

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale (P.S.) rappresenta la componente strategica del Piano Regolatore Generale Comunale ed esprime le indicazioni per il Governo del territorio da parte della comunità locale in armonia con gli obiettivi e la disciplina del P.I.T. della Regione e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Gli obiettivi fondamentali del Piano Strutturale sono:

- 1) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico attraverso il ripristino delle funzionalità biologiche del territorio, una adeguata strategia per la manutenzione dello stesso, la promozione delle qualità e dei valori esistenti compresi quelli di carattere antropico relativi alle "culture materiali" delle comunità locali.
- 2) Valorizzazione della vocazione turistica legata al connubio ambiente-storia-cultura, con potenziamento delle strutture dell'accoglienza e della ricettività, utilizzando prioritariamente il patrimonio esistente, la ricettività diffusa nei centri storici e l'agriturismo, opportunamente integrati da strutture di nuovo impianto.
- 3) Riqualficazione della struttura urbana del Capoluogo tramite un insieme di interventi strutturali su viabilità, su spazio pubblico, su arredo urbano, su funzioni insediate ed insediabili, con l'obiettivo della realizzazione di una entità urbana definita e compiuta nello spazio di riferimento e nel ruolo di servizio e presidio rispetto al territorio.
- 4) Elevamento complessivo della qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo, attraverso incentivazioni per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione ed una generalizzata riqualficazione di quello più recente di base. In particolare sia per gli edifici esistenti, sia per quelli di previsione, occorre realizzare corretti rapporti funzionali e formali fra fabbricati, aree di pertinenza ed immediato intorno eliminando la tendenza al loro mantenimento in forme improprie e disordinate, dando

soluzioni in positivo al fenomeno della avvenuta proliferazione dei manufatti accessori dalle tipologie incongrue e dalle caratteristiche precarie.

5) Consolidamento, sviluppo e qualificazione della struttura produttiva artigianale, industriale e commerciale. Valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e di qualità e recupero delle attività dell'artigianato di tradizione.

6) Riorganizzazione complessiva del territorio in chiave ecologico-ambientale tramite articolazione in Sistemi Strutturali integrati fra insediamenti ed ambiente e loro riconnessione in un quadro organico ed unitario a scala comunale, relazionato al proprio interno e con i sistemi territoriali contermini, quali, in particolare, l'area aretina e quella casentinese.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità all'art. 24 della L.R.5/95; esso realizza un'adeguata considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali su tutto il territorio comunale, ivi compresi gli ambiti urbanizzati.

Il Piano attraverso norme di carattere generale e specifiche, contenute negli elaborati grafici, nelle presenti Norme e nello Statuto del luogo, definisce gli interventi ammessi in coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.I.T. della Regione e del P.T.C. della Provincia di Arezzo.

ARTICOLO 2

IL TERRITORIO COME RISORSA DELLA COMUNITA' LOCALE

L'intero territorio di Subbiano nelle sue componenti ambientali, paesaggistiche, antropiche e nei valori che lo caratterizzano, si configura come un "bene" ed una "risorsa" della comunità locale ed, in quanto tale, i livelli di tutela e trasformazione ammissibili debbono essere definiti attraverso idonee forme di partecipazione dei cittadini.

In questo quadro ogni Strumento urbanistico dell'Amministrazione comunale è sottoposto ad idonee forme di consultazione preventiva con i soggetti destinatari delle relative previsioni con modalità adeguate alla natura ed importanza dello stesso. In linea generale l'Amministrazione garantisce nelle varie fasi di gestione del Piano la conoscenza tempestiva delle scelte in materia urbanistica, fornendo i necessari supporti conoscitivi, anche attraverso l'estensione, nel tempo, dei compiti affidati alla figura del "Garante

dell'informazione" di cui all'art. 18 della L.R.5/95, in relazione al carattere processuale del P.R.G.

L'Amm.ne comunale si impegna ad esercitare la propria azione di Governo del territorio attuando gli obiettivi e la disciplina del P.S. in modo coerente e coordinato tramite il R.U., i Piani attuativi e quelli di settore di sua competenza.

In particolare il P.S., in attuazione dei disposti della L.R. 38/98 individua alcuni obiettivi commisurati alla realtà locale per la regolazione ed il coordinamento degli orari che potranno essere meglio specificati con atti specifici di programmazione. e praticati con le azioni e le politiche di competenza dell'Amm.ne comunale.

Gli obiettivi che dovranno essere perseguiti riguardano:

- la riorganizzazione e la razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici, delle scuole e delle attività produttive, puntando ad una graduale armonizzazione degli orari stessi;
- il miglioramento della accessibilità ai servizi pubblici, ampliando la fascia oraria di apertura degli stessi, in modo da garantirne la fruibilità da parte delle persone che svolgono attività lavorativa con orario fisso;
- la promozione di coordinamenti sovracomunali, in particolare con i Comuni di Arezzo e con quelli della Comunità montana del Casentino, per la predisposizione di Piani degli orari dei servizi e delle attività economiche su più ampi bacini di utenza.

ARTICOLO 3

LA QUALITA' PAESISTICO-AMBIENTALE DELLE TRASFORMAZIONI SUL TERRITORIO COME METODO GENERALIZZATO D'INTERVENTO

La considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali che il P.S. sviluppa sull'intero territorio comporta il superamento della tradizionale divisione dello stesso per zone omogenee e della precedente modalità di individuazione solo di alcuni ambiti di particolare pregio da tutelare, a fronte di contesti di fatto indebitamente sottratti alla esigenza di qualità e compatibilità ambientale degli interventi.

Il P.S. assume quindi come contenuto fondamentale il recupero di una qualità diffusa sul territorio sia in termini architettonici, sia in termini paesistico-ambientali, a prescindere dai contesti interessati, e persegue l'obiettivo del massimo livello possibile di equilibrio,

coerenza e funzionalità dei vari fattori caratterizzanti il territorio, puntando al recupero, in tal senso, della "sapienza" delle antiche culture spontanee che fino a tutto il XIX° secolo hanno presieduto alla sua costruzione e gestione.

In tal senso tutti gli interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio ed ambientale esistente, sia che si pongano come introduzione di elementi innovativi, devono poter agire nella logica della ricerca:

- dei livelli di ottimizzazione delle risorse
- della realizzazione di assetti sostenibili con le risorse
- del perseguimento di standard di qualità nella organizzazione/trasformazione dello spazio, nel consumo di suolo, nella definizione delle volumetrie e dei manufatti, nelle relative modalità di fruizione e mantenimento.

Il P.S. adotta come riferimenti fondamentali per il perseguimento di tale obiettivo i valori espliciti ed impliciti di ogni contesto, sia per quanto attiene ai tratti fondanti il paesaggio e l'ambiente, sia per quanto riguarda i caratteri, le tipologie, i sistemi costruttivi del patrimonio edilizio storicizzato. Ogni intervento di trasformazione dovrà quindi tendere a realizzare adeguati livelli di contestualizzazione evitando di piegare le risorse ed i caratteri del luogo a mere esigenze di utilitarismo costruttivo, ma qualificando lo stesso sulla base del "valore aggiunto" che gli elementi costitutivi del luogo e il rapporto con le preesistenze possono conferire.

Il P.S. persegue l'obiettivo di un complessivo elevamento della qualità architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio caratterizzato da cattiva manutenzione dei manufatti e delle aree di pertinenza, da una non sempre adeguata funzionalità in senso igienico-sanitario, dalla presenza di strutture improprie e precarie che deturpano i contesti, da un generale basso profilo espressivo e di decoro di questi ultimi. Tale riqualificazione appare indispensabile in quanto gran parte del basso profilo e del degrado che caratterizza attualmente il territorio è proprio determinato dalla sommatoria dei bassi livelli di qualità e manutenzione dei singoli assetti edilizi esistenti. Qualità dell'ambiente e del paesaggio quindi, debbono essere considerati come un bene che appartiene alla collettività, correggendo i comportamenti poco consapevoli che confliggono con tale principio.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dei manufatti e delle aree relative al Patrimonio edilizio esistente, ovvero quelli di nuova realizzazione, sono subordinati alla preventiva riqualificazione dei contesti interessati in mancanza dei quali non potrà essere rilasciata la concessione o autorizzazione edilizia ancorchè implicitamente assentita in base alle norme vigenti ovvero dichiarata la relativa conformità.

Tutte le istanze di concessione o autorizzazione per interventi di trasformazione devono necessariamente prevedere una accurata documentazione sullo stato dei luoghi estesa ad un congruo intorno relativamente a:

- manufatti edilizi;
- tipi di recinzioni;
- ubicazione e tipo di alberature esistenti e/o di progetto;
- sistemazione ad orti e giardini;
- allacciamento ai pubblici servizi, ovvero modalità di approvvigionamento idrico e di allontanamento delle acque fognarie;
- modalità di smaltimento dei rifiuti solidi;
- presenza di attività o funzioni diverse da quella residenziale, con eventuale descrizione del ciclo lavorativo e delle modalità di allontanamento dei relativi rifiuti solidi, liquidi e gassosi, dando anche conto del livello delle emissioni rumorose;
- rapporto con la viabilità principale e modalità di accesso carrabile e di ricovero delle auto.

Il R.U. fornirà le prescrizioni relative al livello di documentazione richiesto per ogni tipo di intervento.

Le regole per gli interventi di recupero edilizio del patrimonio esistente (tipologie edilizie, tecnologie, materiali di finitura e quant'altro) sono anch'esse definite dal R.U. sulla base delle prescrizioni fornite dal P.S. negli specifici articoli inerenti i vari ambiti ed in base alle norme che seguono:

- 1) obbligo della demolizione e ricostruzione a parità di volume di tutte le strutture accessorie costruite con elementi precari o impropri purché oggetto di regolare istanza di condono secondo un criterio compositivo che tenga conto del rapporto con il manufatto principale, se esistente, ovvero di una corretta integrazione con l'ambiente circostante.

Nel caso di manufatti parzialmente precari ed incongrui, ovvero riqualificabili senza bisogno di demolizione, è richiesto l'adeguamento alle norme sul recupero del patrimonio edilizio che saranno previste dal R.U.

Tali norme e quelle successive che saranno definite con il R.U. hanno valore di "recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art. 29 della Legge 47/85 con particolare riferimento ai punti b) e c);

2) obbligo di demolizione di tutte le strutture ed elementi incongrui non autorizzati o per i quali non sia stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi delle leggi vigenti;

3) ogni intervento di trasformazione, con esclusione di quelli compresi all'interno di Piani attuativi o di Recupero, che richieda concessione o autorizzazione potrà comportare l'obbligo, anche tramite esplicita prescrizione contenuta nell'atto autorizzativo, della realizzazione di opere di bonifica, riqualificazione e sistemazione. Tali prescrizioni potranno riguardare, a seconda dei casi, anche l'obbligo a garantire determinate forme di manutenzione del contesto di pertinenza, delle strade vicinali, del sistema di scolo delle acque; le prescrizioni potranno riguardare altresì le modalità per gli approvvigionamenti idrici e quant'altro necessario ad una corretta tutela, igiene e manutenzione dei luoghi.

Le regole che riguardano le nuove costruzioni saranno anch'esse definite dal R.U. in maniera specifica; valgono comunque, in quanto applicabili, gli indirizzi sopra descritti e le prescrizioni di volta in volta contenute nelle norme che regolano i vari ambiti e settori di intervento.

ARTICOLO 4

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano strutturale fissa le norme generali per la tutela e l'uso del territorio sulla base delle Invarianti e dello Statuto dei Luoghi di cui all'art. 5 della L.R.5/95. Esso fornisce i criteri ed i parametri guida per l'attuazione degli interventi di carattere insediativo, per le trasformazioni ammesse sui tessuti urbani e sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli inerenti il sistema paesistico, ambientale, ed ecologico.

Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico di cui all'art.28 della L.R. 5/95 ed eventuale Programma Integrato d'intervento di cui all'art. 29 della stessa legge.

Il P.S. opera attraverso:

- **prescrizioni e vincoli**, immediatamente operanti, finalizzati al recupero ed alla conservazione degli assetti di carattere ambientale e paesaggistico esistenti;
- **direttive ed indirizzi** in base ai quali dovranno essere concepiti i Regolamenti urbanistici ai fini della disciplina degli assetti esistenti, della previsione degli interventi di valorizzazione ambientale, paesaggistica e turistico-ricettiva, nonché di quelli relativi ai nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio;
- **salvaguardie** che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani attuativi.

Il P.S. tramite lo Studio geologico suddivide il territorio in ambiti dotati di gradi diversi di pericolosità secondo il disposto della L.R. 21/84 e Del. C.R. 94/85 e rinvia al Regolamento Urbanistico, ai Piani attuativi ed ai singoli interventi edilizi il compito di definire i relativi diversi gradi di fattibilità geologica degli interventi e le modalità costruttive per l'eliminazione degli eventuali livelli di rischio.

Analogamente lo Studio di compatibilità idraulica definisce gli ambiti di possibile esondazione e gli interventi e procedure per le opere di difesa.

Le previsioni del P.S. verranno realizzate dal R.U. mediante attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come contenute nel Q.C. e come determinate dal presente Piano al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e riqualificazione degli insediamenti urbani

Il R.U. ed i P.I.I. definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione ai livelli di sostenibilità indicati dal P.S., con particolare riferimento alla compatibilità con i sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o collettivi, di impianti ed attrezzature. In caso di assenza o carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali delle opere pubbliche relative.

Il primo R.U sarà strutturato in maniera prescrittiva per soddisfare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio

esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, riuso e completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia, nonché di completamento della capacità residua del P..R.G. vigente.

I nuovi impegni di suolo a fini insediativi nelle aree che interferiscono con il Piano Area protetta "0" sono subordinati al rispetto delle condizioni ecologiche e di accessibilità urbana sopra espresse, orientati alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali, nonché alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

ARTICOLO 5

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli strumenti attraverso i quali verranno attuate le previsioni del Piano Strutturale (**P.S.**) tramite il Regolamento Urbanistico (**R.U.**) sono i seguenti.

- 1) PIANI PARTICOLAREGGIATI (**P.P.**) di cui all'art. 13 della Legge 1150/42
- 2) PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (**P.E.E.P.**) di cui alle Leggi 865/71
- 3) PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (**P.I.P.**) di cui all'art. 27 della Legge 865/71
- 4) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (**P.d.L.**) i cui all'art. 28 della Legge 1150/42
- 5) PIANI DI RECUPERO (**P.R.**) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 457/78
- 6) PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (**P.R.U.**) di cui alla legge 493/93
- 7) PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (**PIN**) PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA di cui alla legge 179/92
- 8) PIANO URBANO DEL TRAFFICO (**PUT**) di cui al Decr. legisl. n° 285/92
- 9) PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI (**PUP**) di cui alla Legge 122/89
- 10) PROGRAMMA RETE CICLOPEDONALE (**PCP**) di cui alla Legge 208/91
- 11) PIANO DELLA RETE DI VENDITA (**PRV**) di cui alla Legge 426/71
- 12) PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE
- 13) PROGETTI SPECIALI COMUNALI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE.

14) REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (RE)**15) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

Contenuti, prerogative e procedure di detti Strumenti sono quelli definiti nelle rispettive leggi istitutive salvo diverse o più precise indicazioni e prescrizioni che potranno essere introdotte in sede di Regolamento Urbanistico.

ARTICOLO 6**CATEGORIE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Allo scopo di superare il vecchio impianto normativo in materia di indici e parametri urbanistico-edilizi e di favorire più elevate prestazioni funzionali ed estetiche nelle trasformazioni territoriali, è richiesto che il Regolamento Urbanistico introduca nuovi criteri di misura e valutazione degli interventi; in particolare, il parametro volumetrico dovrà essere sostituito con quello della *Superficie utile lorda e del numero di piani utili* che offrono maggiori gradi di libertà progettuale sia nella impostazione degli elementi strutturali e tecnologici, sia nella migliore articolazione compositiva e tipologica.

ARTICOLO 7**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il P.S. persegue l'obiettivo di una adeguata e qualificata dotazione di opere di urbanizzazione in relazione alle nuove previsioni insediative nonché quello di adeguamento del deficit che si registra negli ambiti interessati dai tessuti edilizi esistenti.

In tal senso gli Strumenti urbanistici attuativi del P.S. devono considerare gli Standards urbanistici non come una mera quantità da soddisfare, quanto piuttosto una occasione di qualificazione dei contesti interessati, sia sotto il profilo della loro collocazione ed articolazione rispetto agli insediamenti, sia sotto quello della loro effettiva fruibilità e funzionalità. Pertanto, occorre superare la filosofia del sovradimensionamento nei Piani degli standards perché ciò non garantisce della loro corretta realizzazione e spesso ciò finisce per attribuire loro il ruolo di indiretti strumenti di vincolo di parti del territorio; occorre invece garantire una effettiva rete di spazi e di infrastrutture pubbliche in grado di modulare e qualificare il tessuto urbano.

In ogni caso nella redazione del R.U. per ogni tipologia di insediamento o per ogni UTOE dovranno essere definiti standards urbanistici secondo i criteri di seguito indicati:

1) Interventi di trasformazione su insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale:

a) spazi di parcheggio pubblico:

- per destinazioni artigianali e simili: mq. 4,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie fondiaria;
- per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 40,00 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

b) spazi di verde pubblico:

- per destinazioni artigianali e simili: mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria;
- per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq. 10,00 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento .

Le aree a tal scopo destinate concorreranno comunque alla utilizzazione degli indici edilizi..

2) Interventi di trasformazione per insediamenti di nuovo impianto:

a) spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 3,00 per ogni abitante;
- per le destinazioni artigianali: mq.10,00 per ogni 100 mq. di superficie territoriale;
- per tutte le altre destinazioni: mq. 60,00 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

b) spazi di verde pubblico:

- per le destinazioni residenziali: mq. 5,00 per ogni abitante;
- per le destinazioni artigianali: mq. 3,00 per ogni 100 mq. di superficie territoriale;
- per tutte le altre destinazioni: mq. 20,00 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda.

All'interno dei lotti individuati dagli strumenti attuativi dovranno reperirsi inoltre spazi di parcheggio a servizio dell' edificio pari a mq.10,00 per ogni 100 mc. di volume edificabile.

ARTICOLO 8

PEREQUAZIONE DEGLI INTERVENTI TRAMITE L'ISTITUTO

DEL COMPARTO EDIFICATORIO

Allo scopo di realizzare criteri perequativi, a beneficio dei privati proprietari, nella utilizzazione dei terreni oggetto di trasformazione in base alle previsioni degli Strumenti urbanistici, il Piano Strutturale individua nel *Comparto edificatorio* di cui all'art. 23 della Legge 1150 del 1942 lo Strumento generalizzato per l'attuazione di dette previsioni.

I titolari del diritto di proprietà delle aree ricomprese all'interno del perimetro del Comparto partecipano alla attribuzione di una volumetria edificabile commisurata in rapporto alla

estensione delle singole proprietà, a prescindere dalla localizzazione di detta volumetria o delle previsioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per legge.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche relative al Comparto determina l'obbligo della cessione gratuita al Comune della quota di aree per le attrezzature ed i servizi pubblici, mentre la realizzazione delle urbanizzazioni primarie fa carico ai proprietari delle aree interessate dal Comparto.

L'individuazione del Comparto e della relativa estensione, nonché le procedure relative per la sua operatività, viene definita in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

ARTICOLO 9

NORME DI SALVAGUARDIA

In attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e per una periodo non superiore a tre anni operano le seguenti norme di salvaguardia:

- sono fatte salve le previsioni degli Strumenti urbanistici e dei Piani attuativi vigenti prima del P.S. quando non in contrasto con previsioni e norme del P.S. e sono consentiti gli interventi relativi con le seguenti limitazioni:

a) non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione nelle Aree di nuovo impianto previste dal P.S. interne al perimetro delle varie U.T.O.E.;

b) non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi per gli ambiti previsti dal P.S. in ampliamento rispetto alle aree già individuate dal vigente Strumento urbanistico;

c) all'interno del territorio aperto vige la disciplina comunale approvata ai sensi della L.R. 64/95 fatte salve le eventuali limitazioni previste nel P.S. dalle norme per livelli di tutela ambientale

d) per il patrimonio edilizio rurale classificato di valore sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

- fino all'entrata in vigore del Piano strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui agli artt. 74 - 75 - 76 - 77 - 78 e 79 del Titolo VII del P.I.T. della Regione Toscana, in materia di difesa dai fenomeni alluvionali;

F) Indagini di compatibilità idraulica

- Tav. F – Relazione e verifiche idrauliche
- Tav. F.1 – Bacino Arno
- Tav. F.2 – Bacino fossi minori in Subbiano
- Tav. F.3 – Bacino Fosso Brelle
- Tav. F.4 - Bacino Fosso Talla
- Tav. F.5 – Bacino Fosso Chiassa
- Tav. F.6 – Sezioni in località Santa Mama
- Tav. F.7 - Sezioni in località Calbenzano
- Tav. F.8 – Sezioni Arno
- Tav. F.9 - Sezioni in località Chiaveretto
- Tav. F.10 – Sezioni affluenti in Arno Subbiano

G) Indagini di compatibilità geologica.

- Tav. G.1 – Carta geologica
- Tav. G.2 – Carta geomorfologica
- Tav. G.3 – Carta litotecnica
- Tav. G.4 – Carta idrogeologica
- Tav. G.5 - Carta delle pendenze
- Tav. G.6 - Carta dei dati e sondaggi di base.
- Tav. G.7 – Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche
- Tav. G.8 – Carta della pericolosità geologica
- Tav. G.9 – Carta delle aree allagate
- Tav. G.10 - Carta degli ambiti fluviali
- Tav.G.11- Carta della pericolosità idraulica

*H) Relazione di sintesi del quadro conoscitivo.***QUADRO PROGRAMMATICO NORMATIVO**

Tav.n.1.	Individuazione dei Sistemi territoriali, delle UTOE e delle principali Relazioni territoriali:	Scala 1:10.000
Tav.n.2.	Disciplina della risorsa ambientale:	Scala 1:10.000
Tav.n.3.	Disciplina della risorsa insediativa e delle strutture funzionali e di relazione:	Scala 1:10.000
Tav.n.4.	Assetto dello spazio pubblico e delle sue relazioni con il territorio aperto:	Scala 1:5.000
Tav. n. 5	Individuazione delle aree di trasformazione che interessano il Piano Arno	Scala 1:10.000
Tav. n. 6	Sovrapposizione aree di trasformazione con principali oggetti di Invariante	Scala 1:10.000
Tav. n. 7	Stato di attuazione del PRG. vigente	Scala 1.5000
All.1.	Statuto del luogo: risorse, azioni, strategie per il Governo sostenibile del territorio- Valutazione paesistica	
All.2.	Normativa per l'Attuazione del Piano.	
All.3.	Relazione sulle attività di valutazione.	
All.4.	Relazione illustrativa (contenente il Documento di conformità al PIT)	

TITOLO II
INQUADRAMENTO
DEL TERRITORIO E RELATIVA DISCIPLINA NORMATIVA

CAPO I
CRITERI GENERALI DI INQUADRAMENTO ED ORGANIZZAZIONE DEL
TERRITORIO

ARTICOLO 11

RAPPORTO FRA P.S., P.I.T. E P.T.C.

Il P.S. assume, integra e sviluppa vincoli, prescrizioni, direttive e salvaguardie degli Strumenti di Pianificazione regionale e provinciale (P.I.T. e P.T.C.).

a) In rapporto al P.I.T. il P.S.:

- contiene integrazioni e specificazioni del Quadro conoscitivo del P.I.T. di cui agli art.2 e 3
- applica i criteri di cui ai punti 1,2 e 3 dell'art. 1 del P.I.T. per quanto riguarda la coerenza fra quadro conoscitivo e obiettivi programmatici
- assume e specifica obiettivi ed indirizzi di carattere generale e la relativa disciplina di cui al Titolo III e V del P.I.T
- individua le invarianti strutturali secondo i criteri stabiliti all'art.14 del PIT in rapporto alle principali tipologie di risorse e cioè quella degli insediamenti, del territorio rurale e delle infrastrutture
- è reso conforme alle prescrizioni di cui al Titolo V e VI in materia rispettivamente di disciplina delle risorse e di avvio della gestione del P.I.T.
- attua le misure di salvaguardia di cui al titolo VII in materia di difesa dal rischio idraulico di difesa del suolo e dei beni paesistici ed ambientali

Il documento di conformità al PIT è allegato alla Relazione illustrativa

b) In rapporto al P.T.C. il P.S.:

- assume il relativo quadro conoscitivo, lo integra e lo sviluppa
- si conforma alle prescrizioni relative all'articolazione dei sistemi territoriali

- segue le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni relative all'uso delle risorse territoriali
- segue le direttive per le procedure di Valutazione

ARTICOLO 12

LETTURA, INTERPRETAZIONE , ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio del comune di Subbiano, in base alla classificazione operata dal P.I.T. della Regione Toscana, fa parte del Sistema territoriale di programma dell'Arno.

Il P.S., sulla base del P.T.C. della Provincia di Arezzo, assume come quadro di riferimento le Unità di paesaggio di seguito indicate:

AP008 e AP009: aree collinari dell' Alta Valle dell'Arno

AP0010: aree montane del Pratomagno/Falterona/Catenaia

CI0701: Piana di Arezzo

Il P.S. ai fini della disciplina del territorio aperto assume altresì le direttive per i Tipi e le Varianti del Paesaggio agrario nonché quelle per le Tessiture agrarie del P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Il P.S., sulla base degli elementi scaturiti dal quadro conoscitivo, individua 4 Sistemi strutturali di lettura, interpretazione ed organizzazione del territorio e cioè:

1S – Collina meridionale di Monte Giovi e Chiaveretto

2S - Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

3S - Collina Settentrionale di Poggio d'Acona, Valenzano e S.Mama

4S- Collina e Montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catenaia

ARTICOLO 13

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO PER TIPOLOGIE DI RISORSE E PER SISTEMI STRUTTURALI

All'interno del territorio la disciplina degli interventi di tutela, di valorizzazione e di promozione viene risolta in base ad un duplice livello di apparati regolatori:

A) Per la regolazione delle problematiche che prescindono dai caratteri e dalle specificità locali, ma che si pongono in termini omogenei su tutto il territorio, si individuano ambiti disciplinari corrispondenti alle principali tipologie di risorse, e cioè:

- **ambientale**
- **insediativa**
- **delle strutture di relazione**

B) Per la definizione delle strategie e delle azioni riferite ai caratteri ed alle specificità locali attraverso **lo Statuto del Luogo** contenente le invarianti, i bisogni e gli obiettivi strategici per il Governo sostenibile del territorio articolati per ognuno dei quattro Sistemi strutturali individuati.

In particolare lo Statuto del Luogo in base all'art.12 delle Norme del PTCP definisce le Invarianti strutturali del territorio. I contenuti dello Statuto del Luogo sono parte integrante delle presenti Norme. Esso contiene indirizzi, direttive e prescrizioni cui dovrà uniformarsi il R.U. In particolare sono prescrittive le norme e le previsioni relative a:

- Dimensionamento dei Sistemi e delle Utoe e relative modalità di intervento.
- Specificazione delle Invarianti strutturali e della relativa disciplina di cui ai punti 1-2-3-4 contenuta nello Statuto del Luogo e di cui alla tav. n.6 del Quadro programmatico e normativo del P.S.
- La Relazione di Valutazione di compatibilità urbanistica e paesistica allegata allo Statuto

CAPO II

NORME GENERALI PER LA RISORSA AMBIENTALE

ARTICOLO 14

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLA RISORSA AMBIENTALE PER LIVELLI DI TUTELA

All'interno del sistema ambientale il P.S., in relazione ai diversi gradi di valenza dei caratteri storici, naturalistici, paesaggistici ed agronomici individuati nel territorio aperto, definisce livelli diversi di tutela necessaria e possibilità di trasformazione dei relativi assetti. Vengono individuati 6 livelli di tutela e/o valorizzazione che sono attribuiti alle varie connotazioni del territorio aperto e che vanno a configurare altrettanti ambiti di riferimento della disciplina che sono:

Livello A) di tutela assoluta:

riguarda le parti più vulnerabili del territorio e quelle dove sono presenti le maggiori emergenze naturalistiche quali corsi d'acqua, aree boscate, maglia viaria storica e simili, dove non saranno consentiti interventi di trasformazione, se non per il ripristino di assetti precedenti o per la valorizzazione delle specificità locali.

Livello B) di tutela paesistica dei centri urbani, degli aggregati e delle ville:

riguarda le aree di tutela degli aggregati e delle ville così come individuate nel P.T.C. all'interno delle quali sono in generale vietati interventi di nuova edificazione, se non attraverso particolare approfondimento progettuale e solo in alcuni limitati casi, dove i valori degli aggregati risultano di livello inferiore.

Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola:

riguarda il territorio nel quale l'esercizio dell'agricoltura viene associato ad attività di carattere integrativo e dove permangono valori paesistici che qualificano un particolare assetto territoriale, non riconducibili tout-court alla disciplina regionale per le zone agricole; le norme della L.R. 64/95 vengono integrate e dotate delle limitazioni necessarie alla tutela del particolare tipo di paesaggio agrario ed al mantenimento delle relative capacità produttive.

Livello D) di tutela di particolari emergenze naturalistiche e storico-paesaggistiche:

Riguarda ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di emergenze naturalistiche e storico-paesaggistiche dove si prevedono interventi sistematici di tutela, recupero e valorizzazione, attraverso l'individuazione di Parchi territoriali e urbani, aree attrezzate di sosta, siti archeologici, sistemi di verde significativi e simili.

Livello E) della disciplina dell'Area protetta Arno:

Riguarda l'ambito interessato dalla disciplina di cui alla delibera C.R. n.226/95, con esclusione degli ambiti definiti zona A, che agisce al di fuori delle aree classificate nello strumento urbanistico vigente all'epoca di approvazione: A urbanizzate, B, C, D, F attrezzature.

Livello F) della disciplina delle Aree Natura:

Riguarda Aree di pregio naturalistico definite dalla “Carta della Natura”

Per ogni livello di tutela vengono forniti indirizzi, prescrizioni e vincoli circa gli interventi ammissibili ed i gradi di tutela ritenuti necessari, secondo un’articolazione in quattro tematismi inerenti i seguenti assetti:

VEGETAZIONALE

COLTURALE E DI MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO AGRARIO

INFRASTRUTTURALE

URBANISTICO EDILIZIO

In sede di R.U. l’individuazione sul territorio dei diversi ambiti di tutela potrà essere ulteriormente precisata e articolata sulla base di approfondimenti conoscitivi derivanti da una scala di lavoro di maggior dettaglio.

Il P.S. recepisce le direttive del P.T.C. della Provincia relativamente alla zonizzazione, per quanto riguarda Tipi e Varianti del paesaggio agrario, tessiture fondiarie, caratteri e dimensioni delle tipologie aziendali.

In linea generale gli interventi edilizi ammessi in base alla disciplina del territorio aperto saranno regolamentati nel dettaglio dal R.U. che fornirà le prescrizioni inerenti dimensioni, tipologie, materiali e modalità di inserimento nel contesto.

ARTICOLO 15

LIVELLO A) DI TUTELA ASSOLUTA

In tale ambito, corrispondente alle parti di territorio di elevato pregio ambientale, è vietata la modifica degli assetti esistenti; sono consentiti tutti gli interventi tesi al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri e delle risorse ambientali ed alla loro corretta fruibilità in chiave scientifica, culturale e ricreativa.

ASSETTI VEGETAZIONALI: è previsto il mantenimento delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l’uso di essenze arboree e cespugliate autoctone, finalizzato alla tutela della flora, con preferenza per gli alberi da frutto selvatici.

ASSETTI COLTURALI: mantenimento e ripristino delle colture tradizionali ed eventuale riconversione di quelle improprie. Per le radure incolte e abbandonate, in alternativa

all'impianto o ripristino di colture tradizionali, è consentito l'allevamento zootecnico allo stato semibrado, in aree organizzate a pascolo arborato.

ASSETTI INFRASTRUTTURALI: è prescritto il mantenimento della viabilità esistente compresa quella vicinale e poderale ed è fatto divieto di asfaltatura delle stesse; sono consentiti solo limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Strade e percorsi della maglia storica non possono essere chiusi e dovranno garantire la fruibilità pedonale; potranno invece essere introdotte limitazioni al traffico meccanizzato.

I corsi d'acqua saranno oggetto di interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione tramite opere volte a ripristinare le originarie condizioni fisiologiche, anche attraverso, dove necessario, interventi di regimazione, manutenzione e tutela della vegetazione ripariale.

I percorsi antichi dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche originarie, geometriche e di tracciato, e non potranno essere interdetti all'accessibilità ed alla fruibilità pedonale; saranno conservati ed eventualmente restaurati gli elementi di arredo presenti, i muri di contenimento a secco, le scarpate ed i fossi, la vegetazione anche con l'inserimento di essenze tipiche della campagna toscana. Le strade "bianche", in linea di massima, non potranno essere asfaltate e le eventuali nuove opere d'arte o di arredo, necessarie al mantenimento della loro funzionalità, saranno realizzate con tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Gli interventi edilizi, ovvero i Programmi Aziendali di miglioramento agricolo e le relative Convenzioni, dovranno documentare le caratteristiche delle strutture idrauliche e viarie di matrice storica interessate dagli interventi e le modalità di integrazione, di sistemazione e di manutenzione che tali interventi inducono.

I sistemi di vegetazione lineare (filari e cortine di alberi, sistemi di siepi, viali alberati etc.) dovranno essere preservati e fatti oggetto di manutenzione.

In sede di R.U. l'Amm.ne potrà individuare tratti di viabilità che, in relazione alla consistenza e distribuzione degli edifici residenziali serviti ed alle esigenze di mobilità dei residenti, potranno essere suscettibili di asfaltatura per motivi di funzionalità e di opportunità manutentoria.

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

I proprietari di aree soggette a fenomeni di degrado geomorfologico sono tenuti al ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico, utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

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

ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO: è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale della collina e della montagna; tale condizione vale anche per le sistemazioni degli spazi di pertinenza delle strutture edilizie, che dovranno mantenere, il più possibile, un carattere di continuità paesaggistica con il contesto naturale o agrario limitrofo.

E' fatto assoluto divieto di mantenere a "faccia a vista" eventuali strutture in cemento armato o calcestruzzo qualora risultino indispensabili, non essendo possibile fare ricorso a sistemi costruttivi tradizionali .

In tali ambiti non sono consentite nuove costruzioni; sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti; sono fatti salvi gli interventi relativi alle strutture di servizio per l'agricoltura da gestire nei limiti e con le procedure di cui alla L.R. 64/95, il tutto secondo norme di dettaglio sui caratteri edilizi e sulle funzioni ammesse che saranno definite con il R.U.

ARTICOLO 16

LIVELLO B) DI TUTELA DELLE AREE A PROTEZIONE DI CENTRI URBANI, DEGLI AGGREGATI E DELLE VILLE

Per gli assetti diversi da quello urbanistico edilizio valgono le norme previste per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario che caratterizzano i vari ambiti interessati, così come individuati nella Cartografia del Piano Strutturale e secondo la disciplina di cui all'articolo successivo.

ASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO. All'interno di tali ambiti non sono ammesse nuove costruzioni salvo i casi espressamente previsti dal P.S. per consentire interventi di

nuova costruzione esclusivamente finalizzati al mantenimento del tessuto sociale e insediativo, previa Valutazione degli effetti ambientali con verifica di compatibilità urbanistica e paesistica secondo le modalità previste all' art. 13 delle Norme del P.T.C.P.

Sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino di manufatti di valore architettonico documentario, quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti finalizzati ad una corretta fruizione dello stesso. Per le Aziende agricole esistenti all'interno di tali ambiti, sono ammessi annessi pertinenziali in continuità con gli edifici preesistenti, qualora si dimostri l'impossibilità di collocarli all'esterno, da gestire nei limiti e con le procedure di cui alla L.R. 64/95

ARTICOLO 17

LIVELLO C) DI TUTELA DELLE AREE A PREVALENTE

FUNZIONE AGRICOLA

Riguarda il territorio nel quale l'esercizio dell'agricoltura viene associato ad attività di carattere integrativo e dove permangono valori paesistici che qualificano un particolare assetto territoriale non riconducibili tout-court alla disciplina regionale per le zone agricole; le norme della L.R. 64/95 vengono integrate e dotate delle limitazioni necessarie alla tutela del particolare tipo di paesaggio agrario, in base alle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Arno (per il settore interessato), secondo la seguente disciplina che assume valore prescrittivo nei confronti del R.U.

1) Applicazione della disciplina del P.T.C.P.:

ASSETTI VEGETAZIONALI:

TIPO 1:

- **Variante b) e d):** è da escludere la conversione a colture da legno che potranno essere ammesse solo per ambiti continui non superiori ad 1Ha. per la variante b) e non superiori a 2 Ha. per la variante d).

TIPO 2: sono da tutelare le piantate residue di valore strutturale e la vegetazione arborea ed arbustiva

TIPO 3:

- **Variante c) e d):** vanno mantenute le piantate residue di valore strutturale, le alberature isolate, a filari e a gruppi; nella variante d) sono da considerare con attenzione le localizzazioni di oliveti

TIPO 7:

- **Variante a):** tutela integrale del paesaggio agrario dell'oliveto terrazzato tramite recupero degli impianti abbandonati, destinazione integrale a oliveto e interventi a eliminazione dell'azione invasiva del bosco

TIPO 8:

- **Variante a), a1), e b):** mantenimento delle piantate residue di valore strutturale, della vegetazione dei terreni sodi e delle recinzioni a siepi vive.

ASSETTI INFRASTRUTTURALI:

TIPO 1:

- **Variante b) e d):** mantenimento della viabilità campestre e delle opere di bonifica

TIPO 2: mantenimento del sistema scolante, dei manufatti della bonifica idraulica, della viabilità e manufatti di matrice storica

TIPO 3:

- **Variante c) e d):** mantenimento del sistema scolante

TIPO 7:

- **Variante a):** mantenimento degli assetti infrastrutturali legati alla particolare connotazione del paesaggio agrario

TIPO 8:

- **Variante a), a1) e b):** mantenimento delle reti scolanti fittamente articolate e del sistema dei sentieri.

ASSETTI CULTURALI E DI MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO AGRARIO:

TIPO 1:

- **Variante b) e d):** mantenimento dell'orientamento monodirezionale dei campi e degli elementi del paesaggio agrario

TIPO 2: conversione a colture da legno ammessa per corpi contigui non superiori a 2Ha.

TIPO 3:

- **Variante c) e d):** mantenimento e ripristino degli assetti attuali

TIPO 7:

- **Variante a):** tutela integrale degli attuali assetti

TIPO 8:

- **Varianti a), a1) e b):** mantenimento e tutela della attuale struttura agraria.

ASSETTI URBANISTICO EDILIZI**TIPO 1:**

- **Variante b) e d):** non sono ammessi nuovi annessi agricoli

TIPO 2: eventuali nuove costruzioni sono ammissibili purchè ubicate in condizioni di sicurezza rispetto al pericolo di esondazione.

TIPO 3:

- **Variante c) e d):** nuovi edifici residenziali e annessi rurali, se ammessi dal R.U., saranno per tipologie e materiali rapportati ai caratteri dell'architettura rurale tipica della zona.

TIPO 7:

- **Variante a):** nuove abitazioni rurali non sono da ammettere salvo modesti annessi per ricovero attrezzi con modalità e per dimensioni aziendali che saranno definite con il R.U. nel rispetto dei caratteri delle particolari sistemazioni agrarie e del paesaggio.

TIPO 8:

- **Variante a), a1) e b):** le nuove costruzioni rurali previste dal R.U. dovranno essere regolamentate in base ai caratteri tipomorfologici ed alle culture del luogo. Sono ammessi gli annessi agricoli inferiori ai minimi aziendali purché disciplinati in base a limitati tipi, tramite norme specifiche da definire con il R.U.

Variante b): possibilità di integrazione con l'attività agricola di funzioni turistico-ricettive, didattiche e scientifiche, culturali e ricreative, attraverso l'utilizzo delle strutture esistenti, senza sostituzione delle stesse e controllati inserimenti di strutture idonee alla valorizzazione del territorio agricolo, purché a basso impatto. Sono ammesse integrazioni agli edifici esistenti non classificati di valore di Aziende-famiglia anche in forma separata purché concepite con tipi e caratteri coerenti con l'edificio di riferimento e collocati nell'area di pertinenza dello stesso.

2) Applicazione della disciplina del Piano Arno (Livello di tutela E)

Per gli interventi che ricadano nel settore territoriale di applicazione della disciplina del Piano dell'Area Protetta "Arno", operano le prescrizioni ed i vincoli di cui agli artt. 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 della delibera C.R. 7/3/95 salvo eventuali maggiori limitazioni e specificazioni normative per le aree interessate da tutela delle emergenze storico-paesaggistiche di cui al successivo articolo.

Il testo di detti articoli, per comodità di consultazione e gestione, viene allegato in calce alle presenti NTA.

Per la individuazione cartografica della zonizzazione della disciplina del Piano Arno si fa riferimento alla tav. n.B5c del Quadro conoscitivo.

Per la individuazione dell'effettivo ambito di applicazione della stessa disciplina si fa riferimento alla tav. n.5 del quadro programmatico-normativo.

TESSITURE AGRARIE: il P.S., sulla base delle direttive del P.T.C., disciplina 3 diverse tipologie di tessiture agrarie all'interno delle aree a prevalente funzione agricola e dei vari ambiti di tutela del territorio aperto; l'individuazione di tali tessiture è riportata nella Tavola B3 del quadro conoscitivo. Nelle trasformazioni che interessano tali aree dovranno rispettarsi le seguenti norme:

- a) **coltura tradizionale a maglia fitta:** tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie, delle alberature e delle siepi; accorpamenti limitati dei campi, con mantenimento almeno delle piantate di bordo; mantenimento della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi.
- b) **coltura a maglia media:** mantenimento degli attuali assetti, evitando ulteriori processi di accorpamento.
- c) **coltura a maglia rada:** ripristino di solcature tra campi, degli elementi vegetazionali (alberature e siepi per non meno di 100 ml./ha.), della viabilità campestre.

SUPERFICI FONDIARIE MINIME: il P.S. assume integralmente gli indirizzi ed i parametri relativi alle dimensioni delle tipologie aziendali agricole necessarie per la realizzazione di nuovi edifici rurali contenute nell' Allegato C alle Norme del P.T.C.P.

ARTICOLO 18

LIVELLO D) DI TUTELA DI PARTICOLARI EMERGENZE

NATURALISTICHE, STORICO-PAESAGGISTICHE, PARCHI, AREE VERDI.

In tali ambiti è vietata qualsiasi trasformazione degli attuali assetti che non sia finalizzata al mantenimento di corretti rapporti ambientali, paesaggistici ed edilizi, anche con l'eliminazione di strutture incongrue, attraverso l'individuazione di aree a Parchi tematici, formazione di sistemazioni paesaggistiche, creazione di aree verdi, o mantenimento dell'attuale assetto rurale.

Nuove costruzioni non sono ammesse salvo quelle strettamente funzionali alle attività di valorizzazione scientifica, culturale e per la sosta delle aree interessate.

Per quanto riguarda gli assetti diversi da quello urbanistico edilizio, valgono, le norme previste per le varie Tipologie e varianti del paesaggio agrario, ovvero quelle del Piano Arno, così come individuate in cartografia e disciplinate all'articolo precedente, salvo limitazioni che potranno essere introdotte in sede di redazione del R.U. o di stesura dei Piani e Progetti di assetto dei Parchi e delle aree interessate.

Dovranno essere tutelati e conservati i seguenti manufatti: passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi di arredo urbano, alberi monumentali e quanto altro rappresenti un carattere di testimonianza della presenza dell'uomo sul territorio nei secoli. Della loro esistenza e delle relative caratteristiche deve essere data adeguata documentazione all'interno delle istanze di concessione su edifici o aree a cui tali manufatti si riferiscono.

Per gli edifici esistenti all'interno di tale ambito sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e superficie salvo eventuali diverse indicazioni da fornirsi con il R.U. sulla base di obiettive esigenze di adeguamento funzionale dei fabbricati.

ARTICOLO 18 bis

LIVELLO F) DI TUTELA DELLE AREE NATURA

Riguarda le Aree di particolare pregio inserite nella Carta della Natura: il P.S. assume come Disciplina per tali aree le Indicazioni contenute nel PTCP di cui all'allegato J.

ARTICOLO 19

ATTREZZATURE DI EQUIPAGGIAMENTO DEL TERRITORIO

Il lungo processo di presenza e trasformazione esercitata dall'uomo sul territorio, oltre alle sistemazioni del paesaggio agrario ed alla formazione di significativi sistemi insediativi, ha prodotto una ricca dotazione di strutture e manufatti minori che, singolarmente e nel loro complesso, costituiscono un valore ed una risorsa che occorre tutelare, valorizzare ed arricchire per un potenziamento ed una maggiore qualificazione dell'equipaggiamento territoriale.

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

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

CAPO III

NORME GENERALI PER LA RISORSA INSEDIATIVA

ARTICOLO 20

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PER TIPOLOGIE DI STRUTTURE INSEDIATIVE

Le presenti N.T.A articolano la disciplina delle strutture insediative nel modo seguente:

- 1) Strutture insediative di matrice storica, identificabili nei Centri, nei Nuclei ovvero in complessi edilizi e singoli edifici.
- 2) Strutture insediative di recente formazione in ambito urbano.
- 3) Strutture insediative non storicizzate di tipo puntuale diffuse in territorio extraurbano.

ARTICOLO 21

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE DI MATRICE STORICA

Il P.S. individua gli ambiti interessati da Centri, aggregati o singoli edifici che rivestono interesse storico, architettonico ed ambientale che necessitano di tutela, recupero e valorizzazione.

Per gli ambiti già interessati da specifica Disciplina redatta ai sensi della L.R. 59/80 e della L.R. 10/79 (approvata dalla Giunta regionale con delibera n.4971 del 14/5/84) questa viene confermata salvo specifici aggiornamenti da effettuarsi in sede di R.U. per tenere conto delle possibili modificazioni nei vari stati di fatto eventualmente intercorse. Tali discipline vengono recepite quindi quale parte integrante del Quadro conoscitivo, anche se non allegate materialmente. Gli elaborati che vengono assunti pertanto al quadro conoscitivo sono:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Elenchi degli edifici in zona A ed E
- Integrazioni all'elenco edifici
- Cartografia generale di riferimento in scala 1.25.000

Il Regolamento urbanistico avrà il compito di determinare una più esatta definizione dei vari ambiti classificati di interesse storico, comprendendovi anche eventuali tessuti edilizi o edifici, che, seppur di relativa recente costituzione, rappresentano la prima espansione in estensione dei nuclei antichi e, quindi, vengono ad assumere un ruolo integrativo degli stessi, oltre che rappresentare una testimonianza di un determinato periodo dello sviluppo urbanistico.

Il R.U. avrà altresì il compito di procedere ad una verifica dello stato di attuazione della Disciplina per i Centri storici e ad un aggiornamento della stessa, precisando nuovamente, dove necessario, categorie d'intervento e destinazioni ammissibili.

Il P.S. tramite l'apposito censimento operato su tutto il patrimonio edilizio nel territorio aperto antecedente al 1940, non interessato dalla precedente disciplina, individua edifici, complessi edilizi, nuclei ed aggregati rurali esterni ai Centri storici che, per le specifiche

caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, necessitano anch'essi di tutela, di recupero e di valorizzazione.

Per gli edifici che non è stato possibile censire per motivi oggettivi si rinvia al R.U. il compito di completare tale indagine quale integrazione del Q.C. relativo

Le apposite schede di censimento, che costituiscono parte integrante del Quadro conoscitivo, dato il loro notevole numero, non vengono materialmente allegate per evitare appesantimento della documentazione del P.S., sono consultabili presso l'Amm.ne comunale.

I criteri per la definizione delle categorie di valore adottati sono i seguenti:

- **VALORE ARCHITETTONICO RILEVANTE:** sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale ed urbanistica, maggiormente conservati nelle loro peculiarità architettoniche, tipologiche e di uso dei materiali;
- **VALORE:** sono gli edifici che si presentano caratteri architettonici e tipologici meno rilevanti dei precedenti, si presentano senza apprezzabili alterazioni architettoniche e tipologiche e rappresentano comunque un valore di documento storico-culturale ;
- **VALORE AMBIENTALE:** sono gli edifici meno significativi dei precedenti che non presentano spiccate qualità tipologiche ed architettoniche, ma che comunque vivono in rapporto organico con i caratteri morfologici e paesaggistici del contesto con il quale assumono valore di insieme.

Gli edifici classificati **di rilevante valore (RV)**, **di valore (V)** e **di valore ambientale (VA)** saranno oggetto di apposita disciplina da parte del R.U. che ne precisi categorie d'intervento e destinazioni ammissibili secondo i seguenti criteri:

- **RV:** la categoria di intervento prevalente sarà quella del Restauro e risanamento conservativo (RRC) salvo alcuni casi dove si rende necessario un adeguamento igienico funzionale non risolvibile con la modalità di cui sopra per i quali potrà essere consentita anche la ristrutturazione limitata ai soli elementi non strutturali (Rns) salvaguardando integrità tipologica, formale, materiali preesistenti e l'inserimento di funzioni compatibili.
- **V:** è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia escluso totale demolizione e ricostruzione anche parziale dell'organismo edilizio ed escluso altresì lo svuotamento

dell'edificio; inserimento di funzioni che non alterino l'equilibrio tipologico e formale dell'edificio

- **VA**: è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione per gli edifici che presentino gravi carenze statiche che ne rendano impraticabile il recupero con le categorie di intervento di cui sopra; potrà essere ammessa altresì la demolizione di volumetrie accessorie incongrue e la loro ricomposizione in forme organiche anche accorpendole parzialmente all'organismo principale, in ogni caso dovranno essere mantenuti i fondamentali rapporti planivolumetrici preesistenti (ingombro, altezza, sagoma) quelli con l'area di pertinenza e il percorso di adduzione quando non si dimostri il carattere migliorativo dal punto di vista architettonico e paesaggistico di eventuali soluzioni diverse.

Quelli definiti di **scarso valore e valore nullo** verranno ricondotti alla disciplina degli assetti urbanistico edilizi del territorio aperto.

ARTICOLO 22

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE DI RECENTE

FORMAZIONE IN AMBITO URBANO

Sono le aree urbanizzate interessate dagli sviluppi edilizi registratisi in genere a partire dal secondo dopoguerra e protrattisi fino ai giorni nostri, dove la connotazione in senso urbano risulta spesso carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediate, nonché nella qualità dello spazio pubblico. Obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento e completamento edilizio ed urbanistico di tali zone e, dove le condizioni lo richiedano e lo consentano, di realizzare processi di ristrutturazione e riqualificazione che connotino una forma urbana più compiuta ed una distinzione tra ambiti urbani e territorio aperto.

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

Il R.U. articolerà la disciplina tramite interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento e di nuova costruzione; saranno inoltre disciplinati i cambi di destinazione d'uso.

Il R.U. individuerà gli ambiti da sottoporre eventualmente a Piani attuativi o di Recupero urbano e fornisce le indicazioni di dettaglio per:

- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti esistenti;
- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare nelle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e di parcheggi richieste
- l'individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico, tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.

Il R.U. potrà altresì precisare in termini più puntuali il perimetro di tali aree, in base ad approfondimenti e specificazioni derivanti da una scala di lavoro di maggior dettaglio e da una cartografia più aggiornata .

ARTICOLO 23

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE NON STORICIZZATE DIFFUSE NEL TERRITORIO APERTO

Per il patrimonio edilizio di base identificabile prevalentemente con i manufatti di scarso valore storico-architettonico valgono le norme di cui all'art. 3, relative all'esigenza di qualificazione architettonica ed ambientale dei relativi caratteri edilizi.

Per tali edifici valgono inoltre le particolari prescrizioni inerenti gli assetti urbanistico-edilizi contenute all'interno degli specifici articoli relativi ai vari ambiti di tutela.

ARTICOLO 24

DEFINIZIONE DELLE UNITA TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.) E DEL "LIMITE URBANO "

Il P.S. rapporta il proprio apparato previsionale, in termini di trasformazioni e funzioni ammissibili, ad Unità Territoriali Organiche Elementari riferite in genere a Centri, Nuclei ed Aggregati consolidati, considerando questi come ambiti ottimali per la riqualificazione e lo sviluppo delle varie strutture insediative secondo un'ottica di integrazione fra assetti edilizi, urbanistici ed ambientali esistenti e di previsione.

Vengono definite con apposito codice numerico le UTOE per le quali sono previste apprezzabili trasformazioni degli assetti esistenti.

In alcuni limitati casi, le U.T.O.E. possono riguardare interventi di trasformazioni edilizia di nuovo impianto non rapportati a centri o nuclei urbani, finalizzate alla realizzazione di particolari attività produttive, turistiche ovvero per la sperimentazione di modelli alternativi di residenza o ospitalità.

Per ognuna delle U.T.O.E. con codice identificativo vengono previsti nell'elaborato " Statuto del Luogo" i livelli di trasformabilità ritenuti compatibili con la loro natura, in termini di dimensioni massime di crescita, dotazione di infrastrutture e servizi, funzioni da attribuire. Il dimensionamento dei Sistemi e delle UTOE contenuta nello Statuto del Luogo ha valore prescrittivo.

Le UTOE non devono essere considerate integralmente come aree di crescita edilizia ed urbanistica, ma come entità che concorrono alla definizione dell' "**ambito di pertinenza della struttura urbana e della sua possibile riorganizzazione ed evoluzione**". L'effettiva consistenza ed articolazione interna delle quantità di crescita edilizia previste dal P.S. come dimensione massima ammissibile sarà precisata dal punto di vista spaziale con il R.U.

Tale ambito viene individuato in base alla lettura del processo storico di formazione di ogni Centro e tiene conto sia delle previsioni per i nuovi insediamenti, sia delle sistemazioni di carattere paesistico su aree interstiziali o di frangia ritenute necessarie a definire una chiara identità spaziale e formale.

Il perimetro delle U.T.O.E., pertanto, concorre anche a definire un " limite urbano" individuato per impedire ulteriore consumo di suolo ed ha lo scopo di ridefinire i margini incerti dei vari Centri e delineare un ambito in cui le comunità umane possano riconoscersi e stabilire un rapporto di identificazione.

Il limite di ambito urbano potrà essere parzialmente rettificato, in sede di redazione del R.U., per adeguarlo a reali situazioni di fatto o in base ad oggettivi criteri di opportunità urbanistica scaturiti dalla più precisa base cartografica e dalla scala di lavoro di maggiore dettaglio del R.U. stesso.

ARTICOLO 24 bis

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

In base alle verifiche di sostenibilità effettuate con la Valutazione degli effetti ambientali si sono ottenute le seguenti risultanze circa gli effettivi livelli di crescita massimi ammissibili dal Piano:

Sistema 1S: n. 31 abitazioni(*) + 7.000 mq di superficie coperta produttiva

Sistema 2S: n.214 nuove abitazioni + mq 90.000 di superficie coperta produttiva + mq.2.500 di superficie coperta commerciale + 60 posti letto di tipo alberghiero

Inoltre: Riconversione di impianti produttivi nel Centro urbano per 80.000 mc. di cui: 70% di residenziale e 30% di commerciale, direzionale

Sistema 3S: n. 22 nuove abitazioni+ mc.11.000 di volumetria con destinazione turistico-ricettiva + 3000 mq. di s.c. agroindustriale.

Sistema 4S: n.68 nuove abitazioni+ 1Parco di campeggio per n.80 piazzole

(*)-N.B: si assume come parametro di riferimento generale per la dimensione di una abitazione un tipo edilizio convenzionale di ml.11x11x6,20(h)= mc.750 c.a. salvo il caso dell'intervento di trasformazione urbana delle aree produttive nel Centro urbano che viene fissato a mc. 500 data la naturale maggior densità edilizia in ambito urbano centrale.

Riepilogando:

- Residenza: n.335 nuove abitazioni
- Ricettività: n. 60 nuovi posti letto in strutture di tipo alberghiero e residence + 11.000 mc. di case per vacanza + 1 campeggio per 80 piazzole.

Produttivo: mq.100.000 di superficie coperta (di cui 3.000 agroindustriali) oltre alla Riconversione di impianti produttivi nel Centro urbano per 80.000 mc. di cui: 70% di residenziale e 30% di commerciale, direzionale

- Commerciale: mq. 2500 di superficie coperta
- Intervento di trasformazione urbana su area produttiva da ricollocare: 56.000 mc. di residenziale (70%), e 24.000 commerciale, direzionale, servizi ed attrezzature pubbliche (30%).

Per maggiori dettagli circa le trasformazioni ipotizzate per ogni singola UTOE si vedano gli elaborati **Statuto del Luogo e Valutazione degli effetti ambientali**.

N.B. Nella definizione dei livelli di crescita massima sostenibile ipotizzati non si può tenere conto della capacità residua del vigente S.U. per le zone di espansione in quanto **tutte le aree interessate sono in fase di attuazione** e quindi la relativa capacità insediativa non può influire su una programmazione pluridecennale quale quella del Piano Strutturale.

N.B. La quota di abitazioni non occupate al Censimento 2001 è pari a 110 (a fronte delle 670 del '91) L'Amm.ne comunale indica nella percentuale del 25% quella realisticamente recuperabile e di conseguenza ritiene irrinunciabile il dimensionamento proposto per le ragioni espresse nel successivo paragrafo a pag. 13

L'unità di misura convenzionale adottata per l'abitazione è pari ad un valore medio 750 mc (salvo il caso dell'intervento di riconversione delle aree produttive del centro urbano dove si assume il valore di 500 mc. per ragioni di opportunità tipologica). L'Amm.ne considera corretti tali valori in relazione alla prevalente tendenza in atto verso modelli abitativi monobifamiliari isolati. A tale unità abitativa si è fatto corrispondere nella Valutazione degli effetti ambientali un numero di abitanti teorici pari a 4 per ragioni di prudenza e a maggior garanzia di efficacia della Valutazione stessa a fronte di una composizione media dei nuclei familiari di 2,6. Si conferma quindi indirettamente come il parametro classico dell'urbanistica di 100 mc/abitante oggi in ogni caso non possa più essere utilizzato correttamente. Quindi se si vuole riferire il dimensionamento del Piano al rapporto fra abitazione-cubatura convenzionale al numero di abitanti si dovrebbe più correttamente indicare nel caso di Subbiano n.335 nuove abitazioni a cui corrispondono 252.000 mc. per un incremento in numero di abitanti come risulta dal seguente conteggio:

- abitazioni di 750 mc n. 335 x 4 abitanti = 1340 ab.
- trasformazione urbana di aree produttive nel centro urbano: mc. 56.000:500 mc/abitaz.=
abitazioni 112 x 2,6= 291abitanti

Pertanto la dimensione massima di crescita ammissibile è pari 335 nuove abitazioni e 1631 (1340 + 291) abitanti pari ad un incremento del 29% (1631:5485)

ARTICOLO 25

UNITA' INSEDIATIVE PER RESIDENZA E RELATIVI SERVIZI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI O PREVISTI

Si tratta delle aree già interessate da Piani attuativi derivanti dal precedente S.U. generale che devono essere ancora realizzate in tutto od in parte. Il P.S. riconferma tali aree nel loro perimetro e nella loro consistenza. In sede di R.U. potranno essere apportate correzioni del perimetro di detti Comparti per recepire situazioni di fatto, modifiche all'organizzazione interna ed alle potenzialità edificatorie.

In particolare nell'unità insediativa residenziale nella frazione di Castelnuovo già prevista con la Variante n.3 allo S.U. è consentita la attuazione per un volume massima di 5.000 mc. con esclusione dei manufatti e volumi ex rurali che saranno riconfigurati a parità di volume tramite P.d.R.

ARTICOLO 26**UNITA' INSEDIATIVE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO**

Il P.S. conferma sostanzialmente le aree per insediamenti produttivi previste dal precedente strumento urbanistico ritenute compatibili dal punto di vista della loro localizzazione.

Ipotizza altresì la possibilità di rilocalizzazione nell'area di Castelnuovo per quelle ubicate nel centro urbano con rapporti non ottimali con i tessuti residenziali.

La dimensione massima delle nuove Unità insediative è contenuta nel documento del P.S. Statuto del Luogo; la specificazione delle caratteristiche e le relative modalità attuative compete al R.U.

Il R.U. dovrà comunque in ogni caso contenere:

- una revisione degli indici e dei parametri edilizi per consentire l'ottimizzazione delle strutture produttive esistenti, la loro eventuale riconversione, il migliore utilizzo delle aree scoperte e di quelle inedificate;
- una più esatta formulazione della disciplina sulle destinazioni d'uso ammissibili e dei relativi cambi, specialmente in rapporto alle caratteristiche delle strutture commerciali e direzionali insediabili in tali zone;
- una verifica del sistema dei servizi a rete e della qualità delle condizioni igienico ambientali;
- la verifica degli standards urbanistici, in particolare dei parcheggi, da organizzare in unità più piccole e maggiormente articolate in rapporto all'effettivo utilizzo;
- l'adozione di accorgimenti per la riduzione dell'impatto paesaggistico delle strutture produttive maggiormente incoerenti rispetto ai contesti territoriali;

In sede di R.U. potranno essere apportate variazioni di perimetro delle aree già regolate da piani attuativi per recepire sia situazioni di fatto, sia eventuali modifiche all'organizzazione interna, alle potenzialità edificatorie ed agli standards urbanistici, sulla base di verifiche sulla effettive necessità e sul bilancio consuntivo della gestione di dette aree.

CAPO IV

DISCIPLINA DELLA RISORSA RIFERITA ALLE STRUTTURE FUNZIONALI E DI RELAZIONE

ARTICOLO 27

RELAZIONI, MOBILITA' E FRUIBILITA' TERRITORIALI

La complessa rete di relazioni esistenti sul territorio, per la presenza di elementi naturalistici ed ambientali e di strutture legate all'attività dell'uomo nei secoli, deve essere conservata e valorizzata come una risorsa fondamentale per un ritrovato equilibrio territoriale. Traendo spunto dagli assetti esistenti il P.S. propone interventi di carattere ambientale, paesaggistico e di sistemazione urbana tesi ad arricchire la dotazione di elementi di relazione sotto il profilo sia della fruibilità, sia della percezione e della contemplazione del paesaggio.

Analogamente il P.S. punta anche, attraverso una ragionata ed organica programmazione di interventi, a realizzare il massimo di qualità della vita all'interno dei vari "luoghi" ed il massimo di relazioni fra "luogo" e "luogo".

ARTICOLO 28

STRUTTURE RELAZIONALI DI CARATTERE STORICO AMBIENTALE

Corsi d'acqua e percorsi storici, così come individuati nella cartografia del P.S., oltre che avere valenza dal punto di vista ambientale e paesaggistico costituiscono fattori strutturali per la valorizzazione e fruibilità del territorio e per lo sviluppo ed articolazione di più ampie relazioni fra insediamenti e territorio aperto.

Per quanto riguarda gli interventi di tutela e valorizzazione si seguiranno le norme e direttive di cui al livello A) di tutela assoluta.

In ambito urbano si dovrà favorire la connessione di tali strutture di relazione con gli spazi aperti e le attrezzature pubbliche (scuole, impianti sportivi ecc.) e possibilmente arricchire la dotazione di percorsi alternativi di tipo ciclopedonale.

ARTICOLO 29

STRUTTURE RELAZIONALI LEGATE ALLA MOBILITA'

Il P.S. ha come finalità l'elevamento della funzionalità e della qualità complessiva del sistema dei trasporti e delle relazioni interne ed esterne all'area, dando priorità al trasporto pubblico su gomma e ferrovia ed alle forme di mobilità alternativa individuale.

Analogamente il P.S. ha come obiettivo il recupero e la valorizzazione della viabilità storica minore, anche in funzione delle proposte per la promozione turistica, ambientale e culturale del territorio.

I nuovi tracciati alternativi alla S.R. 71 proposti, così come indicato nella cartografia, costituiscono per l'Amm.ne comunale uno degli obiettivi prioritari e qualificanti il programma di riassetto urbano e di riorganizzazione del sistema della mobilità del P.S.; esso delinea una opportunità di ricomposizione unitaria del sistema insediativo attualmente tagliato in due dalla viabilità di fondo valle del Casentino, restituendo funzionalità, qualità della vita, maggiori opportunità di relazioni e favorendo la "coesione sociale" della comunità locale.

Per la ferrovia Arezzo-Stia il P.S. punta ad un innalzamento del grado di utilizzazione per il trasporto dei passeggeri e ad un suo recupero e valorizzazione in chiave di turismo ambientale e culturale. Gli ambiti destinati ad Attrezzature ferroviarie, devono essere prioritariamente destinate ad attività connesse con la mobilità; in particolare possono essere utilizzate per interventi finalizzati all'interscambio quali parcheggi auto, moto, cicli, terminal bus, itinerari ciclabili.

Per le strutture viarie esistenti il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- la riqualificazione dei tracciati in ambito urbano e suburbano, tramite costruzione di marciapiedi, in tutte le situazioni dove ciò appare fattibile.
- l'eliminazione di spazi impropri di sosta per le auto che limitano l'ampiezza delle carreggiate;
- l'eventuale inserimento di alberature e strutture di arredo urbano.

Per le viabilità di previsione il R.U. e gli altri strumenti di attuazione dovranno fornire specificazioni e criteri per la loro progettazione e realizzazione, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- l'ambito stradale potrà prevedere fasce laterali idonee all'inserimento di percorsi pedonali e ciclabili, filari di alberi, piazzole di sosta d'emergenza per veicoli, spazi di fermata per

mezzi pubblici, sistemazioni a verde di corredo, con l'obiettivo di qualificare lo stesso come un "corridoio ambientale" con valore paesaggistico e non soltanto come una infrastruttura meramente tecnologica;

- nella definizione dei tracciati dovranno essere rispettate la configurazione morfologica del territorio, le preesistenze di carattere storico nonché le emergenze di carattere vegetazionale e naturalistico;

- i rilevati stradali, da contenere in altezza entro valori compatibili con i contesti ambientali di riferimento, dovranno essere realizzati tramite scarpate in terra ricoperte da manto erboso;

- dovrà essere arricchita e migliorata la dotazione di spazi di sosta.

Il R.U. conterrà inoltre la mappa dell'accessibilità urbana per le persone disabili, anziani, bambini e per tutti coloro che possono avere ridotte capacità motorie.

ARTICOLO 30

STRUTTURE FUNZIONALI E DI RELAZIONE PER LA FRUIBILITA' E LA VALORIZZAZIONE TERRITORIALE.

Il P.S. individua all'interno del territorio una serie di strutture, in parte esistenti, in parte di nuova previsione, da assumere con valore strategico nell'ambito del progetto di ricomposizione, di valorizzazione e di promozione del territorio, sia in chiave interna, sia di richiamo ed attrazione verso l'esterno.

Esse riguardano:

- una serie di attrezzature e di servizi di tipo puntuale prevalentemente ubicati all'interno delle strutture urbane che svolgono funzioni di servizio, ovvero offrono opportunità di aggregazione socio-culturale;

- alcune emergenze storico-architettonico-ambientali coincidenti con i più significativi centri antichi ed alcune strutture storico-paesistiche che vengono assunte come "caposaldi" territoriali capaci di marcare la memoria e l'identità storico-culturale-ambientale e come risorse fondamentali di cui poter tornare a fruire pienamente e consapevolmente da parte della comunità locale, nonché da promuovere, anche in termini economici verso l'esterno.

La tavola di inquadramento generale del territorio (Sistemi e UTOE) da conto della loro distribuzione sul territorio.

TITOLO III

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

ARTICOLO 31

ATTREZZATURE IGIENICO SANITARIE E DELL'ECOLOGIA DEL TERRITORIO - TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

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

Gli obiettivi di carattere generale riguardano:

- la rigenerazione fisiologica dei corsi d'acqua;
- la tutela delle risorse idriche rispetto ad un eccessivo sfruttamento, specie per gli usi irrigui, ed un controllo sulla qualità delle acque dal punto di vista batteriologico; in tal senso occorre limitare gli emungimenti per uso irriguo a favore della realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali e di quelle meteoriche. L'Amministrazione comunale predisporrà un Regolamento per la realizzazione di pozzi ed in generale un controllo sui consumi ed anche sulle opere di captazione private. Le aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento saranno appositamente indicate in scala adeguata nel R.U. così come anche eventuali norme più specifiche in materia di contenimento e razionalizzazione dei consumi;
- per il territorio di pianura la messa a regime della rete fognaria con l'allacciamento al previsto depuratore consortile in località Buta.
- per i centri minori la realizzazione di piccoli impianti locali per i centri di collina e montani, anche tramite sistemi di tipo naturale;
- l'applicazione della normativa sull'inquinamento acustico di cui allo specifico Piano adottato con delib. C.C. n. 17 del 23/05/2003.
- la progressiva eliminazione dell'uso dei pesticidi in agricoltura;

- un piano di riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico degli impianti industriali collocati impropriamente nel Centro urbano

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

- gli interventi di ristrutturazione e miglioramento delle strutture della mobilità finalizzati a migliorare la condizione dei centri urbani dagli effetti negativi del traffico improprio;
- le sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico degli ambiti a contatto con le aree produttive e con le viabilità di scorrimento, con l'arricchimento della dotazione di verde sulle aree urbane e suburbane;
- l'obbligo di trattamento preventivo delle acque di scarico civile degli insediamenti in territorio extraurbano a cui la disciplina normativa del P.S. subordina il rilascio delle concessioni edilizie relative a qualsiasi intervento su tali realtà.

Il P.S. assume in linea generale i principi della Bioedilizia e della sostenibilità nella costruzione degli edifici che saranno meglio specificati con il R.U. e con il Regolamento edilizio.

ARTICOLO 32

TUTELA RISPETTO AI FENOMENI DI PERICOLOSITA'

GEOLOGICA ED IDRAULICA

Il P.S. attua le direttive in materia di difesa del suolo previste dal P.I.T. e del P.T.C.

Le Norme del PIT di cui agli artt. da 74 a 79 vengono assunte nel P.S. come specifica disciplina in materia di difesa del suolo dai fenomeni alluvionali.

In particolare esso assume i contenuti degli art. 29 e 31 del P.T.C. rispettivamente in materia di corretta gestione della funzionalità idraulica e della geomorfologia del territorio assumendola, all'interno della disciplina dei vari assetti, secondo i diversi livelli di tutela individuati per il territorio aperto al Titolo II Capo II delle presenti N.T.A, nell'elaborato del quadro programmatico normativo " Statuto del Luogo ".

In particolare si prescrive che nel R.U.:

- siano individuati i tratti dei corsi d'acqua attraversanti le aree urbane e sottoposti alla approvazione dell'Autorità idraulica competente

- siano individuate e sottoposte alla approvazione dell'Autorità idraulica competente le aree urbane a criticità idraulica dovute ad impermeabilizzazione del suolo
- siano individuate e sottoposte alla approvazione dell'Autorità idraulica competente le aree urbanizzate a criticità idraulica dovuta ad insufficienza delle sezioni di deflusso. Nei tratti tombati si verifichino con opportuni calcoli idraulici le sezioni dei manufatti in modo che siano adeguate a smaltire le portate di piena in osservanza della normativa vigente.

Per le aree ricomprese all'interno delle Casse di laminazione previste dall'Autorità di bacino dell'Arno sono consentiti gli interventi necessari per la difesa idraulica nel rispetto delle Linee guida emanate dalla stessa Autorità. Sono altresì consentiti, quando non in contrasto con dette Linee guida, gli usi naturalistici, le attività agro-silvo-pastorali, quelle sportive e ricreative che non comportino trasformabilità.

Eventuali ulteriori specificazioni e norme di dettaglio faranno carico al R.U.

ARTICOLO 33

AMBITI INDIZIATI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il P.S. individua nella Carta dei Vincoli alcuni ambiti segnalati dalla Soprintendenza archeologica della Toscana (beni di cui alla lettera m) della legge 431/85) e recepiti a suo tempo dalla Amministrazione provinciale con delibera C.P. n° 30 del 30/03/94 in applicazione della Delibera C.R. 296/88 la cui disciplina è stata confermata dal PIT.

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

ARTICOLO 34

NORME IN MATERIA DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESISTICI AI FINI DELLA REDAZIONE DEL R.U. E DEI PIANI ATTUATIVI

Il P.S., attraverso le Relazioni sulle attività di Valutazione, definisce criteri e modalità per lo svolgimento delle valutazioni degli effetti ambientali e paesistici negli atti di

pianificazione territoriale compresi quelli relativi ai Piani e Programmi di settore. Dette relazioni sono parte integrante delle presenti NTA; in particolare assumono valore prescrittivo per il R.U.:

- le schede di valutazione ambientale contenenti vincoli alla trasformabilità e le verifiche demandate al R.U.
- la relazione e le schede di valutazione urbanistica e paesistica.

Nella redazione dei R.U., dei Piani attuativi e di quelli di settore, di competenza comunale, dovrà pertanto rispettarsi quanto contenuto in detta Relazione, salvo più precise specificazioni che potranno essere introdotte al momento della redazione di detti strumenti. In sede di R.U. è fatto obbligo della acquisizione della certificazione del Gestore del servizio idrico integrato sull'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che comportano maggiori consumi idrici.

ARTICOLO 35

MODIFICHE AL PIANO STRUTTURALE

Al Piano Strutturale potranno essere apportate modifiche con le procedure di cui all'art. 26 e 35 della L.R. 5/95 tramite appositi atti di Variante.

Il R.U. potrà definire lievi rettifiche ai perimetri dei Sistemi Territoriali, alle Unità territoriali organiche (U.T.O.E.), al Limite Urbano, nonché specificazioni normative derivanti unicamente dal passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla conseguente migliore definizione degli stati di fatto.

In tutti i casi di cui sopra tali modifiche, data la loro natura, non determinano Variante al Piano strutturale.

Subbiano, Marzo 2004.

COORDINAMENTO TECNICO
E PROGETTAZIONE

Dott. Arch. Gabriele CORSI

INDICE**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

ARTICOLO 1	- Finalità e contenuti del Piano Strutturale	Pag.	1
ARTICOLO 2	- Il Territorio come risorsa della comunità locale	Pag.	2
ARTICOLO 3	- La qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni sul territorio come metodo generalizzato d'intervento	Pag.	3
ARTICOLO 4	- Attuazione del Piano	Pag.	6
ARTICOLO 5	- Strumenti di attuazione	Pag.	8
ARTICOLO 6	- Categorie, indici e parametri urbanistici	Pag.	9
ARTICOLO 7	- Opere di urbanizzazione	Pag.	9
ARTICOLO 8	- Perequazione degli interventi tramite l'istituto del comparto edificatorio	Pag.	10
ARTICOLO 9	- Norme di salvaguardia	Pag.	11
ARTICOLO 10	- Elaborati del Piano Strutturale	Pag.	12

**TITOLO II
INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO E RELATIVA DISCIPLINA NORMATIVA****CAPO I** - *CRITERI GENERALI DI INQUADRAMENTO ED ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO*

ARTICOLO 11	- Rapporto fra P.S, P.I.T. e P.T.C.	Pag.	14
ARTICOLO 12	- Lettura, interpretazione, organizzazione del territorio	Pag.	15
ARTICOLO 13	- Articolazione della disciplina del Piano per tipologie di risorse e per sistemi strutturali	Pag.	15

CAPO II - *NORME GENERALI PER LA RISORSA AMBIENTALE*

ARTICOLO 14	- Articolazione della disciplina della risorsa ambientale per livelli di tutela	Pag.	16
ARTICOLO 15	- Livello A) di tutela assoluta	Pag.	18
ARTICOLO 16	- Livello B) di tutela delle aree a protezione di centri urbani, degli aggregati e delle ville	Pag.	20
ARTICOLO 17	- Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola	Pag.	21
ARTICOLO 18	- Livello D) di tutela di particolari emergenze storico-paesaggistiche	Pag.	24
ARTICOLO 19	- Tutela delle attrezzature di equipaggiamento del territorio	Pag.	25

CAPO III - *NORME GENERALI PER LA RISORSA AMBIENTALE*

ARTICOLO 20	- Articolazione della disciplina per tipologie di strutture insediative	Pag.	26
ARTICOLO 21	- Disciplina delle strutture insediative di matrice storica	Pag.	26
ARTICOLO 22	- Disciplina delle strutture insediative di recente formazione in ambito urbano	Pag.	28
ARTICOLO 23	- Disciplina delle strutture insediative non storicizzate diffuse nel territorio aperto	Pag.	29
ARTICOLO 24	- Definizione delle unità organiche elementari (U.T.O.E.) e del limite urbano	Pag.	29
ARTICOLO 25	- Unità insediative per residenza e relativi servizi derivanti da Piani attuativi approvati	Pag.	30
ARTICOLO 26	- Unità insediative per attività produttive esistenti e di nuovo impianto	Pag.	31

CAPO IV - *DISCIPLINA DELLA RISORSA RIFERITA ALLE STRUTTURE FUNZIONALI E DI RELAZIONE*

ARTICOLO 27	- Relazioni, mobilità e fruibilità territoriali	Pag.	32
ARTICOLO 28	- Strutture relazionali di carattere storico ambientale	Pag.	32
ARTICOLO 29	- Strutture relazionali legate alla mobilità	Pag.	33
ARTICOLO 30	- Strutture funzionali e di relazione per la fruibilità		

e la valorizzazione territoriale Pag. 34

TITOLO III
NORME DI CARATTERE PARTICOLARE

ARTICOLO 31	- Attrezzature igienico-sanitarie e dell'ecologia del territorio		
	- Tutela della risorsa idrica	Pag.	35
ARTICOLO 32	- Tutela rispetto ai fenomeni di pericolosità geologica e idraulica	Pag.	36
ARTICOLO 33	- Ambiti indiziati di interesse archeologico	Pag.	37
ARTICOLO 34	- Norme in materia di valutazione degli effetti ambientali ai fini della redazione del R.U. e dei Piani attuativi	Pag.	37
ARTICOLO 35	- Modifiche al Piano Strutturale	Pag.	38
INDICE		Pag.	39
Allegato.	- Estratto norme Area Protetta 0/Arno		