

COMUNE DI BIBBIENA - Provincia di Arezzo

Marzo 2013

Piano strutturale

Variante al Regolamento Urbanistico e al Piano
Strutturale riferita a porzioni territoriali 2013

Art.53 legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATA CON DELIBERA CC. N. ____ DEL _____



PROGETTO

ARCH. SAMUELA RISTORI

RESP. PROCEDIMENTO

GEOM. GRAZIANO BINOZZI

COLLABORATORI

GEOM. . GRAZIANO CRESCI

SIG. STEFANO RISTORI

SINDACO

DANIELE BERNARDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

FEDERICO LORENZONI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. GIUSEPPE LIBERTO

SOMMARIO

PARTE IGENERALITA' 6

Titolo I Strategie ed obiettivi generali	6
Articolo 1 Obiettivi	6
a Tutela delle risorse.....	6
b Bioarchitettura e sviluppo sostenibile	7
c La città sostenibile delle bambine e dei bambini	7
d Coordinamento urbanistico territoriale	7
e Miglioramento della qualità dello spazio pubblico	8
f Coordinamento interno dell'amministrazione pubblica	8
g Quadro conoscitivo come banca dati aggiornabile	8
Articolo 2 Elementi costitutivi il piano	9
Articolo 3 Strumenti	10
a Statuto dei luoghi	10
b Invarianti strutturali	10
c Destinazioni d'uso	10
d Parametri e indici urbanistici	10
e Simulazioni dell'assetto degli insediamenti.....	11

PARTE II RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO 12

Titolo II Tutela idrogeologica	12
Articolo 4 Assetti geomorfologici ed idraulici	12
Articolo 5 Ambiti territoriali per pericolosità idraulica	13
a Classe 1 Pericolosità Irrilevante.....	13
b Classe 2 Pericolosità Bassa.....	13
c Classe 3 Pericolosità Media.....	13
d Classe 4 Pericolosità Elevata	14
Articolo 6 Rete idraulica all'interno delle aree critiche.....	15
Articolo 7 Ambiti fluviali	16
a Ambito A1 – Assoluta protezione del corso d'acqua	16
b Ambito A2 – Tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione.....	16
c Ambito B - Aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua	16
d Aree allagate	17
e Aree ricadenti all'interno delle casse d'espansione	18
Articolo 8 Utilizzi e tutela della risorsa idrogeologica	18
Articolo 9 Utilizzi e tutela della risorsa idrica.....	19
Articolo 10 Attività estrattive	20
Articolo 11 Ambiti territoriali relativi alla Pericolosità Geologica	21
Classe 2 Pericolosità Bassa	21
Classe 3 Pericolosità Media	21
Classe 4 Pericolosità Elevata.....	21
Titolo III Sviluppo durevole.....	23
Articolo 12 Tutela delle risorse naturalistiche	23
Articolo 13 Insediamenti e tutela della risorsa acqua	23
Articolo 14 Insediamenti e tutela della qualità dell'aria	24
Articolo 15 Emissioni in atmosfera	24
a Emissioni di origine industriale	24

b	Emissioni di origine civile	24
c	Inquinamento acustico	25
Articolo 16	Rifiuti solidi urbani	25
Articolo 17	Reti infrastrutturali sotterranee.....	26

PARTE III ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO 27

Titolo IV Invarianti strutturali e statuto dei luoghi 27

Articolo 18	Invarianti strutturali.....	27
a	le città ed il sistema degli insediamenti (Tav. C.1.4.1):	27
b	il paesaggio ed i documenti materiali della cultura (Tav. C.1.4.2):	27
c	le risorse naturali (Tav. C.1.4.3):	27
d	i sistemi infrastrutturali:	27
Articolo 19	Sistema insediativo storico: centri antichi, ville, aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica.....	29
a	Centri antichi	29
b	Edificato storico.....	30
c	Ville, poderi ed edifici specialistici e relative aree di tutela paesistica	32
d	Viabilità storica e di interesse paesistico	32
Articolo 20	Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico.....	33
a	Compatibilità urbanistica	34
b	Compatibilità paesistica:	35
Articolo 21	Tipi e varianti del paesaggio agrario	35
a	Tipo di paesaggio 1 - Fondovalle stretti	35
b	Tipo di paesaggio 2 - Fondovalle larghi	36
c	Tipo di paesaggio 6 - Conca centrale casentinese.....	37
d	Tipo di paesaggio 8 - Coltivi appoderati densi e continui.....	37
e	Tipo di paesaggio 10 - Coltivi della montagna	38
f	Tipo di paesaggio 11. Aree di transizione.....	39
Articolo 22	Aree agricole d'interesse naturale e di pregio naturalistico.....	39
Articolo 23	Superfici a bosco	40
Articolo 24	Terrazzamenti e ciglionamenti	40
Articolo 25	Pascoli d'altura	41
Articolo 26	Rete idrografica e fasce di pertinenza fluviale	41
Articolo 27	Geotopi ed emergenze geologiche	43
Articolo 28	Fasce cinematiche	43

Titolo V Sistemi e sottosistemi territoriali 44

Articolo 29	Sistemi territoriali.....	44
Articolo 30	Sistema Territoriale "Pratomagno - Falterona - Catenaia".....	44
Articolo 31	Sistema Territoriale "Alta valle dell'Arno"	45
Articolo 32	Sistema Territoriale "Piano Colle Centrale Casentinese"	46
Articolo 33	Sottosistemi Territoriali.....	48
Articolo 34	Sottosistema Territoriale "Camaldoli e Alta valle dell'Archiano"	48
Articolo 35	Sottosistema Territoriale "Colline di Bibbiena"	49
Articolo 36	Sottosistema Territoriale "Alta valle del Corsalone"	51
Articolo 37	Sottosistema Territoriale "Bassa valle del Corsalone".....	52
Articolo 38	Sottosistema Territoriale "Piano Colle Centrale Casentinese".....	54
Articolo 39	Sottosistema Territoriale "Poppi e bassa valle del Teggina".....	56
Articolo 40	Sottosistema Territoriale "Bassa valle del Saluto".....	57

Titolo VI Sistemi funzionali del territorio aperto 59

Articolo 41	Territorio Aperto	59
Articolo 42	Sistema funzionale delle Aree naturali.....	60
Articolo 43	Sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo.....	61
Articolo 44	Sottosistema funzionale degli insediamenti non agricoli	61
Articolo 45	Sottosistema funzionale delle aree produttive agricole	62

Articolo 46	Tutela e valorizzazione delle aree agricole	63
a	Aree di prevalente uso agricolo	64
b	Aree agricole in ambito periurbano	64
Articolo 47	Subsistemi Agricoli	64
Articolo 48	Subsistema Agricolo n. 1 Altopiano di Marena	65
Articolo 49	Subsistema Agricolo n. 2 Bassa Valle del Corsalone	66
a	Norme speciali per particolari ambiti	66
Articolo 50	Subsistema Agricolo n. 3 Colline di Marciano	66
a	Norme speciali per particolari ambiti	67
Articolo 51	Subsistema Agricolo n. 4 Coltivi di Banzena	68
a	Norme speciali per particolari ambiti	68
Articolo 52	Subsistema Agricolo n. 5 Fondovalle dell'Archiano	68
a	Norme speciali per particolari ambiti	69
Articolo 53	Subsistema Agricolo n. 6 Tramignone	69
Articolo 54	Subsistema Agricolo n. 7 Farneta - Le Pescine	70
a	Norme speciali per particolari ambiti	71
Articolo 55	Subsistema Agricolo n. 8 Le Prata	72
Articolo 56	Subsistema Agricolo n. 9 Poggio di Freggina	73
Articolo 57	Subsistema Agricolo n. 10 Poggio di Gello	73
a	Norme speciali per particolari ambiti	74
Articolo 58	Subsistema Agricolo n. 11 Poggio di Giona	74
Articolo 59	Subsistema Agricolo n. 12 Poggio Fallito	75
a	Norme speciali per particolari ambiti	75
Articolo 60	Subsistema Agricolo n. 13 Prati di Campodonico	75
Articolo 61	Subsistema Agricolo n. 14 Valle della Vessa	76
a	Norme speciali per particolari ambiti	76
Titolo VII	Sistema funzionale degli insediamenti urbani	78
Articolo 62	Sistema funzionale degli insediamenti urbani	78
Articolo 63	Obiettivi per la risorsa insediamenti urbani	78
Articolo 64	Censimento del patrimonio edilizio	79
Articolo 65	Sottosistema funzionale della mobilità e viabilità urbana	79
Articolo 66	Sottosistema funzionale dei Servizi pubblici	80
Articolo 67	Unità Territoriali Organiche Elementari	81
a	Elenco delle Unità Territoriali Organiche Elementari	81
b	Ambiti di Unità Territoriale	81
c	Schede norma	82
d	Dotazione minima di standard	83
PARTE IV	ATTUAZIONE DEL PIANO	84
Titolo VIII	Attuazione del piano e valutazione degli effetti ambientali	84
Articolo 68	Il regolamento urbanistico	84
Articolo 69	Piani e Programmi comunali di settore	85
a	Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa ...	85
b	Piani di edilizia economica e popolare	85
c	Piani della mobilità, piste ciclabili, parcheggi	86
d	Piano Urbano del Traffico	86
e	Il Piano Regolatore degli Orari ex LR 38/98 e LN 8 marzo 2000, n.53	86
f	Piano Triennale delle Opere Comunali	87
g	Il Piano del Colore e del Decoro Urbano di Bibbiena	87
h	Piano di Recupero della zona artigianale "Il Prato" a Soci	87
i	Piano di Recupero della zona industriale Sacci	88
j	Il Piano del Parco dell'Arno e dell'Archiano	88
k	Piano di Protezione Civile	88
Articolo 70	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali	89

Titolo IX	Norme transitorie	90
Articolo 71	Riferimenti legislativi.....	90
Articolo 72	Variazioni delle condizioni delle attività estrattive	90
Articolo 73	Adeguamento del Piano Strutturale al PAI (Piano Assetto Idrogeologico).....	90
Articolo 74	Vincoli.....	90
Articolo 75	Salvaguardie.....	91
PARTE V	SCHEDE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE	
ELEMENTARI		92

PARTE I GENERALITA'

Titolo I STRATEGIE ED OBIETTIVI GENERALI

Articolo 1 Obiettivi

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

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

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

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

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

Il Piano Strutturale, in stretta adesione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, previsti dalla Legge Regionale del 16 gennaio 1995 n. 5, si propone i seguenti principali campi d'azione:

a Tutela delle risorse

Il Piano persegue la tutela e la valorizzazione delle *risorse essenziali*, del paesaggio agrario, dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi.

Il patrimonio urbanistico ed edilizio di valore culturale, sia quello storico che

quello recente, è oggetto di tutela. In particolare il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e di valore con le relative fasce alberate, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie tradizionali, i tessuti storicizzati o consolidati, gli ambiti storicamente integranti i nuclei storici, i parchi pubblici e privati.

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

b Bioarchitettura e sviluppo sostenibile

Il Piano si basa sulla premessa fondamentale che per ogni intervento sostenibile, è prioritaria la conoscenza dei parametri naturali.

In una prospettiva ecosostenibile sono importanti le seguenti azioni:

- Ricucitura del territorio urbanizzato attraverso l'integrazione del costruito con il verde agricolo, con la creazione di un sistema di percorsi che valorizzano gli aspetti visivi e percettivi del paesaggio.
- Realizzazione di un sistema del verde e dei percorsi ciclo pedonali rispettando e valorizzando gli elementi paesaggistici e vegetazionali esistenti, realizzato con criteri della biodiversità.
- Creazione di un sistema viario, nelle nuove zone di intervento, di un ciclo pedonale e carrabile che fornisca l'occasione di un riordino generale dell'intero sistema, di percorsi pedonali e ciclabili separati da quelli carrabili e ombreggiati da filari di alberi.
- Progettazione di un sistema di rete idrica che realizzi un ciclo chiuso dell'acqua, partendo da i nuovi insediamenti per estendersi successivamente all'intera rete con il risanamento del reticolo idrografico superficiale esistente al fine di favorire i processi di filtrazione e ossigenazione.
- Realizzazione e riuso di edifici esistenti secondo criteri ecosostenibili adottando tecniche appropriate (bioclimatiche, energetico efficienti).

c La città sostenibile delle bambine e dei bambini

Il Piano ha speciale considerazione del tema del miglioramento della qualità della vita per i bambini e per gli utenti deboli in generale. L'obiettivo si traduce in un impulso nei trasporti pubblici, nella speciale considerazione dei movimenti pedonali, nell'instaurazione di pratiche di convivenza tra pedone e automobile, nonché nella scelta di modalità di sviluppo urbanistico più compatte e più attente alle tecniche di risparmio energetico.

d Coordinamento urbanistico territoriale

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

- Il sistema della grande viabilità.
- Comuni indirizzi di piano per le aree extraurbane e per le infrastrutture d'interesse intercomunale.

- La dislocazione delle nuove aree industriali.
- Il calcolo dei fabbisogni.
- La condivisione dei perfezionamenti metodologici.

e Miglioramento della qualità dello spazio pubblico

Il Piano Strutturale si propone di orientare le risorse verso un concreto miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

Il Piano persegue in particolare:

- il freno alla creazione di nuove superfici stradali pubbliche, che determinano alti costi di gestione e di manutenzione;
- la concentrazione delle risorse verso il miglioramento delle caratteristiche qualitative nei nuovi insediamenti;
- la promozione di diffusi interventi di miglioramento degli insediamenti esistenti, non solo il centro storico, ma anche e soprattutto le periferie, secondo una gerarchia di ambiti prioritari.

f Coordinamento interno dell'amministrazione pubblica

Il Piano si propone un efficace rafforzamento dell'operatività dell'amministrazione pubblica, in modo da rendere possibile, a regime, un autonomo processo di autoregolazione del piano, tramite capacità di valutare e modificare il piano all'insorgere di nuove domande.

g Quadro conoscitivo come banca dati aggiornabile

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

Articolo 2 Elementi costitutivi il piano

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

A	AVVIO DEL PROCEDIMENTO
	Relazione programmatica
B	QUADRO CONOSCITIVO
B.1	Analisi delle risorse naturali del territorio
B.1.1	Analisi della zonizzazione acustica (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.1	Geologia (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.2	Geomorfologia (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.3	Litotecnica (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.4	Idrogeologia (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.5	Clivometria (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.6	Aspetti particolari per le zone sismiche (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.7	Sondaggi e dati di base (2 tavole: Nord-Sud e documentazione sui sondaggi)
B.2.8	Aree allagate (2 tavole: Nord-Sud)
B.2.9	Ambiti fluviali (2 tavole: Nord-Sud)
B.3	Il suolo e gli ecosistemi
B.3.1	Usi del suolo (2 tavole: Nord-Sud)
B.3.2	Tessitura e sistemazioni agrarie (2 tavole: Nord-Sud)
B.3.3	Aree a destinazione agricola, forestale, urbana (2 tavole: Nord-Sud)
B.3.4	Dinamiche delle trasformazioni degli usi del suolo
B.4	Analisi delle risorse essenziali del territorio
B.4.1	Morfologia del territorio: tipo e struttura del paesaggio (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.2	Individuazione dei caratteri storico-morfologici degli insediamenti (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.3 1.	Servizi pubblici o di uso pubblico per tipologia (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.3 2.	Servizi pubblici o di uso pubblico per raggio d'influenza (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.3 3.	Servizi pubblici o di uso pubblico per tipo di proprietà (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.4	Censimento del patrimonio edilizio pubblico (2 tavole: Nord-Sud)
	<i>Documenti materiali della cultura</i>
B.4.5	Censimento dell'edilizia rurale sparsa (2 tavole: Nord-Sud)
	<i>Sistemi infrastrutturali e tecnologici</i>
B.4.6	Infrastrutture per la mobilità (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.7	Infrastrutture tecnologiche (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.8	Piano di assetto idrogeologico (2 tavole: Nord-Sud)
B.4.9 1.	Piano di protezione civile: rischio sismico(2 tavole: Nord-Sud)
B.4.9 2.	Piano di protezione civile: rischio idraulico (2 tavole: Nord-Sud)
	<i>Ricognizione degli atti della programmazione e pianificazione di settore inerenti il territorio comunale</i>
B.5.1	Stato di attuazione della strumentazione urbanistica (2 tavole: Nord-Sud)
B.5.2	Vincoli sovraordinati (2 tavole: Nord-Sud)
B.5.3	Criticità idrauliche (2 tavole: Nord-Sud)
C	PROGETTO DI PIANO
	<i>Gli ambiti territoriali</i>
C.1.1	I sistemi e i sottosistemi territoriali (1 tavola)
C.1.2	Individuazione e codifica dei Subsistemi Agricoli (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.3	Individuazione e codifica delle Unità Territoriali Organiche Elementari e viabilità di progetto (2 tavole: Nord-Sud)
	<i>Le invarianti strutturali</i>
C.1.4.1	Tutela del sistema insediativo (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.4.2	Tutela del paesaggio (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.4.3	Tutela delle risorse naturali (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.4.3 bis	Tutela delle aree agricole (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.4.4	Pericolosità geologica (2 tavole: Nord-Sud)
C.1.4.5	Pericolosità idraulica (2 tavole: Nord-Sud)
	<i>Testi</i>
C.2.1	Norme Tecniche di Attuazione e Schede Norma delle unità territoriali organiche elementari.
C.2.2	Allegato alle norme tecniche di attuazione: schede di valutazione e compatibilità paesistica
C.3.1	Relazione geologica e delle criticità idrauliche

- C.3.2 Relazione geologica – Integrazione alle osservazioni U.R.T.T.
- C.3.3 Studio idraulico per la determinazione della piena con tempo di ritorno duecentennale nel Torrente Archiano e verifica dei livelli di massima piena nella sezione di chiusura in località Soci
- C.4.1. Relazione illustrativa generale
- C.4.2. Allegato alla relazione illustrativa: tabella degli attributi e dei record del censimento dell'edilizia storica sparsa

Articolo 3 Strumenti

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

a Statuto dei luoghi

Per Statuto dei luoghi si intende l'insieme dei caratteri, delle limitazioni all'uso, delle vocazioni, valori e potenzialità delle varie parti del territorio, nonché il quadro prescrittivo e normativo che ne garantisce l'uso e la tutela secondo gli obiettivi che per esse il piano intende perseguire.

b Invarianti strutturali

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

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

c Destinazioni d'uso

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

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

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

d Parametri e indici urbanistici

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

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

- Superficie territoriale (St): somma delle superfici fondiaria, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf+S1 +S2) (in mq);
- Superficie fondiaria (Sf): superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq);
- Superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1 e S2): superficie occupata rispettivamente dall'opera di urbanizzazione primaria e dall'opera di urbanizzazione secondaria (in mq);
- Superficie utile lorda (Su): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al lordo dei muri esterni (in mq);
- Superficie utile netta (abitabile) (Sua): somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al netto dei muri, vani di porte e finestre, pilastri, sginci, scale interne (in mq) (D.M. 10.05.77 n. 801);
- Superficie coperta (Sc): superficie della proiezione a terra della Su dei vari piani (in mq);
- Altezza del fabbricato (H): altezza del fabbricato dal punto di stacco del fabbricato dal suolo all'intradosso del solaio di copertura (in m);
- Volume (V): somma dei prodotti delle superfici lordi di piano per le rispettive altezze lorde (in mc);
- Indice di utilizzazione territoriale ($Ut = mq.Su/ha.St$): mq. di superficie utile ogni ettaro di superficie territoriale;
- Indice di utilizzazione fondiario ($Uf = mq.Su/mq.Sf$): mq. di superficie utile ogni mq. di superficie fondiaria;
- Indice di fabbricabilità territoriale ($It = mc.V/ha.St$): mc. di volume ogni ettaro di superficie territoriale;
- Indice di fabbricabilità fondiario ($If = mc.V/mq.Sf$): mc. di volume ogni mq. di superficie fondiaria;
- Rapporto di copertura ($Rc = mq.Sc/mq.Sf$): mq. di superficie coperta ogni mq. di superficie fondiaria.

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

e Simulazioni dell'assetto degli insediamenti

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

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

PARTE II RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

Titolo II TUTELA IDROGEOLOGICA

Articolo 4 Assetti geomorfologici ed idraulici

Il Piano Strutturale disciplina specialmente le previsioni urbanistiche in considerazione delle caratteristiche del territorio, sia sotto il profilo dei fenomeni di versante, che, relativamente alle problematiche di carattere idraulico, sia sotto il profilo della dinamica evolutiva dei processi che li interessano.

Il Piano Strutturale recepisce il quadro legislativo di prevenzione e disciplina degli assetti geomorfologici ed idraulici in relazione alle azioni da esplicarsi sul territorio risulta costituito da norme nazionali, regionali, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e provinciali, che sono di seguito riportate:

- L.R. 17/04/84 n. 21: Norme per la formazione e l'adeguamento degli Strumenti Urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico;
- D.C.R.T. n. 94 del 12/02/85: Direttiva: "Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica";
- D.M. 11/03/88: Norme Tecniche sulle indagini sui terreni, rocce, la stabilità dei pendii naturali e scarpate, ecc.;
- D.G.R.T. 14/12/98 n. 1541: Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli Enti Locali ai sensi della L.R. 16/01/95 n. 5.
- D.Lgs. 11/05/99 n. 152: Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva CEE 91/271 e 91/676;
- D.Lgs. 18/08/2000 n. 258: Disposizioni correttive ed integrative del D.L. 152/99;
- D.C.R.T. 25/01/2000 n. 12: Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – art. 7 L.R. 16/01/95 n. 5;
- D.G.R.T. 07/08/2000 n. 868: Misure di salvaguardia del P.I.T. (art. 11 L.R. 5/95) Indirizzi per l'applicazione, Circolare;
- D.C.R.T. 20/05/1997 n. 155: Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica.
- D.P.C.M. 05/11/99: Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno;
- D.P.C.M. 06/05/05: Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico entrato in vigore il 3/10/05.

Articolo 5 Ambiti territoriali per pericolosità idraulica

La disciplina per la prevenzione del rischio idraulico si applica all'intero territorio comunale secondo quanto stabilito dalle misure di salvaguardia previste dal PIT (D.C.R. n.12 del 25/01/2000), relative agli indirizzi per l'applicazione della circolare esplicativa D.C.R. n.868 del 07/08/2000, nonché nel rispetto degli atti emanati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (D.P.C.M. 5/11/99, D.P.C.M. 06/05/05: Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio Assetto Idrogeologico entrato in vigore il 3/10/05), e con riferimento al Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo.

In riferimento alla Legge Regionale 3/01/2005 n.1 il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità idraulica:

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

a Classe 1 Pericolosità Irrilevante

Sono classificate in classe 1 ovvero a “pericolosità irrilevante” quelle porzioni territoriali del comune di Bibbiena che ricadono in aree collinari o montane collocate in situazioni favorevoli di alto morfologico, laddove non si rilevino notizie di eventi critici e per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

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

b Classe 2 Pericolosità Bassa

Sono classificate in classe 2 ovvero a “pericolosità bassa” quelle porzioni territoriali di fondovalle del comune di Bibbiena per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree sarà sufficiente fornire le considerazioni che andranno a costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario fornire indicazioni progettuali circa la regimazione delle acque superficiali al fine di migliorare lo smaltimento delle stesse senza che questo vada ad arrecare danno a valle.

c Classe 3 Pericolosità Media

In tale classe rientrano quelle aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;

- sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe sia le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra, che alcune aree di fondovalle protette da opere idrauliche per le quali ricorrono invece entrambe le condizioni di cui sopra.

Sono state inserite in questa classe anche le aree per cui ricorrono entrambe le condizioni di cui sopra, ma per le quali esistono studi idraulici che attestano l'assenza di rischio per piene con tempi di ritorno di duecento anni.

All'interno delle aree ricadenti in classe 3 di pericolosità idraulica valgono le seguenti prescrizioni:

- In fase di attuazione delle previsioni, si dovrà allegare allo Strumento Urbanistico uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati di tale studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione;
- Sarà consentito realizzare locali seminterrati alle seguenti condizioni:
 - dovrà essere verificato, per i locali seminterrati dotati di scarichi, che le quote assolute siano idonee allo smaltimento delle acque tramite fognatura a gravità;
 - dovrà essere realizzato un sistema di difesa dei locali seminterrati dall'ingresso di acque di ristagno o correnti tramite opportune tecniche di impermeabilizzazione; il progetto degli accessi e delle aperture dovrà prevedere quote superiori al battente riscontrato nell'area, considerando un franco di sicurezza. Eventuali aperture dovranno essere dotate di sufficiente tenuta stagna per garantire l'incolumità delle persone e la riduzione del danno.
 - Lo strumento urbanistico attuativo è tenuto a precisare le specifiche tecniche per la realizzazione in sicurezza degli impianti elettrici e tecnologici.

d Classe 4 Pericolosità Elevata

Sono classificate in classe 4, ovvero a "pericolosità elevata", quelle porzioni del territorio comunale, collocate fondovalle, non protette da opere idrauliche, per le quali sono verificate entrambe le condizioni seguenti:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Per le aree ricadenti nella Classe 4 di pericolosità idraulica elevata, in fase di Regolamento Urbanistico si dovrà prevedere uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello

di rischio relativo all'area nel suo complesso. I risultati dello studio costituiscono elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi così come di seguito specificato:

- nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni, non dovranno essere consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti; tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.
- Il Regolamento Urbanistico, in relazione agli interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio di cui sopra, dovrà condizionare gli stessi alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico; gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere.

Articolo 6 Rete idraulica all'interno delle aree critiche

All'interno delle aree classificate a pericolosità idraulica: classe 3 e classe 4 di pericolosità, dovranno essere perseguiti programmi ed indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria finalizzati al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo.

Il Regolamento Urbanistico prevede pertanto norme ed incentivi che attuino tali indicazioni.

I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno comunque attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- dovranno essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;
- ove consentito dovranno essere ampliate le sezione di deflusso;
- nel caso di interventi insediativi rilevanti il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle;
- nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata il progetto di urbanizzazione dovrà contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti.

Articolo 7 Ambiti fluviali

Il Piano Strutturale recepisce le misure di salvaguardia della D.C.R. 12/2000, emanate con circolare esplicativa D.C.R. n.868 del 07/08/2000, che dettano le norme sul rischio idraulico all'interno di ambiti di rispetto fluviale definiti su criteri geometrici a lato dei corsi d'acqua.

L'allegato n.4 della citata normativa indica, all'interno del territorio comunale di Bibbiena, le aste fluviali soggette alle salvaguardie relative all'ambito fluviale A1 e B e precisamente i seguenti: Fosso Di Acquafredda, Torrente Archiano, Fiume Arno, Fosso Delle Barberine, Fosso di Camaldoli, Fosso di Campiano o Di Grifone, Fosso Del Carlese, Torrente Corsalone, Fosso Del Faeta, Fosso Fasto Dei Pianacci, Fosso Della Fonte (o Di) Cadoverne, Fosso Fossatone o del Poggio di Giona, Torrente Gressa, Fosso Lappola, Torrente Orecine, Fosso Della Pietra, Fosso Di Rignano, Fosso di Rimaggio, Fosso di Romaggio, Fosso Di Serravalle, Torrente Sova, Fosso Delle Vaglie, Torrente Vessa.

a Ambito A1 – Assoluta protezione del corso d'acqua

L'ambito denominato "A1" "di assoluta protezione del corso d'acqua" corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

Per le aree che ricadono all'interno di tale ambito non dovranno prevedersi nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche, ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

b Ambito A2 – Tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione

L'individuazione planimetrica dell'ambito A2, è demandato ai singoli utilizzatori nelle diverse sedi progettuali come da normativa.

c Ambito B - Aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua

L'ambito denominato "B" comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (allegato n. 4) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti d'incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari

300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

All'interno di tale ambito gli interventi di riassetto idraulico saranno volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e alla prevenzione del rischio per quelli futuri da prevedere, preferibilmente al di fuori delle aree a rischio. Il rischio individuato nella fase di studio, potrà essere rimosso o modificato, mediante una indagine dettagliata, corredata di sezioni fluviali interessanti l'area oggetto di intervento e le aree a monte e a valle, al fine di individuare l'eventuale assenza del pericolo di inondazioni o le opere necessarie a contenere ed a evitare il rischio.

Per le aree di fondovalle ricadenti in Ambito "B", che non siano state oggetto di studio idraulici particolareggiati, dai quali si evidenzia l'assenza di condizioni di rischio, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla D.C.R. n. 12/2000, pertanto in tali aree "le nuove previsioni degli Strumenti Urbanistici Generali relative alle zone C, D, F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.

Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:

- Si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
- Si dimostri la necessità in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
- Si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale.

In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello Strumento Urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale e le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori, gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi".

Il Regolamento Urbanistico tiene speciale considerazione delle precedenti prescrizioni nell'identificazione delle aree di sviluppo urbanistico.

d Aree allagate

La disciplina delle aree allagate è nomata dagli atti emanati dall'Autorità di Bacino del fiume Arno secondo quanto contenuto al D.P.C.M. 5 novembre 1999. Le opere che comportano trasformazioni edilizie e urbanistiche, ricadenti nelle aree rappresentate nella «Carta guida delle aree allagate»,

potranno essere realizzate a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dall'Autorità amministrativa competente al rilascio dell'autorizzazione il non incremento del rischio idraulico da esse determinabile o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere richieste".

e Aree ricadenti all'interno delle casse d'espansione

Costituiscono Invariante Strutturale le casse di espansione previste dal Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno (D.P.C.M. 5 novembre 1999) a sud dell'abitato di Bibbiena Stazione, in sinistra ed in destra della confluenza tra il torrente Archiano ed il fiume Arno. All'interno di tali aree in particolare vige la norma 2 del suddetto D.P.C.M. 5 novembre 1999 con i relativi casi di esclusione.

In relazione alla Variante alla SR71 che si sviluppa entro l'area della cassa di espansione in sinistra della confluenza tra il torrente Archiano ed il fiume Arno, si rileva che valgono le norme di cui alla Variante Urbanistica comunale approvata con deliberazione consiliare n. 19 del 30/03/2004 con le prescrizioni del parere favorevole dell'Autorità di Bacino del fiume Arno prot. N. 1477 del 01.03.2004.

Articolo 8 Utilizzi e tutela della risorsa idrogeologica

Relativamente all'utilizzo ed alla tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali, si fa riferimento alla "carta idrogeologica con rappresentazione delle isofreatiche e della permeabilità delle formazioni geologiche presenti sul territorio ed alla carta delle criticità idrauliche". Su tale carta sono rappresentati i pozzi presenti nel territorio comunale compresi quelli di utilità pubblica secondo i dati forniti dal Servizio Difesa del Suolo della Provincia di Arezzo e da Nuove Acque. Per tutte le zone della pianura alluvionale e per quelle collinari, la realizzazione dei pozzi è autorizzata sulla base delle prescrizioni che sono definite già a livello di Piano Strutturale e che potranno essere dettagliate dal Regolamento Urbanistico.

La porzione di pertinenza fluviale ed i terreni alluvionali permeabili a quelli circostanti le aree delle Chiane e dell'Archiano che costituiscono un'area di approvvigionamento idrico ad uso potabile pubblico, risultano aree da tutelare per la ricarica degli acquiferi della pianura. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere una limitata realizzazione di nuovi punti di emungimento intorno a queste aree sulla base di nuove indagini idrogeologiche, in accordo con l'Ente di gestione dell'Acquedotto (Nuove Acque). Nelle aree ove sono presenti prese per l'acquedotto pubblico poste in prossimità di contesti urbani e strade di grande circolazione, pertanto dovranno essere attivate adeguate misure di protezione. Inoltre per l'emungimento da punti prossimi agli argini le indagini idrogeologiche dovranno essere integrate da indagini geologico tecniche e geotecniche sugli effetti indotti di cedimento dei terreni e delle opere idrauliche.

Il Regolamento Urbanistico definisce la modalità di realizzazione dei pozzi relativamente all'eventuale connessione od isolamento dei differenti livelli

acquiferio permeabili, ed indicherà le prescrizioni da attuare sia nel caso di autorizzazione di nuovi pozzi, che per l'adeguamento di quelli esistenti.

I corsi d'acqua compresi nell'elenco di cui all'allegato n. 4 della DCR 12/2000 del P.I.T., con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della suddetta normativa regionale, potranno essere interessati da attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili che non potranno comunque ridurre l'area della sezione idraulica preesistente.

Articolo 9 Utilizzi e tutela della risorsa idrica

Il Piano Strutturale considera fondamentali gli interventi di razionalizzazione della gestione delle risorse idriche, con la previsione di azioni volte all'uso diversificato delle acque, in relazione al tipo, alla qualità, all'incremento delle risorse di superficie, nonché al conseguente incremento della qualità di quelle sotterranee.

Il Regolamento Urbanistico precisa, sulla base di indagini idrogeologiche e verifiche appropriate, la quantità, la più corretta ubicazione e la fattibilità degli invasi collinari e di pianura per uso irriguo.

Le opere di sfruttamento della risorsa idrico-potabile devono garantire l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, recante "Attuazione della direttiva C.E.E. n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'articolo della legge 16 aprile 1987, n. 183", recepite dal D. Lgs. 152/1999.

Ai fini della tutela delle risorse idriche valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- Nelle aree collinari, con litologia prevalente della formazione arenacea e di quella carbonatica, subordinatamente con detriti di versante, al fine della tutela delle falde presenti, è ammessa la ricerca idrica, con verifica del bilancio idrogeologico. Nel caso di pozzi profondi saranno applicate le prescrizioni del Regolamento Urbanistico per gli acquiferi nelle rocce fratturate. E' possibile effettuare ricerche idriche per la realizzazione di pozzi ad uso domestico, irriguo, industriale, igienico assimilato, potabile, inoltrando domanda agli Enti competenti, ai sensi della normativa vigente, ed all'Amministrazione Comunale. L'accettazione della domanda di realizzazione dell'opera è subordinata all'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area interessata (geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, aree di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, sfruttamento, ecc.).
- I progetti e gli interventi di qualsiasi natura ricadenti all'interno delle aree di rispetto di derivazioni superficiali, sorgenti pubbliche e private e di pozzi dovranno essere corredati da appositi studi geologici e idrogeologici che escludano l'interazione con la falda idrica. Per tutti i pozzi e sorgenti ad uso acquedotto privato e pubblico è prescritta un'area di tutela

assoluta avente raggio della estensione di metri 10 ed un'area di rispetto avente raggio della estensione di metri 200.

- Il Comune rilascerà o negherà l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo dell'opera, previo esame della domanda, dei documenti progettuali e acquisizione del parere dell'Ente gestore della risorsa idrica dell'A.A.T.O. (Nuove Acque) e per quanto di competenza della A.S.L o A.R.P.A.T. provinciale, ferma restando la possibilità di impartire prescrizioni tecniche o vincoli che si ritengono opportuni, caso per caso. L'inosservanza delle prescrizioni comporterà la revoca dell'autorizzazione e l'applicazione delle sanzioni previste da Legge.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare l'autorizzazione alla costruzione e all'uso di qualsiasi opera di captazione per motivi igienici o di interesse pubblico. Il Comune provvede al rilascio o al diniego dell'autorizzazione entro i termini previsti dalle leggi vigenti. Anche in caso di rifacimento di pozzi nelle vicinanze di uno esistente ormai in disuso, dovrà essere seguita la stessa prassi e l'autorizzazione potrà essere concessa o meno a patto della previa chiusura del pozzo esistente.
- Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre acquiferi a contatto permanente dell'atmosfera mediante opere diverse da pozzi, ovvero con scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli acquiferi del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.
- Nelle aree ad elevata vulnerabilità e di ricarica degli acquiferi, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse biologiche o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale idrogeologico è dimostrata la non interferenza con acquiferi o corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente, nonché di cambio delle destinazioni d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati ad impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili
- Oltre agli invasi artificiali, su tutto il territorio comunale è possibile realizzare vasche e bacini di invaso che dovranno essere supportati da studi geologici idrogeologici che verifichino la fattibilità degli interventi.

Articolo 10 Attività estrattive

Nelle aree attualmente destinate ad attività estrattiva il Piano Strutturale, quale destinazione transitoria, conferma l'attività prevista precedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme con le indicazioni e prescrizioni seguenti:

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

- l'apertura di nuove cave o il recupero dell'esistenti è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati.
- è incentivato il recupero ambientale delle cave abbandonate e dei siti degradati riconducibili ad attività estrattiva pregressa, attraverso i meccanismi indicati dalla L.R. 78/98.

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

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

Articolo 11 Ambiti territoriali relativi alla Pericolosità Geologica

Il Piano Strutturale provvede all'individuazione dei diversi gradi di pericolosità geologica per l'intero territorio comunale, secondo le indicazioni dettate dalla DCR n. 95 del 12/02/1985, suddividendo il territorio nelle seguenti classi:

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

Classe 2 Pericolosità Bassa

Sono individuate in questa classe di pericolosità le situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

Classe 3 Pericolosità Media

Ricadono in questa classe di pericolosità le aree del territorio comunale nelle quali non sono presenti fenomeni attivi, ma dove tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Classe 4 Pericolosità Elevata

Sono classificate in Classe 4 (pericolosità elevata) quelle porzioni del territorio comunale caratterizzate da elevate condizioni d'instabilità o da precario assetto idrogeologico. In tali aree gli interventi di trasformazione

edilizia potranno essere realizzati a condizione che, sulla base di accurate indagini geognostiche, si siano determinate con precisione sia le condizioni al contorno che le peculiarità dei fenomeni di dissesto presenti. Sulla scorta di tali indagini, qualora se ne rilevi la necessità, dovrà essere redatto un progetto delle opere di bonifica e di consolidamento dei terreni ovvero un programma di monitoraggio mirato alla verifica dell'efficacia di tali interventi.

Titolo III SVILUPPO DUREVOLE

Articolo 12 Tutela delle risorse naturalistiche

Il Piano Strutturale tutela le risorse naturalistiche, geologiche e vegetazionali presenti nel territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico provvede ad individuare le aree di particolare rilevanza naturalistica, ivi specialmente comprese le porzioni di territorio comunale comprese nel Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e nei Siti di Importanza Regionale ai sensi dell'art. 1 comma d) della L.R. n. 56 del 6 aprile 2000

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

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

Articolo 13 Insediamenti e tutela della risorsa acqua

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

A tal fine nei nuovi insediamenti il Regolamento Urbanistico prevede:

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

Articolo 14 Insediamenti e tutela della qualità dell'aria

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

A tal fine nei nuovi insediamenti il Piano Strutturale prevede:

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

Articolo 15 Emissioni in atmosfera

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

a Emissioni di origine industriale

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

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

b Emissioni di origine civile

In relazione alle emissioni di origine civile il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti urbanistici attuativi vincolano la realizzazione di nuovi insediamenti al perseguimento di obiettivi di qualità delle emissioni inquinanti e clima alteranti.

c Inquinamento acustico

Piano Strutturale recepisce il "Piano comunale di classificazione acustica", redatto in ottemperanza alla legge n. 447/95, "Legge Quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/2005.

I relativi elaborati sono allegati ai documenti del Piano Strutturale.

Articolo 16 Rifiuti solidi urbani

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

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

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

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

Articolo 17 Reti infrastrutturali sotterranee

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

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

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

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

PARTE III ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Titolo IV INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTO DEI LUOGHI

Articolo 18 Invarianti strutturali

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

- a le città ed il sistema degli insediamenti (Tav. C.1.4.1):**
 - a1 la città storica consolidata;
 - a2 i centri antichi del capoluogo e delle frazioni, nonché le aree di pertinenza;
 - a3 gli aggregati, gli edifici specialistici antichi e aree di pertinenza o di tutela paesistica;
 - a4 le ville e giardini "di non comune bellezza" e le aree di pertinenza.
 - a5 l'edilizia sparsa di antica formazione

- b il paesaggio ed i documenti materiali della cultura (Tav. C.1.4.2):**
 - b1 i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
 - b2 la tessitura agraria a maglia fitta;
 - b3 i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie.
 - b4 opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti

- c le risorse naturali (Tav. C.1.4.3):**
 - c1 le aree di interesse ambientale, compatibilmente con l'art. 12, comma 1, punto c1 delle Norme del P.T.C. e quelle di pregio naturalistico;
 - c2 i geotopi;
 - c3 i boschi e le praterie naturali;
 - c4 il regime delle acque e le aree soggette a pericolosità idrogeologica individuate al titolo II delle presenti norme.

- d i sistemi infrastrutturali:**
 - d1 la viabilità storica e d'interesse paesistico (Tav. C.1.4.1)
 - d2 le fasce cinematiche relative alla viabilità di progetto

In particolare le invarianti del territorio di Bibbiena sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale, secondo gli articoli di seguito riportati.

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

Il Regolamento Urbanistico deve verificarne lo stato e la consistenza reale e

deve puntualmente definire il tipo di intervento ammissibile secondo rigorosi criteri di conservazione e valorizzazione.

Articolo 19 Sistema insediativo storico: centri antichi, ville, aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica

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

Il sistema insediativo storico, ossia i centri antichi, gli aggregati o nuclei storici minori e relative aree di tutela paesistica, ferme restando le previsioni delle normative di tutela ai sensi della LR 59/80, non può essere destinato ad interventi di nuova edificazione, ad eccezione delle previsioni contenute nelle Schede di Compatibilità Paesistica allegate al PS da considerare come scostamenti parziali dalle direttive del P.T.C.

Tali schede hanno valore prescrittivo per il Regolamento Urbanistico.

Il sistema insediativo storico si articola nelle seguenti componenti:

a Centri antichi

Costituiscono invarianti strutturali: i centri antichi di Bibbiena, Soci, Partina, Serravalle, Terrossola, nonché tutti i nuclei storici minori del sistema collinare (tav. C.1.4.1., , C.1.4.2.,).

Costituiscono particolari elementi di invarianza:

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

Il Piano Strutturale attua in particolare i seguenti indirizzi stabiliti dal Piano Territoriale di Coordinamento:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;
- valorizzare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale, strettamente integrata alla configurazione dei centri antichi;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e, nel contempo, favorire la permanenza, laddove si siano conservati, dei tipi edilizi monofamiliari di antica formazione;
- assicurare, per i centri antichi caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi;

- collocare "attrezzature idonee" a superare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.

b Edificato storico

Per edificato storico è da intendersi l'insieme dei *tessuti storici compresi nei centri antichi, aggregati o nuclei storici minori* (di cui al precedente punto **a.** dello stesso articolo) e *dell'edilizia sparsa di antica formazione* individuati nelle tavole sopra citate (C.1.4.1.);

Costituiscono invarianti strutturali:

- gli edifici presenti al catasto d'impianto (1930).
- gli edifici oggetto di schedatura ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo, caratterizzato da particolari elementi architettonici, formali e decorativi di epoca moderna e contemporanea.

Il Piano Strutturale con specifica cartografia individua gli elementi (sistemi, aggregati, elementi puntuali) costituenti l'edificato oggetto di tutela ed indica le seguenti classi e criteri di classificazione, prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- a. edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.): fanno parte di tale categoria tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e di restauro. Tali da garantire la conservazione integrale dei manufatti sia nei caratteri architettonici che tipo-morfologici;
- b. edifici di valore architettonico e ambientale (V.): corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione parziale e di restauro tali da garantire il mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne e degli elementi tipologici principali (scala interna, portici, logge, cucina tradizionale);
- c. edifici di secondario valore architettonico ed ambientale (S.V.): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione, di recupero, di ristrutturazione e di restauro, tali da garantire la conservazione degli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti;
- d. edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.): corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico

è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di ripristino ed eventualmente di sostituzione. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico dovrà altresì adeguatamente articolare gli interventi in modo da conseguire comunque il mantenimento della semplicità della configurazione volumetrica originaria e consentire un loro efficace riuso, prevedendo, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie consistenti, la redazione di specifici piani attuativi;

- e. edifici di valore architettonico e ambientale nullo (N.): corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria. Per tali edifici il Regolamento Urbanistico prevede interventi di ristrutturazione, di sostituzione o di ripristino delle caratteristiche storiche e ambientali, prevedendo, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica la redazione di specifici piani attuativi.

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

- le metodologie e le classi di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione
- gli strumenti e i metodi per garantire la conservazione dei manufatti storici minori anche non localizzati in cartografia;
- l'approfondimento dell'analisi per gli edifici costruiti tra il 1930 e il 1960, che rivestono potenziale valore storico di datazione.

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

- La normativa di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi della L.R. 59/80 artt. 5 e successive modifiche e integrazioni, relativa ai centri storici di Bibbiena, Soci, Partina e Serravalle approvata dalla Regione Toscana in data 3.5.1991 ed art. 7 stessa legge regionale, approvata dalla Regione con DGR n. 309/1995.
- La normativa di tutela degli edifici storici in area agricola ai sensi della L.R. 10/79 approvata con delibera della Giunta regionale n. 309/1995.

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

c Ville, poderi ed edifici specialistici e relative aree di tutela paesistica

Costituiscono invarianti strutturali gli edifici storici quali le case rurali, le ville, i poderi e gli edifici specialistici, con la rispettiva area di tutela paesistica, che caratterizzano la struttura insediativa agraria (tav. C.1.4.1. C.1.4.2.).

Costituiscono, in particolare, elementi di invarianza:

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

Il Regolamento Urbanistico redige per le “ville e giardini di non comune bellezza” o edifici specialistici antichi una normativa di dettaglio che contenga la classificazione di valore degli edifici, le destinazioni d'uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle aree di pertinenza. Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione.

E' da far salva la possibilità, tramite la procedura della valutazione di seguito indicata, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico antico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.

Tale valutazione sarà finalizzata alla verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di:

- Analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa stessa, se minore dell'area di pertinenza;
- Definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
- Simulazione prospettiche delle alternative;
- Modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

All'interno delle aree di pertinenza sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.) ad eccezione di quanto stabilito nelle schede di valutazione di compatibilità paesistica delle Ville Rossi e Bocci allegata al P.S.;

d Viabilità storica e di interesse paesistico

Costituiscono invarianti strutturali le reti della viabilità storica, della viabilità principale e della viabilità vicinale e rurale individuate nel catasto Leopoldino

ed ancora presenti nel territorio comunale, da conservare in quanto costituiscono una trama di fondamentale importanza per la corretta fruizione del territorio, e mettono in relazione le varie aree del paesaggio agrario con le parti urbanizzate del comune (tav. C.1.4.1., C.1.4.2.).

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

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

Articolo 20 Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico

Il Piano Strutturale attua specialmente le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento (art. 13) inerenti la salvaguardia dei centri antichi (strutture urbane), degli aggregati e delle ville, nella loro configurazione storicamente consolidata, realizzata tramite la tutela dell'intorno territoriale contiguo che viene definito area di pertinenza.

Tali direttive, ai soli fini del procedimento amministrativo, costituiscono:

- disciplina urbanistico-territoriale, con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, così come previsto dall'art. 1 bis della L.431/85 e dall'art.16, comma 2 , lett. d) della L.R. 5/95, per le aree ed i beni già vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985,
- disciplina ai sensi del comma quarto dell'art. 16 della L.R. n. 5/1995, per tutte le altre aree e beni,

Il Piano Strutturale, per tali aree di pertinenza (descritte nella Tav. C.1.4.1), contiene una specifica disciplina che persegue le seguenti direttive:

- In tali aree gli interventi di trasformazione edilizia favoriscono il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.
- Le aree di tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane) e delle ville non sono da destinare alla localizzazione d'interventi di nuova edificazione.
- Le aree di tutela paesistica degli aggregati, nel caso che gli aggregati di riferimento abbiano ottenuto, nella schedatura di cui all'allegato B delle norme del PTCP, i seguenti gradi di valore: b.1 eccezionale/eccezionale; b.2 eccezionale/buono; b.3 buono/eccezionale; b.4 buono/buono, a condizione altresì che il tessuto urbano sia definito nel medesimo allegato come "inalterato", non sono da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.
- In caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza di cui sopra potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali, qualora risulti impossibile una diversa

localizzazione.

- Ai fini dell'applicazione dell'art. 41 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005, n. 1, è consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della capacità edificatoria su aree limitrofe
- Nelle zone agricole ricadenti nelle aree di tutela paesistica è ammessa la ricostruzione d'annessi agricoli esistenti con eventuali spostamenti dei volumi, purché dimostrati compatibili dal punto di vista paesistico e ambientale.
- Gli ampliamenti volumetrici in attuazione dell'art. 43 e 67 del presente piano sono rapportati al grado di valore con limitazioni e particolari prescrizioni da definirsi in sede di Regolamento Urbanistico.
- È comunque fatto salvo quanto diversamente stabilito dal PTCP e dalle "Schede di compatibilità paesistica" redatte dal Piano Strutturale per le stesse aree, da considerarsi parziale discostamento dalle direttive del PTCP, che avranno valore paesistico per il Piano Strutturale.

Le "Schede di compatibilità paesistica", allegate alla presente normativa come parte integrante della stessa, sono state redatte per le seguenti località:

1. Bibbiena, area di Podere Apparita;
2. Bibbiena, area di Pollino;
3. Bibbiena, area del Castellare;
4. Soci, area di Villa Bocci;
5. Soci, area di Villa Rossi;
6. Partina;
7. Serravalle;
8. Marciano;
9. Candolesi Camprena;
10. Gello.

Tali schede hanno contenuto prescrittivo per il Regolamento Urbanistico.

Per gli interventi di trasformazione urbanistica e per le addizioni in adiacenza agli aggregati classificati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo con valore architettonico e paesistico medio valgono in applicazione dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP le seguenti disposizioni volte a garantire una corretta compatibilità paesistica e urbanistica:

a Compatibilità urbanistica

Le addizioni saranno disposte in linea generale tenendo conto del "disegno del suolo" in continuità organica o geometrica con gli insediamenti preesistenti lungo la viabilità ed avranno le seguenti caratteristiche:

- masse proporzionate all'insediamento storico;
- forma elementare degli edifici, con massimo due piani fuori terra e un'altezza massima di m 6,50 in gronda;
- pareti compatte con prevalenza dei pieni sui vuoti, prive di aggetti, in pietra locale o intonaco dalle tonalità delle terre, con le lavorazioni

caratteristiche del luogo, riquadrature in pietra, infissi in legno, aggetti di gronda in forme semplici, in legno, cotto o pietra;

- coperture a capanna, prive di abbaini e lucernari, con manto in tegole e coppi;
- eventuali garage saranno ricavati al piano seminterrato o in corpi ad un piano posti in adiacenza. Le aree scoperte dovranno essere destinate a prato o inghiaiate, con limitate pavimentazioni in pietra o altri materiali drenanti, in modo da evitare discontinuità col paesaggio agricolo circostante;
- eventuali recinzioni con materiali costruttivi in cotto e pietra.

b Compatibilità paesistica:

Gli interventi dovranno garantire:

- coerenza e continuità del disegno urbano di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione;
- compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta;
- conservazione e valorizzazione degli elementi della maglia agraria storica: viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative.

Articolo 21 Tipi e varianti del paesaggio agrario

Il Piano Strutturale recepisce le direttive e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento relative alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio.

Il Piano prevede altresì le seguenti prescrizioni per le categorie di paesaggio contemplate nel territorio comunale.

a Tipo di paesaggio 1 - Fondovalle stretti

Il PTCP individua le seguenti varianti presenti nel territorio comunale: a) molto stretti e scarsamente differenziati rispetto al pedecolle (Aree ad agricoltura sviluppata estensiva); b) molto stretti e fortemente differenziati rispetto al pedecolle (Aree ad agricoltura sviluppata estensiva); c) molto stretti e con alluvioni terrazzate (Aree ad agricoltura sviluppata estensiva).

Per tale tipo di paesaggio il Regolamento Urbanistico prevede:

- l'esclusione, di norma, salvo studi idraulici approfonditi, dato il carattere di stretta pertinenza fluviale e il rischio di esondabilità, di nuove abitazioni e annessi;
- il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa.

- l'esclusione, di norma, della conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.), che potrà essere ammessa soltanto per corpi contigui non superiori a 1 Ha e fatto salvo comunque il regime idraulico del fondovalle.
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli solo in contiguità dei complessi rurali esistenti e su istanza dei loro proprietari e comunque, per la variante c), gli annessi dovranno essere realizzati a non meno di 50 metri dal bordo del terrazzo fluviale, in forma rettangolare, con copertura a capanna e pareti intonacate, o secondo altre forme consolidate nella cultura locale.

Per la variante d) "fondovalle più ampi e differenziati (Aree ad agricoltura intensiva o specializzata) il Regolamento Urbanistico prevede:

- il mantenimento in efficienza delle sistemazioni di bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento e della forma dei campi che non potranno essere ulteriormente accorpati, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa, nonché il restauro e la manutenzione della rete scolante;
- la conversione a colture da legno (pioppete, noceti, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a 2 Ha;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli solo in contiguità a complessi rurali esistenti, di forma rettangolare, con copertura a capanna secondo le forme e modalità costruttive consolidate nella cultura locale.

Per tutti i Tipi e le Varianti precedenti, al fine della conservazione delle piantate residue, i Programma Aziendale. dovranno individuare quelle esistenti, di valore strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali, o, in via di esaurimento sul piano vegetativo, che potranno essere sostituite.

b Tipo di paesaggio 2 - Fondovalle larghi

Il PTCP individua due porzioni del fondovalle dell'Archiano e dell'Arno. Per tali aree risultano prevalenti le condizioni della regimazione delle acque e le conseguenti inibizioni edificatorie.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico prevede:

- la tutela delle piantate residue di valore strutturale, le presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), il sistema scolante da non ridurre evitando ulteriori accorpamenti dei campi, i manufatti della bonifica idraulica (argini longitudinali e trasversali) da mantenere in efficienza per quanto di competenza aziendale, i canali pensili delle "acque alte" con la relativa vegetazione di ripa, la viabilità e i manufatti di antica formazione;
- la realizzazione, salvo studi idraulici approfonditi, di eventuali nuove costruzioni rurali solo in condizioni di "alto morfologico" ed in franco da esondazione;
- la conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 Ha.

c Tipo di paesaggio 6 - Conca centrale casentinese.

Il PTCP individua le seguenti varianti presenti nel territorio comunale: variante f) Conca centrale casentinese. Si tratta di un'area caratterizzata dall'eliminazione pressoché totale delle colture promiscue, dall'accorpamento e dalla semplificazione dei campi e dall'alterazione della maglia agraria in prossimità dei centri abitati (annessi, orti familiari, residenze periferiche).

Per tali aree il Regolamento Urbanistico prevede:

- la tutela, evitando ulteriori compromissioni con la frangia urbana, conservando e infittendo la vegetazione non colturale, promuovendo la riqualificazione degli edifici di recente realizzazione incongrui e delle nuove eventuali costruzioni agricole, tramite regole tipo-morfologiche;
- l'esclusione, di norma, degli annessi agricoli per aziende inferiori ai minimi fondiari.

d Tipo di paesaggio 8 - Coltivi appoderati densi e continui

Il PTCP individua le seguenti varianti presenti nel territorio comunale: a1) densi e continui dell'alto Casentino (Aree ad agricoltura sviluppata estensiva); a2) densi e continui della piccola proprietà contadina (Aree ad agricoltura sviluppata estensiva); b) a macchia di leopardo interni al bosco (Aree marginali ad economia agricola debole).

Per i coltivi appoderati densi e continui, Varianti a1) che corrispondono alle aree dell'appoderamento mezzadrile classico della bassa e media collina di ambito appenninico, del quale sono stati, in parte, mantenuti gli elementi caratterizzanti da conservare: maglia fitta dei campi, piantate residue di valore strutturale, vegetazione arborea dei sodi, recinzioni a siepi vive, sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, rete scolante fittamente articolata, il Regolamento Urbanistico attua le seguenti direttive:

- le eventuali nuove costruzioni rurali, abitazioni e rustici, sono da regolamentare nei caratteri tipo-morfologici in rapporto ai contesti e alla cultura architettonica dei luoghi;
- gli annessi agricoli per aziende inferiori ai minimi fondiari dovranno essere uniformati a un numero limitato di tipi da definire, mediante abachi comunali, nelle forme e materiali tipici: volumi elementari, coperture a capanna in coppi e tegole, murature in pietrame o intonacate e tinteggiate secondo colori tradizionali.

Per la Variante a2), Coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina, che si differenzia dalla variante precedente per il sistema insediativo più aggregato, con presenza sporadica della casa colonica sparsa, il Regolamento Urbanistico salvaguarda specialmente, oltre agli elementi della struttura agraria e della vegetazione da tutelare, di cui al tipo precedente, anche i caratteri del sistema insediativo evitando le nuove costruzioni rurali sparse, da localizzare in contiguità degli aggregati, quando la posizione dei terreni aziendali lo consenta, o in ampliamento dei complessi rurali esistenti.

Per la Variante b) Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco, il Regolamento Urbanistico prevede:

- le aree di questa variante poste sotto la quota altimetrica di ml. 500 sono

da assimilare alle Varianti a1) del Tipo 8;

- le zone poste al di sopra di tali quote sono da considerarsi "aree marginali ad economia agricola debole" e, all'interno di esse, il Piano Strutturale ha individuato nella cartografia di piano ambiti speciali dove insediare, con modalità a basso impatto ambientale e paesaggistico, attività integrative e complementari all'agricoltura (turistico-ricettive, culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero) tese al recupero e alla valorizzazione del territorio agricolo;
- è da escludere la creazione di nuovi insediamenti residenziali, la sostituzione dei tessuti insediativi e l'insediamento di attività rumorose non compatibili col silenzio della campagna;
- la realizzazione, comunque, di infrastrutture atte a garantire: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia, la mobilità compatibile con la rete viaria esistente.

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

e Tipo di paesaggio 10 - Coltivi della montagna

Il PTCP individua le seguenti varianti presenti nel territorio comunale:

- coltivi abbandonati in origine della zootecnia (Aree marginali ad economia agricola debole). Tali "aree marginali ad economia agricola debole", fanno parte del Parco Nazionale delle Foreste casentinesi e della "area contigua" del Parco e sono disciplinate dalle relative norme.
- sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati (Aree di influenza urbana ad economia agricola debole). Tale variante, corrisponde alle originarie "aree di alimentazione" degli aggregati della montagna, organizzate per fasce terrazzate destinate a colture ortive, fittamente frazionate secondo un regime di piccola proprietà suddivisa, insieme ai contigui castagneti, fra la totalità delle famiglie originariamente insediate (la "società egualitaria della montagna"). Al loro interno il Regolamento Urbanistico tutela le sistemazioni a terrazzi e a ciglioni, tutta la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), il sistema scolante, il sistema dei sentieri e dei piccoli annessi agricoli di antica formazione. Non sono da ammettere nuove abitazioni rurali con riferimento all'inconsistenza dimensionale delle aziende; da consentire eventuali addizioni edilizie o piccoli annessi-ricovero attrezzi, in contiguità degli aggregati e secondo Piani di dettaglio di iniziativa comunale che definiscano sia le regole della conservazione dell'edilizia di antica formazione che le regole architettoniche (tipi edilizi, forma architettonica, materiali), compatibili col contesto. Sono da favorire, anche attraverso le

forme del finanziamento pubblico, il recupero dei terrazzamenti abbandonati, della viabilità e dei manufatti di antica formazione.

f Tipo di paesaggio 11. Aree di transizione

Il PTCP individua la seguente variante presente nel territorio comunale arbusteti: Aree ad agricoltura sviluppata estensiva.

In tali aree il Regolamento Urbanistico distingue due tipi di localizzazioni territoriali:

- quelle di crinale, per le quali va contrastata la diffusione del bosco, anche attraverso la promozione delle attività di pascolo, consentendo anche la localizzazione di stalle in legno e fienili per l'allevamento ovi-caprino (alla condizione che il colmo sia comunque a una quota di ml.10 inferiore a quella del crinale);
- quelle di versante, per le quali è da ammettere la conversione a bosco, con eccezione delle aree nelle quali le specie arbustive rivestano un pregio naturalistico.

Articolo 22 Aree agricole d'interesse naturale e di pregio naturalistico

Sono individuate come invariabili quelle aree ad uso agricolo produttivo, prevalente o esclusivo, anche, eventualmente, non a coltura tradizionale, comprese nelle seguenti aree di tutela:

- Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e le aree ricadenti all'interno di S.I.C. Foresta di Camaldoli e Badia Prataglia n° 86 codice IT5180018, Foreste dell'alto bacino dell'Arno n° 70 codice IT5180002, compresi nel perimetro del Parco delle Foreste Casentinesi, e Alta Valle Santa n° 73 codice IT5180005 (Tav. C.1.4.3).
- Aree di tutela paesistica del PTC (Tav. C.1.4.1);
- Area protetta Arno – Zone B-C (Tav. C.1.4.3);
- Siti di Interesse Regionale (SIR) (Tav. C.1.4.3).

Per tali aree costituiscono elementi di speciale invarianza:

- le caratteristiche delle sistemazioni agrarie;
- le caratteristiche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- il reticolo idrografico e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali;
- le colture promiscue.

Qualsiasi trasformazione di tali aree è subordinata al rispetto delle direttive, delle prescrizioni e delle specifiche procedure autorizzative dipendenti dal vincolo su di esse gravante.

Tali aree sono non edificabili ad eccezione di quanto diversamente stabilito nelle disposizioni dei piani e programmi degli enti titolari del vincolo e delle coerenti previsioni del Regolamento Urbanistico e delle norme di salvaguardia .

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n.64/1995 e successive modifiche sarà consentito il computo di tali aree per il raggiungimento della

capacità edificatoria su aree limitrofe.

Il Regolamento Urbanistico recepisce e sviluppa con proposte specifiche tali indicazioni, prevedendo l'elaborazione di una disciplina che garantisca la tutela delle colture in ambito di tutela, tenendo tuttavia conto di quelle trasformazioni che si rendono indispensabili.

Articolo 23 Superfici a bosco

Costituiscono invarianti strutturali, anche in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica, alla conservazione dei valori paesaggistici e di compensazione ambientale, le superfici a bosco, così come individuate nella cartografia del Piano Strutturale (tav. C.1.4.3.).

Costituiscono particolari elementi di invarianza:

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

Nelle aree a bosco è ammesso solo il recupero degli edifici esistenti e non sono consentite nuove edificazioni, nonché di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento da definire tramite la redazione del Programma Aziendale.

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

Articolo 24 Terrazzamenti e ciglionamenti

Le aree che presentano sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti (tav. C.1.4.2.) sono da conservare integralmente, perché costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico. Nel caso di crolli totali e parziali è ammessa la realizzazione di soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.

Costituiscono elementi di invarianza:

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

acque superficiali.

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico, può elaborare un ulteriore quadro conoscitivo che valorizzi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare in relazione all'assetto idraulico.

Articolo 25 Pascoli d'altura

Vengono individuati come invarianti i pascoli d'altura, per la loro importanza ecologica (biodiversità, funzioni ecotonali) e perché costituiscono un'importante risorsa alimentare per la fauna selvatica; essi sono da conservare nella loro estensione e da riqualificare a causa del progressivo rinselvaticamento (tav. C.1.4.3.).

Le aree a pascolo costituiscono di per se elemento di invarianza.

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

Il Regolamento Urbanistico può sviluppare specifiche indicazioni, che prevedano i modi per salvaguardare la consistenza e il miglioramento dei prati-pascoli.

Articolo 26 Rete idrografica e fasce di pertinenza fluviale

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

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

- tutte le acque pubbliche;
- gli alvei ed i percorsi fluviali;
- in particolare una fascia di rispetto dal torrente Archiano per l'individuazione del parco fluviale;
- i fossi e i torrenti e le aree a loro contermini;
- la rete minore dei berignoli;
- le connessioni tra i corsi d'acqua;

- le superfici libere golenali;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
- la vegetazione riparia;
- le casse di espansione previste dal Piano Stralcio - Riduzione del Rischio idraulico del Bacino del Fiume Arno a sud dell'abitato di Bibbiena Stazione, in sinistra ed in destra della confluenza tra il torrente Archiano ed il fiume Arno;
- le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono conformi alle seguenti direttive stabilite dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, art. 29:

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

rapidamente in caso di emergenza che per eseguire manutenzioni e realizzare nuove opere.

Le schede riguardanti le UTOE allegate alla presente normativa stabiliscono speciali ambiti sottoposti a tutela, oltre che prevedere ulteriori elementi di invarianza.

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

Articolo 27 Geotopi ed emergenze geologiche

Il Piano Strutturale considera invarianti i geotopi, ovvero i complessi geomorfologici di particolare interesse caratterizzati da singolari formazioni di rilevanza scientifica, definiti da fenomeni locali derivanti dalla qualità e dalla struttura del suolo e formati dall'azione erosiva e costruttrice degli agenti esogeni. Il Piano Strutturale considera tali complessi geomorfologici come veri e propri monumenti naturali, li individua nella cartografia del quadro conoscitivo e prescrive la loro tutela integrale (tav. C.1.4.3.1, C.1.4.3.2).

Il Regolamento Urbanistico è impegnato al censimento sistematico dei geotopi ai fini del rafforzamento dei provvedimenti di tutela e conservazione.

Articolo 28 Fasce cinematiche

Le fasce cinematiche sono quelle aree interessate dalla viabilità comunale e sovracomunale, indispensabili alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio comunale e con i comuni contermini.

I tracciati e i corridoi riportati negli elaborati grafici del Piano Strutturale sono indicativi e, pertanto, sono consentiti adeguamenti in sede di progetto esecutivo dell'opera (tav. C.1.3. 1, C.1.3.2).

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

Costituiscono in particolare elementi di invarianza:

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

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

Titolo V SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Articolo 29 Sistemi territoriali

In ottemperanza all'art. 8 delle Norme Tecniche del PTCP "Obiettivi per i sistemi territoriali di programma" i Sistemi Territoriali che interessano il territorio comunale di Bibbiena, definiti dalla unione delle singole Unità di paesaggio, sono i seguenti:

- per le zone montane: Pratomagno / Falterona / Catenaia;
- per le zone collinari e altocollinari: Alta valle dell'Arno;
- per le zone di pianura dell'Arno e del Tevere: Piano Colle Centrale Casentinese.

Per tali sistemi il Piano Strutturale:

- attua quanto previsto per tali zone dal PTCP;
- rafforza e specifica le relative prescrizioni per sub-sistema territoriale;
- individua le categorie di paesaggio agrario con le relative direttive prescrittive per il Regolamento Urbanistico.

Articolo 30 Sistema Territoriale "Pratomagno - Falterona - Catenaia"

La porzione del sistema territoriale Pratomagno-Falterona-Catenaia, che interessa il comune di Bibbiena, comprende le seguenti due porzioni distinte del territorio comunale collocate rispettivamente nella parte estrema a nord e a est del comune.

- La prima porzione del sistema è così delimitata: ad ovest, dai confini comunali a partire dal Poggio di Freggina fino al Poggio Tre Confini; a nord e ad est dal confine amministrativo del comune, fino ad arrivare al Poggio Baralla; a sud dal sentiero che da Poggio Baralla attraversa ad ovest il Poggio del Faggione scendendo fino a raggiungere il Torrente Archiano in località la Fabbrichina, presso Partina; da qui la linea di confine sale in direzione nord-ovest, lungo il crinale, fino alla sommità del Poggio di Freggina; ancora seguendo il crinale si richiude ad ovest sul confine comunale. In questa porzione del sistema sono ubicate le frazioni di Serravalle e Pian del Ponte.
- La seconda porzione del sistema, ubicata nella parte est del comune, è delimitata dai seguenti confini: ad ovest, a partire dal Podere Campiano, il crinale fino al Torrente Corsalone, quindi, risalendo verso est, il crinale fino alla sommità del Poggio di Gello; il crinale verso est che raggiunge il Poggio del monte; da qui verso sud-est il crinale che arriva fino al Podere Pratolino. A nord e a nord-est il limite è rappresentato dal confine comunale. La porzione contiene la parte nord-est del Poggio di Gello.

Per tale sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine agronomico indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico;
- ripristino delle aree abbandonate;
- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi.

Per tale sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue prioritariamente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- incremento fisiologico degli insediamenti urbani esistenti con eventuale valorizzazione turistica.
- valorizzazione di ambiti ove insediare attività turistico ricreative.
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate.

Articolo 31 Sistema Territoriale “Alta valle dell’Arno”

La porzione del sistema territoriale Alta Valle dell’Arno, che interessa il comune di Bibbiena, comprende due parti separate del territorio comunale: la prima occupa la parte centrale del comune, la seconda l’estrema parte sud.

La prima porzione del sistema è definita dai seguenti confini:

- Ad ovest, i confini comunali a partire dal Podere Bocci a Farneta fino al Poggio di Freggina;
- a nord il crinale, che scende dalla sommità del Poggio di Freggina in direzione nord-ovest fino al torrente Archiano in località La Fabbrichina, presso Partina; di qui il crinale che sale a Poggio Baralla attraversando il Poggio del Faggione;
- ad est il confine amministrativo, dal Poggio Baralla scende fino al Podere Campiano; segue il crinale fino al Torrente Corsalone, quindi, risalendo, verso est, giunge alla sommità del Poggio di Gello; da qui segue sempre il crinale e verso est raggiunge il Poggio del Monte; poi verso sud-est arriva fino al Podere Pratolino: da qui il segue di nuovo il confine comunale, ad est con direzione sud-ovest, fino a Villa Fonte Farneta;
- ad ovest, il limite segue con andamento da sud verso nord, la strada che porta a Querceto, quindi alle Caselle (Bivio di Banzena); di qui lungo la strada statale 208, fino ad incontrare il Torrente Gressa. Dal Podere Casina il sentiero che porta alle Terrazze, al Podere Cerreto, a Casa Branchi, a Podere Contra e quindi, attraversando il Torrente Archiano a La Pieve. Da La Pieve, la curva di livello dei 450 metri s.l.m., toccando Poggio al Vento, fino al Podere Bocci sul confine comunale. A questa porzione territoriale appartiene la frazione di Partina e numerosi

aggregati, (Frassineta, Campi, Gello, Giona, Banzena, Gressa, Poggiolo, Marciano, Freggina) interconnessi ad uno strutturato sistema di insediamenti sparsi sulla collina.

La seconda porzione del sistema, posta all'estremità sud del territorio comunale, ha i seguenti confini:

- ad ovest, a sud e ad est dal confine amministrativo comunale;
- a nord all'altezza della Quercetina, con direzione ovest, l'antica via pedecollinare (probabilmente la Via delle Pievi), attraversando La casa Fraternita (vecchio Ospedale), e Fontedonica, incontrando il confine comunale poco prima delle Le Macee. A questa porzione territoriale appartiene la frazione di Terrossola.

Per tali due porzioni del sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine agronomico indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- il mantenimento della copertura vegetale;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico;
- ripristino delle aree abbandonate;
- la salvaguardia delle formazioni arbustive ed arboree lineari in ambiti agricoli;
- la salvaguardia dei filari arborei lungo le strade vicinali e delle querce camporine;

Per tali due porzioni del sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue prioritariamente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- miglioramento dei collegamenti infrastrutturali dell'insediamento di Terrossola
- incremento fisiologico degli insediamenti esistenti con eventuale valorizzazione turistica.
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- valorizzazione di ambiti ove insediare attività turistico ricreative.

Articolo 32 Sistema Territoriale “Piano Colle Centrale Casentinese”

La porzione del sistema territoriale Piano Colle Centrale Casentinese, che interessa il comune di Bibbiena, comprende la parte del fondovalle, le

pianure alluvionali del Torrente Archiano e del Fiume Arno ed il sistema dei Terrazzamenti fluvio-lacustri la cui genesi risale al lago di origine plestoicena.

Detta porzione del sistema ha i seguenti confini:

- ad ovest, i confini comunali a partire dal Fiume Arno, vicino alle Macee fino al Podere Bocci presso Farneta;
- a nord e ad est il confine del sistema territoriale Alta Valle dell'Arno, ovvero, abbandonando il confine comunale presso il podere Bocci, la curva di livello dei 450 metri s.l.m., che tocca Poggio al Vento, fino a giungere a La Pieve. Da qui la viabilità che, attraversando il Torrente Archiano, collega il Podere Contra, Casa Branchi, il Podere Cerreto, le Terrazze fino al Podere Casina. Indi scendendo verso est fino ad incontrare il Torrente Gressa, quindi la strada statale 208 fino alle Caselle. Da qui, in direzione nord, la strada che porta a Querceto fino al Villa Fonte Farneta. Da qui il confine comunale che delimita la porzione di sistema territoriale, da nord-est a sud-ovest fino ad intersecare di nuovo il limite con il sistema territoriale Alta valle dell'Arno;
- verso sud: il confine comunale sul Fiume Arno, da questo all'altezza della Quercetina, l'antica via pedecollinare (probabilmente la Via delle Pievi), attraversando La casa Fraternalità e Fontedonica, ricongiungendosi al confine comunale poco prima delle Le Macee.

A questa porzione territoriale appartiene il sistema insediativo di fondovalle strutturato fra il capoluogo Bibbiena e la frazione di Soci.

Per tale sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine agronomico indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- il mantenimento delle formazioni vegetali con particolare attenzione per gli alberi isolati, i filari arborati e arbustivi, i boschetti e le formazioni di ripa.

Per tale sistema territoriale, all'interno del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue prioritariamente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- miglioramento dei collegamenti infrastrutturali dell'insediamento di Terrossola
- miglioramento qualitativo e potenziamento degli insediamenti esistenti con valorizzazione delle diverse specificità produttive.
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;

Articolo 33 Sottosistemi Territoriali

I Sottosistemi Territoriali individuati dal Piano Strutturale di Bibbiena sono rappresentati dalle porzioni delle singole "Unità di Paesaggio" così come individuate nel PTCP. Tali sottosistemi, interessanti in tutto o in parte il territorio comunale di Bibbiena e disciplinati ai successivi articoli, sono i seguenti:

- Camaldoli e Alta valle dell'Archiano - AP1004;
- Colline di Bibbiena - AP1003;
- Alta valle del Corsalone - AP1006;
- Bassa valle del Corsalone - AP1005;
- Piano-colle Centrale Casentinese - CI0401;
- Poppi e Bassa valle del Teggina - AP0906;
- Bassa valle del Salutio - APO909.

Articolo 34 Sottosistema Territoriale "Camaldoli e Alta valle dell'Archiano"

Il sottosistema interessa la parte più a nord del comune di Bibbiena con i seguenti confini:

- ad ovest, i confini comunali a partire dal Poggio di Freggina fino al Poggio Tre Confini;
- a nord e ad est il confine amministrativo del comune, fino ad arrivare al Poggio Baralla;
- a sud: il sentiero che da Poggio Baralla prosegue verso ovest attraversando il Poggio del Faggione scendendo fino a raggiungere il Torrente Archiano in località la Fabbrichina, presso Partina; da qui la linea di confine sale in direzione nord-ovest, lungo il crinale, fino alla sommità del Poggio di Freggina; ancora seguendo il crinale si richiude ad ovest sul confine comunale. In questa porzione del sistema sono ubicate le frazioni di Serravalle e Pian del Ponte.

Per tale sottosistema territoriale, nell'ambito del comune di Bibbiena, il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTCP (art.8) per le aree montane:

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

Per tale sottosistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi d'ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni miranti all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli boschivi (in particolare modo per quanto concerne i boschi a prevalenza di faggio), alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti adulti di conifere, alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva (in particolare per le formazioni di querce miste con latifoglie minori – ciliegio, aceri, frassino maggiore, sorbi –). Azioni inoltre volte a garantire la permanenza delle superfici agricole presenti che costituiscono elementi di rarità paesaggistica ed ecosistemica soprattutto in questo sottosistema;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- ripristino delle aree abbandonate in particolare modo attraverso azioni di recupero dei pascoli montani con interventi di decespugliamento ricostituzione del cotico e ripristino delle attività di pascolamento. Tale azione assume un'importanza rilevante per la conservazione della biodiversità;
- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il passaggio sfumato tra diversi ecosistemi in particolare modo tra quelli forestali e quelli agricoli.

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

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata ad uso escursionistico;
- concentrazione delle quote di sviluppo urbanistico negli insediamenti di Serravalle e Pian del Ponte;
- per i detti insediamenti miglioramento delle dotazioni degli spazi pubblici;
- incremento fisiologico degli insediamenti esistenti con eventuale valorizzazione turistica;
- valorizzazione di particolari ambiti per funzioni turistiche e ricettive.

Articolo 35 Sottosistema Territoriale “Colline di Bibbiena”

Il sottosistema territoriale, nell'ambito del comune di Bibbiena, ha i seguenti confini:

- i confini comunali a partire dal Podere Bocci vicino a Farneta fino al Poggio di Freggina;
- a nord, i limiti del Sottosistema Territoriale “Camaldoli e Alta Valle

dell'Archiano", ovvero: il crinale dalla sommità del Poggio di Freggina, in direzione nord-ovest fino al torrente Archiano in località La Fabbrichina, presso Partina; di qui il crinale fino a Poggio Baralla attraversando il Poggio del Faggione, per poi scendere in direzione sud l'antica Via della Dogana, che da Poggio Baralla passando per Poggio Ventoloso, e dalla Fragaiola giunge alle Caselle (Bivio di Banzena);

- verso ovest la strada statale 208, fino ad incontrare il Torrente Gressa. Fino al Podere Casina il sentiero che da qui porta alle Terrazze, al Podere Cerreto, a Casa Branchi, a Podere Contra e quindi, attraversando il Torrente Archiano a località La Pieve; da località La Pieve, lungo la curva di livello dei 450 metri s.l.m., toccando Poggio al Vento, torna al Podere Bocci sul confine comunale.

A questo sottosistema territoriale appartiene la frazione di Partina e numerosi aggregati (Gressa, Poggiolo, Marciano, Freggina) interconnessi ad uno strutturato sistema di insediamenti sparsi sulla collina.

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

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

Per tale sottosistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

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

pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;

- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni lineari e boschetti.

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

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

Articolo 36 Sottosistema Territoriale “Alta valle del Corsalone”

Il sottosistema territoriale, nell'ambito del comune di Bibbiena, occupa una piccola porzione nella parte est del comune ed è limitato dai seguenti confini:

- ad ovest, a partire dal Podere Campiano il crinale fino al Torrente Corsalone, che risale, verso est, fino alla sommità del Poggio di Gello;
- verso est il crinale raggiunge il Poggio del monte; da qui verso sud-est prosegue fino al Podere Pratolino;
- a nord e a nord-est il confine comunale.

La porzione contiene la parte nord-est del Poggio di Gello.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTCP (art.8) per le aree montane:

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

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

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni miranti all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli che sono in questo sottosistema a prevalenza di cerro; il mantenimento nei tagli di utilizzazione boschiva della biodiversità residua arborea (acero campestre, ciliegio, sorbi, acero montano, ecc) ed arbustiva;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- ripristino delle aree abbandonate attraverso azioni di recupero dei pascoli montani con interventi di decespugliamento, ricostituzione del cotico e ripristino delle attività di pascolamento. Tale azione assume un'importanza rilevante per la conservazione della biodiversità.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

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

Articolo 37 Sottosistema Territoriale “Bassa valle del Corsalone”

Il sottosistema territoriale, nell'ambito del comune di Bibbiena, ha i seguenti confini:

- Ad ovest, confina coi Sottosistemi “Piano Colle Centrale Casentinese” e delle “Colline di Bibbiena”, ovvero l'antica Via della Dogana che da Fonte Farneta, passando da Querceto, dalle Caselle (Bivio di Banzena) sale in direzione nord fino a Poggio Baralla passando dalla Fragaiola e per Poggio Ventoloso;
- Ad est il confine amministrativo, dal Poggio Baralla fino al Podere Campiano dove interseca il limite del Sottosistema territoriale “Alta valle del Corsalone” ovvero: il crinale fino al Torrente Corsalone, quindi risale, verso est, sul crinale fino alla sommità del Poggio di Gello; il crinale verso est raggiunge il Poggio del Monte; da qui verso sud-est prosegue fino al Podere Pratolino. Da qui il confine comunale che delimita la porzione di sistema territoriale, ad est in direzione sud-ovest, fino al Villa Fonte Farneta.

A questa porzione territoriale appartengono gli aggregati di Frassineta, Campi, Gello, Giona, Banzena.

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

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;
- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.

Per tale sottosistema il Piano Strutturale persegue altresì i seguenti obiettivi di ordine agronomico e ambientale:

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso il recupero di manufatti preesistenti (ad esempio muretti a secco o ciglioni) e la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale attraverso azioni finalizzate all'aumento della complessità strutturale dei soprassuoli (in particolare per quanto concerne i boschi di cerro e roverella), alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti adulti di conifere (impianti di pino nero), alla conservazione della biodiversità residua arborea ed arbustiva. Tutela specifica sarà rivolta ai soprassuoli cedui di cerro sottoposti ad utilizzazione e per i soprassuoli governati a ceduo composto di roverella;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- Il mantenimento degli assetti agrari e delle colture tradizionali nel fondo valle del Torrente Corsalone;
- lo sviluppo di connessioni ecologiche tra gli ecosistemi attraverso azioni che favoriscano il permanere di formazioni lineari e boschetti; in particolare assume estrema importanza la conservazione di tutta la formazione ripariale che si sviluppa lungo il corso del Torrente Corsalone e dei suoi affluenti;
- ripristino delle aree abbandonate in particolare modo attraverso azioni di recupero degli incolti collinari e montani con interventi di decespugliamento e il recupero del tipo di sistemazione agraria preesistente. Tali aree sono vocate alla frutticoltura, ai piccoli frutti, e alle colture agrarie biologiche di pregio.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;

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

Articolo 38 Sottosistema Territoriale “Piano Colle Centrale Casentinese”

Il sottosistema territoriale, nell’ambito del comune di Bibbiena, interessa la parte del fondovalle, le pianure alluvionali del Torrente Archiano e del Fiume Arno ed il sistema dei Terrazzamenti fluvio-lacustri la cui genesi risale al lago di origine plestoicena.

La porzione del sistema ha i seguenti confini:

- ad ovest, i confini comunali a partire dal Fiume Arno, vicino alle Macee fino al Podere Bocci presso Farneta.
- a nord e ad est sono quelli del Sottosistema Territoriale “Colline di Bibbiena” e “Bassa valle del Corsalone”. Ovvero, lasciato il confine comunale presso il podere Bocci, la curva di livello dei 450 metri s.l.m., toccando Poggio al Vento, fino a giungere a La Pieve. Da La Pieve, la via che, attraversando il Torrente Archiano, congiunge il Podere Contra, Casa Branchi, il Podere Cerreto, le Terrazze fino al Podere Casina. Scende verso est fino ad incontrare il Torrente Gressa, quindi sale lungo la strada statale 208 fino alle Caselle (Bivio di Banzena). Da qui, in direzione da sud verso nord, la strada che porta a Querceto fino al Villa Fonte Farneta. Da qui è il confine comunale che delimita la porzione di sistema territoriale, da nord-est a sud-ovest fino ad intersecare di nuovo il limite con il sistema territoriale Alta valle dell’Arno. Ovvero assume a sud: l’antica via pedecollinare (probabilmente la Via delle Pievi) dalla Quercetina attraversando La casa Fraternita (vecchio Ospedale), e Fontedonica, ricongiungendosi al confine comunale poco prima delle Le Macee.

A questa porzione territoriale appartiene il sistema insediativo di fondovalle strutturato fra il capoluogo Bibbiena e la frazione di Soci.

Per tale sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi generali dettati dal PTCP (art.8) per i sistemi territoriali dei grandi fiumi che interessano la Provincia di Arezzo (Arno e Tevere):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell’attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- l’attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche

tramite l'istituzione di aree protette;

- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

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

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale garantendo il mantenimento nei tagli di utilizzazione boschiva della biodiversità residua arborea (acero campestre, ciliegio, sorbi, acero montano, ecc) ed arbustiva;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- Rilascio di tutti gli individui arborei isolati o raccolti in filari costituiti da piante di età superiore a 50 anni. In caso di abbattimento per motivi fitosanitari o per pericolo dovuto ad instabilità delle piante, è dovuto il reimpianto con essenze autoctone;
- Il mantenimento dei sistemi agrari sulla sinistra idrografica del Torrente Archiano, evitandone trasformazioni e modificazioni morfologiche e sostituendo tutte le piante arboree isolate che dovessero essere eventualmente abbattute per motivi di instabilità.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata;
- eventuale realizzazione di insediamenti agricoli per le finalità di sviluppo prima descritte.

Articolo 39 Sottosistema Territoriale “Poppi e bassa valle del Teggina”

Il sottosistema territoriale, nell’ambito del comune di Bibbiena, interessa l’estremità sud-ovest del territorio comunale e presenta i seguenti confini:

- Ad ovest il confine amministrativo;
- A nord, abbandonato il confine comunale sul Fiume Arno, poco prima delle Macee, prosegue con direzione est seguendo l’antica via pedecollinare (probabilmente la Via delle Pievi), attraversando Fontedonica e La casa Fraternita (vecchio Ospedale), di qui svolta in direzione sud-ovest seguendo la via che porta fino al Poggio Fallito dove incontra di nuovo il confine comunale.

A questa porzione Territoriale appartiene la parte ovest del Poggio Fallito e sulle sue pendici gli insediamenti di Fontedonica, Poggiolatica e Casa Fraternita.

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

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

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

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie attraverso la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;
- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale garantendo il mantenimento nei tagli di utilizzazione boschiva della biodiversità residua arborea (acero campestre, ciliegio, sorbi, acero montano, ecc) ed arbustiva;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- Rilascio di tutti gli individui arborei isolati o raccolti in filari costituiti da piante di età superiore a 50 anni. In caso di abbattimento per motivi

fitosanitari o per pericolo dovuto ad instabilità delle piante, è dovuto il reimpiano con essenze autoctone;

- Il mantenimento dei sistemi agrari sulla destra idrografica del Fiume Arno, evitandone trasformazioni e modificazioni morfologiche, nonché sostituendo tutte le piante arboree isolate che dovessero essere eventualmente abbattute per motivi di instabilità.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata;
- eventuale realizzazione di insediamenti agricoli per le finalità di sviluppo prima descritte.

Articolo 40 Sottosistema Territoriale “Bassa valle del Salutio”

Il sottosistema territoriale, nell’ambito del comune di Bibbiena, interessa la l’estremità sud-est del territorio comunale e presenta i seguenti confini:

- ad ovest la via che dal Poggio Fallito in direzione nord-est porta fino a La Casa Fraternità. Da La Casa Fraternità con direzione sud-est l’antica via pedecollinare (probabilmente la Via delle Pievi) fino alla Quercetina. Da qui scende incontrando il confine comunale sul Fiume Arno.
- A sud-est il confine amministrativo.

A questa porzione territoriale appartiene la frazione di Terrossola.

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

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

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

- il mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie

attraverso la messa in efficienza della rete di drenaggio superficiale (fosse livellari, fossi di raccolta, ecc.) con ripuliture della sezione ed eventuali piccole opere di ingegneria naturalistica;

- il mantenimento e miglioramento della copertura vegetale garantendo il mantenimento nei tagli di utilizzazione boschiva della biodiversità residua arborea (acero campestre, ciliegio, sorbi, acero montano, ecc) ed arbustiva;
- il mantenimento e miglioramento della viabilità agricola e forestale ad uso pubblico attraverso azioni di ripristino con opere di ingegneria naturalistica e azioni di valorizzazione degli elementi di rilievo storico e paesaggistico;
- Rilascio di tutti gli individui arborei isolati o raccolti in filari costituiti da piante di età superiore a 50 anni. In caso di abbattimento per motivi fitosanitari o per pericolo dovuto ad instabilità delle piante, è dovuto il reimpianto con essenze autoctone;
- Il mantenimento dei sistemi agrari sulla destra idrografica del Fiume Arno, evitandone trasformazioni e modificazioni morfologiche, nonché sostituendo tutte le piante arboree isolate che dovessero essere eventualmente abbattute per motivi di instabilità.

Per tale porzione del sottosistema territoriale il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi di ordine urbanistico:

- tutela e valorizzazione delle risorse agricole;
- tutela e recupero anche a funzioni extra-agricole degli insediamenti storici abbandonati con conservazione delle colture agricole;
- recupero della viabilità storica abbandonata;
- eventuale realizzazione di insediamenti agricoli per le finalità di sviluppo prima descritte.

Titolo VI SISTEMI FUNZIONALI DEL TERRITORIO APERTO

Articolo 41 Territorio Aperto

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

Il Piano Strutturale persegue specialmente i seguenti obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (art. 12):

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

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

- sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;
- valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;
- recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;
- consolidare ed istituire aree a protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e

naturalistico presente nel territorio aperto;

- difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;
- prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;
- tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.

Il Piano Strutturale recepisce specificamente la disciplina dettata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, art. 21, "Direttive per i Tipi e Varianti del paesaggio agrario" e art. 22, "Direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario" e declinate all'articolo 21 [Tipi e varianti del paesaggio agrario](#) della presente normativa

Il Regolamento Urbanistico assume tali direttive:

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

Articolo 42 Sistema funzionale delle Aree naturali

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

Il degrado di queste aree può comportare la compromissione dell'equilibrio dell'assetto fisico e rischi per la comunità e per l'ecosistema.

Sono previsti i seguenti obiettivi generali:

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

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

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

Nelle aree facenti parte del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi sono fatti salvi i provvedimenti dell'Ente Parco.

I Siti di Importanza Regionale ai sensi dell'art. 1 comma d) della L.R. n. 56 del 6 aprile 2000 sono soggetti alle relative prescrizioni e tutele.

Articolo 43 Sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo

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

Il Regolamento Urbanistico definisce per ciascun insediamento all'interno degli ambiti territoriali sopra individuati, sia esso nucleo o edificio isolato, un intorno significativo rispetto al quale definire specifica normativa di attuazione degli interventi. Il Regolamento Urbanistico può altresì consentire, in rapporto al grado di valore attribuito e nel rispetto delle componenti ambientali e paesistiche, limitate addizioni e o interventi di recupero edilizio e urbanistico. Il sistema funzionale del territorio aperto a prevalente uso agricolo si articola nei seguenti sottosistemi:

- [Sottosistema funzionale degli insediamenti non agricoli](#) (art. 44);
- [Sottosistema funzionale delle aree produttive agricole](#) (art. 45);

Articolo 44 Sottosistema funzionale degli insediamenti non agricoli

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

Costituiscono funzioni compatibili, da disciplinare variamente nei singoli Subsistemi Agricoli ([art. 47](#)) e negli Ambiti in cui sono suddivise le [Unità Territoriali Organiche Elementari](#) (art. 67) :

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

Sono previsti i seguenti obiettivi:

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

Il Regolamento Urbanistico disciplina le trasformazioni edilizie ammissibili, con riferimento ai Subsistemi Agricoli di cui all'[art. 47](#) e seguenti, individuando un intorno significativo di pertinenza, anche ai sensi dell'art. 18 della normativa del PTC, con specifica normativa di attuazione, privilegiando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 45 Sottosistema funzionale delle aree produttive agricole

Ai sensi della dell'art. 40 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005, n. 1e le aree di cui al presente articolo corrispondono a quelle di prevalente funzione agricola, definite in conformità alle prescrizioni del PIT della Regione Toscana e del PTCP di Arezzo e cartografate nelle tavole di piano (Tavola. B.3.3.).

Per queste aree sono previsti i seguenti obiettivi:

- sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun Subsistema. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi e previsioni e prescrizioni poste per ciascuna area elementare;
- sviluppo d'attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio;
- tutela della tessitura agraria da intendersi come l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali, che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario;
- armonizzazione dell'edificazione con i caratteri paesistico-ambientali. Edificazione di annessi con le limitazioni poste dalle norme vigenti e dalle specifiche prescrizioni da definirsi col Regolamento Urbanistico;
- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, nel caso di edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella residenziale stabile, a cui può essere connessa una congrua ricettività turistica;
- tutela e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente con modalità connesse alla qualità dello stesso; le iniziative di recupero sono commisurate ai margini di flessibilità e di sensibilità alle modificazioni compatibili con esso attraverso le modalità definite dal Regolamento Urbanistico.

Il sottosistema funzionale delle aree produttive agricole è finalizzato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione e alle attività ad essa strettamente connesse, ivi compresa quella agrituristica e quella ricettiva. Il Regolamento Urbanistico può definire le modalità per orientare e promuovere forme, modi e tipi di produzione indirizzati alle finalità di ciascun Subsistema ([art. 47](#)).

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

- residenza stabile da perseguire in prima istanza per il patrimonio edilizio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo;
- residenza temporanea;
- attività produttive esistenti;
- pubblici esercizi quali ristoranti e trattorie, anche se con annessa locanda;

- strutture ricettive all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- aree attrezzate per attività turistiche e sportivo-ricreative (campeggi ed attrezzature relative, pesca sportiva,...).

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

Articolo 46 Tutela e valorizzazione delle aree agricole

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

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

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

In particolare, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascun Subsistema ([art. 47](#)), il Regolamento Urbanistico può indicare le tipologie d'intervento migliorativo da prevedere all'interno dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi di legge.

Il Regolamento Urbanistico contiene altresì previsioni compatibili con le seguenti direttive:

- tutela integrale della coltura tradizionale a maglia fitta per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale, con possibilità di accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
- tutela della coltura a maglia media nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
- riconsiderazione e riqualificazione della coltura a maglia rada negli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di idonei elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari con conservazione delle tracce della tessitura agraria

precedente.

I progetti di Programma Aziendale, che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

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

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

a Aree di prevalente uso agricolo

In queste zone, fatte salve le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi, sono consentiti gli interventi previsti dalla dell'art. 40 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005, n. 1 e sue successive modifiche, nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri definiti dal PTC. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascun Subsistema ([art. 47](#)), il Regolamento Urbanistico può indicare le tipologie di intervento migliorativo da prevedere all'interno dei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi di legge.

Il Regolamento Urbanistico disciplina altresì gli interventi di recupero, non finalizzati alla funzione agricola, tali interventi, finalizzati al presidio del territorio, dovranno essere improntati alla conservazione e alla riqualificazione delle colture e delle piantumazioni esistenti limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra e le modifiche allo stato dei luoghi. Per gli interventi che realizzano trasformazioni colturali che incidono in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, deve essere prevista una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento Urbanistico.

b Aree agricole in ambito periurbano

Le aree agricole in ambito periurbano sono esclusivamente le aree agricole residuali, prive di valore paesaggistico, collocate all'interno delle UTOE (art. 66), per le quali il Piano Strutturale prevede primariamente finalità di protezione ambientale rispetto alle zone urbane limitrofe.

In tali aree il Regolamento Urbanistico può stabilire vincoli all'installazione di attività agricole incompatibili con le funzioni urbane o agli interventi previsti dalla L.R. 64/1995 e sue successive modifiche.

Articolo 47 Subsistemi Agricoli

Il Piano Strutturale intende per Subsistema Agricolo (SUBA) le porzioni di territorio in riferimento alle quali possano essere sistematicamente definite

problematiche e azioni di natura territoriale, funzionale ed insediativa a destinazione prevalentemente od esclusivamente agricola.

Ognuno degli ambiti è individuato nella cartografia del Piano Strutturale.

Sono individuati i seguenti ambiti:

- Subsistema Agricolo n. 1 Altopiano di Marena
- Subsistema Agricolo n. 2 Bassa Valle del Corsalone
- Subsistema Agricolo n. 3 Colline di Marciano
- Subsistema Agricolo n. 4 Coltivi di Banzena
- Subsistema Agricolo n. 5 Fondovalle dell'Archiano
- Subsistema Agricolo n. 8 Tramignone
- Subsistema Agricolo n. 7 Farneta - Le Pescine
- Subsistema Agricolo n. 8 Le Prata
- Subsistema Agricolo n. 9 Poggio di Freggina
- Subsistema Agricolo n. 10 Poggio di Gello
- Subsistema Agricolo n. 11 Poggio di Giona
- Subsistema Agricolo n. 12 Poggio Fallito Le Chiane
- Subsistema Agricolo n. 13 Prati di Campodonico
- Subsistema Agricolo n. 14 Valle della Vessa

Gli articoli successivi individuano per ogni Subsistema:

- l'esatta delimitazione;
- le correlazioni coi sistemi e sottosistemi territoriali ([Titolo V](#))
- gli obiettivi specifici di tutela naturalistica e ambientale, nonché di sviluppo agronomico;
- le modalità d'intervento;
- eventuali ambiti caratterizzati da problematiche speciali e pertanto subordinati a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario ai sensi della LR 25/1997 art. 1 comma 4, fermo restando la prevalenza della disciplina delle invariati strutturali. In tali ambiti sono previste funzioni inquadrabili come integrative all'attività agricola, compatibili con la tutela del territorio aperto e coerenti con la valorizzazione delle sue risorse.

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

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

Articolo 48 Subsistema Agricolo n. 1 Altopiano di Marena

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord-ovest il torrente Gressa, a ovest il limite della piana dell'Archiano; ad est la strada provinciale SP 208 e il Borro della Turata.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione degli

insediamenti storici, quali ad esempio: Tranchedaia, Camenza, Tripoli, Sant'Amalia, Casone, Gressa, Marena e Marena di Sopra, ed altri. Il piano prevede inoltre il mantenimento della qualificazione agricola e forestale, con particolare riferimento ai coltivi e ai boschi di abeti, di pino nero, ai boschi di castagno, ai seminativi e ai pascoli, nonché la specifica tutela dei bacini artificiali di Marena e Marena di Sopra. Il Piano tutela specialmente i filari e le piante arboree isolate con età superiore a 50 anni o diametro superiore a 40 cm a 1,30 metri di altezza dal suolo.

Articolo 49 Subsistema Agricolo n. 2 Bassa Valle del Corsalone

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: ad est e a sud con il comune di Chiusi della Verna ad ovest dalla strada comunale di Querceto e successivamente dalla strada provinciale della Verna; a nord dalla linea di crinale.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti storici, quali: Podere Contessa, Camparsena, Montesecco, Querceto, Tramoggiano, LeVaglie, Campogiglioso, Il casone, Ferdinandi e altri.

Si rileva inoltre la presenza di un geotopo "Le Chiappe di Marco", in località Capannaccio, determinato da affioramenti rocciosi calcareniti della stessa natura di quelli riscontrabili più a monte nell'area del santuario della Verna. Sono inoltre tutelati i sistemi agrari del fondovalle del Torrente Corsalone e con essi i lineamenti morfologici che li caratterizzano. Sono da considerare di particolare valore i coltivi di montagna in parte abbandonati da valorizzare attraverso il ripristino ed il mantenimento degli assetti agrari e paesaggistici.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il complesso rurale del "Querceto" (vedi perimetrazione sulle tavole di piano, Tav. C.1.2) è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti ad uso agrituristico e residenziale turistico, alle seguenti condizioni:

- restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti;
- eliminazione di corpi edilizi incongrui;
- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;
- mantenimento delle pratiche agricole o comunque conservazione degli assetti vegetazionali esistenti;
- realizzazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tale piano può consentire oltre a eventuali incrementi di modesta entità modesti (inferiori al 5% della volumetria) degli edifici esistenti, al massimo n. 4 nuove unità edilizie per volume totale 2500 mc. Tali ampliamenti e nuovi edifici saranno realizzati rispettando le norme tipologiche e costruttive di cui all'articolo 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#) .

Articolo 50 Subsistema Agricolo n. 3 Colline di Marciano

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord il Fosso della Valle e la strada vicinale di Contra lungo il Torrente Archiano, ad est il perimetro inferiore dell'Ambito di UTOE 6A di Marciano, e il torrente Gressa, nonché la strada vicinale Marciano-Sprugnolo, ad ovest la strada comunale del Caggio e il Torrente Archiano, la Strada Regionale n. 71 oltre al confine superiore dell'Ambito di UTOE 2A di Soci.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione del complesso La Mausolea, e dei poderi storici fra cui: Contra, Belvedere, Carlese, Terruzze, Sprugnolo, Lombardelli, S. Donato, Pratino, S. Martino, Casa Branchi, S. Giorgio, Le Gualtiere ed altri.

Il piano prevede inoltre la conservazione degli assetti agricoli che riguardano la collina di Marciano e le alberature presenti.

Nel merito della tutela del fondovalle si prescrive che le eventuali previsioni di strutture e infrastrutture ricreative (Parco Archiano) non incidano in alcun modo sugli assetti e le funzioni agricole. La realizzazione di attrezzature ricreative non deve comportare alterazioni morfologiche dei luoghi e consistenti afflussi di persone, che possano compromettere l'equilibrio ambientale o interferire con il sistema agrario.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il complesso rurale del "Cerreto" (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti nelle seguenti modalità e condizioni:

- restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti con destinazioni agrituristiche, residenziali turistiche, residenziali, servizi turistici a minimo impatto ambientale;
- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;
- mantenimento delle pratiche agricole o comunque conservazione degli assetti vegetazionali esistenti secondo quanto previsto dall'art. 5ter della L.R. n. 25/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- realizzazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tale piano potrà consentire eventuali incrementi, previa valutazione della loro compatibilità ambientale, non superiori al 30% delle volumetrie esistenti con vincolo a destinazione turistica. Le nuove edificazioni ammesse dovranno essere conformi a quanto previsto nell'art. 20 [Are e di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#).

Per il complesso monumentale della "Mausolea" (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti ad uso agrituristico e culturale alle seguenti condizioni:

- restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi di pregio esistenti;
- eliminazione degli edifici in contrasto ambientale;
- redazione di piano planivolumetrico con rispetto di speciali tipologie adatte al contesto, da sottoporre a parere della Sovrintendenza per il Patrimonio Storico e Artistico della Provincia di Arezzo;
- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;

- mantenimento delle pratiche agricole o comunque conservazione degli assetti vegetazionali esistenti secondo quanto previsto dall'art. 5ter della L.R. n. 25/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- rispetto di quanto previsto nell'art. 19 delle presenti norme.

Le nuove volumetrie eventualmente realizzabili tramite piano aziendale dovranno essere collocate in posizione del tutto defilata rispetto ai corpi di interesse storico e monumentale. Tale piano potrà consentire anche la realizzazione di servizi sportivi compatibili con l'attività agricola svolta e integrati nell'ambiente sempre nel rispetto dell'art. 5ter della L.R. 25/97 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 51 Subsistema Agricolo n. 4 Coltivi di Banzena

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord-ovest dai fossi che racchiudono le pendici occidentali del Poggio di Giona, ad ovest la strada che dal Podere Corbellini conduce a Gressa e quindi dal fosso del Pianellone, a sud-est il confine è rappresentato dalla Strada Provinciale n. 208 poi dal torrente Corsalone, ad est segue il fosso del Moscaio fino alle Motte e da qui la strada che porta a Podere Corbellini. Il subsistema n. 4 contiene al suo interno l'UTOE 9 di Banzena

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti sparsi, quali il Pianellone, Catarsena di Sopra, Chiesina, Casanuova, La Bruciata, Fragaiola, Le Motte il Moscaio ed altri.

Per quanto riguarda gli aspetti agro-forestali sono da prevedere incentivi per il recupero delle ampie superfici di ex-coltivi ormai invase da cespugli e da boscaglie.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il complesso rurale Casanova, appositamente individuato nelle cartografie di piano, è previsto il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti nel quadro dell'incentivazione degli usi agrituristici e ricettivi.

Tale intervento sarà realizzato alle seguenti condizioni:

- ampliamento massimo pari a mc 1000 al fine del raggiungimento di un numero massimo di 60 posti letto;
- demolizione dei corpi in contrasto ambientale;
- procedura attuativa tramite piano attuativo regolato da apposita convenzione e vincolo a destinazione turistica.
- Collocazione dei volumi preferibilmente seminterrati al fine della minimizzazione dell'impatto ambientale.
- Conformità dei nuovi corpi aggiunti a quanto prescritto nell'art. 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#)

Articolo 52 Subsistema Agricolo n. 5 Fondovalle dell'Archiano

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord e ad est il limite definito dalla dalla Strada Comunale del Molino Di Gressa fino ad incontrare il Torrente Gressa da qui il limite segue prima il torrente poi si stacca prima lungo la curva di livello dei 290 m s. l. m., poi lungo quella dei 280 m s. l. m. fino ad incontrare la Strada Comunale del Caggio; seguendo la Strada Comunale del Caggio giunge fino alla curva di livelli dei 370 m s. l. m. che segue fino in località Castellare; qui il limite scende in direzione ovest, attraversa il Torrente Archiano fino al Podere Orti; poi in direzione nord, seguendo il corso del Fosso della Sorrassa giunge nei pressi di Camprena, aggira l'aggregato e prosegue sui limiti dell'attuale edificato fino alla zona del Prato di Soci.

Al suo interno il subsistema comprende interamente l'UTOE 10 di Camprena-Candolesi.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione delle aree spondali del torrente Archiano e di tutte le formazioni lineari e/o gli individui isolati di piante arboree aventi un'età superiore a 50 anni o un diametro a 1,30 metri dal suolo superiore a 40 cm.

Il piano prevede altresì la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti sparsi quali parte del sistema poderale di fondovalle: Casa Sparta, Molino di Gressa, Podere Archiano, La Malagiata, Bellagio, Podere Orti ed altri.

Il piano prevede prioritariamente la conservazione e tutela degli assetti agricoli. Il subsistema è interessato dal progetto per un "Parco fluviale dell'Archiano".

Eventuali previsioni di strutture e infrastrutture ricreative non devono incidere in alcun modo sugli assetti e le funzioni agricole. La realizzazione di attrezzature ricreative non deve comportare alterazioni morfologiche dei luoghi e afflussi di persone che possano compromettere l'equilibrio ambientale o interferire con le attività agricole.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il nucleo molto degradato del Molino di Gressa (vedi perimetrazione nelle tavole di piano) il Piano Strutturale prevede:

- Destinazioni d'uso ad attività di supporto del presidio del territorio: residenziali agricole, residenziali (max 30%) o agrituristiche;
- Integrazioni edilizie da riferire alle esigenze abitative e di presidio ambientale in atto, comprensive del recupero delle volumetrie degli edifici esistenti (annessi, baracche) da demolire;
- la speciale tutela degli edifici di pregio.

Articolo 53 Subsistema Agricolo n. 6 Tramignone

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord i confini comunali con il comune di Poppi, Chiusi della Verna e quelli con l'Emilia Romagna (culminanti a nord nel Poggio dei Tre confini); ad est il Comune di Poppi; a sud il torrente Archiano; ad ovest il fosso di Camaldoli e il Comune di Poppi.

Il subsistema è quasi completamente compreso all'interno del Parco

Nazionale delle Foreste Casentinesi. Racchiude altresì l'UTOE 5 di Serravalle e Pian del Ponte. È interessato da due piccole aree di tutela paesistica delle ville (Villa Coselschi e Archianella) e da tre aree di tutela degli aggregati (Serravalle, Pian del Ponte, Tramignone).

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio sparso: dall'intera compagine di case sparse del Tramignone ai poderi Stradella, Belvedere, Le Motte, La Farnetina, Casa Vanna, Ponte a Biforco, Casa Biagino ed altri.

La costruzione di nuovi annessi rurali è consentita se non comporta realizzazione di nuova viabilità. Il Regolamento Urbanistico disciplina le caratteristiche tipologiche inerenti sia le costruzioni sia le eventuali recinzioni delle proprietà e le sistemazioni esterne.

Il Piano Strutturale prevede altresì la valorizzazione delle aree boscate a prevalenza faggeta con brughiere e cespuglieti, ma anche cerrete, pinete di pino nero, boschi alveali e riparali e castagneti, rilevanti soprattutto dal punto di vista paesaggistico, con la costituzione di foreste a struttura complessa attraverso avviamenti ad alto fusto dei cedui e con la realizzazione di interventi di naturalizzazione dei popolamenti di conifere di origine artificiale.

Ogni intervento deve garantire il mantenimento delle caratteristiche naturalistico-ambientali, escludendo trasformazioni che comportino alterazione dei caratteri morfologici, degli assetti idrogeologici, dei valori paesaggistici dei luoghi ed in particolare dei crinali.

La realizzazione d'impianti ed attrezzature per l'approvvigionamento idrico, energetico e per telecomunicazioni dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per telecomunicazioni (antenne) sui crinali ed in aree a bassa vegetazione.

Il Piano Strutturale sostiene, nel rispetto dell'equilibrio ecologico e ambientale del sistema, la fruizione turistica di tipo escursionistico, integrata con attività agri-turistiche, anche allo scopo di mantenere il patrimonio edilizio storico sparso e le relative sistemazioni morfologiche ed infrastrutturali.

Articolo 54 Subsistema Agricolo n. 7 Farneta - Le Pescine

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord il comune Poppi e margine meridionale dell'Ambito di UTOE 3 A; ad ovest il torrente Sova, il comune di Poppi in parte corrispondente al fosso del Ristagno, ad est la Strada Regionale 71 Tosco Romagnola, perimetro degli Ambiti di UTOE 2 A, 2 C, 1 E; a sud la Strada Regionale 70 della Consuma. Contiene interamente l'Ambito di UTOE 8 B.

Il Piano Strutturale prevede:

- la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti storici, quali: Le Chiane, Bellosguardo, Trappola, Sant'Andrea in Bosco, Villa Bocci, ed altri;
- la speciale tutela e valorizzazione del sistema di confluenza fluviale tra il

torrente Archiano e il fiume Arno oltre che delle aree boscate a pineta e castagneto in località le Pescine. Per queste ultime sono da prevedere interventi di rinaturalizzazione dei soprassuoli allo stadio evolutivo adulto e maturo attraverso interventi di diradamento tesi a favorire il reinsediamento di specie autoctone. Sono inoltre da preservare con interventi di abbattimento delle specie esotiche i tratti di vegetazione planiziarica ancora presenti in limitate estensione;

- la promozione di urgenti interventi di bonifica e di recupero degli estesi ambiti di degrado presenti nel subsistema tramite specifici e speciali ambiti di intervento

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il podere Rignano (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) è ammesso il recupero parziale delle volumetrie esistenti ad attività integrative degli usi agricoli, uso agrituristico e residenziale turistico, alle seguenti condizioni:

- risanamento e decontaminazione igienico sanitaria dei luoghi;
- redazione di piano planivolumetrico con rispetto di speciali tipologie adatte al contesto;
- collocazione di attrezzature ricettive pari almeno al 30% delle volumetrie ammesse;
- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;
- volumetria complessiva massima mc. 22 mila;
- attuazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata o privata;
- conformità delle nuove edificazioni a quanto previsto nell'art. 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#).

Per l'area della discarica di Fortipiano sono previsti i seguenti interventi di concerto con la Comunità Montana del Casentino:

- completamento della bonifica dei luoghi;
- interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale;
- attuazione tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata.

Per l'area dell'ex inceneritore in località Pescine sono previsti i seguenti interventi di concerto con la Comunità Montana del Casentino:

- completamento della bonifica dei luoghi;
- interventi di rinaturalizzazione e miglioramento ambientale;
- eventuali interventi di recupero e trasformazione dei fabbricati esistenti con destinazioni anche non agricole, ma compatibili con le destinazioni agricole;
- conformità di tali interventi a quanto previsto nell'art. 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#)
- attuazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata.

Per l'area del podere Le Poggiola (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) è previsto il recupero degli edifici esistenti, secondo volumetrie da riferire alle esigenze abitative e di presidio ambientale in atto.

Per l'area Le Greti (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) collocata al confine col comune di Poppi è ammessa la demolizione di edifici incongrui, anche posizionati nel territorio del comune di Poppi, e la loro ricostruzione anche nel comune di Bibbiena, all'interno dell'ambito di intervento.

Tali interventi saranno effettuati alle seguenti condizioni:

- attuazione tramite piano urbanistico preventivo concertato col comune di Poppi;
- volumetria complessiva traslata dal Comune di Poppi al massimo di mc 1000;
- altezza massima m 6 con due piani fuori terra;
- conformità di tali interventi a quanto previsto nell'art. 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#);

- Per l'area dei Laghi della Sova (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) e comprendente aree soggette ad autorizzazione per la coltivazione di inerti, è prevista la possibilità di insediare attività inerenti la lavorazione e la commercializzazione degli inerti e altri materiali edili, gli interventi devono comunque prevedere prioritariamente il recupero ambientale anche attraverso il collocamento di terre e rocce da scavo in regime di sottoprodotto. Sono ammessi interventi sul suolo per attività sportive all'aperto subordinati ad un'attenta valutazione paesaggistica ed ambientale. Sono altresì ammessi modesti interventi a destinazione residenziale collegati al presidio dell'attività insediate. Le caratteristiche degli eventuali interventi edilizi sono specificate dal Regolamento Urbanistico.

Per l'area Solferino (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) sono previsti i seguenti interventi di recupero turistico e residenziale:

- recupero delle volumetrie esistenti con destinazione 70% residenziale e 30% turistico;
- caratteristiche degli eventuali corpi aggiunti e degli edifici ricostruiti secondo le norme tipologiche e costruttive di cui all'articolo 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#).

Articolo 55 Subsistema Agricolo n. 8 Le Prata

Il subsistema comprende una porzione di territorio comunale montano quasi interamente compresa nel perimetro del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e pertanto non interessato da trasformazioni urbanistiche ma piuttosto caratterizzato dall'abbandono dei fabbricati rurali. Si tratta, comunque, di un ambito di alto interesse paesaggistico anche in relazione alle quote altimetriche raggiunte (fino a 1100 m s.l. m.).

Il subsistema presenta i seguenti confini: ad est il comune di Chiusi della Verna; a nord e ad ovest il torrente Archiano; a sud l'antico tracciato della strada vicinale del Faggione.

Il Piano Strutturale prevede il rafforzamento delle colture prevalenti, ovvero aree boscate a faggeta, cerreta, e il mantenimento, ove possibile, delle aree agricole residue attualmente in evoluzione a bosco. Le faggete che costituiscono elementi di rarità nel territorio comunale sono da avviare verso forme strutturali più articolate attraverso interventi di avviamento ad alto fusto.

Il Piano Strutturale prevede altresì la speciale tutela e valorizzazione del sistema insediativo a presidio del territorio comprendente l'antica viabilità, da recuperare per attività escursionistiche, e il sistema degli edificati sparsi quali i poderi Querzona, S. Antonio, Le Prata, Faeta, Il Sasso, ed altri.

Articolo 56 Subsistema Agricolo n. 9 Poggio di Freggina

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord il comune di Poppi; ad est il torrente Archiano e il Fosso di Camaldoli; a sud il confine superiore dell'Ambito di UTOE 3A di Partina; ad ovest il comune di Poppi. Si rileva la presenza all'interno de Subsistema dell'Ambito di UTOE 3B.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione del nucleo di Case Castagnoli, della Casa Ventrina, del Ponte Biforco, di Casa Baldino, della Fabbrichina e di tutto il resto del sistema insediativo rurale sparso.

Il Piano Strutturale prevede altresì la valorizzazione dell'assetto vegetazionale forestale e agricolo, così caratterizzato:

- prati stabili e zone agricole eterogenee intorno a Freggina;
- più a nord brughiere e cespuglieti e presenza di cerreta e faggeta;
- limitata presenza del seminativo e dei coltivi appoderati nella porzione più a valle;
- sistemi agricoli di tipo eterogeneo da mantenere e da favorire al fine di evitarne l'abbandono che si presenta diffuso in questo Subsistema.

Articolo 57 Subsistema Agricolo n. 10 Poggio di Gello

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord il torrente Corsalone; ad est il confine comunale con Chiusi della Verna; a sud il crinale pedemontano Poggio Cavallo-Vespro di Sopra e la strada vicinale Vespro di Sopra-Vespro di Sotto; ad ovest il torrente Corsalone.

Buona parte del territorio interno al Subsistema è ricompreso all'interno del Parco delle Foreste Casentinesi.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti del nucleo rurale sparso di Gello, Maiolica e Pratolino e per altra parte di poderi isolati e spesso abbandonati (Campendone, Camporaldi, il Vinco ed altri).

Il Piano Strutturale prevede in particolare la tutela dell'emergenza naturalistica del geotopo rappresentato dall'erosione di speroni rocciosi del torrente Corsalone in località Cibatto.

Il Piano Strutturale prevede prioritariamente la conservazione e tutela degli assetti agricoli, l'assoluta protezione dei coltivi di montagna ed il ripristino di quelli che, abbandonati, sono oggi in evoluzione a bosco. Il Regolamento Urbanistico indicherà i modi del recupero approfondendo le indicazioni sia per gli edifici sia per le sistemazioni agrarie di versante.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per i complessi rurali Poggio di Gello e Gello Castello (vedi perimetrazione sulle tavole di piano) è ammesso il recupero degli insediamenti ad uso agriturismo e residenziale turistico, come da scheda paesistica allegata al Piano Strutturale, alle seguenti condizioni:

- Restauro e valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti;
- redazione di piano planivolumetrico con rispetto di speciali tipologie adatte al contesto, secondo quanto previsto nella apposita scheda di valutazione ambientale allegata al Piano Strutturale;
- realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico;
- mantenimento delle pratiche agricole o comunque conservazione degli assetti vegetazionali esistenti;
- realizzazione tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tale piano potrà consentire oltre a eventuali modesti incrementi, previa valutazione della loro compatibilità ambientale, anche la realizzazione di servizi sportivi proporzionati agli interventi ammessi e integrati nell'ambiente sempre nel rispetto dell'art. 5ter della L.R. 25/97.

Articolo 58 Subsistema Agricolo n. 11 Poggio di Giona

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale montano, con sommità di una certa rilevanza come Poggio Ventoso (881 m.s.l.m.) e Macchie del Fraghello (1050 m.s.l.m.) così confinato: a ovest il fosso del Fraghello e la strada vicinale del Faggione; a nord il confine comunale con Chiusi della Verna; ad est il torrente Corsalone e il confine comunale con Chiusi della Verna; a sud la strada vicinale Valchiusa-Moscaio-Le Motte-Corbellini e il torrente del Moscaio.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione degli insediamenti storici, quali, in particolare: Giona di sotto, Giona di sopra, Buca di Giona, Poggio di Giona, Molino di Gabrino, Valchiusa, Il Fraghello, Fontebona, ed altri.

Il Piano Strutturale prevede la valorizzazione del paesaggio agricolo forestale caratterizzato, prevalentemente, da aree boscate a cerreta, brughiere e cespuglieti e limitatamente alla zona di Giona da boschi misti e da aree agricole abbandonate in evoluzione a bosco, oltre ad estese aree destinate a pascolo naturale.

Il Piano Strutturale prevede l'incentivazione del ripristino delle pratiche

agricole, generalmente in fase di abbandono, al fine di garantire la tutela della biodiversità.

I soprassuoli forestali, per lo più costituiti da ceduo di cerro, possono essere in parte sottratti alla regolare utilizzazione boschiva e destinati verso strutture più articolate attraverso l'avviamento ad alto fusto.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce i modi del recupero, approfondendo le indicazioni sia per gli edifici sia per le sistemazioni agrarie di versante.

Articolo 59 Subsistema Agricolo n. 12 Poggio Fallito

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti confini: a nord la Strada Regionale n. 70 della Consuma e limite meridionale dell'Ambito di UTOE 1F; ad est il corso del fiume Arno; a sud i confini comunali di Castel Focognano; ad ovest i confini comunali di Castel Focognano, Poppi e Ortignano-Raggiolo, il tracciato del fiume Arno e il fosso del Ristagno.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela per i sistemi poderali di collina (podere Fraternità, Pozzolatica, Fontedonica, Bacano, Minghino, Quercetina, ed altri), oltre che dei coltivi lungo l'ampia ansa del fiume Arno.

Il Piano Strutturale prevede prioritariamente la conservazione e tutela degli assetti agricoli. Il Subsistema è interessato dal progetto per il "Parco fluviale dell'Archiano".

Eventuali previsioni di strutture e infrastrutture ricreative non devono incidere in alcun modo sugli assetti e le funzioni agricole. La realizzazione di attrezzature ricreative non deve comportare alterazioni morfologiche dei luoghi e consistenti afflussi di persone che possano compromettere l'equilibrio ambientale o interferire con le attività agricole.

Per i soprassuoli arborei sono da tutelare i cedui composti invecchiati di roverella.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per l'ambito La Casa (vedi perimetrazione nella cartografia di piano) è ammesso il recupero ad uso agrituristico e residenziale turistico degli edifici esistenti, con eventuale trasferimento di volumi collocati nei comuni di Ortignano Raggiolo e Poppi alle seguenti condizioni:

- redazione di piano attuativo di concerto coi comuni limitrofi interessati;
- mantenimento dell'assetto vegetazionale;
- volumetria massima trasferita dal comune di Ortignano pari a mc 1000;
- caratteristiche costruttive dei nuovi edifici secondo quanto previsto all'articolo 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio storico](#).

Articolo 60 Subsistema Agricolo n. 13 Prati di Campodonico

Il subsistema comprende la porzione di territorio comunale con i seguenti

confini: a nord l'antico tracciato della strada vicinale del Faggione; ad est il fosso del Fraghello; a sud il torrente Gressa, la strada vicinale di Marciano, i confini superiori dell'Ambito di UTOE 6A, il fosso della Valle, il Torrente Archiano e il limite dell'Ambito di UTOE 3A di Partina.

Il Piano Strutturale prevede la speciale tutela e valorizzazione del sistema agricolo poderale: poderi Pereta, Campodonico, Legnaio, Paradisino, Villa, e altri. Il piano prevede altresì la tutela e la valorizzazione dei fabbricati industriali ottocenteschi che costituiscono il complesso della Fabbrichina con la centrale idroelettrica e i relativi impianti di adduzione delle acque.

Il Piano Strutturale prevede altresì la conservazione prioritaria degli assetti agricoli, l'assoluta protezione dei coltivi di montagna ed il ripristino di quelli, abbandonati, oggi in evoluzione a bosco.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce i modi del recupero approfondendo le indicazioni sia per gli edifici sia per le sistemazioni agrarie di versante.

Articolo 61 Subsistema Agricolo n. 14 Valle della Vessa

Il subsistema comprende la conca caratterizzata da un sistema collinare ad uso seminativo, solcata dal torrente Vessa e contenuta tra parti di territorio di maggior rilevanza altimetrica interessate da aree boscate a castagneto, a pineta, ad abetina e cerreto.

Il subsistema, posto ai margini della compagine urbana di Bibbiena, ha i seguenti confini: a nord la Strada Provinciale 208 della Verna; ad est dalla Strada Comunale di Querceto e la vicinale per Fontefarneta; a sud i confini comunali con Chiusi della Verna (frazione del Corsalone); ad ovest gli Ambiti di UTOE 1B (Area cimiteriale comunale di Bibbiena) e 1D (Poggio Mendico-Casella).

Il piano prevede la speciale tutela e valorizzazione della Basilica di Santa Maria del Sasso dei fabbricati limitrofi e del sistema poderale: podere Serpaio, Lonnano di Sotto e di Sopra, Cupperi e Catarsena di Sotto, Pezzilunghi, Giordona, Faetino, Montealbi, Palazzo, Cappella, Serpaio, Villanella, Ladronaia, Casina, Coppioni, Poggiarti ed altri.

Per quanto riguarda l'assetto vegetazionale il Piano Strutturale si prefigge di:

- favorire gli interventi di rinaturalizzazione degli impianti di conifere attraverso diradamenti dei popolamenti più adulti volti a favorire l'ingresso di latifoglie autoctone;
- tutelare specialmente l'intera formazione riparia lungo il corso della Vessa e dei suoi principali affluenti.

a Norme speciali per particolari ambiti

Per il complesso rurale Poggiarti, al fine dello sviluppo di attività di presidio del territorio, sarà consentito un ampliamento dei fabbricati esistenti per un massimo di 800 mc, tramite piano attuativo regolato da apposita convenzione e vincolo a destinazione agrituristica o ricettiva-culturale. I volumi saranno prevalentemente seminterrati, con caratteristiche costruttive conformi a quanto previsto all'articolo 20 [Aree di tutela paesistica del patrimonio edilizio](#)

storico e non dovranno interferire con la percezione del volume attuale.

Titolo VII SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

Articolo 62 Sistema funzionale degli insediamenti urbani

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

L'intero sistema funzionale è articolato in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), a loro volta suddivise in Ambiti omogenei per caratteri delle risorse presenti, per problematiche e per obiettivi. Per ciascun Ambito di UTOE sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del Regolamento Urbanistico e a guidare le azioni conseguenti.

Le previsioni analitiche di piano per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono contenute nelle schede norma allegate alla presente normativa. Tali previsioni sono prescrittive per il Regolamento Urbanistico.

Articolo 63 Obiettivi per la risorsa insediamenti urbani

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

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

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

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

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

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

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

- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci;
- individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata rete di servizi alle imprese;
- favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.

Articolo 64 Censimento del patrimonio edilizio

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

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

Sulla base di tale schedatura il Regolamento Urbanistico può, secondo le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento:

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

Articolo 65 Sottosistema funzionale della mobilità e viabilità urbana

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

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

rete delle infrastrutture; il completamento dei principali itinerari di trasporto. Il Piano Strutturale condivide altresì l'obiettivo generale del PIT di garantire una adeguata dotazione di risorse energetiche, privilegiando la miglior efficacia del sistema, attraverso il rapporto tra la razionalizzazione della produzione, del trasporto e dell'utilizzazione con la tutela sanitaria degli insediamenti e la protezione ambientale del territorio in attuazione dei disposti di cui alla L.R. n. 45 del 1997 "Norme in materia di risorse energetiche".

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico approfondisce tale classificazione funzionale e predispone apposita normativa che coordina usi del suolo e edificazioni in relazione a tale classificazione funzionale.

Articolo 66 Sottosistema funzionale dei Servizi pubblici

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

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

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

Il Piano Strutturale persegue inoltre i seguenti obiettivi particolari:

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

anziani;

- Il potenziamento dei servizi di trasporto pubblico e in particolare delle due Stazioni di Corsalone e di Bibbiena.

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

Articolo 67 Unità Territoriali Organiche Elementari

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

Il Regolamento Urbanistico individua in maniera dettagliata il perimetro delle Unità Territoriali Organiche Elementari, adeguando il limite individuato dalla cartografia del Piano Strutturale alle basi cartografiche di maggior dettaglio e secondo ulteriori approfondimenti sullo stato della proprietà e sulle relative pertinenze.¹

a Elenco delle Unità Territoriali Organiche Elementari

Il Piano Strutturale individua le seguenti Unità Territoriali Organiche elementari:

1. Unità Territoriale Organica n. 1 Bibbiena
2. Unità Territoriale Organica n. 2 Soci
3. Unità Territoriale Organica n. 3 Partina-Freggina
4. Unità Territoriale Organica n. 4 Terrossola
5. Unità Territoriale Organica n. 5 Serravalle-Pian del Ponte
6. Unità Territoriale Organica n. 6 Marciano-Poggiolo
7. Unità Territoriale Organica n. 7 Campi
8. Unità Territoriale Organica n. 8 Farneta-Santa Rosa
9. Unità Territoriale Organica n. 9 Banzena
10. Unità Territoriale Organica n.10 Candolesi-Camprena

Ognuna delle unità territoriali organiche elementari è individuata nella cartografia del Piano Strutturale.

b Ambiti di Unità Territoriale

Per la complessità che caratterizza il territorio di ogni unità organica, è stato necessario pensare ad un'ulteriore suddivisione del territorio in ambiti. Gli ambiti sono sottoporzioni territoriali in riferimento alle quali il piano definisce in una scala di maggior dettaglio le azioni di natura progettuale e normativa. Per gli ambiti sono predisposte analisi di dettaglio che fanno emergere le istanze di tipo locale che hanno condotto all'elaborazione della presente normativa ed in particolare delle "schede norma" che, articolate alla scala degli ambiti, fanno parte integrante del progetto di piano.

¹ Introdotto con Del. C.C. n. 35 del 30/04/2010

Elenco:

1. Ambito di unità territoriale	n. 1A Bibbiena centro storico
2. Ambito di unità territoriale	n. 1.B Bibbiena versante est
3. Ambito di unità territoriale	n. 1.C Bibbiena versante ovest
4. Ambito di unità territoriale	n. 1.D Bibbiena nord
5. Ambito di unità territoriale	n. 1.E Pianacci - Ferrantina
6. Ambito di unità territoriale	n. 1.F Le chiane
7. Ambito di unità territoriale	n. 2.A Soci centro storico
8. Ambito di unità territoriale	n. 2.B Soci villa bocci
9. Ambito di unità territoriale	n. 2.C Soci Piano di Silli
10. Ambito di unità territoriale	n. 3.A Partina
11. Ambito di unità territoriale	n. 3.B Freggina
12. Ambito di unità territoriale	n. 4.A Terrossola
13. Ambito di unità territoriale	n. 5.A Serravalle
14. Ambito di unità territoriale	n. 5.B Pian del ponte
15. Ambito di unità territoriale	n. 6.A Marciano
16. Ambito di unità territoriale	n. 6.B Poggiolo
17. Ambito di unità territoriale	n. 7.A Campi
18. Ambito di unità territoriale	n. 8.A Farneta
19. Ambito di unità territoriale	n. 8.B Santa Rosa
20. Ambito di unità territoriale	n. 9.A Banzena
21. Ambito di unità territoriale	n. 9.B Bivio di banzena
22. Ambito di unità territoriale	n. 10.A Candolesi - Camprena

c Schede norma

Ad ogni Ambito di unità territoriale corrisponde una scheda norma che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Ogni scheda contiene:

- l'indicazione dei dati identificativi (numero, denominazione, superficie territoriale totale) dell'Ambito territoriale;
- una sintetica descrizione di "Processo di formazione e connotati attuali" dell'ambito territoriale;
- l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali" afferenti l'Ambito territoriale, specialmente riferiti agli obiettivi generali del sottosistema degli insediamenti e di quello dei servizi pubblici;
- l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali locali", riferiti a specifici siti od elementi ricadenti sia nell'Ambito che nell'Unità Territoriale Organica Elementare di appartenenza;
- l'indicazione delle dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi nell'intera Unità Territoriale Organica Elementare, suddivise per nuove edificazioni, ampliamenti volumetrici e recupero, per classi di attività;
- le disposizioni afferenti le "Salvaguardie", espresse mediante l'indicazione delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione, interessanti immobili ricadenti nell'Ambito Territoriale, delle quali viene sospesa l'efficacia sino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

d Dotazione minima di standard

Le previsioni insediative del Piano Strutturale sono collocate nelle Unità Territoriali Organiche Elementari e si basano sulla quantità di aree di servizio relative ai sistemi residenziali, sulla dotazione minima, inderogabile, di mq. 25 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie in rapporto alla popolazione attuale e alla massima capacità insediativa prevista, secondo quanto previsto dal D.M. 2 Aprile 1968, N.1444.

PARTE IV ATTUAZIONE DEL PIANO

Titolo VIII ATTUAZIONE DEL PIANO E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Articolo 68 Il regolamento urbanistico

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95 provvede alla precisazione analitica delle previsioni del Piano Strutturale.

In particolare contiene:

- un'ideale classificazione degli insediamenti coerente con le prescrizioni di legge, tenendo conto delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, delle destinazioni, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia delle masse edificate che degli spazi scoperti;
- la disciplina degli interventi nei centri antichi per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, e per l'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, tenendo conto dei differenziati ruoli territoriali dei centri stessi;
- l'individuazione delle criticità dell'equilibrio ambientale e la predisposizione di idonee misure di pianificazione;
- l'individuazione di previsioni di trasformazioni fisiche e/o funzionali, degli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e/o collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso secondo un ordine sequenziale di operazioni che persegua il massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, e quindi il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone;
- dimensionamento di tali previsioni articolato per fasi organiche di crescita tenendo conto delle seguenti priorità: a) consolidamento e compattazione delle aree già urbanizzate, lungo idonea viabilità esistente, sia per aree intercluse all'interno dell'abitato con ricucitura e densificazione di elementi sporadici; b) bonifica e risanamento di aree degradate; c) realizzazione di opere di interesse collettivo.
- specifiche disposizioni relative alle aree di nuova edificazione ed alle zone di nuova urbanizzazione stimate necessarie ed individuate;
- specifiche disposizioni relative alle parti del territorio aperto in osservanza delle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento;
- specifiche disposizioni rispetto alle percentuali di distanze;
- specifiche disposizioni circa le quote di edilizia pubblica nelle varie zone di espansione della città;
- l'individuazione delle aree sottoposte a piano attuativo (vedi Piani e

Programmi comunali di settore).

Articolo 69 Piani e Programmi comunali di settore

In relazione a quanto previsto dalla L.R. 5/95 art. 24 comma 4, i piani ed i programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla Legge, ed aventi effetti sull'uso e la tutela della risorse del territorio devono seguire i criteri di seguito indicati per la loro definizione e valutazione.

I piani di settore devono:

- essere fondati su obiettivi definiti e raffrontabili con quelli del Piano Strutturale e dei piani urbanistici e territoriali sovraordinati;
- avere come riferimento i Sistemi e i Subsistemi agricoli (art. 46), le Unità Territoriali Organiche Elementari e gli Ambiti in cui sono articolate (art. 66);
- essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 5/95 indicandone in particolare la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

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

a Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa

Tali atti di programmazione devono contenere in particolare:

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

b Piani di edilizia economica e popolare

Tali piani devono contenere in particolare:

- la valutazione delle risorse insediative esistenti per favorire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio per soddisfare le esigenze abitative in particolare quelle di edilizia agevolata-sovvenzionata;

- l'articolazione delle previsioni nei diversi sistemi territoriali;
- l'integrazione delle nuove previsioni nei contesti insediativi esistenti con interventi di limitate dimensioni, tipologie edilizie congrue con quelle esistenti, spazi di verde e di parcheggio;
- la sperimentazione di tecniche innovative di bioarchitettura;
- la previsione negli interventi una articolata tipologia di utenti (giovani, anziani, ecc.) per consentire una maggiore integrazione sociale.

c Piani della mobilità, piste ciclabili, parcheggi

Tali piani, redatti in stretto coordinamento con il Piano del Traffico Urbano, devono contenere in particolare:

- la valutazione delle esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi e in relazione al territorio comunale e intercomunale;
- l'individuazione delle aree carenti di spazi di sosta in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie e in quelle attraversate da mobilità di utenze intercomunali;
- l'individuazione delle reti già esistenti di viabilità agricole da riattivare per collegamenti ciclabili;
- l'individuazione di percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;
- la promozione di operatori privati alla realizzazione di aree di sosta;
- norme di indirizzo relative all'uso di materiali adeguati al contesto ambientale e alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.

d Piano Urbano del Traffico

Tale piano deve prevedere in particolare:

- il miglioramento e la fluidificazione della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);
- la protezione dell'utente debole;
- il riutilizzo e la riconversione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie come intervento prioritario per soddisfare le esigenze di mobilità;
- l'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;

Tale piano deve anche specialmente:

- garantire una prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strade di scorrimento, di quartiere ecc.);
- prevedere un'ottimale accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;
- consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate.

e Il Piano Regolatore degli Orari ex LR 38/98 e LN 8 marzo 2000, n.53

Tale piano consiste in uno strumento unitario per finalità ed indirizzi allo

scopo del “Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città”, articolato in progetti, anche sperimentali, relativi al funzionamento dei diversi sistemi orari dei servizi urbani e alla loro graduale armonizzazione e coordinamento.

Il piano tiene conto degli effetti sul traffico, sull'inquinamento e sulla qualità della vita cittadina degli orari di lavoro pubblici e privati, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, degli uffici periferici delle amministrazioni pubbliche, delle attività commerciali, ferme restando le disposizioni degli articoli da 11 a 13 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, nonché delle istituzioni formative, culturali e del tempo libero.

f Piano Triennale delle Opere Comunali

Tale piano deve contenere in particolare:

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

g Il Piano del Colore e del Decoro Urbano di Bibbiena

Tale piano, la cui parte analitica è stata redatta contestualmente al Piano Strutturale, si propone una rinnovata attenzione e valorizzazione del centro storico di Bibbiena

Per il conseguimento di tale obiettivo ha i seguenti principali contenuti:

- L'aggiornamento della normativa urbanistica esistente;
- L'elaborazione di proposte di miglioramento dell'arredo urbano;
- L'indicazione di metodologie di manutenzione con particolare riferimento alla conservazione e al ripristino delle colorazioni tradizionali;
- L'individuazione di misure d'incentivazione economica per il mantenimento delle attività economiche compatibili col centro antico;
- Il rilievo delle facciate e delle pavimentazioni storiche.

h Piano di Recupero della zona artigianale “Il Prato” a Soci

Tale piano ha per oggetto alcune porzioni della zona artigianale denominata *Il Prato* secondo la perimetrazione definita dalla cartografia del Piano strutturale, allo scopo di promuoverne la bonifica ambientale e il recupero urbanistico.

Il Piano di Recupero prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- il recupero degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione;
- la destinazione di tali volumi a residenza, attività terziarie e attrezzature turistiche o residenza turistica in misura coerente con quanto stabilito nella scheda norma relativa;
- la previsione di standard pubblici nelle misure di legge (18mq/ab);
- la bonifica delle aree contaminate o inquinate.

Sono prescritte le seguenti modalità di attuazione:

- Piano di recupero ex LN 457/78 di iniziativa privata o pubblica
- Redazione degli elaborati previsti per la valutazione strategica degli effetti ambientali ed individuazione delle necessarie misure di mitigazione

i Piano di Recupero della zona industriale Sacci

Tale piano ha per oggetto la bonifica ambientale e il recupero urbanistico dell'impianto industriale ex Sacci e delle relative aree di pertinenza secondo la perimetrazione definita dalla cartografia del Piano strutturale.

Il Piano di Recupero prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- il recupero degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione per un volume massimo di mc 79000;
- la destinazione di tali volumi a: attività ricettive (max 30%); attività terziarie con esclusione di unità di vendita al minuto; piccolo artigianato di servizio (max 10%) purché non nocivo o molesto e compatibile con la presenza continua di persone; residenza turistica (max 5%) e di servizio alle attività insediate; servizi turistici e per il tempo libero;
- il potenziamento della stazione ferroviaria e dei collegamenti pubblici;
- la previsione di standard pubblici nelle misure di legge (parcheggi interrati min. 80% della Slp);
- la creazione di idonee fasce di verde verso la viabilità principale;
- bonifica dell'ex cava lungo la strada regionale
- la valorizzazione del lungo fiume;

Sono prescritte le seguenti modalità di attuazione:

- Piano di recupero ex LN 457/78 di iniziativa privata o pubblica
- redazione degli elaborati previsti per la valutazione strategica degli effetti ambientali ed individuazione delle necessarie misure di mitigazione
- coordinamento degli interventi con quanto previsto dal comune di Chiusi della Verna.

j Il Piano del Parco dell'Arno e dell'Archiano

Tale piano ha per oggetto la fascia ripariale dell'Arno e dell'Archiano nel comune di Bibbiena, secondo le perimetrazioni indicate nella cartografia di piano.

Il piano ha i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione della risorsa determinata dei due corsi d'acqua principali del territorio comunale;
- l'attuazione dei piani e programmi degli enti sovraordinati;
- la connessione con percorsi ciclo-pedonali delle rive fino al Parco Nazionale;
- il miglioramento del presidio del territorio;
- il mantenimento e la manutenzione della vegetazione ripariale.

k Piano di Protezione Civile

Il Piano Strutturale recepisce il "Piano di protezione civile" allegando le relative tavole (Tavv. B.4.9.1 e B.4.9.2).

Tale piano contiene in particolare:

- la valutazione dei rischi connessi con le risorse essenziali del territorio e il

loro utilizzo;

- la valutazione dei rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
- la valutazione delle fragilità del territorio e dell'ambiente indicate al titolo II;
- la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;
- un monitoraggio degli eventi in sintonia con quanto indicato dal PS;
- le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione e alla tutela del territorio.

Articolo 70 Elementi per la valutazione degli effetti ambientali

Ogni trasformazione urbanistica sarà corredata da idonea valutazione degli effetti ambientali, secondo la procedura descritta nelle istruzioni tecniche regionali contenute nella deliberazione G.R. n. 1541 del 14/12/98 secondo il seguente ordine:

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

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

Le liste di controllo sono contenute in apposito allegato alle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono previste le seguenti categorie di liste di controllo basate secondo la struttura della normativa del PTC:

- obiettivi (lista di controllo 1);
- indirizzi (lista di controllo 2),
- direttive (lista di controllo 3);
- prescrizioni (lista di controllo 4);

Titolo IX NORME TRANSITORIE

Articolo 71 Riferimenti legislativi

In conformità con l'art. 208, comma 2, della medesima Legge Regionale del 3 gennaio 2005 n. 1, il presente Piano Strutturale, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 in data 20 aprile 2004, applica le previsioni delle norme vigenti alla data di adozione.

I riferimenti normativi alle leggi regionali precedenti l'entrata in vigore della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, sono da intendersi aggiornati alle disposizioni di cui alla stessa legge regionale.

Articolo 72 Variazioni delle condizioni delle attività estrattive

Poiché la Regione Toscana ha in corso l'elaborazione del nuovo PRAER ai sensi dell'art. 4 della L.R. 78/1998, cui seguirà da parte della Provincia di Arezzo l'adeguamento del proprio quadro conoscitivo degli ambiti estrattivi sulla base del quale il Comune dovrà adeguare i propri strumenti urbanistici, la localizzazione del PAERP, nel rispetto delle invarianti strutturali e delle tutele strategiche del piano strutturale, comporterà il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale stesso con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

Articolo 73 Adeguamento del Piano Strutturale al PAI (Piano Assetto Idrogeologico)

Ai sensi dell'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno l'amministrazione comunale è obbligata ad adeguare il proprio strumento di governo del territorio alle disposizioni contenute nel PAI attraverso una procedura di verifica di coerenza tra il PAI stesso e lo strumento di pianificazione urbanistica comunale. Tale verifica può condurre all'adeguamento dello strumento di governo del territorio alle condizioni d'uso contenute nel PAI ovvero all'approfondimento del quadro conoscitivo del PAI attraverso l'applicazione dell'art.32 delle Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 74 Vincoli

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

le prescrizioni previste dai piani sovraordinati, ordinari e specialistici. In particolare nelle aree facenti parte del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e nei Siti di Importanza Regionale (SIR) ai sensi dell'art. 1 comma d) della L.R. n. 56 del 6 aprile 2000 sono confermate le relative disposizioni di tutela.

Articolo 75 Salvaguardie

Le schede norma per le singole Unità Territoriali Organiche Elementari prevedono specificamente, per i relativi Ambiti territoriali, la conferma o l'annullamento delle previsioni urbanistiche vigenti. Ai sensi dell'art. 34 punto 2 comma b e dell'art. 33, punto 1 della Legge Regionale n. 5/1995, sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC.

Valgono in particolare le seguenti disposizioni:

- fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono integralmente le previsioni e le norme del PRG vigente non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale;
- sono stralciate tutte le vigenti previsioni di nuova viabilità nelle aree non edificabili;
- al fine della più efficace attuazione del Piano Strutturale, sono altresì ammesse le varianti al PRG vigente conformi con gli indirizzi programmatici e i contenuti del PS;
- fino all'adozione del Regolamento Urbanistico gli edifici storici oggetto del censimento da cui "La normativa di tutela degli edifici storici in area agricola" ai sensi della L.R. 10/79 approvata con delibera della Giunta regionale n. 309/1995, mantengono le categorie d'intervento definite nel PRG attuale; fino all'adozione del Regolamento Urbanistico si conferma l'efficacia della normativa di tutela degli edifici storici, redatta ai sensi della L.R. 59/80 artt. 5 e successive modifiche e integrazioni, relativa ai centri storici di Bibbiena, Soci, Partina e Serravalle approvata dalla Regione Toscana in data 3.5.1991 ed art. 7 stessa legge regionale, approvata dalla Regione con DGR n. 309/1995;
- fino all'adozione del Regolamento Urbanistico qualsiasi intervento edilizio sugli edifici storici censiti del Piano Strutturale è subordinato al rispetto delle categorie d'intervento ivi previste;
- restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.L. 29/1993 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse.

Parte V SCHEDE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI