



PSI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Comune di Lucignano (AR) Comune di Marciano della Chiana (AR)



Comune di Lucignano – Sindaco
Roberta Casini



Comune di Marciano della Chiana – Sindaco
Marco Barbagli

Responsabile del Procedimento

Arch. Alessio Bartolozzi

Garante dell'Informazione e Partecipazione

Arch. Matteo Esposito Vivino

Progetto e coordinamento

Arch. Alessio Bartolozzi

Collaboratori al progetto

Arch. Laura Tavanti

Geom. Patrizia Sodi

Arch. Desirè Gambini

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa Pirrello

Aspetti Geologici

Geol. Franco Bulgarelli

Geol. Nicola D'Ubaldo

Aspetti Idraulici

Chiarini Associati Ingegneria Civile e Ambientale

Ing. Remo Chiarini

Ing. Alessandro Berni

Ing. Luigi Bigazzi

Marzo 2019

Premessa	2
<i>Parte I</i>	
- Dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico al Piano Strutturale Intercomunale. Metodologia elaborativa	4
- La formazione del Quadro Conoscitivo	8
- L'integrazione dell'avvio del procedimento ai sensi del D.P.G.R. 32/R/2017	8
<i>Parte II</i>	
- La definizione delle strategie: il Perimetro del Territorio Urbanizzato	10
- Ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato	15
- Le strategia di tutela delle aree esterne al PTU e le strategie intercomunali	17
<i>Parte III</i>	
- Le tavole dello statuto del territorio e le tavole delle strategie dello sviluppo sostenibile	19
<u>Allegato A - Integrazione alla disciplina del PTCP di Arezzo</u>	22
- <i>Valutazione di compatibilità urbanistica e paesistica delle aree di tutela</i>	
- <i>Valutazione delle aree con tessitura agraria a maglia fitta</i>	
- <i>Valutazione delle aree con sistemazione a terrazzi o ciglioni</i>	

Premessa

La legge per il Governo del Territorio n. 65/14 ha disciplinato per la prima volta la pianificazione intercomunale con l'obiettivo di garantire una progettazione unitaria delle trasformazioni a livello d'area vasta. Le dinamiche socio-economiche, le tendenze insediative, le scelte infrastrutturali, la dotazione complessiva di risorse configurano un unico territorio da gestire in maniera unitaria e sinergica attraverso la pianificazione urbanistica che ne rappresenta uno strumento fondamentale. Un progetto sperimentale per le amministrazioni che potrà diventare uno strumento prezioso anche per imprese e cittadini, che avranno davanti un quadro di programmazione più omogeneo, dunque più semplicità e meno contraddizioni.

La convenzione sottoscritta nel dicembre 2014 dai comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, finalizzata alla gestione in forma associata di funzioni e servizi tra i quali Urbanistica ed Edilizia, ha di fatto costituito impulso per l'avvio di un percorso finalizzato al riconoscimento di un unico sistema di pianificazione territoriale che interessi due amministrazioni che coprono complessivamente un'area di circa 69kmq e sfiorano i 7.000 abitanti.

Un territorio caratterizzato da una pluralità di attrattori territoriali e da un'eterogenea distribuzione delle risorse, la cui continuità geografica è interrotta dall'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, dalla ferrovia Sinalunga-Arezzo-Stia, dal torrente Esse, dove i poli attrattori divergono tra le due comunità, da una parte la Cassia sull'asse Arezzo-Valdichiana, dall'altro Siena sulla S.S. Due Mari.

La redazione di uno strumento di pianificazione territoriale unitario di parte da questi punti di fissi, ed attraversa due fondamentali processi:

- la definizione di uno Statuto del territorio fondato sui parametri del PIT/PPR che ne declini le invarianti strutturali e ne inserisca i contenuti all'interno di una visione unitaria;
- la definizione di strategie e visioni al futuro coerenti con i caratteri strutturanti del Territorio, individuati nell'ambito dello Statuto e compatibili con gli obiettivi strategici da esso derivati.

L'esigenza di procedere alla redazione congiunta e coordinata del PSI trova ulteriore conferma nel dettato della nuova legge regionale sul governo del territorio e del PIT implementazione paesaggistica, che:

- individuano esigenze di rinnovamento degli strumenti urbanistici dei comuni nell'ottica dei nuovi principi della pianificazione urbanistica e paesaggistica e del recepimento dei contenuti del Piano Paesaggistico;
- Incentivano la redazione di PSI sia per favorire il coordinamento delle scelte sul territorio sia per rispondere a criteri di economicità di risorse e di professionalità;
- definiscono, anche attraverso l'istituzione della conferenza di co-pianificazione, la necessità di una pianificazione dello sviluppo e delle trasformazioni animata da obiettivi di riduzione del consumo

di suolo e superamento di logiche di urbanizzazione ancorate alla frammentarietà ed al mero sviluppo lungo le infrastrutture principali, orientando le trasformazioni verso la ridefinizione dei margini urbani, la densificazione ed il recupero di aree degradate.

L'obiettivo principale del PSI può essere sintetizzato nella volontà di coordinare le strategie territoriali programmando azioni e progetti pertinenti a forte valenza strategica in una visione di "*area vasta*", mirando altresì alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse identitarie che caratterizzano le realtà locali, da intendersi come attrattive valenti in un reticolo più ampio di città policentrica e non come mera interlocuzione tra due amministrazioni.

In quest'ottica non possono retrocedere le piattaforme produttive, commerciali e di servizi esistenti in ciascun territorio, ne possono essere concentrate trovando improbabili baricentri tra i due territorio.

Il consolidamento di queste aree procede di pari passo con le strategie di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la saturazione delle aree e la potenzialità espansiva definita attraverso la copianificazione.

Al fine di esplicitare i contenuti concretizzati negli Indirizzi Normativi del PSI e nella cartografia ad esso allegata viene pertanto redatta la relazione generale del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) articolata in tre parti:

- la prima parte descrive il metodo sul quale è stato impostata la redazione del quadro conoscitivo che ha portato alla definizione progettuale;
- la seconda parte descrive i contenuti progettuali espressi dal PSI;
- la terza parte fornisce una guida per la lettura e la comprensione degli elaborati grafici di progetto del piano: le tavole dello statuto del territorio e le tavole delle strategie dello sviluppo sostenibile.

Parte I

Dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico al Piano Strutturale Intercomunale. Metodologia elaborativa.

Sin dalla sua approvazione, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Regionale del 27 marzo 2015, n. 37, il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico si è mostrato, per contenuti e mole di elaborati, qualcosa che andasse ben oltre l'essere un atto di programmazione che "stabilisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale" così come riportato dalla L.R. 5/95.

Esso è un canone di lettura della pianificazione territoriale filtrato dalle quattro invarianti strutturali, declinato in ambiti territoriali e coniugato in direttive e prescrizioni da rendere aderenti ad ogni singolo territorio.

Partendo da questo assunto il territorio sovra-comunale di Lucignano e Marciano della Chiana, ormai incardinato in due distinti strumenti di pianificazione territoriale, è stato oggetto di ricognizione totale della parte normativa e cartografica, al fine di definire uno statuto del territorio coerente con i contenuti del PIT/PPR dando una chiave di lettura unitaria di due territori fino ad oggi sviluppatisi in maniera autonoma e distinta.

Per quanto stabilito dall'articolo 94 della L.R. 65/2014 (il Piano Strutturale Intercomunale) "due o più comuni, anche appartenenti a province diverse, possono procedere alla formazione del PSI avente i contenuti del PS comunale. In questo quadro tuttavia il PSI contiene (definisce e determina) le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT con valenza di PPR, il PTC, con particolare riferimento:

- alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- alla previsione di forme di perequazione territoriale.

In ordine ai su detti obiettivi "di principio" il PSI si è mosso definendo una serie di obiettivi strategici e le azioni previste per il raggiungimento degli stessi, già con delibera di G.C. n. 167/2016 emessa dal comune capofila (Lucignano).

Tali contenuti sono così disposti:

OBIETTIVI

1) Rafforzare la competitività Territoriale attraverso

- la valorizzazione delle "qualità" dei diversi luoghi e la promozione delle produzioni tipiche;
- la definizione di una piattaforma turistica a scala sovra-comunale;
- la promozione di politiche energetiche sostenibili e compatibili con i valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del Territorio;
- il recepimento e l'attuazione dei contenuti del Piano Paesaggistico;

2) Mettere a sistema le risorse e le opportunità espresse dal Territorio

- Rafforzare e qualificare la capacità di "accoglienza" del Territorio;
- Incrementare gli attuali livelli di accessibilità e agevolare gli spostamenti interni anche promuovendo la creazione di una rete intermodale di trasporto;
- Promuovere le sinergie territoriali, riconoscendo le vocazioni dei diversi "luoghi";
- Sostenere e qualificare il tessuto produttivo insediato;
- Promuovere azioni di partnership pubblico-privato per la concreta attuazione degli interventi;

3) Attuare una programmazione territoriale ed urbanistica coordinata e condivisa fondata sul contenimento del consumo di suolo, sul governo dei rischi, sulla definizione di una rete infrastrutturale intermodale d'area vasta

- Interrompere l'espansione "a filamento" lungo le direttrici infrastrutturali principali, ragionando sulla ridefinizione di "nuovi margini urbani";
- Ragionare sulle opportunità di rigenerazione di interi tessuti residenziali e produttivi;
- Individuare e promuovere il recupero di aree compromesse e degradate e di contenitori dismessi;
- Salvaguardare l'integrità fisica del Territorio e governare le diverse forme di rischio;
- Assicurare la partecipazione dei cittadini in tutte le fasi del processo di pianificazione e Valutazione;
- Salvaguardare la riconoscibilità delle frazioni tutelando l'identità storica, morfologica e sociale.

AZIONI

- potenziare la presenza delle imprese agricole guidate da imprenditori agricoli professionali;
- favorire il mantenimento del territorio fortemente parcellizzato da parte degli imprenditori agricoli;
- consentire l'implementazione delle attività volte alla trasformazione dei prodotti agricoli presenti sul territorio (frantoi, cantine vinicole, settore secondario collegato all'agricoltura);
- favorire il rafforzamento del sistema agriturismo di accoglienza;
- favorire l'insediamento di attività ricettive professionali sul territorio;
- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore;

- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente di scarso valore comprese criticità ed emergenze territoriali in territorio aperto, per il rafforzamento ed il mantenimento dell'attività agricola;
- favorire la riqualificazione del centro storico di Marciano della Chiana promuovendo la "Torre" come elemento museale e congressuale;
- favorire il recupero integrato in un percorso turistico integrato della "Fortezza" medioevale di Lucignano;
- favorire la riqualificazione del centro storico di Lucignano come polo turistico attraverso il restauro degli spazi pubblici e l'implementazione dei sottoservizi tecnologici;
- perseguire la realizzazione del nuovo polo scolastico di Lucignano modificando gli obiettivi che ora insistono sull'area sportiva prospiciente l'abitato di Lucignano;
- prevedere l'implementazione delle aree a servizi e standard circostanti il nucleo di Lucignano (area camper di Lucignano, aree di sosta attraverso la riqualificazione in tal senso delle aree circostanti il nucleo cittadino);
- riconoscere il sottosistema ambientale del Calcione quale area umida del Calcione, luogo di promozione turistica e naturalistica attraverso specifiche norme di tutela e valorizzazione;
- attivare una specifica promozione dell'area archeologica della necropoli etrusca di Casalta;
- favorire un turismo mirato aggregando le emergenze di carattere storico ed ambientale presenti nei due comuni anche attraverso specifici percorsi pedonali e ciclabili che attraversino i due territori, dal Calcione fino al sentiero della Bonifica;
- consolidare il nodo commerciale/artigianale nella frazione di Cesa;
- consolidare il nodo produttivo formatosi intorno alla stazione di Lucignano conseguentemente all'impianto realizzato da SVI S.p.a.
- consolidare il nodo produttivo/artigianale circostante all'area del Padule di Lucignano conseguentemente alle previsioni collegati all'espansione avviata da Diakont S.r.l.;
- individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 concretizzando al suo interno gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente individuando le aree per le quali intervenire attraverso la rigenerazione urbana, le aree di completamento e di espansione ragionevole dei nuclei residenziali e produttivi;
- sostenere l'ultimazione delle lottizzazioni incomplete anche attraverso progetti unitari convenzionati, riducendo il frazionamento di aree pubbliche a il recupero di risorse per potenziare le strutture esistenti;
- concludere le problematiche connesse all'espansione lineare della frazione di Cesa in direzione del limitrofo comune di Foiano della Chiana, e lungo i crinali del nucleo di Marciano della Chiana;

- concretizzare l'implementazione di spazi pubblici e di servizi accessori alla residenza nelle frazioni di Pieve Vecchia, La Croce, Santa Maria, Badicorte;
- implementare gli impianti di smaltimento dei reflui, riducendo gli scarichi liberi presenti nel nucleo di Marciano della Chiana e Badicorte e nelle frazioni di Lucignano (Santa Maria, Pieve Vecchia e La Croce);
- implementare le aree metanizzate;
- implementare le aree servite da acquedotto in particolare per la zona produttivo/artigianale di Badicorte;
- coinvolgere le diverse comunità interessate attraverso una partecipazione articolata con incontri pubblici da eseguire durante la progettazione del nuovo piano intercomunale;
- relativamente alle infrastrutture che attraversano il territorio perseguire, di concerto con l'ente Regione Toscana, un percorso alternativo alle previsioni della E78-Due Mari ancora presente tra gli obiettivi del PIT-PPR.

La procedura di ricognizione dei contenuti delle quattro invarianti strutturali ha quindi permesso verificare se gli obiettivi prefissati e le azioni necessarie fossero allineati ai contenuti del PIT/PPR, perciò analizzando ogni singola invariante in funzione del territorio interessato.

L'analisi delle invarianti ha delineato le Unità Territoriali Organiche Omogenee (UTOE) del PSI fin da subito, intrecciando le definizioni, le direttive e le prescrizioni contenute per singolo carattere e per singolo morfotipo espresso nell'elaborato "abachi delle invarianti strutturali".

All'interno di ciascuna UTOE, i contenuti del patrimonio territoriale hanno trovato immediata collocazione, rilevandone le peculiarità ormai intrinseche e provenienti dai precedenti strumenti di pianificazione territoriale.

La base dell'elaborazione del PSI è quindi una revisione complessiva del Quadro Conoscitivo, elemento fondante e struttura sulla quale trovano sostegno le strategie che esprimono gli Indirizzi Normativi e ne delineano l'espressione cartografica.

Partendo dai singoli Piani Strutturali, il processo cognitivo del territorio ha definito gli elementi che hanno consentito di rapportare un confronto con le invarianti strutturali del PIT/PPR, ricollegando l'uso dei suoli, la presenza delle reti e dei sottoservizi, la mobilità, le infrastrutture, le proprietà pubbliche, l'elenco delle attività agricole, l'elenco delle attività in territorio rurale, l'attuazione degli strumenti urbanistici, le previsioni e gli obiettivi ad essi collegati.

Gli strumenti forniti dal PIT/PPR hanno continuato a coadiuvare l'operazione di analisi ed in particolare l'individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato è conseguenza dello studio del tessuto edilizio filtrato con i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee intrecciato con l'elaborato del PIT "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea".

I morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sono stati rapportati alla "scala territoriale" interessata ed alla consistenza del tessuto edilizio presente.

Tale rapporto ha consentito l'individuazione morfogenetiche delle urbanizzazioni contemporanee, di declinarne i contenuti e stabilire le direttive necessarie al mantenimento, consolidamento ovvero espansione di ogni singola parte del territorio urbanizzato.

La formazione del Quadro Conoscitivo

La formazione del quadro conoscitivo (Q.C.) è il compimento di un'elaborazione di dati e contenuti già espressi da ogni singolo strumento di pianificazione territoriale, opportunamente aggiornati e contestualizzati allo studio di conformazione al PIT/PPR.

Partendo da essi è stato possibile tracciare le principali componenti territoriali, la presenza di attività, l'evoluzione antropica e infrastrutturale.

L'analisi condotta ha consentito l'individuazione del Patrimonio Territoriale di cui all'art. 9 degli Indirizzi normativi, confermato le emergenze storico architettoniche presenti, delineato la rilevanza delle infrastrutture locali, convalidato i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

In ordine ai contenuti del Q.C. la vincolistica paesaggistica è elemento cardine ai fini delle valutazioni sui beni tutelati ed all'applicazione delle direttive e prescrizioni dell'elaborato 8B e delle singole area di vincolo di cui all'elaborato 3B.

I dieci elaborati costitutivi il Q.C. sono pertanto una sintesi di dati che non necessariamente trovano interfaccia espressiva ma che sono la base che ha impostato la linea progettuale del PSI.

L'integrazione dell'avvio del procedimento ai sensi del D.P.G.R. 32/R/2017

Il percorso di formazione del PSI è stato implementato dall'entrata in vigore del D.P.G.R. 32/R/2017 in quanto, come previsto all'art.3 di detto regolamento *"Nell'ambito degli atti di avvio del procedimento di cui all'art. 17 della l.r. 65/2014 per la formazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale le amministrazioni comunali definiscono il perimetro del territorio urbanizzato, allo scopo di individuare eventuali ipotesi di trasformazione subordinate al parere della conferenza di copianificazione, di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014"*.

Conseguentemente è risultato opportuno e necessario provvedere valutando i dispositivi in esso contenuti relativamente al dimensionamento dello strumento di pianificazione territoriale di cui trattasi e dell'applicazione procedurale dell'art. 25 della L.R. 65/2014, "disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di Copianificazione".

Con apposita conferenza effettuata in data 23.10.2018, sono state delineate le strategie da attuare in ordine all'espansione delle piattaforme produttivo/artigianali, commerciali e direzionali presenti nei due

territori, dando atto che, in presenza di una impossibile unitarietà di realizzare un'area e/o piattaforma produttiva per il territorio del PSI, era necessario operare sulle attuali consistenze, così come espresse nei contenuti dell'art.24 degli Indirizzi Normativi, "Le strategie per la valorizzazione delle aree specialistiche a destinazione non residenziale".

Esse si concretizzano nel dimensionamento del PSI, definito all'interno di ciascuna U.T.O.E. nel rispetto dell'art. 99 della L.R. 65/2014 e dell'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017.

Parte II

La definizione delle strategie: il Perimetro del Territorio Urbanizzato

La nuova legge regionale 65/2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art.4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato".

La rigenerazione dei tessuti esistenti, l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni sono le condizioni da porre ad ogni trasformazione e conseguentemente, la proposta dei nuovi strumenti di pianificazione comunale si deve basare sul prioritario soddisfacimento delle esigenze mediante la manutenzione e la cura, il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, assumendo il limite al consumo di suolo come il punto di partenza per organizzare gli insediamenti.

La definizione del territorio urbanizzato (PTU), la cui consistenza morfotipologica discende dall'analisi dei canoni contenuti nel PIT/PPR, è conseguente all'applicazione dei dispositivi della L.R. 65/2014, Articolo 4 commi 3 e 4.

L'individuazione del PTU è quindi definita nella relazione tecnica di cui all'articolo 18, comma 2, della l.r. 65/2014, con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all'eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all'articolo 4, comma 4, della l.r. 65/2014.

Per poter definire il limite del margine urbano è stato necessario riferirsi sia alla L.R. 65/2014 che al PIT/PPR, attraverso una lettura coordinata.

La legge 65 /14 riporta all'art. 4 la definizione di territorio urbanizzato :

"... è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi in edifici interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria ..." (art. 4 comma 3).

La definizione normativa guida l'operazione di perimetrazione all'accertamento di condizioni e assetti territoriali esistenti, riconoscibili da condizioni di fatto, dati dalla realtà territoriale analizzata in termini conoscitivi e dalle sue reali consistenze insediative e che rapportano quindi il processo di definizione del perimetro ad una attenta operazione ricognitiva di natura cartografica e foto interpretativa delle componenti elencate che attinge evidentemente alla struttura preliminarmente individuata.

Tuttavia la stessa legge delinea anche i margini e le condizioni entro i quali è ammissibile un'interpretazione delle singole realtà spaziali e territoriali, nonché le modalità entro le quali il PSI può legittimamente

affrancarsi dal dato di natura conoscitiva per giungere alla formulazione di una perimetrazione di natura propositiva e progettuale. In questo quadro è stabilito infatti che *“...l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani ...”* (articolo 4 comma 4).

I dispositivi normativi di riferimento introducono ulteriori elementi di chiarimento dell'approccio metodologico da adottare per la perimetrazione in relazione alla sussistenza di spazi aperti eventualmente riconoscibili all'interno della struttura insediativa, in particolare è stabilito infatti che (articolo 4 comma 5) *“... non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT; l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale ...”*

In sintesi, ai fini delle attività specificatamente assegnate al PSI in termini di “Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni” la stessa legge regionale stabilisce pertanto una specifica definizione di territorio urbanizzato (articolo 4 commi 3 e 5), una conseguente definizione di territorio rurale (articolo 64), i criteri circa le modalità di perimetrazione in funzione delle strategie di riqualificazione dei margini urbani (articolo 4 comma 4), assegnando al PIT/PPR le ulteriori specifiche indicazioni e disposizioni per la definitiva definizione e determinazione a scala locale e comunale, mantenendo al contempo saldo il principio fondamentale della sostanziale tutela delle componenti costitutive del Patrimonio Territoriale.

Come esposto in narrativa il PIT/PPR fornisce inoltre un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato, attraverso i suoi elaborati costitutivi, tra essi "la Carta del territorio urbanizzato", i contenuti della INVARIANTE STRUTTURALE III nell'elaborato "abachi delle invarianti strutturali", l'elaborato "Allegato 2 - linee guida per la riqualificazione dei margini dei tessuti urbani della città contemporanea", i dispositivi contenuti nella scheda di Ambito di riferimento.

La “Carta del territorio urbanizzato” è frutto di elaborazioni geo-statistiche e non ha valore normativo diretto ed è sviluppata alla scala di 1:50.000.

I comuni, facendo riferimento alla scheda di ambito di paesaggio, sono tenuti ad:

- a) individuare i morfotipi presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi:
 - il comune individua, nell'elaborazione del quadro conoscitivo degli strumenti di piano, quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale. Per questa individuazione il comune utilizza (verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, nella quale sono indicati, per ogni

comune presente nell'ambito di paesaggio, con una sigla (TU1, TU2, TU3....) i morfotipi urbani presenti

- b) precisare criticità e gli obiettivi di qualità, sempre facendo riferimento all'Abaco regionale:
- il comune precisa di ogni morfotipo localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale; individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane.
- c) definire la perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi anche alle Linee guida):
- Attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici. Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del Piano paesaggistico).

A tali perimetrazioni sono evidentemente da aggiungere, in ragione del dettato legislativo, quelle ulteriori indicazioni e localizzazioni comportanti impegno di suolo anche esterno al perimetro del territorio urbanizzato, oggetto specifico delle attività di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 anche nel caso in cui siano funzionalmente e strettamente collegate alla contestuale possibilità di riqualificazione dei margini urbani.

Tramite gli strumenti ed i dispositivi sopra menzionati si possono definire in maniera puntuale e dettagliata le modalità e i criteri assunti per la proposta di individuazione dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea presenti nel territorio e della perimetrazione del territorio urbanizzato.

I criteri posti alla base dell'analisi e classificazione dei tessuti della città contemporanea sono stati:

- 1) Localizzazione e funzione prevalente:
 - urbano - extraurbano;
 - prevalentemente residenziale – città produttiva o specialistica
- 2) Struttura del tessuto: densità insediativa, isolati regolari o irregolari, cortina edilizia continua o edifici isolati in singoli lotti, presenza o meno di una maglia viaria strutturata e gerarchizzate, spazi di pertinenza.
- 3) Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto diretto con la strada o mediato da spazi di pertinenza, presenza/assenza e spazi pubblici, servizi e funzioni di servizio alla residenza;

4) Tipo edilizio prevalente: edifici pluripiano, tipi edilizi a blocchi, edifici mono e bifamiliari, capannoni prefabbricati;

5) Collocazione e margini: continuità o meno con altri tessuti, relazioni con il territorio aperto, caratteristiche del margine”

Il raffronto tra l'individuazione della classificazione del PIT / PPR e quella proposta per il PSI, di seguito esposto, è stato poi sintetizzato nella Tavola del Quadro Conoscitivo QC10 - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Comune di Marciano della Chiana

classificazione PIT / PPR		proposta comunale	
toponimo	tessuto	toponimo	tessuto
Cesa	TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni TPS3 Insule specializzate	Cesa	TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
Marciano capoluogo	TR7 Tessuto sfrangiato di margine TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni	Marciano capoluogo	TR7 Tessuto sfrangiato di margine TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
Badicorte	TR7 Tessuto sfrangiato di margine	Badicorte	TR7 Tessuto sfrangiato di margine
		Pescaia	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
		Via Cassia	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
		Pantano	TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali

Comune di Lucignano

classificazione PIT / PPR		proposta comunale	
toponimo	tessuto	toponimo	tessuto
Lucignano capoluogo	TR5 Tessuto puntiforme TR7 Tessuto sfrangiato di margine	Lucignano capoluogo	TR5 Tessuto puntiforme TR7 Tessuto sfrangiato di margine
Santa Maria	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni	Santa Maria	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
Pieve Vecchia	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni	Pieve Vecchia	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni TR11 Campagna urbanizzata
La Croce	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni	La Croce	TR8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
Il Pianello	TR11 Campagna urbanizzata	Il Pianello	TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
		Il Padule	TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
		Area SVI	TR11 Campagna urbanizzata

La restituzione del perimetro del territorio urbanizzato si è pertanto consolidata su alcuni criteri, codificati ai sensi dell'art. 4 della l.r.65, che sono stati tenuti in considerazione per l'individuazione della proposta redatta e che vengono di seguito elencati dettagliatamente:

- 1) Ricognizione indiretta sullo stato dei luoghi desumibile dalla CTR scala 1/2000 e ortofoto anno 2016 ad analoga scala con ulteriore verifica per particolari casi su mappa catastale;
- 2) Ricognizione sullo stato della pianificazione desunto dalla cartografia in scala 1/2000 degli strumenti urbanistici operativi vigenti;
- 3) Verifica dello stato di vigenza degli strumenti della pianificazione attuativa (piani attuativi convenzionati) e delle aree/lotti per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi validi (permessi di costruire);
- 4) Verifica delle aree inedificate dotate di opere di urbanizzazione primaria anche parziali;
- 5) Ricognizione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e aree sportive esistenti
- 6) Individuazione delle aree di pertinenza di edilizia specialistica storica

Ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

La conferenza di copianificazione è stata fondamentale per definire la metodologia da applicare per rispondere alle esigenze di aree di espansione esterne al PTU nel rispetto delle limitazioni di destinazione d'uso disposte dall'articolo 25 della L.R. 65/2014.

Assunto il principio che il PSI non può essere conformativo dello stato dei suoli (articolo 93 c. 7 della L.R. 65/2014), non è possibile localizzare le aree che potranno rispondere al quesito di edificabilità all'esterno del PTU.

E' possibile però declinare i contenuti dimensionali del PSI in ordine alle ipotesi di trasformazione esterne al PTU adeguatamente rispondenti ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati per la definizione del medesimo

Ciò appare oltre modo necessario ed opportuno in quanto, onde non disperdere le risorse sino ad oggi impiegate per l'evoluzione delle aree interessate è indispensabile non interrompere tale processo di sviluppo, in ottemperanza al principio che regola gli elementi costitutivi il patrimonio territoriale, nel caso specifico la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici di cui all'articolo 3 c. 2 lett. c) della L.R. 65/2014, alla base dell'invariante III del PIT-PPR "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", e per il quale, al pari degli altri elementi del patrimonio territoriale, è fondamentale assicurare le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza.

Gli Indirizzi Normativi del PSI definiscono quindi per ogni singola U.T.O.E. il dimensionamento massimo previsto compilando la tabella di cui all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017.

I quantitativi dimensionali espressi che si prevedono come realizzabili in aree esterne al PTU sono fissati per le singole U.T.O.E. che includono le piattaforme produttivo/artigianali, commerciali e di servizio per le quali il PSI intende consolidare ed espandere in quanto motori economici attivi ed escludono tali quantitativi nelle U.T.O.E. dove o è assente la presenza di tali tipologie di tessuto, o è ritenuto fondamentale attivare processi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso compatibile con tali indirizzi.

L'inserimento di previsioni per nuovo impegno di suolo per entrambi i territori, è basato sulla considerazione che il tessuto edilizio di carattere produttivo-artigianale, commerciale e terziario è relativamente recente, se non addirittura in corso di realizzazione.

A questo si aggiunga l'assenza di particolari "relitti" industriali, aree industriali dismesse o soggette a profonda crisi occupazionale, grandi contenitori abbandonati in prospettiva di un loro riutilizzo alternativo alla nuova costruzione.

In fine la prospettiva temporale ventennale data al PSI è fondante per il consolidamento del presente e lo sviluppo futuro che investirà le U.T.O.E. deputate ad assumere tale ruolo.

Comune Di Marciano Della Chiana

Il territorio marcianese esprime un dimensionamento mirato a consolidare il nodo produttivo-commerciale-terziario presente, riconosciuto come tessuto T.P.S.2 ai sensi dell'Allegato 2 "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" del PIT-PPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, nella U.T.O.E. n. 7 Cesa.

Ciò si coniuga con gli obiettivi di incrementare gli attuali livelli di qualità insediativa e prestazionale di un tessuto edilizio relativamente recente, che ha avuto sviluppo concreto a partire dagli inizi degli anni '90 del secolo scorso, con la costruzione dei primi edifici collegati al P.I.P. pianificato per dare risposta all'esigenza di individuare spazi adeguati in alternativa ad una continua dispersione lineare di immobili lungo la via Cassia.

Intorno ad esso ha poi continuato a consolidarsi un costante processo di sviluppo insediativo, già programmato dal primo Piano Strutturale (approvato con Del.C.C. n.2 del 21/02/2007) e confermato fino al vigente PS, che promuove il consolidamento lo sviluppo economico e strutturale e la crescita degli insediamenti posti lungo la strada provinciale 327 nella direzione di Arezzo al fine di favorire i processi di mobilità ed i collegamenti con i principali nodi infrastrutturali.

Il PSI pertanto demanda al futuro P.O. di esprimere, nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto, l'espansione del tessuto edilizio esistente, per destinazioni d'uso coerenti con la natura insediativa presente.

Comune di Lucignano

Il territorio di Lucignano, assume previsioni di trasformazioni urbanistiche in aree esterne al TU con l'obiettivo di fornire potenziali insediativi a supporto di strutture produttive di recente insediamento e con forti prospettive di sviluppo nella U.T.O.E. n. 3 La Croce.

Già dal primo P.S. di Lucignano, approvato con D.C.C. n. 69 del 10/12/2005 nell'allora definizione del perimetro dell'U.T.O.E. della Croce trovarono localizzazione le espansioni collegate ad attività fondamentalmente produttive ed a distanza di un paio di lustri dall'approvazione del primo R.U. sono in corso di completamento i lavori di un'eccezionale dell'industria di precisione che ha deciso di collocare la sede nel territorio di Lucignano.

Le piattaforme riconosciute come T.P.S.2 all'interno della U.T.O.E. n. 3 La Croce, il Pianello ed il Padule, assumono il ruolo di poli attrattori per ipotesi di espansione al di fuori del PTU.

Le strategie di tutela delle aree esterne al PTU e le strategie intercomunali

La base del progetto del PSI è, come già chiarito in narrativa, fondata sulle quattro invarianti strutturali del PIT/PPR, tra esse la III Invariante - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali, trova la sua concretizzazione nella definizione del PTU.

Le aree esterne a detto perimetro sono classificabili pertanto come aree rurali da sottoporre alla disciplina del Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014.

Al fine di delinearne i contorni, i contenuti e le specifiche di tutela in chiave paesaggistica è stata svolta una operazione di filtro attraverso le invarianti del PIT/PPR, gli elaborati attinenti i vincoli Paesaggistici, la scheda d'ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, infine richiamando i contenuti del P.T.C. Provinciale.

In considerazione dei molteplici contenuti espressi sono stati definiti i sottosistemi ambientali del PSI, recepite le direttive, definite le azioni di tutela affinché si potesse perseguire il principio fondante alla base dello Statuto del Territorio del PIT/PPR.

Con lo stesso metodo sono stati individuate e segnalate le principali aree contenenti funzioni non agricole ed inserite in territorio rurale, tenendo conto negli indirizzi normativi che, la presenza di attività in aree esterne al PTU debba prevedere una specifica disciplina nel PO, ed in ausilio a questo, fornisce uno specifico dimensionamento all'interno delle U.T.O.E. per la realizzazione degli ampliamenti necessari alle attività esistenti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il territorio rurale è parte deputata per accogliere le principali strategie intercomunali, in particolari per quelle afferenti la mobilità.

A fronte di una presenza di elementi alieni al territorio, quali l'Autostrada del Sole Milano-Napoli, e la direttrice progettuale della S.S. "Due Mari", assumono ruolo principale le arterie di comunicazioni fondamentali per il territorio, le strade provinciali.

I primi P.S. delle singole amministrazioni prevedevano modifiche importanti alla viabilità provinciale, costantemente non attuate o fortemente invasive e pertanto inattuabili, si prenda ad esempio il by-pass esterno di Cesa che, già sulla carta nel primitivo PRG del 1972, avrebbe sancito il declino dell'intera comunità marcianese.

Il PSI, nell'impostazione già data dal PS vigente di Lucignano, intende riallacciare i contenuti già impliciti degli strumenti urbanistici vigenti, e inserisce modifiche ai tracciati viari vigenti introducendo equilibrate modifiche alla viabilità che però risultano decisive per allacciare i due territori.

In particolare sul comune di Lucignano, si offre a chi, provenendo da Siena, deve dirigersi verso Marciano. Attraverso La Croce la viabilità provinciale, si riallaccia alla rotatoria introdotta nel vigente RU dal Polo Scolastico Comunale, e si riunisce in direzione di Marciano all'altezza delle Pieve Vecchia, fornendo un tracciato ad oggi assente e valido by-pass dalle vie circostanti il centro storico di Lucignano.

Il territorio rurale è anche lo strumento per dare spunto ad un turismo ecologico e compatibile con la mobilità lenta ed i percorsi ciclabili esistenti (*la via della bonifica*) o di progetto (*il gigante bianco*).

Ad essi è possibile riferirsi per ricongiungere i due territori con un percorso ciclabile che attraversa le eccellenze paesaggistiche quali il canale della Chiana, le piane della bonifica, il torrente esse, le colline olivate, i boschi del Calcione, consente di soffermarsi presso le maggiori emergenze storico-architettoniche, i centri storici delle due comunità, le Fortezze di Lucignano, il Castello del Calcione, costellato di episodi di sosta, cantine vinicole, frantoio, o di partenza, agriturismi, B&B, la Stazione ferroviaria di Lucignano e Marciano della Chiana.

Parte III

Le tavole dello statuto del territorio e le tavole delle strategie dello sviluppo sostenibile.

Il Piano Strutturale Intercomunale del comune di Lucignano e Marciano della Chiana è costituito dai seguenti documenti:

Quadro conoscitivo

QC01 - Inquadramento Territoriale Scala 1:15.000

QC02 - Piani Strutturali comunali vigenti - Sintesi progettuale

QC03 - Evoluzione storica degli insediamenti Scala 1:15.000 - 1:5.000

QC04 - Vincoli sovraordinati Scala 1:15.000

QC05 - Rete della mobilità Scala 1:15.000

QC06 - Reti tecnologiche Scala 1:15.000

QC07 - Uso del suolo agricolo Scala 1:15.000

QC08 - Proprietà e funzioni pubbliche Scala 1:5.000

QC09a - Regolamento Urbanistico vigente - Stato di attuazione *Comune di Lucignano* Scala 1:5.000

QC09b - Regolamento Urbanistico vigente - Stato di attuazione *Comune di Marciano della Chiana* Scala 1:5.000

QC10 - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee Scala 1:5.000

Quadro progettuale

Statuto del Territorio

QP01 - Patrimonio Territoriale

QP02 - PIT/PPR: Invarianti Strutturali

QP03 - PTCP: Disciplina di Piano

QP04 - Territorio Urbanizzato ed altri nuclei

Strategia dello Sviluppo Sostenibile

QP05 - Individuazione delle UTOE

QP06 - Sviluppo sostenibile e strategie intercomunali

Documenti

Doc.QP01 Indirizzi Normativi

Doc.QP02 Relazione Illustrativa

VAS.01 Rapporto ambientale

VAS.02 Sintesi non tecnica

Gli elaborati del Q.C. fotografano lo stato del territorio, prendono atto dei contenuti dei singoli P.S. vigenti, esprimono le basi grafiche sulle quali è stato fondato lo Statuto del Territorio, esprimono la conformità all'adeguamento del PSI ai contenuti paesaggistici del PIT/PPR.

Gli elaborati di progetto, in linea con le considerazioni contenute, forniscono l'interfaccia con i riferimenti normativi alla L.R. 65/2014 e dispongono ai futuri, singoli, Piano Operativi, le condizioni di sostenibilità affinché essi possano essere redatti in conformità allo strumento di pianificazione territoriale oggetto del presente studio.

Oltre a questi elaborati vi sono gli studi geologico-idraulici di seguito elencati che investono tutto il territorio del PSI con opportuni aggiornamenti alle recenti modifiche della disciplina.

Lo studio condotto definisce i gradi pericolosità presenti sul territorio, mentre la fattibilità è stata demandata al PO che opportunamente la coniugherà in ordine anche ai contenuti della L.R. 41/2018.

Doc.G01 Relazione Geologico-Tecnica di fattibilità

Doc.G01a Indagini *Comune di Lucignano*

Doc.G01b Indagini *Comune di Marciano della Chiana*

Doc.G02 Relazione Idrologico-Idraulica

Doc.G02a (SU DVD-ROM) - Outputs grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di moto vario con il software Hec-Ras

Indagini Geologico - Idrauliche

Doc.G01 Relazione Geologico-Tecnica di fattibilità

Doc.G01a Indagini *Comune di Lucignano*

Doc.G01b Indagini *Comune di Marciano della Chiana*

Doc.G02 Relazione Idrologico-Idraulica

Doc.G02a (SU DVD-ROM) - Outputs grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di moto vario con il software Hec-Ras

G01a - Carta Geologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G01b - Carta Geologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G02a - Carta Geomorfologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G02b - Carta Geomorfologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G03a - Carta Litologico-Tecnica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G03b - Carta Litologico-Tecnica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G04a - Carta Idreogeologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G04b - Carta Idreogeologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G05a - Carta delle Indagini - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G05b - Carta delle Indagini - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G06a - Carta delle Frequenze - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G06b - Carta delle Frequenze - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G07a - Carta Geologico-Tecnica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G07b - Carta Geologico-Tecnica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G08a - Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G08b - Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G09a - Carta delle Aree Allagabili - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G09b - Carta delle Aree Allagabili - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G10a - Carta delle aree a Pericolosità Geologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G10b - Carta delle aree a Pericolosità Geologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G11a - Carta delle aree a Pericolosità Sismica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G11b - Carta delle aree a Pericolosità Sismica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

G12a - Carta delle aree a Pericolosità Idraulica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000

G12b - Carta delle aree a Pericolosità Idraulica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000

Allegato A

Integrazione alla disciplina del PTCP di Arezzo

La presente integrazione prevede un valutazione in merito ai contenuti del PTCP tutt'ora vigente e si propone di verificare attraverso analisi e valutazioni puntuali lo stato di fatto del quadro conoscitivo dello strumento provinciale finalizzate a motivare gli scostamenti cartografici che emergono tra gli elaborati del PSI e quelli del PTCP in merito a tre invarianti strutturali:

1. le aree di tutela;
2. le aree con tessitura agraria a maglia fitta;
3. le aree con sistemazione a terrazzi o ciglioni.

1. LE AREE DI TUTELA

Il P.T.C. all'art. 2 delle Norme definisce i contenuti del Piano:

- a) il quadro conoscitivo delle risorse essenziali del territorio e il loro grado di vulnerabilità e di riproducibilità nonché, con particolare riferimento ai bacini idrografici, le relative condizioni d'uso;
- b) gli obiettivi di ciascun sistema e sottosistema in relazione alle loro prevalenti caratteristiche, vocazioni e tendenze evolutive ed alla compatibilità ambientale delle azioni di trasformazione;
- c) gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni e le opportune salvaguardie
- d) le indicazioni, nell'esercizio delle funzioni di assistenza tecnica ai Comuni

Gli indirizzi hanno valore orientativo per la pianificazione comunale al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi di sviluppo e tutela espressi dal presente Piano.

Le direttive costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di compatibilità fra P.T.C. e Piano Strutturale previsto dall'art. 15, comma 5, della legge n. 142/1990.

Le direttive sono conseguenti al livello di definizione, sinora raggiunto, della conoscenza delle risorse essenziali del territorio e del loro grado di riproducibilità.

I Piani Strutturali possono parzialmente discostarsene, motivatamente, sulla base di analisi e valutazioni di efficienza ed efficacia che, comunque, garantiscano il rispetto delle finalità e degli obiettivi contenuti nelle norme.

Le prescrizioni costituiscono il riferimento specifico per l'accertamento di conformità fra P.T.C. e Piano Strutturale previsto dall' art. 25, comma 6, della L.R. n. 5/1995.

Gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del Piano costituiscono il riferimento esclusivo per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, della legge n. 142/1990, e 20, primo comma, della L.R. n. 5/95, i Piani Strutturali dovranno tenere conto degli indirizzi, dovranno essere compatibili con le direttive e dovranno conformarsi alle prescrizioni del P.T.C.

L'art 12 individua le direttive per la individuazione delle invarianti strutturali da assumere per la redazione, nel Piano Strutturale, dello statuto dei luoghi, così come precisate e definite o nella relativa schedatura e nelle disposizioni delle norme di seguito riportate:

a) le città ed il sistema degli insediamenti ovvero

a1. le città storiche consolidate (Carta della morfologia insediativa);

a2. i centri antichi (strutture urbane) delle città capoluogo e le relative aree di pertinenza (schede);

a3. gli aggregati, nonché gli edifici specialistici antichi, e le relative aree di pertinenza (schede);

a4. le ville e giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza (schede);

a5. l'edilizia rurale di antica formazione (art. 25 lettera h)).

b) il paesaggio ed i documenti materiali della cultura ovvero

b1. i tipi e le varianti del paesaggio agrario (artt.21 - 22);

b2. la tessitura agraria a maglia fitta (art.23);

b3. i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie (art.25 lettera b));

b4. le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti (Carta della pericolosità geomorfologica ed idraulica).

c) le risorse naturali ovvero

c1. le aree di interesse ambientale (Disciplina urbanistico territoriale con valenza paesistica) e le aree di pregio naturalistico;

c2. i geotopi (Disciplina urbanistico territoriale con valenza paesistica);

c3. i boschi e le praterie naturali;

c4. il regime delle acque;

c5. le aree individuate nella Carta della pericolosità geomorfologica e idraulica;

d) i sistemi infrastrutturali ovvero

d1. la viabilità storica (art. 25 lettera h));

d2. le strade di interesse paesistico (schede);

d3. le localizzazioni infrastrutturali per la mobilità (Classificazione della viabilità stradale esistente e previsioni di nuove infrastrutture per la mobilità);

d4. le altre localizzazioni infrastrutturali (Carta dei piani di settore).

I Piani Strutturali possono contenere ulteriori specificazioni ed integrazioni aggiuntive rispetto a quanto sopra definito.

Alla luce di quanto sopra riportato si intendono quindi definire opportune specificazioni ed integrazioni che prevedono il dovuto approfondimento su 2 invarianti specifiche:

1. *La città e gli insediamenti urbani: Aggregato di Badicorte, Villa di Canfoiano*
2. *Il paesaggio ed i documenti materiali della cultura: La tessitura agraria a maglia fitta e i terrazzamenti e i ciglionamenti.*

Per gli elaborati cartografici di approfondimento si rimanda integralmente alla “*Valutazione di compatibilità urbanistica e paesistica delle aree di tutela*” di seguito riportate quali allegato alla presente relazione illustrativa.

Tale allegato, nello specifico, è costituito da 3 schede di analisi per ogni area di tutela paesistica oggetto di specifiche valutazioni:

- ***Scheda 01: Analisi storica***

Tale documento si prefigge l’obiettivo di verificare i cambiamenti e le persistenze fra l’anno 2000, anno in cui il PTCP di Arezzo ha svolto la classificazione di valore delle aree in base alle precedenti foto aeree 1954 Volo GAI ,1978 Volo ALTO,1996 Volo AIMA e l’ultima foto aerea disponibile risalente al 2016. E stato inoltre valutato lo stato di fatto al Catasto Lorenese (1823) e riportato l’estratto della schedatura redatta durante la redazione del quadro conoscitivo del PTCP per l’area oggetto di analisi .

- ***Scheda 02 : Analisi dello stato di fatto e della pianificazione vigente***

Per il Piano strutturale vigente la scelta è ricaduta sull’estratto della Tavola. 5 “*Aree strategiche*” Gli interventi strategici indicati nel P.S. vigente costituiscono elementi ritenuti essenziali per conseguire gli obiettivi e le strategie del nuovo Piano.

Il Regolamento Urbanistico vigente. Si tratta della variante generale quinquennale approvata nel 2017 e che nelle more della formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della LR 65/2014 è stata redatta ai sensi dell’art. 230 con l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della LR 65/2014.

Lo strumento operativo permette di valutare le scelte pianificatorie vigenti.

Completa la scheda una documentazione fotografica dell’area.

- ***Scheda 03: Valutazione delle emergenze paesistico-ambientali e storico architettoniche e proposta di modifica***

La presente ricognizione si è basata sui “valori” quali elementi del patrimonio storico da tutelare e quelli dell’ambiente naturale da salvaguardare; tutti quegli elementi considerati irrinunciabili (invarianti); ovvero tutti quelli che contribuiscono a dare un senso, uno spessore ed una specificità all’area (emergenze paesistico-ambientali e storico-architettoniche).

In particolare i caratteri della struttura geomorfologica , i differenti sottosistemi e ambiti paesistici, con la loro capacità di assumere una forte rilevanza in relazione al futuro assetto ambientale dei centri abitati e del territorio (la loro organizzazione, il disegno, la maglia agraria, i fossi, i filari alberati, le aree boscate).

Le principali strutture del paesaggio antropizzato, gli elementi ancora "leggibili" o storicamente riconoscibili (permanenze e persistenze) che possono essere osservati analizzando i diversi luoghi: terrazzamenti, edifici di impianto storico e di valore storico documentale,, strade e spazi aperti.

I sistemi e le parti che si distinguono per i loro caratteri insediativi, morfologici e funzionali urbani (le attrezzature esistenti e di progetto).

La scheda prevede inoltre la modifica alla perimetrazione dell'area di tutela con l'individuazione di una sottozona da considerare priva delle caratteristiche di tutela " integrale" prevista dal PTCP per processi di trasformazione avvenuti o in atto e tenendo conto delle strategie e degli obiettivi degli strumenti vigenti e di quelli individuati nella presente relazione e disciplinati dagli Indirizzi Normativi del Piano strutturale Intercomunale.

Valutazione sull' area di pertinenza dell' aggregato di Badicorte

Nell'allegato B del PTCP "elenco degli aggregati" Badicorte risulta classificato con Valore Architettonico Urbanistico MEDIO e Valore Paesistico Medio e tessuto urbano alterato.

Questa classificazione prevede ai sensi del comma d , dell'art.13 " *Centri antichi (strutture urbane) ed aggregati*" delle Norme, che:

d) Il Comune,(...) potrà consentire o prevedere interventi di nuova edificazione adottando la valutazione che dovrà operare le seguenti verifiche:

d.1 Verifica di compatibilità urbanistica sulla base di:

d.1.1 definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);

d.1.2 raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).

d.2 Verifica di compatibilità paesistica sulla base di:

d.2.1 analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (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) al fine di evidenziare il "disegno del suolo" all'interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;

d.2.2 coerenza e continuità del disegno urbano dell'intervento di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione;

d.2.3 compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta).

L'insediamento di Badicorte nasce all'incrocio di due percorsi territoriali fondamentali, il primo costituito dall'attuale strada della misericordia e l'altro rappresentato dalla via del Tonacato, importante diverticolo dell'antica via Cassia, che collega Montagnano con Marciano, così come con i diversi insediamenti di crinale (Lucignano, Foiano ecc.).

Gli sviluppi recenti si sono ordinati lungo il tracciato di Via della Misericordia che ha assunto ulteriore rilievo ed importanza con la realizzazione dell'innesto autostradale. Nella parte a valle di Badicorte si è sviluppato un sistema di attrezzature e del piccolo artigianato e commercio, per il quale il Piano auspica la crescita ed il consolidamento.

L'obiettivo principale è quello di valorizzare la vocazione ed il ruolo svolto dai diversi insediamenti che costituiscono il territorio di Marciano della Chiana, nello specifico Badicorte, individuando normative ed incentivi che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti, il loro potenziamento e l'inserimento di nuove attività compatibili con il tessuto insediativo esistente in questo senso deve essere valutata la previsione di una attrezzatura di progetto (circolo ricreativo) a fianco della scuola esistente, individuata nel Regolamento Urbanistico vigente.

L'area di tutela paesistica degli aggregati è da intendersi come l'ambito spaziale entro il quale si stabiliscono relazioni specifiche sia di carattere percettivo che morfologico e strutturale (rapporto col sito, col disegno delle sistemazioni agrarie, con la vegetazione, ecc.); e quindi come oggetto specifico da tutelare nella sua integrità fisica e insediativa. A differenza della normativa per le città capoluogo, in base alla quale l'area di tutela paesistica corrisponde, in ogni caso, a una direttiva che esclude le nuove edificazioni, per gli aggregati di minor valore intrinseco e paesistico è ammessa l'edificazione anche nell'area di tutela purché sottoposta a valutazione.

Si rimanda agli elaborati cartografici allegati per la puntuale individuazione della modifica allo stesso con la definizione di una sottozona nella quale potranno essere consentiti interventi di trasformazione.

Valutazione sull'area di pertinenza della struttura urbana di Marciano

Ai sensi del comma 5 dell'art. 13 Centri antichi (strutture urbane) ed aggregati *I Piani Strutturali, per tali aree di pertinenza (descritte nella "Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo - scala*

1:10.000"), dovranno contenere una disciplina compatibile con le seguenti direttive:

a) *Area di tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane)*

- *l'area non è da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.*

In tal senso tutta all'interno dell'area di tutela della struttura urbana di Marciano non si prevedono interventi di trasformazione se non per quanto attiene al recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti così come disciplinato al comma e) del suddetto articolo: *In ogni caso potranno essere ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché gli ampliamenti necessari per una sua corretta fruizione; in caso di aziende agricole esistenti all'interno delle aree di pertinenza potrà essere consentita la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi pertinenziali qualora risulti impossibile una diversa localizzazione.*

L'area oggetto di valutazione è riferita alla porzione ad ovest dell'abitato, che ospita la zona sportiva della frazione.

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, corrispondono generalmente a parti del territorio aperto rilevanti per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico tra città consolidata e il territorio aperto; queste parti, infatti, - rivestono un duplice fondamentale carattere: da un lato, proprio per il carattere di stretta integrazione funzionale e sociale con l'edificato presentano, in genere, un tessuto agrario a maglia fitta, ricco di permanenze agronomiche tradizionali di rilevante valore paesaggistico e sociale; dall'altro per i loro caratteri morfologici si costituiscono come aree di transizione, da un punto di vista ecologico, cioè come ecozone, in questo specifico caso tale sottozona non riveste alcuna di queste caratteristiche e pertanto se ne propone la modifica di perimetrazione.

Si rimanda agli elaborati cartografici allegati per la puntuale individuazione della modifica allo stesso con la definizione di una sottozona nella quale potranno essere consentiti interventi di trasformazione.

Valutazione sull' area di pertinenza della Villa di Canfoiano (Cesa)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 25 " *Direttive per i beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto* si precisa quanto segue:

I Piani Strutturali dovranno contenere previsioni compatibili con le seguenti direttive:

*a) I complessi edilizi individuati come ville e giardini "di non comune bellezza" o edifici specialistici antichi dovranno essere interessati da 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. **La puntuale e definitiva perimetrazione delle stesse spetta ai Comuni.(...)***

L'area di tutela della Villa di Canfoiano è posta nell'abitato di Cesa e comprende un'area destinata ad attrezzature scolastiche e sportive esistenti.

Tale area è posta nel confine nord del perimetro di tutela e risulta di fatto compromessa per interventi che hanno trasformato tale porzione di abitato. Una scelta quella dell'amministrazione molto chiara sull'investimento fatto e da fare in una area che è diventata il polo scolastico dell'intero comune di Marciano della Chiana e sulla quale si intende continuare ad investire per la valorizzazione di attrezzature di interesse pubblico.

Le ville e i giardini "di non comune bellezza" costituiscono un ambito di tutela specificatamente richiamato sia dal DPR n.616/77 che dalla Legge Galasso, come parti integranti del PTC.

Come gli aggregati, essi sono stati oggetto di specifica schedatura diretta che ha portato alla individuazione, a partire dagli Elenchi della Soprintendenza e della Regione Toscana, del complesso architettonico e dei relativi spazi aperti, organizzati nella forma del giardino o del parco. Il livello propositivo e di piano contenuto nella scheda di PTCP, parte dal *riconoscimento del valore architettonico intrinseco e di quello paesistico* (rapporto del complesso con l'intorno), e perviene alla determinazione dell'*area di tutela paesaggistica*, nella quale sono stati individuati, in particolare, gli elementi del *disegno territoriale* originati dall'impianto architettonico (viali alberati, viabilità podereale, filari arborei, ecc.).

La sottozona che ospita il polo scolastico e sportivo non mantiene le caratteristiche per le quali era stata individuata l'originaria perimetrazione.

Si rimanda agli elaborati cartografici allegati per la puntuale individuazione della modifica allo stesso con la definizione di una sottozona nella quale potranno essere consentiti interventi di trasformazione.

2. LA TESSITURA AGRARIA A MAGLIA FITTA

Le strategie di tutela del paesaggio agrario del PTCP si sono basate sia sui *tipi* (specifici e differenziati livelli di trasformabilità), che sulle *maglie* (tendenziale conservazione della maglia fitta e media, introduzione di elementi di naturalità nella maglia larga).

Le ragioni della tutela dei tessuti agrari tradizionali sono di varia natura:

- *i valori estetico-formali* inerenti alla forma e al disegno dei campi, alla permanenza delle colture arboree, della densità e varietà colturale, *tipici dei paesaggi toscani* e condizione anche, nell'intreccio virtuoso di luoghi e produzioni, del loro valore economico;

- *la stabilità del suolo e la difesa idraulica* dovute alle sistemazioni fondiari tradizionali, alla specifica capacità di invaso, a una rete scolante articolata e diffusa che comportano tempi di corrivazione lunghi, coefficienti di evapotraspirazione più alti dovuti alla permanenza delle colture arboree e a varietà di seminativi con tempi di semina differenziati.

- *condizioni favorevoli alla biodiversità e alla difesa biologica dai parassiti*, dovute alla presenza di vegetazione arborea e arbustiva:

- *presenza significativa di forme di conduzione "non professionali"*, ma ricche di significato sul piano sociale e insediativo (ex mezzadri, pensionati, residenzialità rurale, ecc.);

valori etici inerenti al paesaggio come patrimonio collettivo, alla sua permanenza, riconoscibilità e identificazione che devono prevalere sugli aspetti produttivistico-aziendali, evitando tuttavia i conflitti tramite possibili mediazioni in un quadro di politiche di sostegno da perseguire anche a livello *zonale*, cioè per *tipi di paesaggio*.

La maglia dei campi, individuata e perimetrata attraverso la lettura delle foto aeree zenitali del 1994 nella Carta della tessitura agraria, costituisce il primo referente decisivo dei processi di ristrutturazione. La maglia agraria è stata riconosciuta secondo tre varianti: maglia fitta con permanenza significativa dell'assetto e delle colture arboree tradizionali; la maglia media con accorpamento e semplificazione dei campi all'interno di un ridisegno parziale; la maglia rada, o larga, con accorpamento più spinto, semplificazione e ridisegno totale. Questi tre diversi caratteri della maglia oltre ad avere un'incidenza diretta e strutturante sui caratteri del paesaggio, aspetto che potrebbe anche essere considerato secondario, riguardano, sul piano degli equilibri ambientali, altri due aspetti peraltro decisivi: l'efficacia della rete scolante e i relativi coefficienti di deflusso e la riduzione dei corridoi ecologici e degli habitat della microfauna e della avifauna, con incidenza diretta sui caratteri della biodiversità

L'art. 23 delle Norme del PTCP individua le Direttive per la tessitura agraria specificando che

1. La tessitura agraria corrisponde a quell'insieme di fatti fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario: sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni

di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), forma e dimensione dei campi, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre.

2. La tessitura agraria è considerata risorsa essenziale agro-ambientale non tanto e non solo come struttura del paesaggio agrario ma quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo e come condizione della biodiversità.

*3. La Carta dei quadri ambientali, dell'uso del suolo e della tessitura agraria, contiene la individuazione di tre forme significative: **maglia fitta**, **maglia media**, **maglia rada**, corrispondenti a tre stadi di trasformazione e alla capacità decrescente di difesa del suolo e regimazione delle acque.*

*4. I Piani Strutturali dovranno contenere previsioni compatibili con le seguenti **direttive** formulate secondo l'articolazione di cui al precedente comma:*

a) coltura tradizionale a maglia fitta da tutelare integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie e la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi); con possibilità di limitati 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

Sulla base di tali indicazioni si è provveduto ad una ricognizione con l'obiettivo di verificare i cambiamenti e le persistenze fra l'anno 1996 Volo AIMA in nostro possesso prossimo alla data di redazione del PTCP del 2000 e l'ultima foto aerea disponibile risalente al 2016 .

Tale analisi è stata redatta con la finalità di ripermire puntualmente le aree presenti con l'obiettivo di aggiornare il dato alle effettive modifiche intercorse verificando la permanenza della struttura agraria a *maglia fitta* (permanenza di indirizzi e associazioni colturali tradizionali, vite/ulivo/seminativi, della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderal e dei confini in genere coincidenti con la rete scolante principale). Si rimanda agli elaborati cartografici allegati per la puntuale individuazione della modifica.

3. LE AREE CON SISTEMAZIONI A TERRAZZI O CIGLIONI

L'art. 25 delle Norme del PTCP individua le " *Direttive per i beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto*" tra i quali individua le aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni.

Tale aree sono da sottoporre, all'interno dei Piani Strutturali, a conservazione integrale e a ricostruzione, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

Anche in questo caso si è provveduto ad una ricognizione con l'obiettivo di verificare i cambiamenti e le persistenze fra l'anno 1996 Volo AIMA in nostro possesso prossimo alla data di redazione del PTCP del 2000 e l'ultima foto aerea disponibile risalente al 2016 .

Tale analisi è stata redatta con la finalità di ripermire puntualmente le aree presenti con l'obiettivo di aggiornare il dato alle effettive modifiche intercorse verificando la permanenza dei terrazzamenti o ciglioni visto il lasso di tempo intercorso.

Si rimanda agli elaborati cartografici allegati per la puntuale individuazione della modifica.

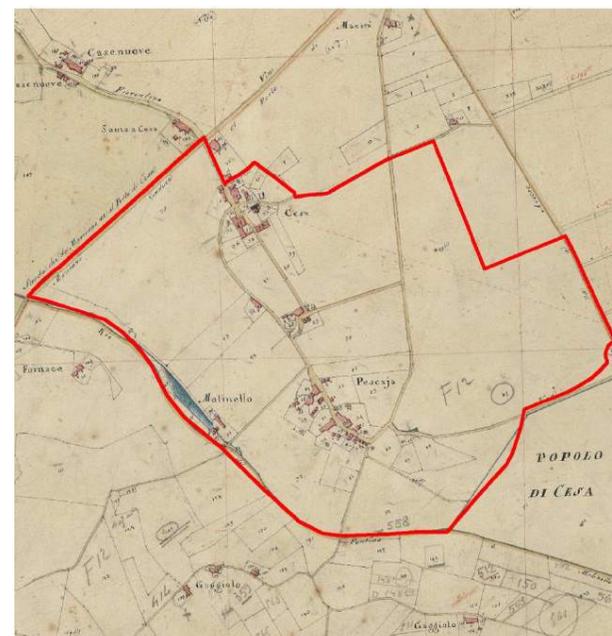
Valutazione di compatibilità urbanistica e paesistica delle aree di tutela



Ortofotofoto Volo GAI - anno 1954



Ortofotofoto Volo ALTO - anno 1978



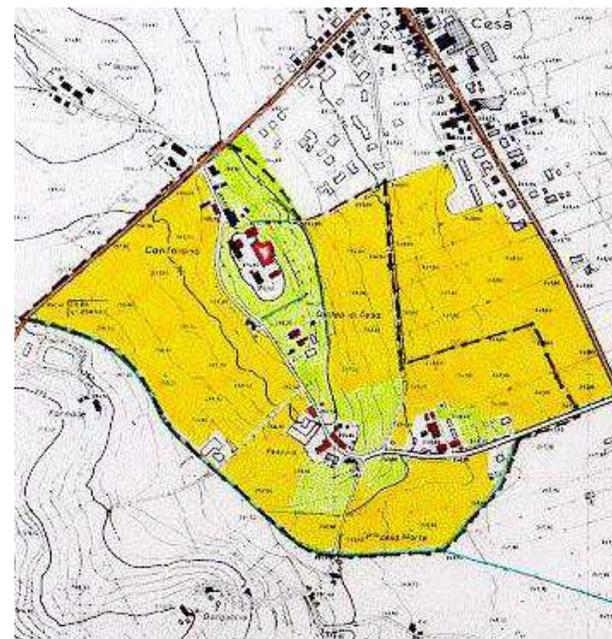
Catasto Lorenesco - anno 1823



Ortofotofoto Volo AIMA - anno 1996

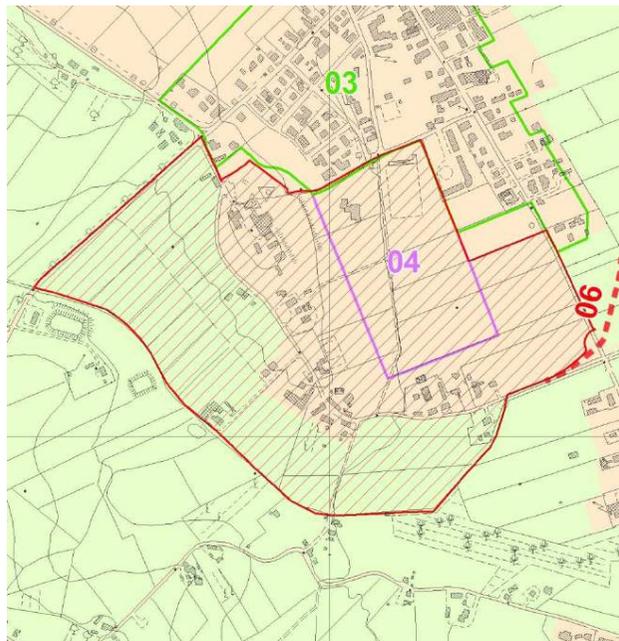


Ortofotofoto Volo AGE- anno 2016



Estratto schedatura PTCP (Ville - CI0802, V2202AT)

Valutazione di compatibilità urbanistica e paesistica del PTCP
 Aree di tutela delle ville: Fattoria di Canfoiano



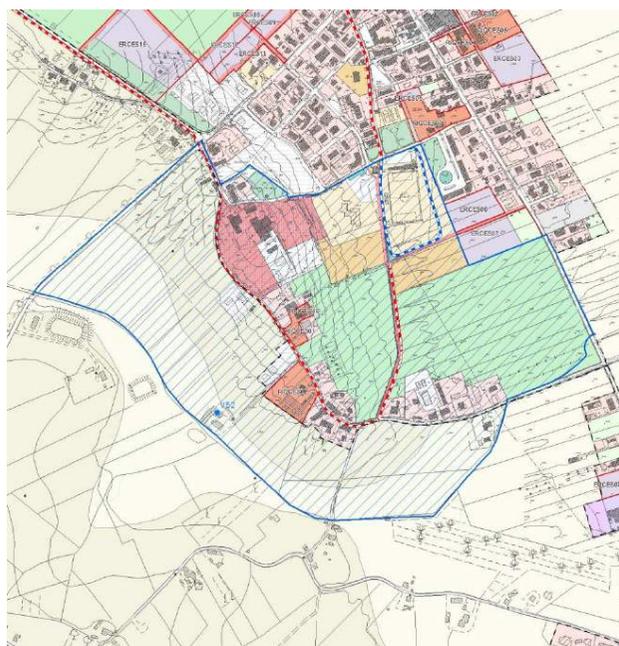
PS VIGENTE - Estratto tav.5: Aree strategiche



Foto 1



Foto 2



RU VIGENTE - Estratto tav.2b



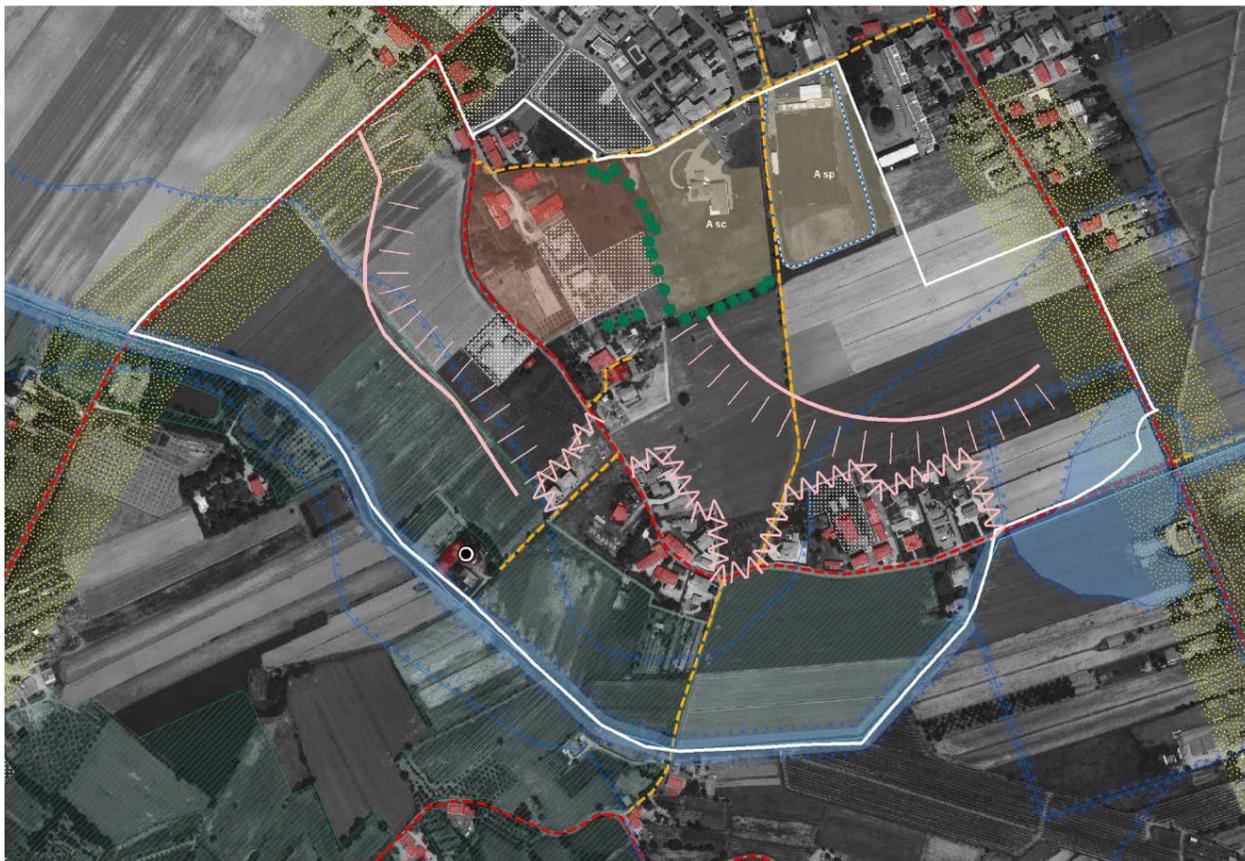
Foto 3



Foto 4



Individuazione punti di vista



Valutazione delle emergenze paesistico-ambientali e storico architettoniche

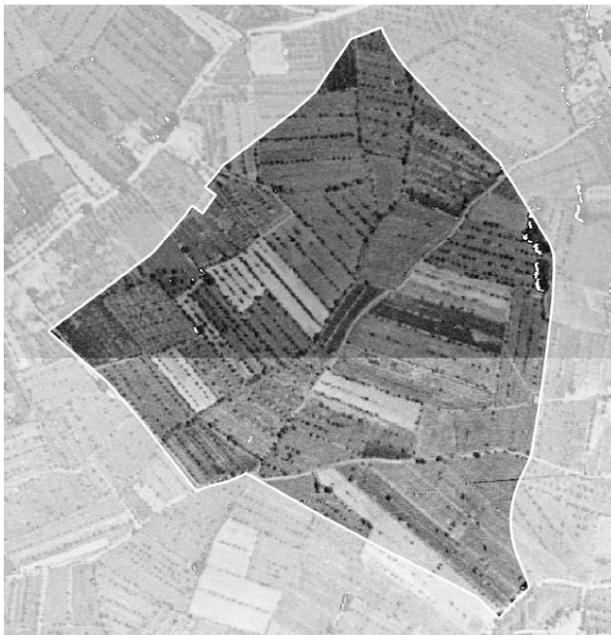
- | | |
|---|--|
| PTCP: Perimetro area di tutela | Pista ciclopedonale esistente |
| Zona A | PTCP: Tessitura agraria a maglia fitta |
| Edifici di impianto storico (1823-1939) | Pericolosità idraulica elevata P3 |
| Edificio di valore storico documentale | Pericolosità idraulica molto elevata P4 |
| Piani attuativi convenzionati | Reticolo idrografico DCRT 1357/17 - LR 79/12 |
| A sp Attrezzatura sportiva esistente | |
| A sc Attrezzatura scolastica esistente | |
| A pr Attrezzatura di progetto | |
| PTCP: Strade di valore paesistico rilevante | |
| Viabilità principale presente al Catasto Leopoldino | |
| Viabilità secondaria presente al Catasto Leopoldino | |
| | <i>Indicazioni progettuali</i> |
| | Margini urbani da progettare |
| | Visuali panoramiche da tutelare |
| | Alberature da tutelare |



Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Stato attuale



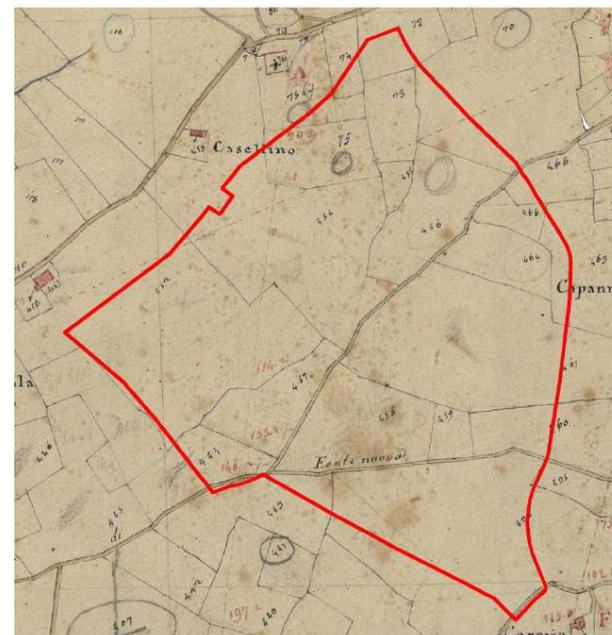
Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Proposta di stato modificato



Ortofoto Volo GAI - anno 1954



Ortofoto Volo ALTO - anno 1978



Catasto Lorenese - anno 1823



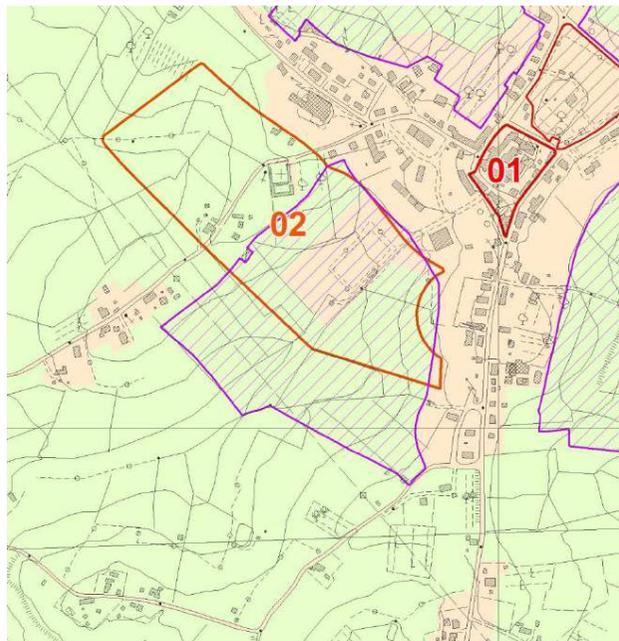
Ortofoto Volo AIMA - anno 1996



Ortofoto Volo AGE - anno 2016



Estratto schedatura PTCP



PS VIGENTE - Estratto tav.5: Aree strategiche



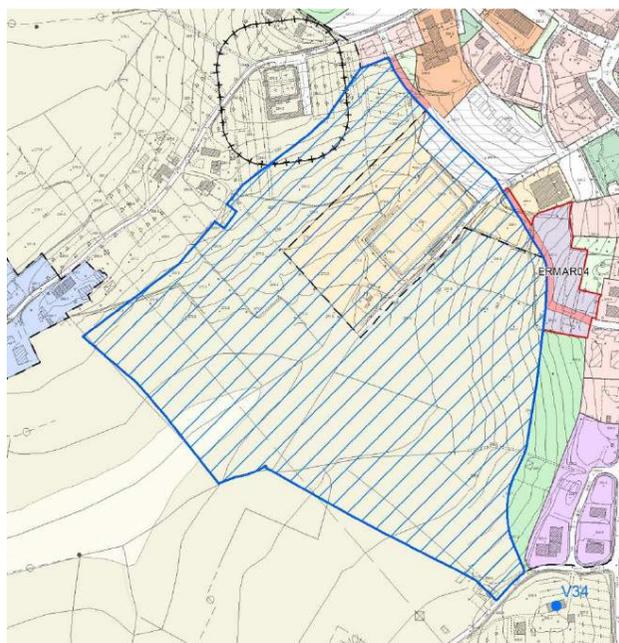
Foto 1



Foto 2



Foto 3



RU VIGENTE - Estratto tav.1a



Foto 4



Foto 5



Individuazione punti di vista



Valutazione delle emergenze paesistico-ambientali e storico architettoniche

- | | |
|---|--|
| PTCP: Perimetro area di tutela | Pista ciclopedonale esistente |
| Zona A | PTCP: Tessitura agraria a maglia fitta |
| Edifici di impianto storico (1823-1939) | Pericolosità idraulica elevata P3 |
| Edificio di valore storico documentale | Pericolosità idraulica molto elevata P4 |
| Piani attuativi convenzionati | Reticolo idrografico DCRT 1357/17 - LR 79/12 |
| A sp Attrezzatura sportiva esistente | |
| A sc Attrezzatura scolastica esistente | |
| A pr Attrezzatura di progetto | |
| PTCP: Strade di valore paesistico rilevante | |
| Viabilità principale presente al Catasto Leopoldino | Indicazioni progettuali |
| Viabilità secondaria presente al Catasto Leopoldino | Margini urbani da progettare |
| | Visuali panoramiche da tutelare |
| | Alberature da tutelare |



Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Stato attuale



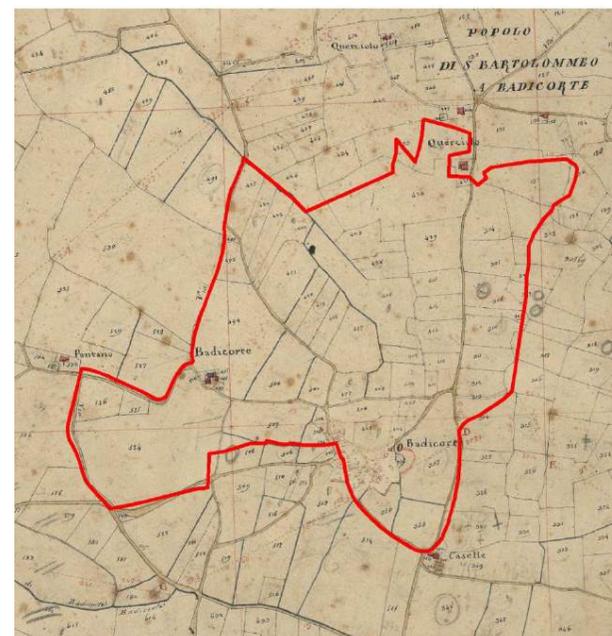
Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Proposta di stato modificato



Ortofoto Volo GAI - anno 1954



Ortofoto Volo ALTO - anno 1978



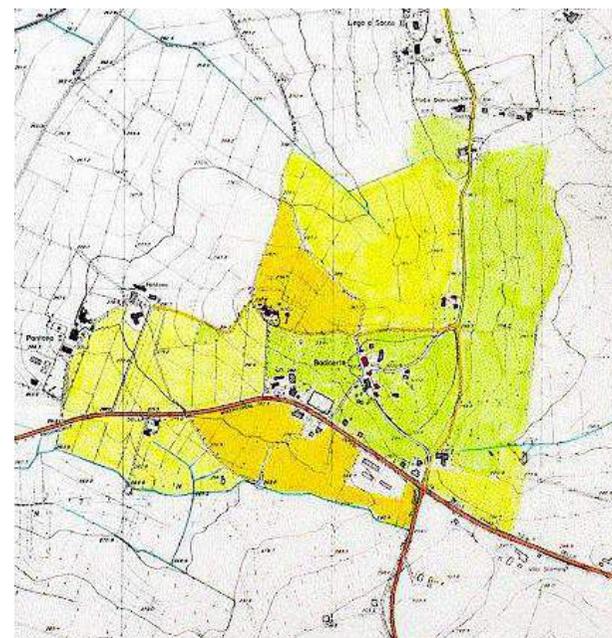
Catasto Lorenesse - anno 1823



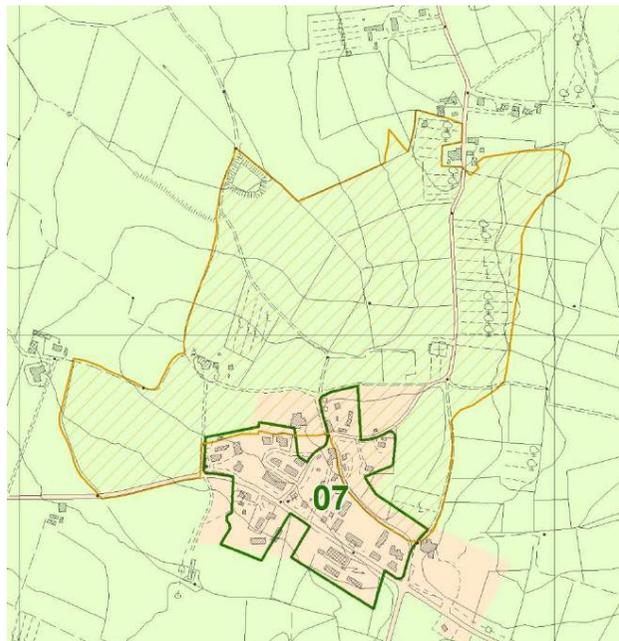
Ortofoto Volo AIMA - anno 1996



Ortofoto Volo AGE- anno 2016



Estratto schedatura PTCP (Ville - CI0802, V2202AT)



PS VIGENTE - Estratto tav.5: Aree strategiche



Foto 1



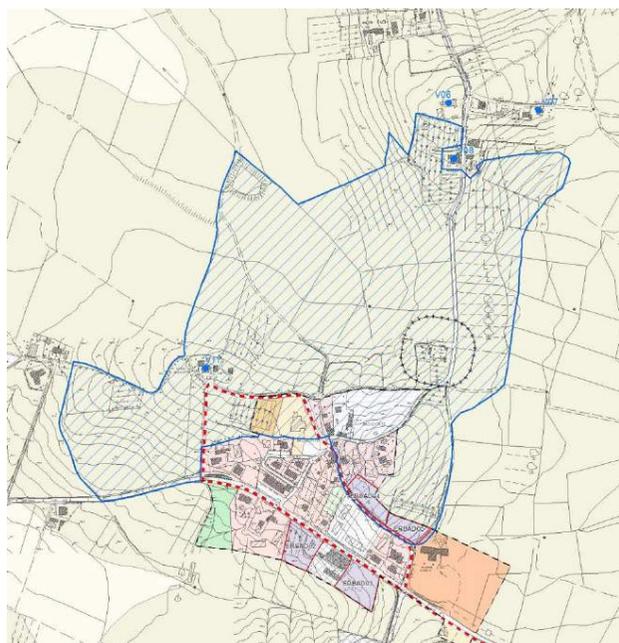
Foto 2



Foto 3



Foto 4



RU VIGENTE - Estratto tav.3



Foto 5



Foto 6



Individuazione punti di vista



Valutazione delle emergenze paesistico-ambientali e storico architettoniche

- | | |
|---|--|
| PTCP: Perimetro area di tutela | Pista ciclopedonale esistente |
| Zona A | PTCP: Tessitura agraria a maglia fitta |
| Edifici di impianto storico (1823-1939) | Pericolosità idraulica elevata P3 |
| Edificio di valore storico documentale | Pericolosità idraulica molto elevata P4 |
| Piani attuativi convenzionati | Reticolo idrografico DCRT 1357/17 - LR 79/12 |
| A sp Attrezzatura sportiva esistente | |
| A sc Attrezzatura scolastica esistente | |
| A pr Attrezzatura di progetto | |
| PTCP: Strade di valore paesistico rilevante | |
| Viabilità principale presente al Catasto Leopoldino | |
| Viabilità secondaria presente al Catasto Leopoldino | |
| | <i>Indicazioni progettuali</i> |
| | Margini urbani da progettare |
| | Visuali panoramiche da tutelare |
| | Alberature da tutelare |



Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Stato attuale



Ortofoto Volo AGE- anno 2016 – Proposta di stato modificato

Valutazione delle aree con tessitura agraria a maglia fitta



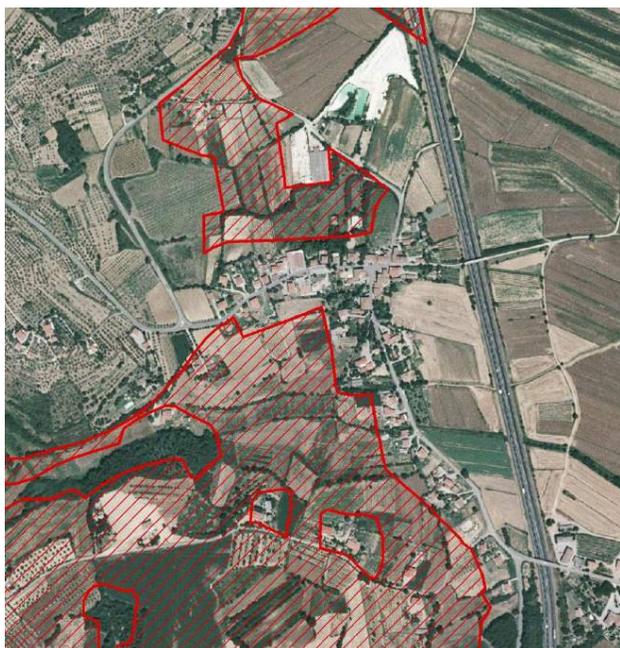
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



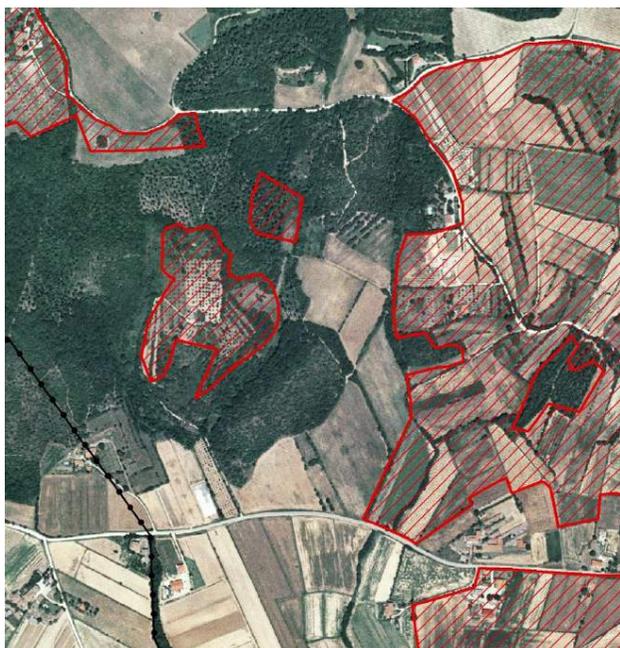
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



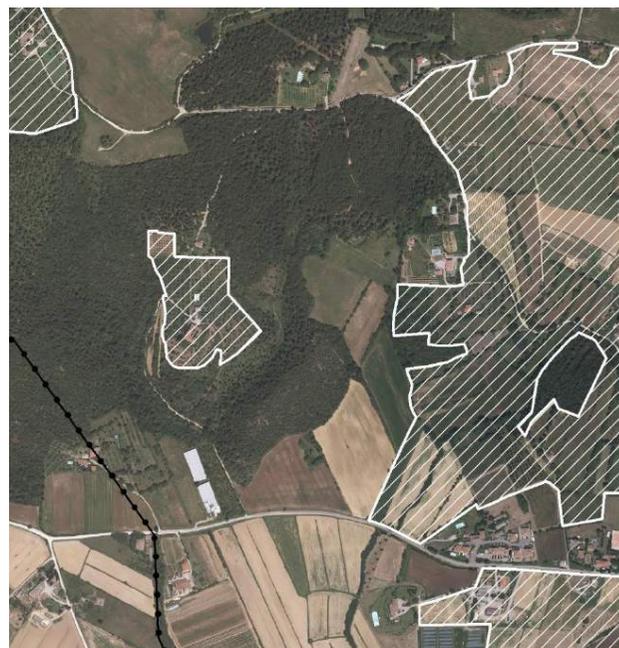
Proposta di modifica - Ortofoto 2016



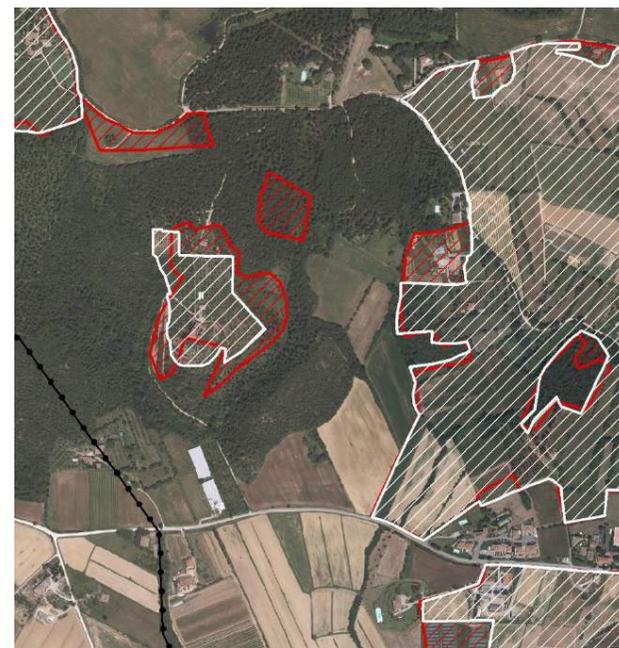
Stato sovrapposto



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



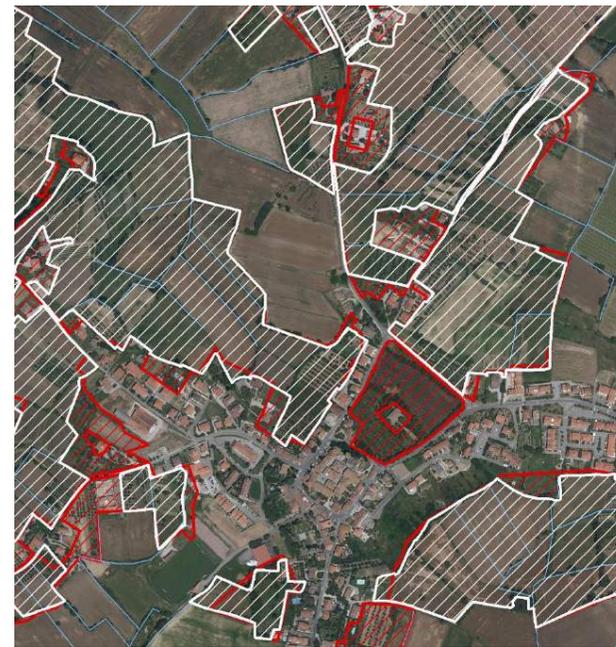
Stato sovrapposto



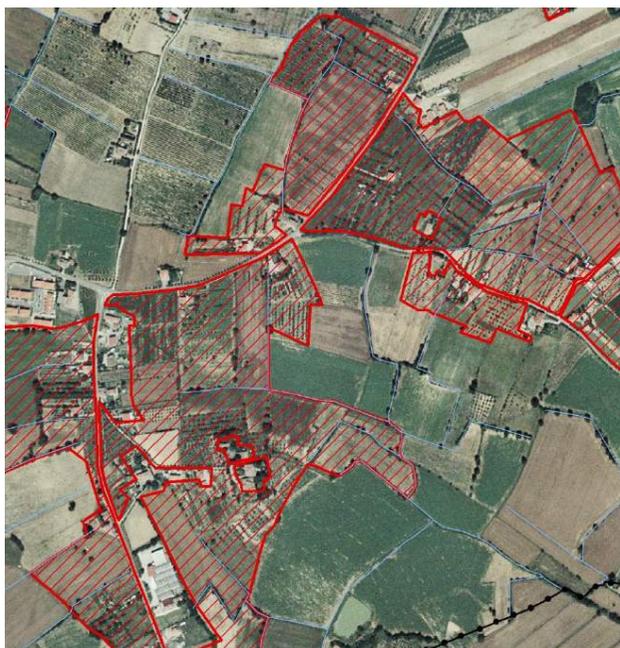
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



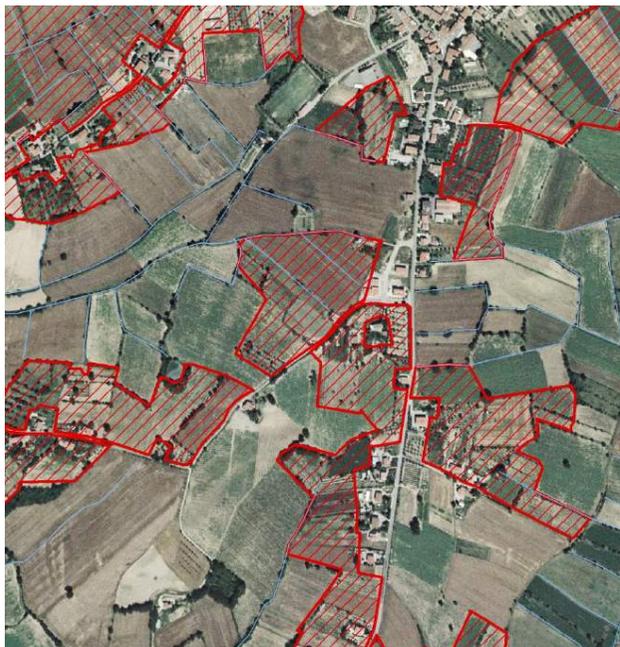
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



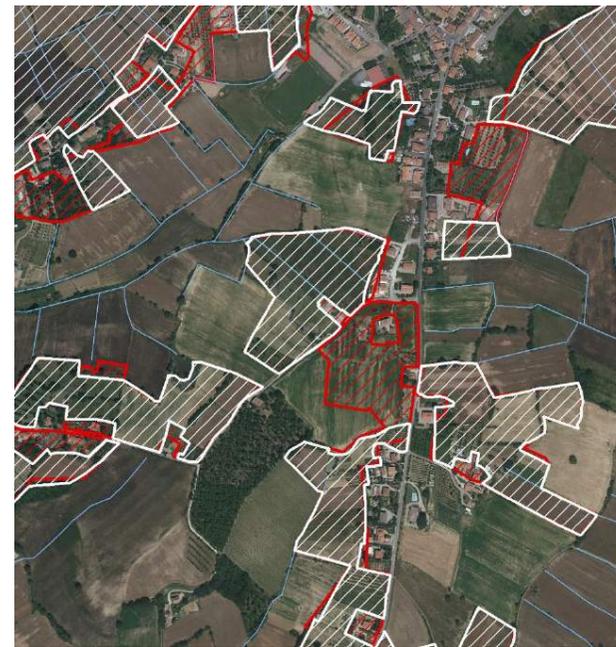
Stato sovrapposto



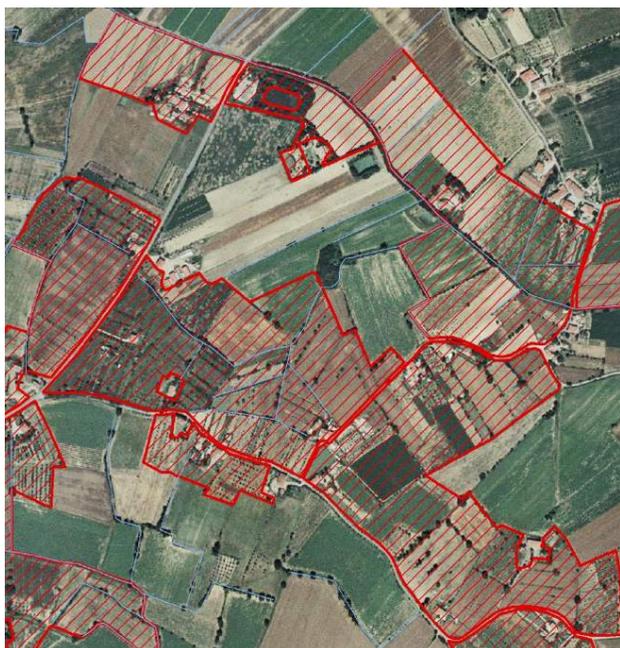
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



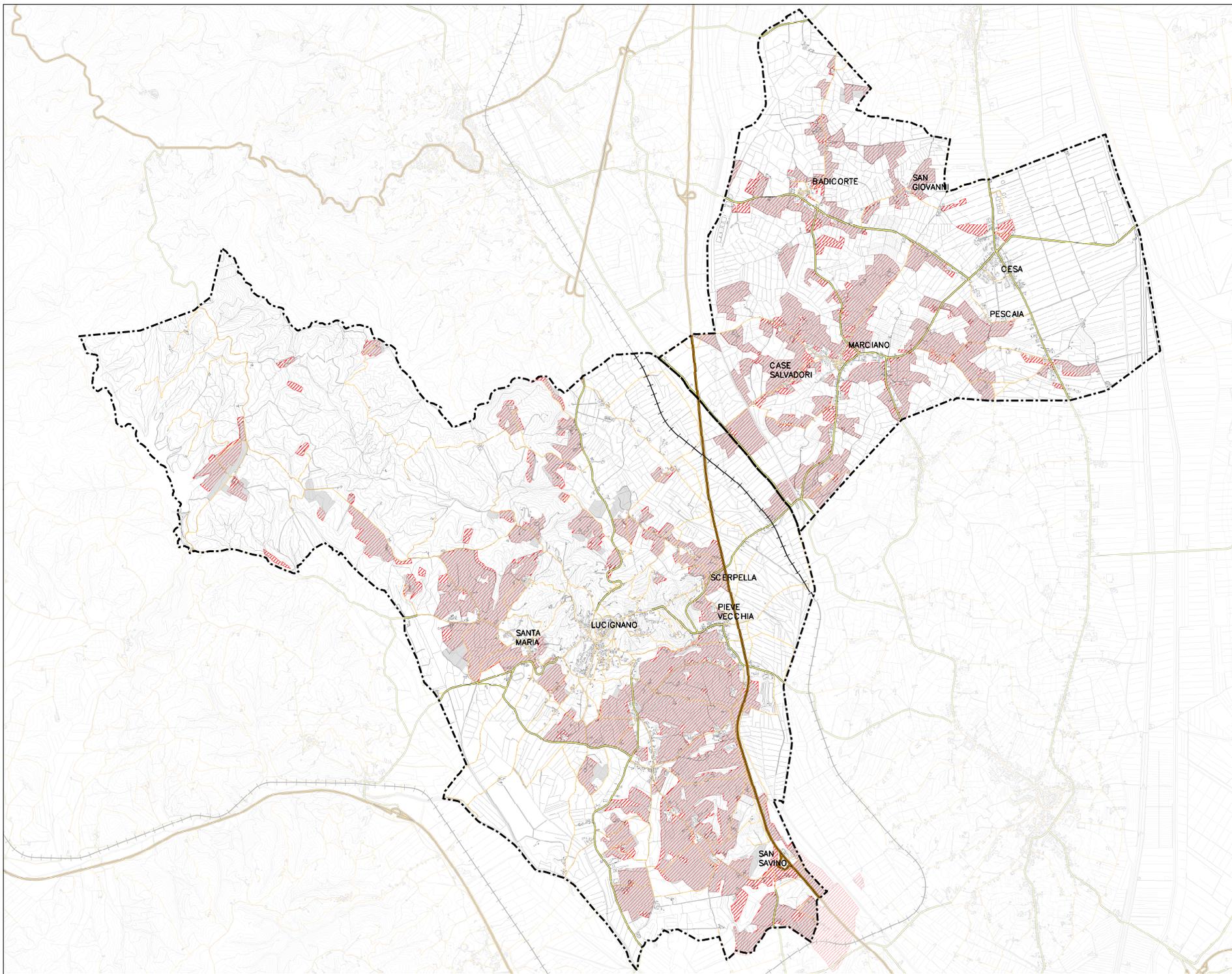
Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



Valutazione delle aree con sistemazione a terrazzi o ciglioni



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto



Perimetro PTCP - Ortofoto 1998



Proposta di modifica - Ortofoto 2016



Stato sovrapposto

