprovvisto di mura. Il nucleo urbano nel 1833 contava 153 abitanti, 141 nel 1845 mentre nell'anno 1989 erano scesi a 189.

2.3.2 Le invarianti strutturali.

Rappresentano invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle colline del fronte Ovest:

- Il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e testimoniale. L' insediamento di



Treggiaia.

- Il sistema degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- Il reticolo drenante e di raccolta delle acque piovane ed il loro rapporto con i coltivi.
- Il sistema infrastrutturale viario nel suo rapporto con i borri e la valle. La maglia viaria storica.
- Le balze, i calanchi, i coni visivi di pregio.
- La complessità orografica del territorio.
- Il rapporto con gli insediamenti del fondovalle, gli orti periurbani.

2.3.3 Definizione degli obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione.

1. Tutela e valorizzazione, dei nuclei e dei centri storici di valore e del patrimonio edilizio rurale qualificato. Individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Individuazione di regole, norme, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
3. Salvaguardia del sistema drenante dei campi e tutela del reticolo di scolo.
4. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari nel loro rapporto con i borri e con le aree limitrofe.
5. Le balze come valore ambientale e paesaggistico da tutelare integralmente sia nella loro consistenza che nei coni visivi.
6. Mantenere la complessità orografica del territorio attraverso la conservazione dei sistemi di coltivazione, della maglia agraria e del reticolo drenante.
7. Mantenimento della identità dei luoghi e dei processi di antica formazione antropica. Controllo dei processi fagocitativi degli insediamenti di fondovalle.

2.3.4 Linee programmatiche e strategie di pianificazione.

All'interno del sottosistema ambientale delle colline del fronte Ovest si intende operare per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
2. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti ed individuazione di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
3. Salvaguardia del sistema drenante costituito dal vecchio reticolo idrografico. Individuazione degli incentivi necessari a garantirne la conservazione e/o il ripristino.
4. La tutela e la valorizzazione del sistema delle balze come bene ambientale e paesaggistico irripetibile. Individuazione di un sistema normativo finalizzato alla tutela dei coni visivi.
5. La complessità e diversità orografica del territorio come risorsa. Individuazione di un sistema normativo di tutela degli elementi che ne consentono la conservazione
6. Mantenimento della identità dei luoghi e dei processi di antica formazione antropica. Controllo dei processi fagocitativi degli insediamenti di fondovalle quali la formazione degli orti periurbani o il proliferare di annessi agricoli scollegati dagli originari insediamenti.

2.4 GLI INSEDIAMENTI DELLA COLLINA.

Il sottosistema insediativo della collina è costituito da un cospicuo numero di frazioni, che sorgono sulle colline nella parte Nord ed Est del territorio comunale.

Al sottosistema insediativo appartengono i nuclei urbanizzati di Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Cicogna, Traiana, Campogialli, Castiglion Ubertini, Monticello, Tasso e Treggiaia.

Al sottosistema insediativo appartengono aree urbanizzate identificabili con i luoghi dell'abitare



e delle relazioni sociali.

Al sottosistema appartengono inoltre anche le aree agricole della collina che si caratterizzano per la presenza di zone di notevole pregio paesistico e naturalistico.

Il sottosistema si articola in quattro ambiti:

- ambito del tessuto storico.
- ambito del tessuto da consolidare.
- ambito del parco fluviale del Ciuffenna.
- area agricola della collina.

2.4.1 Tessuto storico.

L'ambito è costituito dai nuclei storici delle frazioni di Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Cicogna, Traiana, Campogialli, Comugni, Castiglion Ubertini, Monticello, Tasso e Treggiaia, caratterizzati da un tessuto prevalentemente residenziale che mantiene un elevato grado di omogeneità tipologica e architettonica.

I nuclei collinari, che hanno mantenuto intatti gli antichi valori ambientali, artistici ed architettonici, rappresentano un patrimonio da tutelare e conservare.

Gli stessi valori, che hanno favorito l'avvio di processi che stanno valorizzando lo sviluppo turistico ricettivo dell'area sia nelle forme legate all'attività agricola che in quelle legate al turismo di tipo tradizionale, rappresentano una risorsa che dovrà essere opportunamente sfruttata.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di appartenenza: attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale rileva l'edificato storico di ogni nucleo; il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.

Gli interventi dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici esistenti. Gli interventi di conservazione dovranno tutelare non solo gli aspetti formali, ma anche le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

Dovranno essere valorizzati gli spazi urbani e salvaguardata la relazione tra i nuclei storici e il paesaggio agrario circostante.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato. È ammessa la funzione turistico-ricettiva attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2.4.2 Tessuto da consolidare.

L'ambito è costituito dal tessuto urbanizzato che rappresenta lo sviluppo urbanistico recente delle frazioni di Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Cicogna, Traiana, Campogialli e Monticello.

Tali sviluppi sono di norma limitati a modesti incrementi. Sono prevalentemente ordinati lungo gli assi viari, costituiti da edifici residenziali di tipo puntuale senza particolari caratteri identificativi, architettonici e morfologici, privi di relazione con i nuclei storici e con il paesaggio circostante nonché carenti di servizi e di adeguati spazi pubblici.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di appartenenza.

Il Regolamento Urbanistico, in tali ambiti, disciplinerà gli interventi in modo da favorire il mantenimento della identità delle strutture urbane. I fenomeni di espansione dovranno essere limitati a quelli necessari a mantenere i fisiologici livelli di crescita degli abitati evitando sviluppi incongrui sia rispetto ai processi di crescita storicizzati che ai valori del paesaggio.

Dovranno essere valorizzati gli spazi urbani e salvaguardata la relazione tra l'edificato e il paesaggio agrario circostante.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante dell'ambito è la residenza. Sono ammesse tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività terziarie, attività commerciali di vicinato e artigianali di piccole dimensioni. È ammessa la funzione turistico-ricettiva.



2.4.3 Parco fluviale del Ciuffenna.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del torrente Ciuffenna, che da Nord-Est a Sud-Ovest, attraversa il territorio comunale; di questo ambito fanno parte le aree di pertinenza fluviale a monte dell'abitato della Penna, fino al confine comunale.

L'ambito si caratterizza per la spiccata naturalità delle aree e della loro indiscutibile vocazione naturalistica..

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di appartenenza.

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la tutela di queste aree e dovrà incentivare, il loro collegamento ai percorsi ciclopeditoni esistenti.

Destinazioni compatibili o escluse:

La funzione caratterizzante ed esclusiva dell'ambito è il servizio pubblico. Sono ammesse tutte le attività compatibili con tale funzione, quali servizi e attrezzature collettive, le funzioni compatibili all'agricoltura e di servizio alla stessa.

È ammessa l'attività turistico ricettiva.

2.4.4 Area agricola di Collina.

L'ambito è caratterizzato dal territorio agricolo collinare che si diversifica in base ai diversi tipo di paesaggio, descritti nel *Sistema Collina*, che contraddistinguono i tre sottosistemi territoriali della collina.

I tipi di paesaggio corrispondono, in linea di grande massima, agli ambiti classificati come tipo di paesaggio "5. *Colline argillose del Valdarno*" e "4. *Pianalti*", varianti "a" e "b" del P.T.C.

L'ambito si caratterizza per la predominante funzione agricola e per la presenza di aree di notevole interesse ambientale e paesistico.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, attraverso: il mantenimento e consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio, in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole e patrimonio culturale; il recupero e la valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale; sviluppo dell'agricoltura al fine di migliorare l'economia dell'area e nello stesso tempo conservare i paesaggi agrari anche attraverso forme innovative di conduzione.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse tutte le funzioni compatibili con l'agricoltura e di servizio alla stessa. È ammessa la destinazione turistico-ricettiva.



2.5 COLLEGAMENTI DELLA COLLINA.

Il sottosistema delle connessioni è caratterizzato da aree che svolgono funzione di collegamento fisico e percettivo tra le diverse parti del territorio comunale. Appartengono a questo sottosistema le reti ecologiche ed ambientali e le reti della viabilità.

La connessione avviene sia in senso longitudinale, parallelamente all'Arno, che in senso trasversale verso il sistema di fondovalle, attraversa e connette i vari ambiti. Tramite questo sottosistema viene riconosciuta e ricucita la complessità dei rapporti ecologici, ambientali e infrastrutturali che collegano i vari sistemi ambientali, al fine di cogliere l'unitarietà dell'intero territorio, che storicamente ha valorizzato le risorse delle diverse realtà come complementari tra loro.

Il sottosistema si articola in tre ambiti:

- la strada Setteponti
- i collegamenti con il fondovalle
- collegamenti in progetto

2.5.1 La Setteponti.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza della SP.1 Setteponti, classificata di valore paesaggistico molto alto nel P.T.C, antica Cassia Vetus che ad un'altitudine di circa 300 mt s.l.m., attraversa il territorio di Terranuova Bracciolini da Est ad Ovest. Lungo il suo tracciato si sono sviluppati e consolidati gli agglomerati edilizi di maggiore consistenza e nuclei minori.

L'ambito si caratterizza per la predominante funzione agricola e per la cospicua presenza di aree di elevato interesse ambientale e paesistico.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà la tutela e la valorizzazione di questo ambito, attraverso l'individuazione, di aree agricole nelle quali esercitare particolare tutela in riferimento ai con visivi su aree di pregio.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola.

2.5.2 I collegamenti con il fondovalle.

L'ambito è caratterizzato dal sistema di connessioni che percorrono il territorio comunale sia in senso longitudinale, parallelo all'Arno che trasversale; essi connettono il fondovalle con le colline pedemontane e la montagna.

Tale viabilità, caratterizzata da un importante volume di utenza, si distribuisce sostanzialmente nei fondovalle stretti e nelle viabilità di collegamento tra i nuclei abitati della collina e la valle.

In conseguenza della conformazione geologica del territorio, tale viabilità presenta aspetti di fragilità legati a movimenti franosi.

L'ambito si caratterizza per la predominante funzione agricola e, sempre in considerazione dei medesimi aspetti geologici, per la cospicua presenza di aree di elevato interesse ambientale e paesistico.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà la tutela e la valorizzazione di questo ambito, attraverso l'individuazione, di aree agricole nelle quali esercitare particolare tutela in riferimento ai con visivi su aree di pregio.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola.

2.5.3 Progetto.

L'ambito è caratterizzato dall'insieme delle infrastrutture in progetto che hanno l'obiettivo di



potenziare ed adeguare ai reali volumi di utenza le infrastrutture viarie esistenti, nonché quello di mitigare l'impatto della rete viaria sul tessuto urbanizzato salvaguardando la sicurezza dei centri urbani attraversati.

In particolare appartiene a questo ambito la nuova viabilità in loc. S. Maria, in variante alla strada esistente lungo il Borro delle Cave, nella parte fronteggiante l'impianto di Discarica per rifiuti urbani.

Le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, nonché le strategie della pianificazione si allineano con quelli del sottosistema ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico, attraverso apposita disciplina, garantirà la possibilità di utilizzare le aree necessarie alla realizzazione delle nuove infrastrutture.

Destinazioni compatibili o escluse:

Sono ammesse le funzioni compatibili con le aree di rispetto stradale (verde pubblico, percorsi ciclabili e pedonali), con la mobilità e l'attività agricola



3. LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) corrispondono a parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia ed identità, nelle quali si rappresenta la comunità locale, distinte in base ai caratteri ambientali, paesaggistici, economici, sociali e culturali; esse rappresentano il riferimento per l'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Per ciascuna di esse il Piano Strutturale specifica le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti e le dimensioni relative delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

Le U.T.O.E. individuate nel P.S., rappresentate in cartografia e descritte nello Statuto del Territorio sono:

- n.01 Terranuova
- n.02 Penna
- n.03 Casello
- n.04 Valvigna
- n.05 Ville
- n.06 Setteponti Est
- n.07 Santa Maria
- n.08 Ascione
- n.09 Setteponti Ovest
- n.10 Castiglion Ubertini
- n.11 Borro



TERRANUOVA

01

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 01 Terranuova comprende principalmente la parte di territorio occupata dall'abitato del capoluogo. Si estende tra la Penna a nord e Casello-Valvigna a sud e include territorio urbanizzato e area agricola di fondovalle prossima al centro urbano.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento e sviluppo delle attività pubbliche esistenti a servizio della comunità con destinazioni: scolastiche, culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose etc. Il R.U. disciplinerà gli interventi sugli edifici privati compresi all'interno dell'area;

Potenziamento di aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive-ricreative. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Potenziamento del Parco fluviale del torrente Ciuffenna attraverso la valorizzazione delle aree prossime all'alveo, la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, verde etc.



Valorizzazione dell'area collinare posta a monte dell'edificato di previsione mediante la creazione un parco collinare che, attraverso una rete di percorsi e aree pubbliche, si configuri come elemento connettivo, caratterizzato da importanti aspetti naturalistici e paesaggistici, tra le varie parti della città.

Conferma delle aree ad Ovest del centro storico del capoluogo, definite all'interno dell'ambito "*città da consolidare*", come destinate alle nuove previsioni residenziali, a ricucitura delle parti di territorio già urbanizzate ed a completamento di quanto attuato nel Regolamento Urbanistico decaduto.

Recupero degli insediamenti artigianali e/o industriali compresi nelle immediate adiacenze o all'interno del tessuto urbano da attuarsi anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazioni prevalentemente residenziali.

Potenziamento delle aree da destinare a parcheggi pubblici, attrezzature per il traffico, nonché attrezzature di pubblico interesse, comprensive di funzioni di tipo direzionale, commerciale, turistico-ricettive, da realizzarsi da soggetti pubblici e/o privati. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Valorizzazione e potenziamento delle attività industriali-artigianali presenti. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi, le eventuali perequazioni con il territorio e l'inserimento paesaggistico-ambientale in modo da limitare al minimo gli effetti indotti sull'area circostante.

Potenziamento della viabilità di servizio ai nuovi insediamenti previsti ad Ovest dell'abitato, integrata con percorsi pedonali e ciclabili; della viabilità di scarto all'abitato del Capoluogo per potenziare il collegamento con il fondovalle delle Ville; potenziamento e valorizzazione della viabilità Valvigna, Tasso e Terranuova per costituzione di una alternativa al percorso principale di valle.

Adeguamento strutturale dello svincolo di Ponte Mocarini e interventi di messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Terranuova Bracciolini attraverso la realizzazione delle opere di regimazione del Torrente Ciuffenna.

Potenziamento della rete di piste ciclopedonali.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 01 TERRANUOVA

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS			PREVISIONI NUOVO PS		
		(mq di SUL)			(mq di SUL)		
		recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale		9.000,00	24.750,00	33.750,00			
Industriale-artigianale						20.800,00	19.400,00
Commerciale MSV					1.500,00	1.500,00	3.000,00
Commerciale GSV							
Direzionale					1.000,00	4.000,00	5.000,00
Attrezzature da standard			1.000,00	1.000,00		2.000,00	2.000,00
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	1.700,00		1.700,00	500,00		500,00
TOTALE		67.150,00		36.450,00			30.700,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 01 TERRANUOVA

UTOE Terranuova: estensione mq 2.266.478,00

Capacità insediativa teorica : abitanti 1056
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 6179

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base	34.691,00		4.013,00	
	Attrezzature	20.406,00		7000,00	
	Verde	171.274,00		124.051,00	
	Parcheggi	14.059,00		45.247,00	
	Totale standard	240.430,00		180.311,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	4.752,00	38.704,00	5,35
	Attrezzature	2,00	2.112,00	27.406,00	3,80
	Verde	9,00	9.504,00	295.325,00	40,80
	Parcheggi	2,50	2.640,00	59.306,00	8,18
	Totale standard	18,00	19.008,00	420.741,00	58,15



PENNA

02

**Descrizione.**

L'U.T.O.E. 02 Penna comprende la parte alta della valle del torrente Ciuffenna ed è occupata principalmente dal centro urbano della Penna. Si estende tra l'area collinare a nord e Terranuova a sud e include territorio urbanizzato e area agricola di fondovalle prossima al centro urbano.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento del Parco fluviale del torrente Ciuffenna attraverso la valorizzazione delle aree prossime all'alveo, la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali attrezzati, verde etc.; valorizzazione dell'opera idraulica al fine di integrare la stessa con il parco fluviale del Ciuffenna.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio della frazione. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Valorizzazione dei percorsi storici e del "*sistema dei mulini del torrente Ciuffenna*", potenziamento delle piste ciclopedonali di collegamento con la vallata.



Potenziamento dell'area industriale-artigianale esistente tramite l'inserimento di nuove previsioni. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi, le eventuali perequazioni con il territorio e l'inserimento paesaggistico-ambientale in modo da limitare al minimo gli effetti indotti sull'area circostante.

Dimensionamento:**U.T.O.E. 02 PENNA**

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R	RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo				500,00	300,00	800,00
Residenziale	4.500,00		4.500,00			
Industriale-artigianale				7.000,00 ¹	9.500,00	16.500,00
Commerciale MSV				1.500,00		1.500,00
Commerciale GSV						
Direzionale						
Attrezzature da standard						
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.			non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola		200,00			200,00
TOTALE	24.000,00		4.700,00			19.300,00

Verifica standard urbanistici:**U.T.O.E. 02 PENNA**

UTOE Penna: estensione mq 5.033.474,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 140

Abitanti esistenti (dicembre 2013): 843

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde	114.075,00		933,00	
	Parcheggi	6.267,00		7.365,00	
	Totale standard	120.342,00		8.288,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	640,00		
	Attrezzature	2,00	280,00		
	Verde	9,00	1260,00	115.008,00	117,00
	Parcheggi	2,50	350,00	13.622,00	13,86
	Totale standard	18,00	2520,00	128.630,00	130,85

¹ Modificato con variante n.03 – D.C.C n.70 del 17.11.2021 – BURT n.48 parte II del 01.12.2021



CASELLO

03

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 03 Casello comprende parte della valle dell'Arno; si estende in direzione Est-Ovest da loc. Le Coste, in prossimità del ponte di attraversamento sull'Arno, fino al confine con il Comune di San Giovanni Valdarno.

Include territorio urbanizzato e area agricola di fondovalle prossima al centro urbano e si caratterizza per la presenza del Casello Autostradale A1 e per l'importante concentrazione, lungo la SP.11, di attività di tipo industriale-artigianale e commerciale.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento del Parco fluviale del torrente Ciuffenna attraverso la valorizzazione delle aree prossime all'alveo, la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, aree a servizio



pubblico, verde etc.

Potenziamento della funzione turistico-ricettiva dell'area. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità e i limiti degli interventi sulle attività esistenti.

Potenziamento della funzione commerciale dell'area attraverso l'inserimento di destinazioni a medie e grandi struttura di vendita da attuarsi preferibilmente mediante ristrutturazione dell'edificato industriale-artigianale esistente. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle verifiche territoriali previste dalla LR 52/2012, disciplinerà le modalità e i limiti delle aree di trasformazione e degli interventi.

Potenziamento e adeguamento della viabilità esistente attraverso l'inserimento della previsione di completamento della SR 69 nel tratto compreso tra Loc. Le Coste e il Casello A1; previsione del nuovo ponte di attraversamento dell'Arno in prossimità del Casello A1; previsione di potenziamento della SP.11. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità e i limiti degli interventi.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 03 CASELLO

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS			PREVISIONI NUOVO PS		
		(mq di SUL)			(mq di SUL)		
		recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo			10.000,00	10.000,00	2.000,00	500,00	2.500,00
Residenziale							
Industriale-artigianale					15.200,00		15.200,00
Commerciale MSV					3.000,00	1.500,00	4.500,00
Commerciale GSV					9.000,00	6.000,00	15.000,00
Direzionale					1.000,00		1.000,00
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	600,00		600,00	500,00		500,00
TOTALE		49.300,00		10.600,00			38.700,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 03 CASELLO

UTOE Casello: estensione mq 2.254.797,00

Capacità insediativa teorica : abitanti 0

Abitanti esistenti (dicembre 2013): 282

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde			13.886,00	
	Parcheggi	7.509,00		16.939,00	
	Totale standard	7.509,00		30.825,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50			
	Attrezzature	2,00			
	Verde	9,00			
	Parcheggi	2,50			
	Totale standard	18,00			



VALVIGNA

04

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 04 Valvigna comprende parte della valle dell'Arno; si estende in direzione Est-Ovest da loc. Le Coste, in prossimità del ponte di attraversamento sull'Arno, fino al confine con il Comune di Montevarchi ad Est.

Incluse territorio urbanizzato e area agricola di fondovalle prossima al centro urbano e si caratterizza per la presenza della Variante alla SR 69 con nuovo ponte sull'Arno in fase di ultimazione e per l'importante concentrazione di attività di tipo industriale-artigianale.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento della funzione industriale-artigianale dell'area tramite l'inserimento di nuove previsioni. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi, le eventuali perequazioni con il territorio e l'inserimento paesaggistico-ambientale in modo da limitare al minimo gli effetti indotti sull'area circostante.

Potenziamento della funzione commerciale dell'area attraverso l'inserimento di destinazioni a medie e grandi struttura di vendita da attuarsi sia mediante ristrutturazione dell'edificato industriale-



artigianale esistente che come nuovi insediamenti. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle verifiche territoriali previste dalla LR 52/2012, disciplinerà le modalità e i limiti delle aree di trasformazione e degli interventi.

Riqualificazione dell'area industriale-artigianale esistente lungo l'attuale SP.11. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Potenziamento e valorizzazione della viabilità Valvigna, Tasso, Terranuova per costituzione di una alternativa al percorso principale di valle.

Potenziamento della rete di piste ciclopedonali.

Potenziamento del Parco fluviale dell'Arno attraverso la valorizzazione delle aree prossime all'alveo, la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali attrezzati, verde etc.

Salvaguardia dell'area di rispetto dei pozzi comunali per emungimento acqua potabile.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 04 VALVIGNA

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS			PREVISIONI NUOVO PS		
		(mq di SUL)		TOTALE residuo PS	(mq di SUL)		TOTALE nuove prev. PS
		recupero	nuovi impegni di suolo		recupero	nuovi impegni di suolo	
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale							
Industriale-artigianale			34.000,00	34.000,00	16.200,00	2.400,00	17.600,00
Commerciale MSV					1.500,00	1.500,00	3.000,00
Commerciale GSV						3.000,00	3.000,00
Direzionale					1.000,00		1.000,00
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	300,00		300,00	500,00		500,00
TOTALE		60.200,00		34.300,00			25.900,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 04 VALVIGNA

UTOE Valvigna: estensione mq 2.154.252,00

Capacità insediativa teorica : abitanti 0
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 207

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde	29.879,00		14.648,00	
	Parcheggi	5.988,00		52.511,00	
	Totale standard	35.867,00		67.199,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50			
	Attrezzature	2,00			
	Verde	9,00			
	Parcheggi	2,50			
	Totale standard	18,00			



VILLE

05

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 05 Ville, che si estende ad Ovest del capoluogo, racchiude tutta la parte di territorio che gravita intorno alla valle del torrente Ville.

Comprende la parte di area urbanizzata sviluppatasi, prevalentemente in maniera lineare lungo la valle, nei due nuclei distinti di Ville Madrigale e Ville; comprende inoltre area agricola di collina e di fondovalle che rappresenta la parte di territorio maggioritaria rispetto a quella urbanizzata.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio della frazione. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Consolidamento dell'edificato esistente e potenziamento dello stesso nelle quantità necessarie a garantire i minimi fisiologici di sviluppo finalizzato alla permanenza dei residenti e delle attività.

Potenziamento e valorizzazione della viabilità di fondovalle anche attraverso ipotesi di viabilità alternative.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 05 VILLE

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
		recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale		6.000,00	10.400,00	16.400,00			
Industriale-artigianale							
Commerciale MSV							
Commerciale GSV							
Direzionale							
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	1.000,00		1.000,00	600,00		600,00
TOTALE		18.800,00		17.400,00			1.400,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 05 VILLE

UTOE Ville: estensione mq 8.392.558,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 513
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 1427

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde	14.030,00		3.637,00	
	Parcheggi	3.292,00		5.751,00	
	Totale standard	17.564,00		9.388,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	2.308,00		
	Attrezzature	2,00	1.026,00		
	Verde	9,00	4.617,00	17.667,00	9,10
	Parcheggi	2,50	1.282,50	9.043,00	4,66
	Totale standard	18,00	9.233,50	26.710,00	13,77



SETTEPONTI EST

06

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 06 Setteponti Est si estende, lungo la SP1 Setteponti, nella parte Nord-Est del territorio comunale.

Si distingue per una dominante presenza di territorio agricolo collinare caratterizzato da importanti aspetti di natura paesistica e naturalistica; il tessuto urbanizzato è costituito dai centri urbani delle frazioni.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio delle frazioni. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Consolidamento dell'edificato esistente e potenziamento dello stesso nelle quantità necessarie a garantire i minimi fisiologici di sviluppo finalizzato alla permanenza dei residenti e delle attività. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale attraverso il mantenimento e il consolidamento del rapporto



tra abitanti e territorio in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole, attività turistico-ricettive e patrimonio culturale. Recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale.

Dimensionamento:**U.T.O.E. 06 SETTEPONTI EST**

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R	RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo				500,00	300,00	800,00
Residenziale	2.000,00	700,00	2.700,00			
Industriale-artigianale						
Commerciale MSV						
Commerciale GSV						
Direzionale						

Attrezzature da standard						
---------------------------------	--	--	--	--	--	--

Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.			non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	2.100,00		2.100,00	1.300,00	1.300,00

TOTALE	6.900,00	4.800,00		2.100,00		
---------------	-----------------	-----------------	--	-----------------	--	--

Verifica standard urbanistici:**U.T.O.E. 06 SETTEPONTI EST**

UTOE Setteponti Est: estensione mq 16.741.521,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 85
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 746

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti	(m2/ab) previsione
	Standard urbani		
	Istruzione di base		
	Attrezzature		
	Verde	34.545,00	1.781,00
	Parcheggi	707,00	3.687,00
	Totale standard	35.252,00	5.468,00

standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	382,50		
	Attrezzature	2,00	170,00		
	Verde	9,00	765,00	36.326,00	43,70
	Parcheggi	2,50	212,50	4.394,00	5,29
	Totale standard	18,00	1.530,00	40.720,00	49,00

SANTA MARIA**07**

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 07 Santa Maria si estende, al confine con il Comune di San Giovanni, nella parte ad Ovest del territorio comunale.

Si distingue per la presenza dominante dell'impianto di Discarica per rifiuti urbani ed è caratterizzata dalla presenza di territorio rurale e dalla concentrazione della parte urbanizzata in corrispondenza di un unico nucleo al confine con San Giovanni V.no

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Conferma dell'impianto, di interesse sovra comunale, Discarica per rifiuti urbani di cui al Piano Rifiuti e Bonifiche della Regione Toscana.

Potenziamento delle strutture direzionali a servizio dell'impianto Discarica per rifiuti urbani. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità e i limiti degli interventi.

Potenziamento della viabilità di fondo valle a servizio dei sistemi infrastrutturali esistenti.

Dimensionamento:

U.T.O.E. 07 SANTA MARIA

Funzioni	RESIDUO CONFERMATO DAL PS	PREVISIONI NUOVO PS
di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R	(mq di SUL)	(mq di SUL)



	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo				500,00	300,00	800,00
Residenziale						
Industriale-artigianale						
Commerciale MSV						
Commerciale GSV						
Direzionale				2.500,00		2.500,00

Attrezzature da standard						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.			non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	300,00		300,00	500,00	500,00

TOTALE	4.100,00	300,00		3.800,00		
--------	----------	--------	--	----------	--	--

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 07 SANTA MARIA

UTOE Santa Maria: estensione mq 2.518.750,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 0

Abitanti esistenti (dicembre 2013): 390

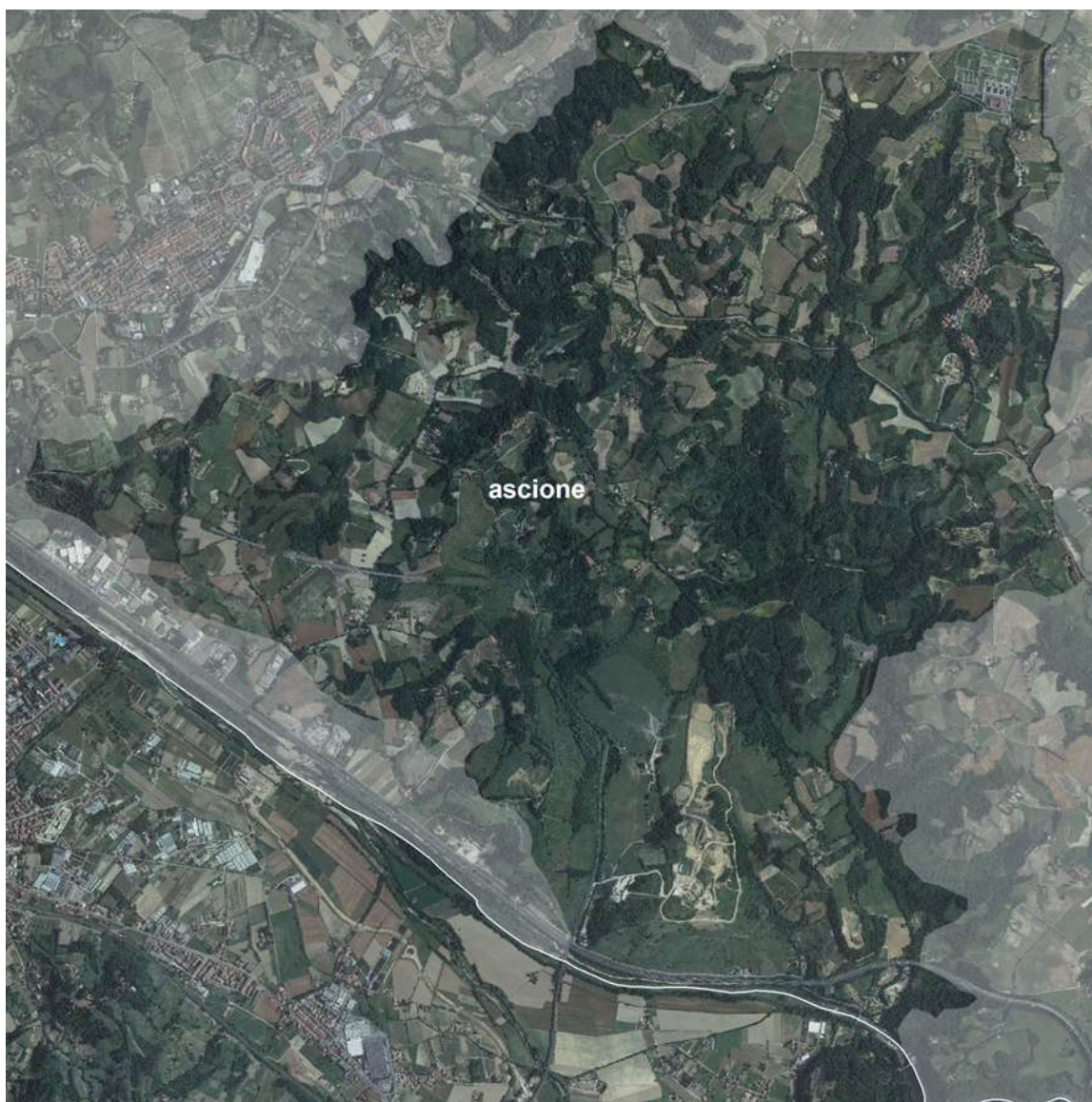
dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti	(m2/ab) previsione
	Standard urbani		
	Istruzione di base		
	Attrezzature		
	Verde		
	Parcheggi		
	Totale standard		5.468,00

standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50			
	Attrezzature	2,00			
	Verde	9,00			
	Parcheggi	2,50			
	Totale standard	18,00			



ASCIONE

08

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 08 Ascione si estende ad Est del capoluogo e comprende principalmente la Val D'Ascione e la valle del Borro del Tasso.

Si distingue per una dominante presenza di territorio rurale collinare caratterizzato da importanti aspetti di natura paesistica e naturalistica; il tessuto urbanizzato è costituito dai centri urbani delle frazioni.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Conferma della centrale di decompressione metano.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive e ricreative, pubbliche o private a servizio delle frazioni e dell'intero territorio comunale. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Consolidamento dell'edificato esistente e potenziamento dello stesso nelle quantità necessarie a garantire i minimi fisiologici di sviluppo finalizzato alla permanenza dei residenti e delle attività.



Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale attraverso il mantenimento e il consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole, attività turistico-ricettive e patrimonio culturale.

Recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale.

Potenziamento e valorizzazione della viabilità Valvigna, Tasso, Terranuova per costituzione di una alternativa al percorso principale di valle.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 08 ASCIONE

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS			PREVISIONI NUOVO PS		
		(mq di SUL)			(mq di SUL)		
		recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale		1.650,00	500,00	2.150,00			
Industriale-artigianale							
Commerciale MSV							
Commerciale GSV							
Direzionale							
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	2.100,00		2.100,00	1.300,00		1.300,00
TOTALE		6.350,00		4.250,00			2.100,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 08 ASCIONE

UTOE Ascione: estensione mq 17.034.630,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 52 67
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 967

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde	12.384,00		450,00	
	Parcheggi	5.129,00		1.982,00	
	Totale standard	17.513,00		2.432,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	301,50		
	Attrezzature	2,00	134,00		
	Verde	9,00	603,00	13.284,00	12,85
	Parcheggi	2,50	167,50	7.111,00	6,90
	Totale standard	18,00	1206,00	20.395,00	19,72



SETTEPONTI OVEST

09

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 07 Setteponti Ovest si estende, lungo la SP1 Setteponti, nella parte Nord-Ovest del territorio comunale.

Si distingue per una dominante presenza di territorio agricolo collinare caratterizzato da importanti aspetti di natura paesistica e naturalistica; il tessuto urbanizzato è costituito dai centri urbani delle frazioni.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzate e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio delle frazioni. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Consolidamento dell'edificato esistente e potenziamento dello stesso nelle quantità necessarie a garantire i minimi fisiologici di sviluppo finalizzato alla permanenza dei residenti e delle attività. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale attraverso il mantenimento e il consolidamento del



rapporto tra abitanti e territorio in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole, attività turistico-ricettive e patrimonio culturale.

Recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale.

Dimensionamento:**U.T.O.E. 09 SETTEPONTI OVEST**

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
		recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale		1.500,00	600,00	2.100,00			
Industriale-artigianale							
Commerciale MSV							
Commerciale GSV							
Direzionale							
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	2.000,00		2.000,00	1.300,00		1.300,00
TOTALE		6.200,00		4.100,00			2.100,00

Verifica standard urbanistici:**U.T.O.E. 09 SETTEPONTI OVEST**

UTOE Ascione: estensione mq 17.805.877,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 66

Abitanti esistenti (dicembre 2013): 1185

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde	8.935,00		15.604,00	
	Parcheggi	3.248,00		4.816,00	
	Totale standard	12.183,00		20.420,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	297,00		
	Attrezzature	2,00	132,00		
	Verde	9,00	594,00	24.539,00	19,62
	Parcheggi	2,50	165,00	8.064,00	6,45
	Totale standard	18,00	1.188,00	20.395,00 32.603,00	494,00 26,06



CASTIGLION UBERTINI

10

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 10 Castiglion Ubertini si estende nella parte Sud-Ovest del territorio comunale. Si distingue per una dominante presenza di territorio agricolo collinare caratterizzato da importanti aspetti di natura paesistica e naturalistica; il tessuto urbanizzato è costituito sostanzialmente da pochi agglomerati urbani sparsi nel territorio agricolo.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzate e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio delle frazioni. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà modalità e limiti degli interventi.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale attraverso il mantenimento e il consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole, attività turistico-ricettive e patrimonio culturale.

Recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale.



Dimensionamento:

U.T.O.E. 10 CASTIGLION UBERTINI

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R		RESIDUO CONFERMATO DAL PS			PREVISIONI NUOVO PS		
		(mq di SUL)		TOTALE residuo PS	(mq di SUL)		TOTALE nuove prev. PS
		recupero	nuovi impegni di suolo		recupero	nuovi impegni di suolo	
Turistico-Ricettivo					500,00	300,00	800,00
Residenziale		100,00		100,00			
Industriale-artigianale							
Commerciale MSV							
Commerciale GSV							
Direzionale							
Attrezzature da standard							
Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	400,00		400,00	500,00		500,00
TOTALE		1.800,00		500,00			1.300,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E. 10 CASTIGLION UBERTINI

UTOE C. Ubertini: estensione mq 8.133.129,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 4
Abitanti esistenti (dicembre 2013): 199

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti		(m2/ab) previsione	
	Standard urbani				
	Istruzione di base				
	Attrezzature				
	Verde			19267,00	
	Parcheggi	879,00		2821,00	
	Totale standard	879,00		22.088,00	
standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50	18,00		
	Attrezzature	2,00	8,00		
	Verde	9,00	36,00	19.267,00	94,91
	Parcheggi	2,50	10,00	3.700,00	18,23
	Totale standard	18,00	72,00	22.967,00	113,14



BORRO

11

**Descrizione.**

L'U.T.O.E 11 Borro si estende nell'estrema parte Sud-Ovest del territorio comunale.

Si distingue per una dominante presenza di territorio agricolo collinare caratterizzato da importanti aspetti di natura paesistica e naturalistica; il tessuto urbanizzato è costituito sostanzialmente da pochi agglomerati urbani sparsi nel territorio agricolo.

Sintesi puntuale degli interventi proposti.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale attraverso il mantenimento e il consolidamento del rapporto tra abitanti e territorio in relazione alle funzioni di presidio ambientale e di rafforzamento delle sinergie tra risorse naturali, attività produttive agricole, attività turistico-ricettive e patrimonio culturale.

Recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti e della viabilità vicinale e rurale.

In attuazione di quanto previsto del documento di avvio del procedimento relativo alla presente variante, si ritiene necessario individuare tra gli obiettivi programmatici proposti per la presente UTOE, la previsione di un insediamento turistico-ricettivo integrato da nuovi edifici abitativi in



prossimità del centro storico del Borro, da attuarsi previo approfondimento successivo ai sensi della L.R. 10/2010.

Si prevede, quindi, in attuazione di quanto previsto nel protocollo d'intesa sottoscritto in data 21.5.2014 tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comune di Terranuova Bracciolini, Comune di Loro Ciuffenna e Il Borro s.r.l. per la realizzazione del progetto denominato "Resort Monticello"; la localizzazione all'interno dell'U.T.O.E. Borro di un Ambito Unitario di Intervento Intercomunale (Comune di Terranuova Bracciolini e Comune di Loro Ciuffenna) denominato *Borro-Monticello*, esattamente perimetrato all'interno della tavola n.3 "Sottosistemi Funzionali" del Quadro Programmatico Normativo del Piano Strutturale, e con il dimensionamento sotto indicato:

Dimensionamento: Ambito Unitario di Intervento Intercomunale BORRO-MONTICELLO

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R	RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Residenziale				1.700,00*	1.500,00	3.200,00

Residenziale da destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *	
	Superfici derivanti dalla demolizione e ricostruzione su diversa area di sedime e di mutamento della destinazione d'uso da agricola a residenziale			2.200,00**		2.200,00

* Superficie a recupero proveniente da demolizione e cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale delle superfici dello stabilimento Ex FAM esistente nel Comune di Loro Ciuffenna.

** La presente disposizione prevale su eventuali disposizioni puntuali contenute nella disciplina del patrimonio edilizio esistente di valore storico contenuta nel R.U. In particolare, la ricostruzione di tutte le superfici demolite all'interno dell'U.T.O.E. 11 Borro, potrà essere realizzata, indifferentemente, in tutte le aree ricomprese nell'Ambito di Intervento Intercomunale Borro-Monticello, nel limite quantitativo riportato nella precedente tabella

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo dell'U.T.O.E. Borro, comprensivo delle quantità sopraindicate, relative all'Ambito Unitario d'Intervento Intercomunale "Borro-Monticello".

Dimensionamento: U.T.O.E. 11 BORRO

Funzioni di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R	RESIDUO CONFERMATO DAL PS (mq di SUL)			PREVISIONI NUOVO PS (mq di SUL)		
	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE residuo PS	recupero	nuovi impegni di suolo	TOTALE nuove prev. PS
Turistico-Ricettivo				500,00		500,00
Residenziale				1.700,00	1.500,00	3.200,00
Industriale-artigianale						
Commerciale MSV						
Commerciale GSV						
Direzionale						
Attrezzature da standard						



Destinazione d'uso agricola	Nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole con P.A.P.M.A.A.				non quantificati *		
	Edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	300,00		300,00	2.700,00		2.700,00
TOTALE		6.700,00		300,00			6.400,00

Verifica standard urbanistici:

U.T.O.E 11 BORRO

UTOE Borro: estensione mq 4.099.915,00

Capacità insediativa teorica: abitanti 0

Abitanti insediati (Dicembre 2013): 0

dimensioni attuali		(m2/ab) esistenti	(m2/ab) previsione
	Standard urbani		
	Istruzione di base		
	Attrezzature		
	Verde		
	Parcheeggi		
	Totale standard		

standard teorico		Minimo di legge		Fabbisogno teorico	
		m2/ab	m2	m2	m2/ab
	Istruzione di base	4,50			
	Attrezzature	2,00			
	Verde	9,00			
	Parcheeggi	2,50			
	Totale standard	18,00			



4. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Art.1 Finalità e caratteristiche del Piano Strutturale.

Il Piano strutturale costituisce parte del Piano Regolatore Generale. Esso definisce le indicazioni strategiche e le linee direttrici per il governo del territorio nel rispetto della L.R. 1/2005 ed in armonia con gli atti di programmazione della Regione e con le linee del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Gli obiettivi principali del Piano strutturale si possono sintetizzare in:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico mediante interventi di manutenzione, ripristino dei caratteri naturali, promozione delle qualità esistenti, come requisito fondamentale per uno sviluppo sostenibile;
- salvaguardia e valorizzazione della identità culturale del territorio e della comunità, assunta come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, attraverso lo sviluppo delle conoscenze, la conservazione delle strutture storiche del territorio e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia;
- razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le strutture produttive, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;
- riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture per la mobilità volte ad eliminare le condizioni di incompatibilità determinate dai traffici di attraversamento degli insediamenti. Gerarchizzazione dei percorsi dando spazio a forme di mobilità alternative rispetto all'automobile;
- elevamento complessivo della qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo attraverso incentivazioni per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione ed una generalizzata riqualificazione di quello più recente;
- tutela e valorizzazione delle colture specialistiche del territorio agricolo e promozione delle forme di turismo legate all'attività agricola.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità all'art.53 della L.R. 1/2005; esso realizza un'adeguata considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali su tutto il territorio comunale ivi compresi gli ambiti urbanizzati.

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

Art.2 Elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Il quadro conoscitivo e l'analisi delle risorse

A - Analisi morfologico territoriale e dei valori ambientali e paesaggistici

scala 1:10.000

QC/A/01 (Est- Ovest)	Morfologia del territorio
QC/A/02 (Est- Ovest)	Uso del suolo derivato da ortofoto e satellitari
QC/A/03 (Est- Ovest)	Reticolo idrografico e bacini irrigui
QC/A/04 (Est- Ovest)	Percorsi di valore paesistico e boschi di pregio
QC/A/05 (Est- Ovest)	Percorsi e nuclei storici al 1821
QC/A/06 (Est- Ovest)	Sistema insediativo di valore storico
QC/A/07 (Est- Ovest)	Carta delle aree appoderate

I - Sistemi infrastrutturali e servizi

scala 1:10.000

QC/I /01 (Est- Ovest)	Infrastrutture e servizi per la mobilità
QC/I /02 (Est- Ovest)	Elettrodotti, metanodotti, impianti tecnologici
QC/I /03 (Est-Ovest)	Acquedotto, rete fognaria
QC/I /04 (Est-Ovest)	Attrezzature e servizi

V - Sistema dei vincoli sovraordinati

scala 1:10.000



QC/V/01 (Est- Ovest)	Zone agronomiche individuate dal PTCP
QC/V/02 (Est- Ovest)	Vincoli di rispetto delle ville e degli aggregati
QC/V/03 (Est- Ovest)	Piano dell'area protetta n°0 – Arno
QC/V/06 (Est- Ovest)	Interventi riduz. rischio idraulico(Aut. Bacino)
QC/V/08 (Est- Ovest)	Vincoli naturalistici
QC/V/09 (Est- Ovest)	Vincoli L.490/99 e aree di rispetto
QC/V/10 (Est- Ovest)	Emergenze geologiche.
QC/V/11 (Est- Ovest)	Carta dei giacimenti

Analisi del sistema insediativo di matrice storica

n.5 volumi 290 schede

Analisi dei centri storici

Da volume I a V

Terranuova
Penna
Ville
Traiana
Campogialli
Treggiaia
Cicogna
Tasso
Piantravigne
Persignano
Montemarciano
Monticello
Castiglion Ubertini
Comugni

Tav. 01	A - P	Individuazione delle unità edilizie
Tav. 02	A - P	Individuazione tipologica-architettonica
Tav. 03	A - P	Descrizione della struttura portante
Tav. 04	A - P	Datazione attribuita e documentata
Tav. 05	A - P	Edifici di pregio
Tav. 06	A - P	Uso del Piano Terra
Tav. 07	A - P	Uso prevalente degli edifici
Tav. 08	A - P	Carta dei Valori

Studio paesaggistico

scala 1:10.000

Relazione	Cenni storici
Relazione	Beni soggetti a vincolo architettonico-monumentale, beni soggetti a vincolo Paesaggistico (Ex L.1497/39),uoghi della fede
Tavola I	Inquadramento territoriale
Tavola II (Est- Ovest)	Componenti del paesaggio storico e culturale
Tavola III (Est- Ovest)	Componenti del paesaggio naturale e dell'antropizzazione culturale
Tavola IV (Est- Ovest)	Connessioni ecologiche
Tavola V (Est- Ovest)	Paesaggio percepito

Studio idrologico-idraulico

scala 1:10.000/1:5.000/1:2.000

EL. IDRO1	Relazione idrologico-idraulica
EL. IDRO1.1	Relazione idrologico-idraulica_integrazione
EL. IDRO2	Allegato alla relazione idrologico-idraulica
Tav.IDRO01-Ovest	Carta aree allagabili
Tav.IDRO02-Est	Carta aree allagabili
Tav.IDRO03-Ovest	Carta delle aree a pericolosità idraulica
Tav.IDRO04-Est	Carta delle aree a pericolosità idraulica
Tav.IDRO05	Carta delle aree a pericolosità idraulica - Capoluogo/Valvigna



Tav.IDRO06	Carta delle aree a pericolosità idraulica - Ville/Farnibona
Tav.IDRO07	Carta dei battenti idraulici-Torrente Ciuffenna - Capoluogo
Tav.IDRO08	Carta dei battenti idraulici-Torrente Ciuffenna – Le Coste
Tav.IDRO09	Carta dei battenti idraulici-Torrente Ciuffenna - Casello
Tav.IDRO10 Ovest	Proposta di integrazione e modifica del P.A.I. scala 1:10.000
Tav.IDRO11 Est	Proposta di integrazione e modifica del P.A.I. scala 1:10.000
Tav.IDRO12	Carta delle aree a pericolosità idraulica PAI - Livello di sintesi scala 1:25.000
Tav.IDRO13 Ovest	Carta del reticolo idrografico delle fasce di rispetto
Tav.IDRO14 Est	Carta del reticolo idrografico delle fasce di rispetto
Studio geologico-tecnico scala 1:25.000/1:10.000/1:5.000/1:2.000	
G.01	Relazione geologico-tecnica
G.02	Carta di inquadramento generale
G.03 (Est- Ovest)	Carta dei dati di base
G.04 (Est- Ovest)	Carta geologica
G.05 fogli A-G	Carta geomorfologica
G.06 (Est- Ovest)	Carta delle pendenze
G.07 (Est- Ovest)	Carta litologico tecnica
G.08 (Est- Ovest)	Carta idrogeologica
G.09 (Est- Ovest)	Carta della pericolosità geologica
<i>Piantravigne</i>	
G.10	Carta dei dati di base
G.11	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.12	Carta delle MOPS
G.13	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Persignano</i>	
G.14	Carta dei dati di base
G.15	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.16	Carta delle MOPS
G.17	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Montemarciano</i>	
G.18	Carta dei dati di base
G.19	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.20	Carta delle MOPS
G.21	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Traiana</i>	
G.22	Carta dei dati di base
G.23	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.24	Carta delle MOPS
G.25	Carta della Pericolosità Sismica
<i>San Giustino V.no</i>	
G.26	Carta dei dati di base
G.27	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.28	Carta delle MOPS
G.29	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Campogialli</i>	
G.30	Carta dei dati di base
G.31	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.32	Carta delle MOPS
G.33	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Cicogna</i>	
G.34	Carta dei dati di base
G.35	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.36	Carta delle MOPS
G.37	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Penna</i>	



G.38	Carta dei dati di base
G.39	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.40	Carta delle MOPS
G.41	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Le Ville</i>	
G.42	Carta dei dati di base
G.43	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.44	Carta delle MOPS
G.45	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Madrigale</i>	
G.46	Carta dei dati di base
G.47	Carta geologica e geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.48	Carta delle MOPS
G.49	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Capoluogo</i>	
G.50	Carta dei dati di base
G.51	Carta geologica
G.51 bis	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica
G.52	Carta delle MOPS
G.53	Carta della Pericolosità Sismica
<i>Indagini Geofisiche</i>	
Relazione tecnica	Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica e propedeutiche alla redazione di cartografie di microzonazione sismica MOPS e pericolosità sismica.
Tavole 01A e 01B	Carta delle indagini geofisiche
Tavole 02A e 02B	Carta delle frequenze
Tavole 03A e 03B	Carta di dettaglio delle indagini

Elaborati di analisi delle risorse ambientali e delle pressioni antropiche

QC/A/18 (Est- Ovest)	Analisi dei sistemi e delle risorse ambientali
QC/A/17 (Est- Ovest)	Analisi delle pressioni ambientali e antropiche

Quadro programmatico normativo

PS/01 (Est- Ovest)	Sistemi
PS/02 (Est- Ovest)	Sottosistemi territoriali
PS/03 (Est- Ovest)	Sottosistemi funzionali e U.T.O.E
PS/04 (Est- Ovest)	Territorio rurale
	Relazione tecnica generale
	Statuto del Territorio

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto Ambientale
Sintesi non Tecnica
Dichiarazione di Sintesi

Fonti e altri studi di supporto:

(non allegati al Piano Strutturale ma disponibili presso gli uffici del Comune)

- "Piano Urbano del Traffico del centro urbano del Capoluogo di Terranuova Bracciolini" adottato con Del.G.C. n. 51 del 11.04.2013 e n. 60 del 18.04.2013. (TPS, Transport Planning Service)
- "Analisi di sostenibilità delle grandi strutture di vendita, effetti sulla mobilità nell'area Casello/Poggilupi-Valvigna" (Aleph srl)
- "Piano della mobilità del Valdarno. Proposte di interventi per la mobilità privata pubblica e ciclabile" (Provincia di Arezzo con i comuni di Montevarchi, San Giovanni V.no, Terranuova B.ni,



Cavriglia e Bucine)

- *“Programma di Riqualificazione Urbanistica dell'area per insediamenti produttivi posta in Loc. Valvigna”*

Art.3 Attuazione del piano

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

Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 1/2005.

Il P.S. opera attraverso:

- prescrizioni e regole finalizzate al recupero e conservazione degli assetti esistenti;
- criteri ed indirizzi in base ai quali deve essere concepito il Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina dei processi di trasformazione;
- salvaguardie che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani Attuativi.

Il P.S., attraverso gli studi di supporto geologico e idrologico-idraulico, suddivide il territorio in ambiti dotati di gradi diversi di pericolosità e rinvia al Regolamento Urbanistico, ai Piani Attuativi ed ai singoli interventi edilizi il compito di definire i relativi diversi gradi di compatibilità degli interventi e le modalità costruttive per la eliminazione degli eventuali livelli di rischio.

Art.4 Indici e parametri edilizi ed urbanistici.

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

Art. 5 Norme di salvaguardia

A far data dalla deliberazione consiliare di adozione dello strumento urbanistico, il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire quando sono in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della LR n.1/2005.

La sospensione di cui di cui sopra opera fino all'efficacia dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione ai sensi delle vigenti disposizioni della LR n 1/2005.

Art. 6 I sistemi e sottosistemi.

Il Piano Strutturale, in considerazione della combinazione tra i caratteri morfologici del territorio e le attività di trasformazione ed uso delle risorse ad opera dell'uomo, suddivide il territorio comunale in due sistemi principali: *il Sistema Fondovalle* ed *il Sistema Collina*.

I due sistemi, Fondovalle e Collinare, si suddividono a loro volta in sub-sistemi territoriali e funzionali, articolati secondo quanto disposto all'art. 53, comma 1, lett. a della L.R.1/2005.

Analizzando i diversi aspetti *ambientali e territoriali* dell'intero Sistema Fondovalle è stato possibile individuare due sottosistemi:

- *sottosistema ambientale delle valli antropizzate.*
- *sottosistema ambientale delle valli a bassa antropizzazione.*

In relazione agli aspetti *funzionali* si sono individuati due ulteriori sottosistemi:

- *sottosistema degli insediamenti di fondovalle*
- *sottosistema dei collegamenti del fondovalle.*

Analogamente per il Sistema Collina è stato possibile individuare in base ai diversi aspetti *ambientali e territoriali* i seguenti sottosistemi:

- *sottosistema ambientale della Setteponti.*
- *sottosistema ambientale dei piani del fronte Est.*
- *sottosistema ambientale delle colline del fronte Ovest.*



In relazione agli aspetti *funzionali* del territorio collinare si sono invece individuati:

- *sottosistema degli insediamenti della collina,*
- *sottosistema dei collegamenti della collina.*

I sistemi e i sottosistemi sono individuati nella cartografia di Piano e disciplinati all'interno dello Statuto del Territorio.

Negli elaborati di Piano Strutturale, nello Statuto del Territorio, nonché nelle presenti N.T.A., sono definiti le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, gli indirizzi programmatici e le strategie, i criteri e le discipline per la definizione degli assetti territoriali e per la gestione dei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Art. 7 Ambiti territoriali.

Il piano Strutturale, approfondendo ulteriormente i vari aspetti caratterizzanti il territorio comunale, articola i sottosistemi funzionali degli *insediamenti* e dei *collegamenti*, sia del sistema Fondovalle che del Sistema Collina, in ambiti.

Gli ambiti, individuati in relazione sia alle varie epoche storiche di realizzazione che alle differenti funzioni svolte o prevalenti al loro interno, si caratterizzano per l'omogeneità dei criteri di selezione.

Il sottosistema degli *insediamenti* di fondovalle si articola in:

- ambito della *città storica*
- ambito della *città consolidata*
- ambito della *città da consolidare*
- ambito della *produzione*
- ambito del parco fluviale del *Ciuffenna*
- ambito del parco della *collina*
- area *agricola* di fondovalle.

Il sottosistema dei *collegamenti* del fondovalle si articola in:

- parco fluviale dell'Arno
- rete dei collegamenti sovracomunali lungo l'Arno
- rete dei collegamenti con la collina
- rete dei collegamenti trasversali
- collegamenti in progetto.

Il sottosistema degli *insediamenti* della collina si articola in:

- ambito del *tessuto storico*
- ambito del *tessuto da consolidare*
- ambito del parco fluviale del *Ciuffenna*
- area *agricola* della collina.

Il sottosistema dei *collegamenti* della collina si articola in:

- la Setteponti
- rete dei collegamenti con il fondovalle
- collegamenti in progetto.

Gli ambiti sono individuati nella cartografia di Piano e disciplinati all'interno dello Statuto del Territorio.

Negli elaborati di Piano Strutturale, nello Statuto del Territorio, nonché nelle presenti N.T.A., sono definiti le invarianti strutturali, gli obiettivi di governo del territorio, gli indirizzi programmatici e le strategie, i criteri e le discipline per la definizione degli assetti territoriali e per la gestione dei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica

Art. 8 LE Unità Territoriali Organiche Elementari.

Il Piano Strutturale individua le Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti ad ambiti organici di tipo ambientale, insediativo, infrastrutturale e funzionale

Le U.T.O.E. individuate nel P.S., rappresentate in cartografia e descritte nello Statuto del Territorio sono:

- n.01 Terranuova
- n.02 Penna
- n.03 Casello



- n.04 Valvigna
- n.05 Ville
- n.06 Setteponti Est
- n.07 Santa Maria
- n.08 Ascione
- n.09 Setteponti Ovest
- n.10 Castiglion Ubertini
- n.11 Borro

Per ciascuna di esse il Piano Strutturale specifica le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, le strategie della pianificazione attraverso la sintesi degli interventi proposti e le dimensioni relative delle infrastrutture e dei servizi e dotazioni di uso pubblico.

Art. 9 Sistema fondovalle: le valli antropizzate.

Il luogo comprende le valli dell'Arno, del Ciuffenna e del Rio delle Ville. Sono le parti del territorio comunale interessate dai processi antropici di maggiore rilevanza dell'ultimo secolo. All'interno di tale sottosistema sono compresi gli abitati di Terranuova, Le Ville e la Penna nonché le aree produttive di Valvigna e del Casello.

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici, ai nuclei antichi ed al patrimonio rurale di valore.
- L'impianto urbanistico dell'abitato di Terranuova.
- L'autonomia del sistema insediativo della Penna rispetto al Capoluogo
- Il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville ed il mantenimento della loro diversa identità.
- Il carattere lineare del sistema produttivo attestato sul percorso autostradale.
- Il tessuto produttivo inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare.
- L'importanza del Casello autostradale come nodalità territoriale a scala sovraurbana.
- Il modello di crescita del capoluogo funzionale alle viabilità di scarto.
- Il torrente Ciuffenna come risorsa ambientale.
- Tutela delle aree agricole e di valore paesaggistico ai margini degli abitati.
- La maglia viaria storica.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato; individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Valorizzazione del centro storico del Capoluogo nel suo assetto urbanistico, favorendo il recupero architettonico, funzionale e tipologico del patrimonio edilizio attraverso la promozione di forme di utilizzo compatibili.
3. Mantenimento dell'autonomia della frazione della Penna, rispetto al nucleo urbano di Terranuova, evitando processi di saldatura con il Capoluogo e favorendo processi di strutturazione urbana autonoma.
4. Favorire il consolidamento dei due nuclei della frazione delle Ville evitando processi insediativi che tendano alla loro saldatura.
5. Promuovere il consolidamento, la strutturazione e la valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'Autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi.
6. Mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico.
7. Utilizzazione della risorsa del Casello Autostradale come opportunità irripetibile per la individuazione di aree, attività e destinazioni che possano ridurre i livelli di mobilità su tutta l'area.
8. Individuazione di processi di crescita e sviluppo dell'abitato del Capoluogo, coerenti con gli sviluppi antichi, individuando i nuovi percorsi di scarto.
9. Tutela del torrente Ciuffenna sia per quanto riguarda l'alveo che le aree pertinenziali



in modo da valorizzare la risorsa ambientale.

10. La riduzione della mobilità veicolare a vantaggio di quella ciclabile e pedonale.

Strategie di pianificazione:

- a. Valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C.P. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce tutto il patrimonio storico sia dei centri urbani minori che territorio rurale ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
- b. Promuovere il recupero funzionale e tipologico del patrimonio edilizio compreso all'interno del centro storico del Capoluogo attraverso l'individuazione di regole di trasformazione che, nel rispetto dell'impianto urbanistico, consentano un recupero degli antichi valori tipologici ed architettonici. Attraverso apposita schedatura il Piano Strutturale censisce il patrimonio edilizio del centro storico del capoluogo ed il Regolamento Urbanistico definirà per ogni unità elementare norme specifiche di intervento.
- c. Individuazione, nella frazione della Penna, di un sistema infrastrutturale e di servizi capace di affrancare l'autonomia della frazione rispetto al Capoluogo. Conseguente incremento del sistema insediativo e produttivo.
- d. Evitare processi di crescita dei due nuclei delle Ville (Ville e Ville Madrigale) che tendano alla saldatura degli stessi favorendo processi di strutturazione non lineari.
- e. Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.
1. Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.
- f. Individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno.
- g. Progettazione di massima delle nuove viabilità di scarto per definire i limiti della struttura urbana del Capoluogo ed individuare i bordi entro i quali contenere i nuovi sviluppi edilizi. Tali viabilità definiranno il limite a monte dei nuovi sviluppi edilizi in coerenza con il limite a valle da far coincidere sul torrente Ciuffenna più che con la nuova circonvallazione.
- h. Tutela dei valori ambientali e paesaggistici del Torrente Ciuffenna e sua utilizzazione come Parco fluviale urbano, luogo per percorsi ciclabili e pedonali da collegarsi al sistema del verde e delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
- i. Individuazione di spazi per attrezzature contigue all'abitato capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
- j. Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato. Valorizzazione delle antiche viabilità di scarto del capoluogo ormai divenute a tutti gli effetti parti importanti del tessuto urbano.

Art. 10 Sistema fondovalle: le valli a bassa antropizzazione.

Il sottosistema comprende le piccole valli del bacino dell'Arno che incidono, da Est ad Ovest, il territorio comunale. Dal punto di vista del sistema insediativo si rileva un basso livello di edificato ed una totale assenza di nuclei e aggregati. Nella parte Est le valli riguardano il corso



dell'Ascione, quello del Caprenne e quello del Tasso; nella parte ad Ovest l'assetto idrografico è costituito dal Riofi sul quale confluiscono una serie di piccoli rii, praticamente ortogonali alla Setteponti, che prendono il nome dagli insediamenti su di essa attestati (Rio di S. Martino, di Montemarciano, di Poggitazzi, di Malva e di Piantravigne).

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e testimoniale.
- Il sistema degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- Il sistema idrografico dei borri ed il loro rapporto con i coltivi.
- Il sistema infrastrutturale viario nel suo rapporto con i borri e le valli; la maglia viaria storica.
- Le balze, i calanchi, i coni visivi di pregio. I geotopi ???
- L'area naturalistica di Bandella.
- La complessità orografica del territorio.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale qualificato; individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Individuazione di regole, norme, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
3. Salvaguardia del sistema idrografico dei borri, messa in sicurezza delle aree esondabili.
4. Tutela del valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari nel loro rapporto con i borri e con le aree limitrofe.
5. Tutela e valorizzazione dell'area naturalistica di Bandella attraverso un sistema di regole che nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
6. Le balze come valore ambientale e paesaggistico da tutelare integralmente sia nella loro consistenza che nei coni visivi.
7. Mantenere la complessità orografica del territorio attraverso la conservazione dei sistemi di coltivazione, della maglia agraria e del reticolo drenante.

Strategie di pianificazione:

- a. Valorizzare il patrimonio edilizio rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione dello stesso nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
- b. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti ed individuazione di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
- c. Individuazione degli ambiti di tutela dei percorsi fondatori e dei collegamenti antichi.
- d. Salvaguardia del sistema idrografico dei borri, messa in sicurezza delle aree esondabili senza alterare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli stessi. Individuazione delle eventuali casse di esondazione come elemento integrativo di arricchimento del paesaggio e non come semplice opera idraulica.
- e. Tutela e valorizzazione del sistema delle balze come bene ambientale e paesaggistico irripetibile. Individuazione di un sistema normativo finalizzato alla tutela dei coni visivi.
- f. Riconoscimento della riserva naturale di Bandella come area da tutelare e salvaguardare. Individuazione di un sistema di regole che, nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
- g. La complessità e diversità orografica del territorio come risorsa. Individuazione di un sistema normativo di tutela degli elementi che ne consentono la conservazione.

Art. 11. Sistema collina: gli insediamenti della setteponti



Il luogo comprende gli insediamenti pedecollinari disposti sull'antico tracciato romano della Cassia Vetus che corre ad un'altitudine di circa 300 mt s.l.m. (Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Traiana) e i nuclei minori di Paterna, Montalto, Montelungo, Caspriano e Borro. Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il rapporto tra la viabilità della Setteponti ed il modello insediativo dei centri e dei nuclei su di essa attestati.
- Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici ed ai nuclei antichi.
- Il sistema dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse.
- La "Cassia Vetus" come elemento fondatore dei processi antropici.
- I vecchi borghi di Piantravigne, Persignano, Montemarciano, Traiana, e i nuclei di Paterna, Montalto, Montelungo, Caspriano e Borro.
- La maglia viaria storica.
- Il patrimonio storico dell'edilizia rurale.
- Il rapporto tra il paesaggio antropizzato e quello naturale. I boschi e i coltivi.
- I pianalti, la maglia agraria, la tutela dei modelli antropici del paesaggio agrario. Il sistema delle fattorie e degli appoderamenti
- La viabilità di interesse paesistico (la SP1 Setteponti), la viabilità per Montemarciano SP6, la viabilità per Piantravigne e Persignano, la SP59 per Montelungo, Ganghereto e da Viterba al Borro.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

1. Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.
2. Garantire a ciascun centro i minimi quantitativi di crescita fisiologica per garantire la permanenza dei residenti e delle attività.
3. Promuovere e valorizzare il riutilizzo degli immobili favorendone la vocazione turistico ricettiva.
4. Evitare forme intensive di utilizzazione delle aree da assoggettare a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica attraverso norme, indici e parametri che favoriscano il permanere degli attuali modelli insediativi.
5. Valorizzazione dei vecchi collegamenti viari e rammagliatura del sistema infrastrutturale esistente
6. Tutela della maglia agraria e del reticolo idrografico che la caratterizza.
7. Favorire i processi di adeguamento e consolidamento dei sistemi infrastrutturali e dei servizi ivi compresi quelli per la mobilità, per favorire il mantenimento e la vitalità dei vari centri.

Strategie di pianificazione:

- a. Mantenimento del modello insediativo attestato sul percorso della Setteponti attraverso il recupero, il consolidamento ed il potenziamento dei vari centri presenti all'interno dei sistemi ambientali. Da tale intenzione consegue il mantenimento, per ciascun centro, della propria autonomia funzionale e strutturale e la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso interventi mirati di recupero urbano.
- b. Riqualificazione degli spazi pubblici attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
- c. Riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato.
- d. Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ad usi turistico-ricettivi o ad altri usi diversi dalla residenza finale e non conflittuali con essa (piccole attività commerciali, botteghe, artigiane ecc.).
- e. Favorire gli incrementi tesi al mantenimento e/o al recupero della maglia agraria e dei coltivi esistenti
- f. Incentivare e promuovere il mantenimento e la conservazione degli assetti vegetativi e culturali tipici della zona.

**Art. 12 Sistema collina: i piani del fronte est.**

Il sottosistema corrisponde alla parte Est del territorio comunale. Esso è delimitato a Nord dal sistema degli insediamenti della Setteponti, ad Ovest dalla Valle del Ciuffenna, a Sud dalla Valle dell'Arno ed ad Est da quella dell'Agna. Il territorio è inciso dalle valli dell'Ascione e del Caprenne che confluiscono in Arno con direttrice Nord – Sud.

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il patrimonio edilizio di interesse storico costituito da nuclei e patrimonio edilizio generale.
- I centri storici di Campogialli e la Cicogna ed i borghi di Monticello, Castiglion Ubertini, Comugni; gli insediamenti del Tasso e Ganghereto.
- Il sistema delle fattorie e degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- La viabilità di interesse paesistico S.P.04 dell' Ascione.
- L'area naturalistica di Bandella.
- L'area delle cave.
- La complessità orografica del territorio e la complessità del sistema infrastrutturale viario.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato. Individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
2. Favorire l'autonomia infrastrutturale e sociale degli abitati di Campogialli e la Cicogna ed il mantenimento dell'identità dei nuclei minori garantendone i naturali sviluppi fisiologici.
3. Individuare regole, norme, indicazioni, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dalle fattorie, dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
4. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari longitudinali e trasversali.
5. Tutelare e valorizzare l'area naturalistica di Bandella attraverso un sistema di regole che nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
6. Individuare norme, regole, sistemi infrastrutturali, funzionali alla utilizzazione dell'area delle cave dettando regole per il loro utilizzo ed il successivo ripristino.
7. Valorizzare la complessità del sistema orografico attraverso il riconoscimento dei processi di formazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio caratterizzanti.

Strategie di pianificazione:

- a. Valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
- b. Potenziamento del sistema infrastrutturale e delle attrezzature negli abitati di Campogialli e la Cicogna garantendone i naturali sviluppi fisiologici. Riconoscimento dei nuclei minori come ambiti da tutelare e salvaguardare.
- c. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti e delle fattorie ed individuazioni di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
- d. Individuazione di ambiti di tutela dei percorsi fondatori e dei collegamenti antichi.
- e. Riconoscimento della riserva naturale di Bandella come area da tutelare e salvaguardare. Individuazione di un sistema di regole che, nel rispetto della tutela dei valori ambientali consenta di attivare le risorse necessarie al mantenimento ed alla conservazione dell'area.
- f. Attenuare l'impatto ambientale, paesaggistico indotto dalla escavazione.



Individuazione di sistemi infrastrutturali idonei ad attenuare l'impatto del traffico. Adozione di norme, regole, ed indirizzi funzionali per una corretta coltivazione delle cave ed il successivo ripristino.

- g. Salvaguardare la complessità del sistema orografico attraverso la valorizzazione ed il riconoscimento degli elementi del paesaggio caratterizzanti. Individuazione dei coni visivi da salvaguardare.

Art. 13 Sistema collina: le colline della valle dell'Arno.

Il sottosistema delle colline del fronte Ovest comprende l'area relativa alle colline della valle dell'Arno. Comprende le aree poste ad Ovest del capoluogo dove l'unico centro di una certa consistenza è quello di Treggiaia.

Lo Statuto del Territorio individua per questo sottosistema:

Le invarianti strutturali:

- Il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e testimoniale. L' insediamento di Treggiaia.
- Il sistema degli appoderamenti, la maglia agraria e gli elementi antropologici del paesaggio agrario.
- Il reticolo drenante e di raccolta delle acque piovane ed il loro rapporto con i coltivi.
- Il sistema infrastrutturale viario nel suo rapporto con i borri e la valle. La maglia viaria storica.
- Le balze, i calanchi, i coni visivi di pregio.
- La complessità orografica del territorio.
- Il rapporto con gli insediamenti del fondovalle, gli orti periurbani.

Obiettivi di governo del territorio: regole fondamentali per la conservazione e gestione dei processi di trasformazione:

8. Tutela e valorizzazione, dei nuclei e dei centri storici di valore e del patrimonio edilizio rurale qualificato. Individuazione degli ambiti di rispetto e tutela in coerenza con le indicazioni del P.T.C.
9. Individuazione di regole, norme, direttive ed incentivi per favorire il mantenimento del paesaggio agrario antropizzato costituito dal sistema degli appoderamenti, dalla maglia agraria e da tutti gli altri elementi antropologici costituenti il paesaggio agrario.
10. Salvaguardia del sistema drenante dei campi e tutela del reticolo di scolo.
11. Tutelare il valore paesaggistico ed ambientale dei collegamenti viari nel loro rapporto con i borri e con le aree limitrofe.
12. Le balze come valore ambientale e paesaggistico da tutelare integralmente sia nella loro consistenza che nei coni visivi.
13. Mantenere la complessità orografica del territorio attraverso la conservazione dei sistemi di coltivazione, della maglia agraria e del reticolo drenante.
14. Mantenimento della identità dei luoghi e dei processi di antica formazione antropica. Controllo dei processi fagocitativi degli insediamenti di fondovalle.

Strategie di pianificazione:

7. Valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri storici, quello specialistico e quello rurale qualificato attraverso l'individuazione di norme e regole tese alla tutela e conservazione degli stessi nel rispetto del quadro di riferimento individuato con il P.T.C..
8. Riconoscimento del sistema degli appoderamenti ed individuazione di modalità di conservazione e consolidamento coerenti con i processi di formazione del sistema agrario. Tutela della maglia agraria e di tutti gli elementi antropologici costituenti il tessuto agrario.
9. Salvaguardia del sistema drenante costituito dal vecchio reticolo idrografico. Individuazione degli incentivi necessari a garantirne la conservazione e/o il ripristino.
10. La tutela e la valorizzazione del sistema delle balze come bene ambientale e paesaggistico irripetibile. Individuazione di un sistema normativo finalizzato alla tutela dei coni visivi.
11. La complessità e diversità orografica del territorio come risorsa. Individuazione di un sistema normativo di tutela degli elementi che ne consentono la conservazione
12. Mantenimento della identità dei luoghi e dei processi di antica formazione antropica. Controllo dei processi fagocitativi degli insediamenti di fondovalle quali la formazione



degli orti periurbani o il proliferare di annessi agricoli scollegati dagli originari insediamenti.

Art. 14 Le invarianti territoriali.

Lo Statuto del Territorio individua, per ogni sottosistema ambientale, le invarianti di cui al sesto comma dell'art. 4 della L.R. 1/2005.

Gli ambiti, le caratteristiche morfologiche, tipologiche, orografiche, i nuclei storici, le maglie idrografiche, i sistemi infrastrutturali e strutturali, le emergenze ambientali, i rapporti visuali ed ogni altro elemento individuato come invariante, sarà soggetto a specifica normativa da definire in sede di Regolamento Urbanistico.

La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano aree, ambiti e strutture individuati come "invarianti" dovrà essere preordinata alla tutela e conservazione della specificità e delle complessità dei valori che le determinano.

La disciplina di tutela e conservazione dovrà individuare una normativa che, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare, eviti processi di museificazione del contesto.

Individuare cioè, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplinare gli assetti nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche.

Art. 15 Normativa di riferimento per il territorio rurale.

Ai sensi di quanto disposto al Titolo IV, capo III, "*Il territorio rurale*", art. 39-47 della L.R.1/2005 e s.m.i., del Regolamento di attuazione 09 febbraio 2007 n.5/R e degli indirizzi e direttive contenuti nelle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Arezzo, si individuano le seguenti direttive, prescrizioni e salvaguardie a valere per tutto il territorio extraurbano.

Per territorio extraurbano si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione:

- a. delle zone urbanizzate o da urbanizzare esistenti negli strumenti urbanistici vigenti o previste nel Piano strutturale;
- b. delle zone destinate ad infrastrutture o ad attrezzature di interesse generale;
- c. delle aree di pertinenza dei centri antichi, dei nuclei antichi minori, delle ville e degli aggregati;

Per aree a prevalente o esclusiva funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite, con esclusione delle aree boscate così come individuate nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare sarà meglio precisato in sede di R.U. coerentemente alle direttive contenute nel P.T.C.

Il Piano Strutturale non ritiene di individuare alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano.

In coerenza con le indicazioni del P.T.C. il P.S. individua, in tutto il territorio comunale, otto diversi tipi di zone agricole, in ragione delle diversità ambientali, morfologiche, di coltivazione e del tipo di paesaggio agrario riscontrate.

Esse corrispondono esattamente, salvo i necessari aggiustamenti relativi al maggiore approfondimento cartografico, ai tipi e varianti del paesaggio agrario individuati dalla Provincia di Arezzo in sede di redazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

Per ciascuna di dette zone il Piano Strutturale individua le seguenti direttive che, sino alla stesura del R.U., assumono valore di salvaguardia. Il R.U. dovrà, a seguito degli ulteriori studi ed approfondimenti necessari, meglio definire, per ciascuna zona, o insieme di zone, apposita disciplina in coerenza con le indicazioni del P.T.C.

Per le varie zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, oltre alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello Statuto del Territorio valgono le seguenti prescrizioni:

A1) - Aree degli oliveti terrazzati e ciglionati lungo la Setteponti.

(da PTC- Tipo paesaggio 7 "Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato")

Trattasi di modeste frange del territorio attestate lungo il percorso della Setteponti che il R.U. dovrà individuare tramite attenta verifica sul territorio al fine di verificarne la reale consistenza.

Sono aree di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare



integralmente nel loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che nel mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali dei muri a retta.

In tali ambiti non potranno essere realizzate nuove abitazioni rurali. Eventuali piccoli annessi agricoli, con funzione di ricovero attrezzi, potranno essere ammessi per aziende superiori a 1,5 ha. Il R.U., a seguito delle analisi relative al censimento del patrimonio edilizio rurale, provvederà a disciplinare le possibilità di eventuali ampliamenti e/o recuperi di manufatti precari o degradati determinando regole edilizie tali da non alterare i caratteri dell'architettura rurale dei luoghi, salvaguardando, in ogni caso, gli edifici di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario.

A2) – Il fondovalle largo della Valle dell'Arno.

(da PTC- Tipo paesaggio 2 "Fondovalle larghi")

Trattasi di aree prevalentemente urbanizzate o destinate a nuove urbanizzazioni. Le zone non ricomprese negli ambiti urbanizzati ricadono, quasi esclusivamente nella fascia posta lungo il fiume Arno e pertanto da tutelare integralmente sia per gli aspetti ambientali e paesaggistici che per quelli di sicurezza idraulica. In tali aree non potranno essere ammesse nuove costruzioni di alcun tipo. Il R.U. dovrà disciplinare le forme di uso e/o riuso del patrimonio edilizio esistente compreso in tale ambito.

A3) – Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova.

(da PTC- Tipo paesaggio 1d "Fondovalle stretti più ampi e differenziati")

Corrisponde al fondovalle del Ciuffenna in prossimità degli abitati di Terranuova e della Penna. In tali aree si prevede il mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

In ragione della estrema marginalità rispetto agli abitati, in tali zone è vietata, di norma, qualsiasi nuova costruzione. Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità a complessi esistenti secondo forme consolidate nella cultura locale. Il R.U. potrà altresì individuare particolare aree da destinare ad orti periurbani da realizzare attraverso la redazione di preventivi Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

A4) – Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti.

(da PTC- Tipo paesaggio 1c "Fondovalle molto stretti con alluvioni terrazzate")

Sono le aree del fondovalle del Ciuffenna nella parte compresa tra la Penna e la Setteponti con caratteri di stretta pertinenza fluviale. Nelle aree a rischio idraulico e di esondazione sono da escludere le nuove costruzioni (abitazioni ed annessi). E' fatto obbligo di mantenere: le sistemazioni idrauliche, le viabilità campestri, l'orientamento dei campi, il sistema antropico del paesaggio agrario, le siepi, le siepi alberate, le alberature a filari, a gruppi ed isolate, la vegetazione di ripa.

Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità a complessi esistenti e a non meno di 50 mt. dal bordo del terrazzo fluviale.

A5) – Le valli a bassa antropizzazione

(da PTC- Tipo paesaggio 1b "Fondovalle molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle")

Sono le aree dei fondovalle dei piccoli borri, botri, torrenti e rii affluenti dell'Arno (Ascione, Tasso, Rio delle Ville, del Riofi etc.). Nelle aree a rischio idraulico e di esondazione sono da escludere le nuove costruzioni (abitazioni ed annessi). E' fatto obbligo di mantenere: le sistemazioni idrauliche, le viabilità campestri, l'orientamento dei campi, il sistema antropico del paesaggio agrario, le siepi, le siepi alberate, le alberature a filari, a gruppi ed isolate, la vegetazione di ripa.

Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità a complessi esistenti.

A6) – I Piani del fronte Est



(da PTC- Tipo paesaggio 4b "Gli altri piani del fronte Est tra Castiglion Ubertini e la Setteponti")
I piani del fronte Est comprendono le aree tra Castiglion Ubertini e la Setteponti e sono caratterizzate da un'articolata morfologia mammeliforme con disegno irregolare dei campi e tipo insediativo articolato per centri murati, nuclei ed abitato sparso. Le eventuali nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi) dovranno essere realizzate nelle fasce di crinale attraverso convenzioni che prevedano forme di rimboschimento nelle situazioni di rischio o di instabilità. Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità a complessi esistenti.

A7) – I Pianalti della Setteponti

(da PTC- Tipo paesaggio 4a "I pianalti sotto la Setteponti da Pian di Scò a Loro e del Borro")
Sono le zone parzialmente interessate dall' "Area protetta di interesse locale delle Balze" da tutelare integralmente per le eccezionali valenze di carattere morfologico ed antropico. In particolare dovranno essere mantenuti e conservati: le sistemazioni agrarie, la maglia dei campi, le viabilità e gli edifici di valore ambientale, storico ed architettonico con particolare riferimento a quelli realizzati prima del 1940.

Sono da escludere interventi di livellamento, escavazione e rimodellamento dei terreni in prossimità degli orli morfologici. In particolare è vietato qualsiasi intervento che possa procurare, in maniera diretta o indiretta, alterazioni di qualsiasi tipo al sistema delle balze. Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti non classificati di valore e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità ai complessi esistenti. Saranno inoltre definite con maggior dettaglio le norme per la tutela dell'area nonché quelle per lo sviluppo dell'agriturismo, dei servizi al turismo, della viabilità pedonale escursionistica e della segnaletica.

A8) – Le colline del Valdarno

(da PTC- Tipo paesaggio 5 "Le colline argillose del Valdarno")
Zone caratterizzate da una rilevante semplificazione del paesaggio con prevalenza di seminativi e pascoli. Il P.S. assume, per tali aree, l'obiettivo della riqualificazione ambientale delle aree degradate sia dal punto di vista del sistema insediativo che per gli aspetti geo-morfologici. Il R.U. disciplinerà le modalità per il recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti e per la costruzione di eventuali nuovi annessi agricoli che dovranno comunque essere realizzati in contiguità ai complessi esistenti o nel pedecolle. Saranno inoltre definite con maggior dettaglio norme: per la semplificazione delle recinzioni e dei percorsi di servizio da limitare alla tipologia a girapoggio, per la razionalizzazione delle riserve di acqua, per la ricostituzione della vegetazione sugli impluvi, per la localizzazione di piccole aree boscate nelle aree maggiormente acclivi nonché quelle per lo sviluppo dell'agriturismo e del turismo tradizionale.

Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, oltre alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello Statuto del Territorio, ed alle direttive ed indirizzi di cui al presente articolo, valgono le seguenti ulteriori indicazioni di carattere generale delle quali si dovrà tener conto in sede di redazione del R.U.:

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

I progetti di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui alla



LR 1/2005 e del DPGRT 5/R/2007e successive modifiche ed integrazioni, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento. Essi dovranno essere redatti nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri di cui LR 1/2005 e del DPGRT 5/R/2007e successive modifiche ed integrazioni così come definiti nell'allegato "C" al P.T.C..

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

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

I progetti di P.A.P.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Sino alla approvazione del R.U. per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- sono vietate le nuove costruzioni di edifici rurali ad uso abitativo all'interno delle zone:
 - A1- Aree degli oliveti terrazzati lungo la Setteponti;
 - A2- Il fondovalle largo della Valle dell'Arno;
 - A3- Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova;
 - A4- Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti;
 - A7- I pianalti della Setteponti.

Nelle stesse zone è vietata la realizzazione di annessi agricoli di dimensioni superiori ai 300 mc e la nuova apertura di allevamenti animali di qualsiasi genere.

Nelle altre zone saranno ammessi esclusivamente gli interventi previsti al Titolo IV, capo III, "*// territorio rurale*", art. 39-47 della L.R.1/2005 e s.m.i. e dal Regolamento di attuazione 09 febbraio 2007 n.5/R.

Il R.U. potrà individuare, all'interno delle zone: A4, A5, A6 e A8 un numero massimo di due aree da destinare a campeggio. Tali aree non potranno essere collocate all'interno: della Riserva Naturale di Bandella, dell'area protetta delle Balze, nelle aree di tutela delle ville, degli aggregati, delle strutture urbane e degli edifici specialistici.

Il R.U. dovrà effettuare specifica valutazione degli effetti ai sensi delle vigenti disposizioni anche in ragione della presenza delle necessarie infrastrutture.

Art. 16 Normativa generale di tutela paesaggistico-ambientale

Il P.S. include norme, prescrizioni ed indicazioni di carattere generale tesi alla tutela del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale.

Tali norme tendono a salvaguardare il patrimonio antropico e naturale esistente dettando condizioni generali per i processi di trasformazione.

In sede di R.U. il quadro di riferimento normativo potrà essere meglio precisato in ragione degli ulteriori approfondimenti del quadro conoscitivo da una scala di lavoro di maggior dettaglio.

Assetti idrogeopedologici: è fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse.

Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.

La risistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerbata e di gabbionate o massi in pietrame; è vietata



ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.

Assetti vegetazionali: è previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna.

Assetti colturali: mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle colture della vite e dell'olivo. Obbligo del mantenimento e del restauro di coltivazioni terrazzate o ciglionate, con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo. Nelle aree soggette a degrado geo-morfologico, gli interventi di recupero dovranno prevedere il ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Assetti infrastrutturali: è prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e podereale; sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.

Per i manufatti e strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.

Assetti urbanistico-edilizio: nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

E' vietato demolire o alterare strutture e manufatti storicizzati come cappelle, oratori, maestà, fontane, pozzi, cisterne, lavatoi, ponti, passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali e quanto altro rappresenti un carattere di testimonianza della presenza dell'uomo sul territorio nei secoli. Della loro esistenza e delle relative caratteristiche deve essere data adeguata documentazione all'interno delle istanze e di concessione su edifici o aree a cui tali manufatti si riferiscono.

Il P.S. persegue inoltre l'obiettivo di un arricchimento della dotazione di strutture di equipaggiamento particolarmente nelle aree urbane che ne sono particolarmente povere, contestualmente ai programmi di riqualificazione delle stesse. La definizione delle modalità e delle caratteristiche per la tutela di tali strutture ovvero per la loro nuova realizzazione è demandata al Regolamento Urbanistico.

Art. 17 La riserva naturale di Bandella.

Nelle aree comprese all'interno della Riserva Naturale di Bandella, individuata nello Studio Paesaggistico del P.S., valgono le norme e disposizioni di cui al Regolamento della Riserva Naturale Regionale "Valle dell'Inferno e Bandella" adottate con deliberazione del Consiglio Provinciale n.82 del 27/4/1999.

Per quanto riguarda gli assetti edilizi ed infrastrutturali il R.U. disciplinerà, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive di cui agli artt. 26 e 27, le modalità di realizzazione degli interventi ammissibili all'interno dell'area della Riserva.

Al fine di mantenere inalterati i valori ambientali paesaggistici e naturalistici dell'area si ritengono inammissibili interventi di nuova costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica così come previsto al quindicesimo comma dell'art. 26 del suddetto regolamento.

Per le aree contigue alla riserva il R.U. dovrà prevedere apposita normativa di tutela limitatamente ai corsi d'acqua superficiali interessati dal bacino.

Art. 18 L'area delle Balze del Valdarno.

La zona delle Balze è classificata come Area Protetta di Interesse Locale.

In tali aree, così come individuate nello Studio Paesaggistico del P.S., e con la sola esclusione delle aree comprese all'interno degli ambiti *tessuto storico* e *tessuto da consolidare*, valgono le seguenti norme di salvaguardia:

1. Sino alla redazione del R.U. con il quale il Comune provvederà agli adempimenti di cui al secondo e terzo comma dell'art.19 della L.R. 49/95 sono vietati:



- l'apertura di nuove strade, fatta salva la tipologia campestre in terra battuta e manto di ghiaia;
 - i movimenti di terra che modificano il profilo del terreno sommitale ed al piede della formazione;
 - la demolizione anche parziale delle formazioni verticali;
 - la modifica alla forma dei campi, alla rete scolante (se non per introdurre miglioramenti ambientali ed a condizione che non alterino la struttura generale originaria);
2. Sono da tutelare le colture arboree esistenti, nuovi indirizzi colturali sono ammessi negli appezzamenti già destinati a seminativo;
 3. Nuovi annessi agricoli potranno essere realizzati solo in prossimità di complessi edilizi esistenti;
 4. E' vietata qualsiasi nuova costruzione di tipo abitativo o produttivo;
 5. Eventuali ampliamenti o recuperi volumetrici o interventi di ristrutturazione edilizia non dovranno alterare la morfologia delle aree, e i con di visibilità delle formazioni geologiche così come individuate e perimetrate nella tavola del PS.

Nelle aree individuate come "Geotopi" così come localizzate negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono consentiti nel rispetto delle vigenti norme, tutti gli interventi sugli edifici esistenti e aree a condizione che non alterino lo stato dei luoghi.

Nelle aree individuate nella carta del Piano Strutturale come "Geotopi" sono vietate:

- nuove costruzioni;
- modifiche della morfologia e dell'assetto dei luoghi;
- l'alterazione delle linee di deflusso delle acque meteoriche;

Sono consentite le seguenti opere o interventi:

- interventi finalizzati a limitare l'azione erosiva in atto, dove opportuno, anche con l'introduzione di colture e tecniche colturali in grado di contenere i processi erosivi;
- sono da favorire e incentivare interventi finalizzati alla conservazione della trama viaria nei suoi elementi costitutivi, in particolare i muri di pietra, le scarpate dove la strada è in trincea e il trattamento del fondo stradale, il mantenimento ed estensione delle coperture vegetali;
- la realizzazione di itinerari escursionistici, naturalistici e culturali, finalizzati alla tutela e promozione del territorio.

Per edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo

Art. 19 Aree di tutela paesistica degli aggregati.

Per le aree di pertinenza degli aggregati di: Montemarciano, Persignano, Piantravigne, Poggitazzi, Penna Alta, Cicogna, Traiana, Comugni, Campogialli, Borro, Monticello, C. Ubertini e Tasso così come individuate nello Studio paesaggistico del P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

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

Art. 20 Aree di tutela paesistica delle strutture urbane.

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

**Art. 21 Aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici.**

I complessi edilizi individuati come Ville o Edifici Specialistici debbono intendersi come patrimonio di valore storico, ambientale ed architettonico da tutelare e conservare. Nelle aree di pertinenza, così come individuate nello Studio paesaggistico del P.S., sono vietati interventi di nuova edificazione.

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

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

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

Art. 22 Norme generali per la valutazione degli effetti ambientali.

Il P.S. persegue il risanamento ecologico complessivo del territorio attraverso l'azione combinata di strategie generali di natura igienico-sanitaria ed interventi specifici di risanamento e riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano.

Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio, l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi con le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale.

Sarà compito dell'Amministrazione comunale provvedere al "monitoraggio" del territorio, attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi per la verifica periodica e costante nel tempo dello "Stato dell'Ambiente".

Gli obbiettivi di carattere generale riguardano:

- la rigenerazione fisiologica dei corsi d'acqua;
- la tutela delle risorse idriche rispetto ad uno eccessivo sfruttamento specie per gli usi irrigui ed un controllo sulla qualità delle acque dal punto di vista batteriologico; in tal senso occorre limitare gli emungimenti per uso irriguo a favore della realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali e di quelle meteoriche. L'Amministrazione Comunale predisporrà un aggiornamento del Regolamento per la realizzazione di pozzi ed in generale un controllo sui consumi anche sulle opere di captazione private;
- la messa a regime della rete fognaria con l'esecuzione delle opere previste negli elaborati;
- la applicazione della normativa sull'inquinamento acustico.

Gli strumenti di risanamento indiretti tramite interventi in campo urbanistico ed edilizio riguardano:

- gli interventi di ristrutturazione e miglioramento delle strutture della mobilità finalizzati a liberare i centri urbani dagli effetti negativi del traffico improprio;
- le sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico degli ambiti a contatto con le aree produttive e con le viabilità di scorrimento con l'arricchimento della dotazione di verde sulle aree urbane e suburbane;
- l'obbligo di trattamento preventivo delle acque di scarico degli insediamenti in territorio extraurbano;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa aria, dovrà precisare norme finalizzate alla:

- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico attraverso il Piano del Rumore, che dovrà essere predisposto dal Comune di Terranuova Bracciolini entro la data di approvazione del Regolamento Urbanistico;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e dell'aridità dell'aria.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa acqua, dovrà precisare norme finalizzate al:



- riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico-biologica;
- regimazione delle acque superficiali;
- riqualificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e degli argini;
- mantenimento delle canalizzazioni agricole;
- verifica e messa in sicurezza dei pozzi e delle acque sotterranee;
- compensazione dei consumi.

Per i pozzi di emungimento dell'acquedotto comunale valgono le seguenti disposizioni, di cui al D.L. 152/2006:

- nelle aree definite "zone di tutela assoluta", con estensione di raggio non inferiore a 10 metri dal pozzo, sono consentiti esclusivamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio; tali aree devono essere recintate e provviste di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche;
- nelle aree definite "zona di rispetto", con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal pozzo, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reftui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti dovranno essere adottate, ove è possibile, le misure per il loro allontanamento.

Art. 23 Norme per gli insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Sono le aree urbanizzate interessate dagli sviluppi recenti, individuate nel P.S. principalmente negli *ambiti della città consolidata* e della *città o tessuto da consolidare*, dove la connotazione in senso urbano risulta in genere carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediative nonché nella qualità dello spazio pubblico. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento e completamento edilizio ed urbanistico di tali zone e, ove le condizioni lo richiedano e consentano, di realizzare processi di ristrutturazione e riqualificazione.

Tali ambiti, individuati in base alla lettura dell'articolazione e consistenza dei tessuti edilizi esistenti, ricomprendono in alcuni casi anche aree contigue a quelle effettivamente urbanizzate non edificate ma ritenute organicamente correlate e funzionali all'obiettivo di consolidamento, completamento e riorganizzazione dei centri abitati.

In tali aree a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse anche attività di servizio pubbliche e private purché compatibili con la residenza; le attività produttive sono ammesse se di tipo artigianale e con carattere di servizio alla residenza.

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

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

- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti esistenti;
- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare alle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e parcheggi richieste per interventi su edifici non residenziali esistenti per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- la individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte



dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.

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

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

Nelle aree di cui al presente articolo, comprese all'interno delle zone di cui agli artt.19, 20 e 21, sono ammessi esclusivamente interventi di ricomposizione del tessuto edilizio ed urbanistico anche attraverso operazioni di ampliamento e ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Art. 24 Il patrimonio di matrice storica

Il Piano Strutturale individua:

- gli edifici rilevati nell'analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica e quelli ritenuti di valore storico ambientale;
- gli edifici rilevati nell'Analisi dei Centri Storici.

Per patrimonio extraurbano di matrice storica si applicano i seguenti criteri ed indirizzi:

- gli edifici di matrice storica ritenuti di valore nelle analisi contenute nel P.S. dovranno essere tutelati integralmente sia come oggetto in sé che nel rapporto con l'intorno e quindi anche relativamente alle aree pertinenziali che dovranno mantenere, il più possibile, un carattere di continuità paesaggistica con il contesto naturale agrario limitrofo.
- Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui al presente articolo precisando per ciascun immobile o ambito:
 - le destinazioni ammissibili;
 - le categorie di intervento;
 - i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
 - le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
 - l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare.

Per gli edifici rilevati nell'Analisi dei Centri Storici si applicano i seguenti criteri ed indirizzi:

- Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli edifici di cui al presente articolo precisando per ciascun immobile:
 - le destinazioni ammissibili;
 - le categorie di intervento;
 - i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi.

In attesa del R.U., per gli edifici e gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le seguenti salvaguardie:

- negli edifici all'interno dei Centri Storici e in quelli definiti di valore storico ambientale compresi nelle aree extraurbane sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo così come definiti dalle norme vigenti;
- nelle aree pertinenziali degli edifici di valore storico ambientale è vietata qualsiasi nuova costruzione.

Art. 25 Specificazione della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali.

Per quanto attiene alla disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali il P.S. si uniforma alle recenti disposizioni del PIT in qualità di Piano Paesistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e dell'art.33 della LR 01/2005. Gli interventi devono tendere a conservare e a valorizzare gli ambiti fluviali connotati dalla presenza di biodiversità e al ripristino dei sistemi fluviali con funzione di corridoi ecologici e della loro continuità anche attraverso l'impianto di fasce alberate la sistemazione di strade e canali.

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico si devono garantire le visuali percepite attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici, in modo da favorire la visuale e impedire la realizzazione delle opere che la



ostacolino. Nelle "Aree gravemente compromesse o degradate", così come evidenziate nelle carte del PS, per il recupero e la riqualificazione si prescrive, insieme al consolidamento della destinazione produttiva esistente, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria mancanti, il raccordo con la viabilità esistente, il coordinamento con gli interventi con il parco fluviale dell'Arno, il coordinamento delle opere di urbanizzazione e viabilità con aree produttive contigue e di nuova espansione, la riqualificazione di insediamenti residenziali posti ai margini dell'area produttiva, la riqualificazione di edifici produttivi esistenti. Gli elaborati dello studio paesaggistico facente parte del quadro conoscitivo costituiscono direttive per la redazione del RU e la verifica di compatibilità paesaggistica ambientali degli insediamenti in zona agricola.

Art. 26 Le infrastrutture viarie e ferroviarie.

Sono costituite da strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto in connessione con la programmazione regionale o provinciale. I nuovi tracciati viari sono individuati, in linea di massima, negli elaborati di P.S. e nello Statuto del Territorio

E' di norma confermato il disegno della attuale maglia viaria. In alcuni casi sono stati previsti percorsi di scarto agli abitati e di adduzione ai poli produttivi esistenti o di progetto.

Il Regolamento Urbanistico svilupperà un approfondimento progettuale precisando localizzazioni, caratteristiche tecniche e verifiche degli effetti ambientali.

Per le nuove viabilità di progetto, ferme restando le indicazioni contenute nello Statuto del Territorio, si dovranno osservare i seguenti criteri ed indirizzi generali:

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

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

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

Gli elaborati relativi ai sistemi infrastrutturali individuano i tracciati ferroviari esistenti.

Sino alla adozione del R.U. è vietata qualsiasi edificazione nelle fasce laterali per una profondità di 30 mt. dalla rotaia più vicina. Il R.U. potrà individuare ulteriori vincoli, ambiti e prescrizioni di maggiore tutela.

Art. 27 Modalità e regole per la redazione dei regolamenti urbanistici.

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005 dovrà contenere oltre a quanto espressamente previsto nel P.S.:

- a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate ed i lotti interclusi;
- b) l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) l'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
- e) la determinazione degli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- h) l'individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990, n.



- 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista.
- i) le regole per determinare le modalità dei processi di mantenimento e/o consolidamento delle attività di tipo non agricolo e non residenziale comprese nel territorio rurale

Art. 28 Ambiti suscettibili di interesse archeologico.

Il P.S. prende atto di alcuni ambiti segnalati dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana e recepiti dall'Amministrazione Provinciale con delibera C.P. n. 30 del 30/03/1994 in applicazione alla Deliberazione C.R. 296/88.

Entro tali ambiti agiscono le previsioni del P.S. e del R.U. con la limitazione dell'obbligo di segnalazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica della Toscana dell'inizio dei lavori da parte dei soggetti beneficiari delle concessioni o autorizzazioni edilizie o attuatori di opere pubbliche. Le modalità per tali segnalazioni saranno precisate con il R.U.

Art. 29 Aree per attività estrattive.

Sono le aree definite dal P.A.E.R.P. "Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo".

Il Regolamento Urbanistico sulla base degli indirizzi del PAERP definirà gli interventi relativi alle "aree per attività estrattive" formulando prescrizioni ed indirizzi per l'attività di coltivazione e di risistemazione ambientale.

Le destinazioni dell'area successive al recupero della stessa dovranno essere coerenti con gli indirizzi, le regole e le linee programmatiche individuate nello Statuto del Territorio

Qualora si manifesti un rilevante ed evidente interesse pubblico, limitatamente ai siti di aree estrattive ricadenti all'esterno dell'area contigua, successivamente al recupero delle stesse, laddove risultino dotate di idonee infrastrutturazioni, potranno essere ammissibili destinazioni dei suoli diverse dal "territorio rurale - zone E", quali "zone per le attività produttive - zone D" e "aree per attrezzature di interesse pubblico - zone F".

Art. 30 Ambito Unitario di Intervento Intercomunale denominato "Borro-Monticello".

Con specifica normativa del RU saranno disciplinate le modalità di attuazione nell'ambito unitario di intervento intercomunale denominato "Borro-Monticello" in attuazione di quanto previsto nel protocollo d'intesa sottoscritto in data 21.5.2014 tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comune di Terranuova Bracciolini, Comune di Loro Ciuffenna e Il Borro s.r.l. per la realizzazione del progetto denominato "Resort Monticello".



5. DISCIPLINA DELLE COMPONENTI FISICHE E NATURALI

Art. 31 Integrità fisica del territorio

La tutela dell'integrità fisica del territorio è definita dal Piano Strutturale in relazione ai caratteri geologici, sismici, idraulici e idrogeologici. Tali caratteri sono parte costitutiva della conformazione profonda del territorio.

Gli obiettivi prestazionali del Piano Strutturale in merito alla tutela dell'integrità fisica del territorio sono:

- a. contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree ad elevata pericolosità geologica, sismica e idraulica, con limitazione a quelli di rilevante interesse pubblico, comunque sottoposti alla disciplina regionale e nazionale vigente;
- b. messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette a rischio geologico, sismico e idraulico.

Le disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche prevalgono, in caso di contrasto, su quelle relative alle trasformazioni e utilizzazioni ammissibili sul territorio. Esse hanno valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio e per ogni azione di trasformazione del territorio.

Il Piano Strutturale individua, attraverso le indagini geologico - idrauliche, i gradi di pericolosità secondo quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 53/R approvato con D.P.G.R. del 25 ottobre 2011, dal Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo e dagli articolati normativi della Autorità di Bacino del Fiume Arno relativi ai propri "Piano stralcio Riduzione Rischio Idraulico", "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)" e "Piano Stralcio Bilancio Idrico", rinviando la predisposizione delle indagini di fattibilità al Regolamento Urbanistico e agli altri atti di governo del territorio.

Art. 32 Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e sismiche.

Pericolosità geologica molto elevata.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica molto elevata (G.4) di cui alle tavole G.09 est e ovest e per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del R.U., a specifiche indagini geognostiche e agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità. Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. devono essere preventivamente certificati: l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento; gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato; la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento
 - l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

*Pericolosità geologica elevata.*

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (G.3) di cui alle tavole G.09 est e ovest e per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), sono subordinate, in fase di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, ad approfondimenti di indagine necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. gli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture sono subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. devono essere preventivamente certificati: l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento; gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato; la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Relativamente alle aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) ed elevata (P.F.3) per processi geomorfologici di versante e da frana (riportate per semplicità di consultazione sulle tavole G.09 est e ovest), individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel "Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Stralcio Rischio Idrogeologico" (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005), trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte agli artt. 9, 10, 11 e 12 delle relative "Norme di Attuazione del P.A.I. ".

Pericolosità sismica molto elevata.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica molto elevata (S.4) di cui alle tavole G.13, G.17, G.21, G.25, G.29, G.33, G. 37, G.41, G.45, G.49 e G.53 e per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del R.U., a specifiche indagini geognostiche e geofisiche ed agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) in sede di predisposizione del Regolamento Urbanistico sono da valutare i seguenti aspetti:

- a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b. per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere



indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

Pericolosità sismica elevata.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica (S.3) di cui alle tavole G.13, G.17, G.21, G.25, G.29, G.33, G. 37, G.41, G.45, G.49 e G.53 e per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), sono subordinate, in fase di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, ad approfondimenti di indagini necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Art. 33 Disposizioni relative alle caratteristiche idrogeologiche.

Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella tavola G.09 ovest si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la **"zona di tutela assoluta"** dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve



avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la **“zona di rispetto”** (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella “Carta idrogeologica (tavola G.08 ovest).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4).

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.4 e la cui perimetrazione è riportata in tavole G.09 est ed ovest si applicano le seguenti salvaguardie:

- a. Sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:
- laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle “Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)”;
 - laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio



- piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)";
- nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, con obbligo di installazione di contatore;
 - nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 100 m3/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.
- b. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)";
- c. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.
- d. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3).

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.3 e la cui perimetrazione è riportata in tavole G.09 est ed ovest si applicano le seguenti salvaguardie:

- a. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:
- le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)";
 - le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)";
 - nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)";
 - nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)", fino ad un valore di 200 m3/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.
- b. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.
- c. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

Aree con Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2) e ad elevata disponibilità (D1)

In tali aree individuate nel Piano Bilancio Idrico della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.2 e D.1 e la cui perimetrazione è riportata in tavole G.09 est ed ovest si applicano le seguenti salvaguardie:

- a. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente



- e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica.
- b. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui agli articoli 9 e 10, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all'Allegato 2 delle "Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)".
 - c. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.

Art. 34 Disposizioni relative al contesto idraulico.

Aree interessate da disposizioni della pianificazione di bacino.

Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico, individuate dall'Autorità di bacino del fiume Arno e perimetrate nelle tavole QC/V/06 del Quadro conoscitivo di riferimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte dalla "Norma 2- Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A)" e dalla "Norma 3- Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B)" del "Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio <Rischio Idraulico>" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226.

Relativamente alle aree soggette alla "Norma n. 5 – Aree di pertinenza fluviale lungo l'Arno e gli affluenti" di cui al D.P.C.M. n. 226/1999, ~~perimetrate nelle tavole QC/V/07 del Quadro conoscitivo di riferimento~~, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma, che non precludono le possibilità edificatorie e/o altre forme di trasformazione.

Relativamente alle aree soggette alla "Norma n. 6 – Carta guida delle aree allagate" di cui al D.P.C.M. n. 226/1999, perimetrate nelle tavole IDR01 e IDR02 del Quadro conoscitivo di riferimento, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma.

Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore – Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua.

Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

Relativamente alle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), elevata (P.I.3), media (P.I.2) e moderata (P.I.1) individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e perimetrate nelle tavole IDR10 e IDR11 del Quadro conoscitivo di riferimento, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte agli artt. 5, 6, 7 e 8 delle relative "Norme di Attuazione ed Allegati" riportate al successivo paragrafo "Classi di pericolosità idraulica P.I.4, P.I.3, P.I.2 e P.I.1 (PAI AdB Arno)"

Reticolo idraulico e ambito di assoluta protezione del corso d'acqua

Il reticolo idraulico, così come cartografato negli Atti di programmazione del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno (PAI) e comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel PIT, è soggetto alle misure di tutela dei suddetti Piani e, relativamente ai corsi d'acqua individuati dal Quadro conoscitivo del PIT, alle misure di salvaguardia per una fascia di m 10 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, perimetrata nelle tavole del Quadro conoscitivo di riferimento del Piano Strutturale.

I corsi d'acqua individuati nel PIT 2007 sono:

NOME DEL CORSO D'ACQUA	CODICE
------------------------	--------



TORRENTE	AGNA	AR2464
FIUME	ARNO	AR707
TORRENTE	ASCIONE	AR2456
BORRO	BALZE DELLE E RIPAESI	AR25
BORRO	CAPRENA DI	AR281
BOTRO	CASALE DI	AR286
TORRENTE	CIUFFENNA	AR2548
BORRO	COMUGNI DI E DELL'AVELLO	AR62
BORRO	DOCCIO E PATERNO O RISALA	AR318
BORRO	FOSSO DI O DEL TASSO	AR88
BORRO	MALVA DI	AR370
BORRO	MONTALTO DI O RIO BASSI	AR124
BORRO	MULINO DEL O FOSSITELLI	AR127
BORRO	ORENACCIO E CASTAGNO	AR362
TORRENTE	ORENO E FOSSO RIMBECCHI	AR2676
BORRO	PIANTAVIGNE DI O SCARELLI	AR140
BORRO	POGGITAZZI DI O DELLE POZZE DEL LINO	AR143
BORRO	RIMAGGIO DI E DELLE FATE	AR430
BORRO	RIOFI DI O CAVE	AR434
BORRO	ROVIGGIANI	AR450
BORRO	SCIUPATE DELLE	AR176
BORRO	SPINA O FORNACE	AR465
BORRO	VILLE DELLE	AR505

Nell'ambito di assoluta protezione dei citati corsi d'acqua non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

La prescrizione di cui al punto precedente non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono fatte salve dalla prescrizione di cui al paragrafo precedente le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- non siano diversamente localizzabili;
- non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
- non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto



523/1904.

I corsi d'acqua pubblici del territorio comunale, a prescindere dalla loro inclusione o meno negli elenchi del PIT 2007, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

Sono decadute le norme relative agli ambiti idraulici A1, A2 e B contenute nel precedente Piano Strutturale.

Art.35 Classi di pericolosità idraulica molto elevata, elevata, media e bassa (Reg. Reg.53/R).

Le trasformazioni fisiche e funzionali, subordinate a titoli abilitativi, che interessino aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), elevata (I.3), media (I.2) e bassa (I.1), individuate dalle tavole IDR03, IDR04, IDR05 e IDR06 del Quadro conoscitivo di riferimento, sono disciplinate dal Regolamento urbanistico, previa effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti criteri generali:

Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a. sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b. è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d. relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e. della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f. fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g. fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h. deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i. devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- j. sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno



- di 200 anni;
- k. possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo precedente. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a. all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d. in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo precedente, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e. per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media e bassa.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**Art. 36 Classi di pericolosità idraulica P.I.4, P.I.3, P.I.2 e P.I.1 (PAI AdB Arno)**Aree con pericolosità idraulica P.I.4 (PAI AdB Arno).

Nelle aree P.I.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio



non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

Aree con pericolosità idraulica P.I.3 (PAI AdB Arno).

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.



Aree con pericolosità idraulica P.I.2 e P.I.1 (PAI AdB Arno).

Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno il PAI, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione.

Art. 37 Legge regionale n.21 del 21 maggio 2012 - Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua.

Tutela dei corsi d'acqua.

1. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).
2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
3. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:
 - a. trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
 - b. impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
 - c. rimodellazione della sezione dell'alveo;
 - d. nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
4. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
 - e. non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
 - f. non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
 - g. non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
 - h. sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
 - i. non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.
5. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:
 - j. alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
 - k. alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
 - l. agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
 - m. alle opere di adduzione e restituzione idrica;
 - n. ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.
6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è



dichiarato dai progettisti.

Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata

1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a. opere di difesa e regimazione idraulica;
 - b. infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
 - a. ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
 - b. nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
 - c. nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
 - d. interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
 - a. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
 - b. gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
 - c. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
 - d. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
 - a. sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
 - b. non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:
 - a. creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
 - b. aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.
7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la



realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).
9. Il presente articolo non si applica:
 - a. agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
 - b. agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - c. agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
 - d. ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - e. agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - f. agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
 - g. alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.