

The logo consists of three main elements: a large letter 'P' on the left, a circular ring in the center, and a vertical bar on the right. The 'P' is composed of four colored segments: orange at the top, purple in the middle, and yellow at the bottom. The ring is divided into four segments: green at the top, light green on the right, dark green at the bottom, and teal on the left. The vertical bar is split into two segments: light blue on top and dark blue on the bottom.

# Piano Operativo Intercomunale

COMUNE DI LUCIGNANO  
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

A decorative graphic of a grid of dots in various shades of orange and red, arranged in a pattern that tapers to the left.

**Doc.03** – Relazione di conformità al  
PIT/PPR e al PTC della Provincia di Arezzo



**Comune di Lucignano**  
Roberta CASINI *Sindaco*



**Comune di Marciano della Chiana**  
Maria DE PALMA *Sindaco*

**Responsabile del Procedimento**  
Geom. Doriano GRAZIANI

**Ufficio di Piano**  
arch. Francesco DI IELSI  
arch. Maurizio BARBAGLI  
arch. Annalisa CASSIOLI

**Garante dell'Informazione e della Partecipazione**  
dott.ssa Debora CESARETTI

**Progetto Urbanistico**  
arch. Laura TAVANTI

**Collaboratori al progetto**  
ing. Silvia BERTOCCI  
pian. Martina FRANCO  
pian. Lorenza CONTALDI  
geom. Patrizia SODI

**Valutazione Ambientale Strategica**  
geol. Leonardo MORETTI

**Contributi specialistici**

***Aspetti idraulici***

Ing. Simone GALARDINI  
Ing. Chiara CHIOSTRINI

***Aspetti geologici e sismici***

geol. Riccardo ANCILLOTTI  
geol. Lorenzo SEDDA  
geol. Paolo SILVESTRELLI

***Rischio archeologico***

Lab. Archeologici SAN GALLO

# **PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE**

Legge Regionale 65/2014

Relazione di conformità  
al PIT/PPR e al PTC della Provincia di Arezzo

<b>Premessa.....</b>	<b>4</b>
<b>1. IL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Dal “disegno” del PSI al “progetto” del POI.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. La coerenza con il PS Intercomunale .....</b>	<b>8</b>
<b>2. LA COERENZA CON IL PIT/PPR.....</b>	<b>35</b>
<b>3. LA COERENZA CON LA VARIANTE GENERALE DEL PTCP .....</b>	<b>42</b>

## Premessa

La Regione Toscana, con Del.CR n. 37 del 27.03.2015, ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) che ha sostituito a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con Del.CR n. 32 del 16.06.2009.

La Provincia di Arezzo, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 08.07.2022, ha approvato la Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) di adeguamento e conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 e alla LR 65/2014.

Ciò premesso, si puntualizza quanto segue:

Il POI di Lucignano e di Marciano della Chiana conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile che il PS Intercomunale, approvato con Del.CC n. 61 del 21.12.2019 del Comune di Lucignano e con Del.CC n. 65 del 19.12.2019 del Comune di Marciano della Chiana, ha individuato nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (PTC).

In virtù di ciò è quindi possibile asserire sin da ora che il nuovo Piano Operativo Intercomunale (POI) di Lucignano e di Marciano della Chiana, **in attuazione degli indirizzi del PSI riconosciuto conforme al Piano Paesaggistico in esito al positivo pronunciamento della relativa Conferenza Paesaggistica, è conforme alla disciplina statutaria del PIT/PPR "perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 145 del Codice".**

Per quanto riguarda la Variante Generale del PTCP, entrata in vigore in una fase successiva all'approvazione del PSI di Lucignano e di Marciano della Chiana, è possibile asserire che **il nuovo POI è conforme anche alla disciplina del vigente PTCP; come il PSI la Variante è stata infatti redatta in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del PIT/PPR.**

Nella presente relazione gli elementi per verificare la conformità del POI di Lucignano e di Marciano della Chiana alla disciplina statutaria del PIT/PPR ed agli obiettivi del PTCP sono appositamente declinati.

## 1. IL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

### 1.1. Dal “disegno” del PSI al “progetto” del POI

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) di Lucignano e di Marciano della Chiana è stato approvato, ai sensi dell’art.23 della LR 65/2014, con Del.CC n. 61 del 21.12.2019 (Comune di Lucignano) e con Del.CC n. 65 del 19.12.2019 (Comune di Marciano della Chiana); dell’approvazione è stato dato avviso in data 18.03.2020 mediante pubblicazione sul BURT n. 12/2020.

Il PSI di Lucignano e Marciano della Chiana è stato elaborato in conformità ai principi della Legge Regionale per il Governo del Territorio (LR 65/2014) e alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR); il PSI, valido a tempo indeterminato e riconosciuto conforme al Piano Paesaggistico in esito al positivo pronunciamento della relativa Conferenza Paesaggistica Regionale, propone e articola secondo le disposizioni regionali richiamate il “disegno” di lunga durata degli assetti territoriali e paesaggistici verso cui tendere, attraverso la definizione dei contenuti strategici nel rispetto dei contenuti statutari. Al fine di dare concreta attuazione al principio sopra enunciato il POI procede al completamento della strumentazione urbanistica comunale secondo la direzione “disegnata” dal PSI, conformato al PIT/PPR, declinandone i temi e traducendoli nell’applicazione del “progetto”.

I temi strategici sui quali le Amministrazioni Comunali di Lucignano e di Marciano della Chiana hanno basato il progetto del PO sono, infatti, quelli che il PSI conformato ha demandato al POI e che sono già stati individuati in fase di Avvio del procedimento, approvato con Del.GC n. 101 del 23.07.2020 (Relazione di Avvio del procedimento del POI, par. 3.2 **Linee di indirizzo e temi preliminari del POI**). Detti temi sono di seguito riportati.

#### A. SVILUPPO TURISTICO

*Il PSI prende atto della presenza di strutture di tipo alberghiero RTA, oltre all’ampia disponibilità di camere in B&B, agriturismo e case vacanze. È compito del POI potenziare l’offerta dell’accoglienza turistica attraverso politiche mirate a:*

- A1 *tutelare il patrimonio storico-culturale;*
- A2 *tutelare il patrimonio architettonico;*
- A3 *tutelare le risorse paesaggistiche ed ambientali;*
- A4 *promuovere i prodotti tipici del territorio;*
- A5 *promuovere l’accoglienza valorizzando le strutture maggiormente specializzate e qualificate;*
- A6 *favorire lo sviluppo della forma di albergo diffuso nei centri storici in modo da recuperare immobili altrimenti destinati al sottoutilizzo ed innestare, altresì, un processo virtuoso con le attività commerciali insediate e/o da sviluppare;*
- A7 *favorire l’implementazione di “residenze d’epoca”.*

#### B. VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

*Il patrimonio territoriale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana è l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, insieme di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.*

*È compito del Piano Operativo disciplinare il patrimonio territoriale e le sue componenti tenendo conto dei seguenti indirizzi:*

- B1 *dettagliare l’individuazione delle emergenze vegetazionali e individuare una specifica disciplina che ne assicuri la massima tutela e che dia indicazioni per la loro cura, il mantenimento e l’eventuale integrazione;*

- B2 *disciplinare i tessuti storici mediante apposita schedatura;*
- B3 *verificare ed aggiornare nell'ambito dell'edificato storico, urbano e rurale, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, dei relativi spazi pertinenziali e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali;*
- B4 *verificare ed aggiornare la classificazione delle architetture rurali di rilevante interesse, e delle relative pertinenze, al fine di assicurare una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Il PO deve dettare delle norme che tutelino sia l'edificio sia l'area di pertinenza del medesimo, gli interventi ammissibili devono mantenere o ripristinare la morfologia originaria della suddetta mantenendone in carattere rurale;*
- B5 *precisare il perimetro di ville, parchi e giardini storici e delle aree storicamente e funzionalmente connesse a tali emergenze;*
- B6 *precisare la localizzazione e definire le modalità di intervento sui manufatti e sugli immobili di valore identitario;*
- B7 *precisare la localizzazione e definire le modalità d'intervento sulla rete infrastrutturale;*
- B8 *indicare apposita disciplina per la realizzazione degli interventi edilizi riguardanti le aree a rischio archeologico e i beni immobili di epoca medioevale esistenti, al fine di tutelare eventuali ritrovamenti archeologici;*
- B9 *tutelare e valorizzare gli elementi di valore paesaggistico percettivo, in particolare i punti di vista panoramici, i percorsi caratterizzati da una forte intervisibilità, le linee di crinale;*
- B10 *indicare le modalità di manutenzione e conservazione delle tipiche sistemazioni idraulico-agrarie del paesaggio rurale.*

### C. SISTEMA INTEGRATO DI SERVIZI

*In ordine alle strategie collegate allo sviluppo, il sistema integrato di servizi deve essere considerato nell'ottica di un territorio relativamente vasto in proporzione alla popolazione residente ed alle strategie comunque già attive a livello di ambito zonale Valdichiana Aretina.*

*Per quanto attiene al sistema scolastico, entrambi i comuni fanno riferimento ad un unico Istituto comprensivo con sedi distribuite sul territorio in forma tale da consentire un'accessibilità ormai collaudata alla cittadinanza. Mentre Marciano della Chiana ha inteso mantenere due sedi per la scuola dell'infanzia (una a Badicorte ed una a Cesa), due sedi per le scuole primarie (una nel capoluogo, comprensiva di secondarie, ed una a Cesa, insieme alla scuola per l'infanzia), Lucignano ha puntato sulla realizzazione di un Polo Scolastico (PSC) che raccolga, per tutto il territorio, sia le scuole primarie che le scuole secondarie, lasciando decentrata a Pieve Vecchia la scuola per l'infanzia. Le attuali scuole Lucignanesi sono comunque insediate nel capoluogo comunale.*

*A tal proposito si puntualizza che il PSI conferma nel PTU dell'U.T.O.E. n. 1 la localizzazione del PSC in località Fontanelle; il RU recepisce con apposita scheda norma tale area, che dovrà, nel caso, essere reiterata nel POI.*

*È compito del Piano Operativo disciplinare il sistema integrato di servizi tenendo conto degli indirizzi sotto indicati:*

- C1 *se reiterato, disciplinare con apposita scheda il PSC Fontanelle;*
- C2 *incentivare l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture scolastiche esistenti;*
- C3 *Incentivare il potenziamento delle attrezzature aggregative di contorno al sistema scolastico, quali palestre, impianti sportivi, centri sociali, giardini pubblici attrezzati da collocare, preferibilmente, in aree prossime a tali impianti;*
- C4 *incentivare il ricorso a nuove forme abitative - come il co-housing o le senior community - in modo da garantire, in alternative alle Residenze Sanitarie Assistenziali, l'autonomia dei nuclei familiari anziani. A tal proposito il PSI demanda al PO il compito di localizzare aree, esterne e/o interne al PTU, su cui individuare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica o di recupero del patrimonio edilizio esistente (edilizia convenzionata);*
- C5 *gestire in forma unitaria gli immobili ERPT presenti nei due comuni, in modo da consentire la massima rispondenza alle richieste espresse dalla cittadinanza.*

### D. MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ

*In ordine alle tipologie di mobilità prevalenti sul territorio Il POI deve perseguire obiettivi finalizzati a:*

- D1 *se reiterato, disciplinare con apposita scheda il PSC Fontanelle;*

- D2 *incentivare l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture scolastiche esistenti;*
- D3 *Incentivare il potenziamento delle attrezzature aggregative di contorno al sistema scolastico, quali palestre, impianti sportivi, centri sociali, giardini pubblici attrezzati da collocare, preferibilmente, in aree prossime a tali impianti;*
- D4 *promuovere la realizzazione di un percorso intercomunale ciclabile che, sfruttando anche i percorsi esistenti sugli argini, in collina e in pianura, colleghi il Calcio con il percorso della bonifica al Canale Maestro della Chiana, passando per Le Fortezze, il Centro Storico di Lucignano, il Centro Storico di Marciano della Chiana; con la formazione di itinerari e di circuiti per la fruizione turistica ed ambientale e per il tempo libero l'intento si intende realizzare nuovi tracciati ma anche recuperare e riqualificare i tracciati storici, in modo da valorizzare la pregevole rete esistente;*
- D5 *promuovere percorsi ciclabili collegati ad eventi della promozione turistica (ciclo-storica "la chianina").*

#### E. VALORIZZAZIONE AREE SPECIALISTICHE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

*Le aree a destinazione non residenziale sono il luogo su cui sono insediate attività di tipo produttivo, artigianale, commerciale e di servizio. Tali aree si articolano sul territorio in maniera frammentata, conseguente alle scelte operate in archi temporali tra loro molto distanti, costituendo siti di dimensioni territoriali anche significative:*

- *Lucignano: Loc. Soriella (impianto Pizzarotti S.p.a.);*
- *Lucignano: Il Pianello;*
- *Lucignano: Il Padule;*
- *Lucignano: la Stazione (impianto SVI S.p.a.);*
- *Marciano della Chiana: Loc. Cesa (Zona Cassia Nord)*
- *Marciano della Chiana: Loc. Badicorte*

*Le zone di Soriella e della Stazione non sono inserite nel PTU in quanto prive dei parametri minimi di riferimento declinabili dagli abachi regionali; come tali sono riconducibili alla tipologia di aree presenti sul territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014).*

*Gli impianti de Il Pianello e de Il Padule, entrambi attestati lungo la SP 19, non hanno possibilità di relazione con Cesa e Badicorte; Cesa e Badicorte sono sufficientemente distanti tra loro per poter creare sinergie. In tale condizione disagiata, la dimensione relativamente contenuta dei territori interessati e la rete di viabilità provinciale, consentono comunque spostamenti adeguati tra le varie aree dislocate nel territorio del PSI.*

*Per quanto attiene le strategie, si puntualizza che allo stato attuale non appare economicamente sostenibile prevedere lo sviluppo di una zona a scapito di un'altra o, comunque, puntare sull'individuazione di una nuova area di espansione destinata ad accogliere gli impianti esistenti sul territorio, comportando un aumento di consumo di suolo considerato. Allo stesso tempo è da rilevare che ciascuna area esprime in sé attitudini proprie che, necessariamente, meritano di essere consolidate perseguendo una serie di obiettivi comuni quali:*

- E1 *perseguire il miglioramento degli innesti con le infrastrutture viarie esistenti;*
- E2 *favorire il riutilizzo ed il recupero di contenitori dismessi consentendo frazionamenti e riutilizzi compatibili con le attività insediate;*
- E3 *creare un network tra le varie realtà produttive/artigianali, commerciali e di servizio presenti sul territorio in modo tale da promuovere un'immagine unitaria che coniughi la sostenibilità ambientale dello sviluppo produttivo con la possibilità di migliorare la competitività delle imprese riqualificando le aree esistenti secondo gli obiettivi del DPGR 74/R/2009;*
- E4 *integrare e potenziare la rete dei sottoservizi, con particolare attenzione al sistema di smaltimento delle acque reflue ed al sistema di adduzione idrica;*
- E5 *attivare processi di gestione dell'energia attraverso l'implementazione di impianti di auto-produzione sulle coperture degli edifici (fotovoltaico), di sistemi solari passivi, di recupero e riciclo delle acque meteoriche all'interno del ciclo produttivo o del riutilizzo per usi interni;*
- E6 *consolidare il PTU inserendo interventi di completamento e di recupero, con incentivi per il patrimonio edilizio esistente, che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.*



## 1.2. La coerenza con il PS Intercomunale

Il PSI di Lucignano e di Marciano della Chiana ha articolato il territorio intercomunale attraverso le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) sotto riportate:

- U.T.O.E. 1 – Lucignano, (centro storico ed espansione extra moenia)
- U.T.O.E. 2 – Santa Maria
- U.T.O.E. 3 – La Croce
- U.T.O.E. 4 – Pieve Vecchia
- U.T.O.E. 5 – Il Calcione
- U.T.O.E. 6 – Marciano della Chiana (centro storico ed espansione extra moenia)
- U.T.O.E. 7 – Cesa
- U.T.O.E. 8 – Badicorte

individuando per ogni singola UTOE **Obiettivi di carattere generale e strategico** che il **PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire** e che devono essere assunti come obiettivi preliminari del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale rappresentato dal POI. Nelle pagine che seguono, per ogni UTOE, è data evidenza:

- **degli obiettivi strategici del PSI;**
- **delle azioni demandate al POI;**
- **della coerente attuazione effettuata nel POI.**

### U.T.O.E. 1 – Lucignano, (centro storico ed espansione extra moenia)

#### Territorio urbanizzato

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale del centro storico disciplinando le trasformazioni ritenute compatibili</i>	- Dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;	Titolo II – Attuazione del piano: Capo II – Norme e definizioni di carattere generale, art. 17 Capo IV – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, artt. 26, 27, 28  Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35  Titolo IV – Territorio urbanizzato: Capo III - Sistema della residenza, artt. 42, 43, 44, 45, 46 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 51
B		- revisionare la schedatura degli edifici inclusi nel centro storico e revisionare la disciplina degli interventi edilizi in ordine ai dispositivi del PIT-PPR;	
C		- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di beni ritenuti Patrimonio Territoriale;  - favorire il riuso degli immobili anche di proprietà pubblica disciplinando specifici interventi attuativi;  - incrementare le reti tecnologiche.	
B	<i>Tutelare le aree inedificate intercluse di pregio (oliveti terrazzati)</i>	- individuare le aree inedificate intercluse mediante specifica codifica e norme di tutela.	Titolo V – Il territorio rurale: Capo II - Sistema ambientale, artt. 62, 63, 64
B	<i>Riqualificare il tessuto extra moenia in ordine alla dotazione ed alla qualità dei servizi e</i>	- incrementare la dotazione e la funzionalità di elementi connettivi tra gli spazi pubblici e le aree private implementando la presenza di marciapiedi ed aree di sosta pubbliche;	Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86

C	<i>della rete degli spazi pubblici attraverso interventi mirati e di interesse pubblico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere in luogo dell'attuale campo sportivo aree con funzione di aggregazione e centralità in aggiunta agli spazi pubblici esistenti per localizzare aree a verde attrezzato, attrezzature di interesse comune, aree per l'istruzione;</li> <li>- riqualificare gli elementi di arredo urbano in ordine ad una maggior omogeneità con il centro storico;</li> <li>- riqualificare la viabilità urbana.</li> </ul>	Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94 Capo III – Le infrastrutture per la mobilità, art. 97
D			
B	<i>Individuare i limiti del margine urbano-rurale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplinare gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate alla riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;</li> <li>- inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (via Cannelli, Via Fonte Manna);</li> <li>- completare gli interventi collegati a piani attuativi parzialmente realizzati (Via Fonte Lari, il Gorgo, via Fonte Becci, Via Rigutini);</li> <li>- incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;</li> <li>- dettare regole volte alla conservazione dell'area pertinenziale alla villa di San Rocco;</li> <li>- dettare regole volte alla conservazione dell'area pertinenziale al convento dei Cappuccini.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo III - Sistema della residenza, artt. 43, 44 Capo IV – Sistema della produzione, artt. 47, 48, 49, 50 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, artt. 51, 52, 53  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, art. 97, 98  Titolo IX – Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia: Capo I – Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, artt. 104, 105  All.01 Schede norma delle aree di trasformazione
C			
D			
D			
E			

### Territorio rurale

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina a corona dei centri storici E.3 che interessa porzioni collinari di alto valore ecosistemico e paesaggistico per la presenza di oliveti anche in disposizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provvedere alla tutela integrale e alla conservazione degli oliveti posti a contorno del nucleo storico di Lucignano in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;</li> <li>- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;</li> <li>- recuperare i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio,</li> </ul>	Titolo V – Il Territorio rurale: Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 64 Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83

<b>B</b>	<i>su terrazzamenti e ciglioni</i>	<p>in particolari oliveti, ripristinando i terrazzamenti naturali e ampliando i terrazzamenti artificiali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali;</li> <li>- favorire il mantenimento e l'insediamento dell'olivicultura tradizionale terrazzata anche in stretta relazione con gli spazi pertinenziali dell'abitato, creando, ove possibile, un continuum con il PTU;</li> <li>- salvaguardare i corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati che ivi si trovano;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo ad opera di interventi edilizi e trasformazione delle pertinenze;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo a I.A. e I.A.P. i quali non potranno realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A.; esse dovranno essere individuate solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- tutela dei terrazzamenti e dei ciglionamenti esistenti;</li> <li>- limitare e contrastare i processi di consumo di suolo per tutelare i sistemi insediativi storici;</li> <li>- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi evitando ulteriori espansioni del nucleo storico di Lucignano nelle aree inedificate ad esso circostanti.</li> <li>- evitare nuove costruzioni rurali, comprese le abitazioni.</li> </ul>	<p>Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale.                  Sostenibilità degli interventi di trasformazione:                  Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, art. 100</p>
<b>C</b>			
<b>D</b>			
<b>A</b>	<i>Consolidare, valorizzare e migliorare, sia nell'aspetto qualitativo che prestazionale, le attrezzature ed i servizi pubblici e di interesse pubblico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificare l'area sede dell'attuale "sosta camper" attraverso la realizzazione di una struttura di pubblico interesse per l'accoglienza e di percorsi di collegamento con il centro storico;</li> <li>- realizzare una viabilità di collegamento tra la zona de il Lavatoio e via Rigutini;</li> <li>- riqualificare l'impianto di depurazione di Fonte Pozzuolo;</li> <li>- potenziare e riqualificare le strutture ad uso pubblico o di pubblico interesse in Loc. Fontanelle (cantieri della Maggiolata, impianto di depurazione ed area dell'oasi ecologica).</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68</p> <p>Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica:                  Capo III – Le infrastrutture per la mobilità, art. 97</p> <p>Titolo IX - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:                  Capo I - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, art. 104</p>
<b>B</b>			
<b>C</b>			
<b>D</b>			

**U.T.O.E. 2 – Santa Maria**

**Territorio urbanizzato**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Riqualificare gli spazi pubblici e di interesse pubblico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementare la dotazione e la funzionalità di elementi connettivi tra gli spazi pubblici e le aree private implementando la presenza di marciapiedi ed aree di sosta pubbliche con la funzione di costituire una polarizzazione lineare policentrica;</li> <li>- implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni per la comunità insediata anche attraverso il recupero dell'edificato esistente ed incentivi edilizi.</li> </ul>	Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94.
B			
C			
D			
B	<i>Individuare i limiti del margine urbano-rurale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplinare gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;</li> <li>- saturare il tessuto edilizio con tipologie edilizie coerenti con il contesto quali edifici mono/bi-familiari.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo II – Sistema dei luoghi centrali, art. 40 Capo IV – Sistema della produzione, art. 49 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, artt. 51, 52, 53  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86.  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, art. 97, 98
C			
D			
E			

**Territorio rurale**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Pianura E.1 le grandi estensioni della bonifica leopoldina e le pianure</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica, difendere l'efficace regimazione delle acque e la conservazione della maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali), peculiarità che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque;</li> <li>- perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;</li> <li>- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> </ul>	Titolo V: Il territorio rurale: Capo I – disposizioni generali, art. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 62, 63, 64 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83  Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale. Sostenibilità degli interventi di trasformazione: Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt. 101, 102

B		<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare il margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato;</li> <li>- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.</li> <li>- evitare la frammentazione delle superfici agricole ad opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo anche da parte degli I.A. e degli I.A.P. che dovranno preferibilmente realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A. in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;</li> <li>- garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;</li> <li>- evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;</li> <li>- in sede di redazione del POI si dovrà impedire la realizzazione di nuove abitazioni rurali e prevedere eventuali nuovi annessi solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze. Incentivare il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore attraverso "bonus" coerenti con la normativa regionale.</li> </ul>	
C			
D			
B	<p><i>Definire un preciso rapporto tra il PTU di Santa Maria e le aree agricole circostanti.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare avanzamenti dell'edificato, anche pertinenziale, verso la SP 28;</li> <li>- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi che non prevedano spostamenti di volumetria se non in ottica di una migliore definizione del margine urbano;</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 69                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 72</p>
C			

D		<ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'area di tutela de "Il Villino" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;</li> <li>- definire le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.</li> </ul>	
E			

### U.T.O.E. 3 – La Croce

#### Territorio urbanizzato: Centro abitato La Croce

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Creare le condizioni necessarie al completamento degli interventi pianificati non attuati promuovendo interventi finalizzati a riqualificare gli spazi pubblici e di interesse pubblico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementare la dotazione e la funzionalità di elementi connettivi tra gli spazi pubblici e le aree private implementando la presenza di marciapiedi e di aree di sosta pubbliche con la funzione di costituire una polarizzazione lineare policentrica;</li> <li>- implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni collegate all'impianto sportivo de La Croce, recentemente dotato di tribune per il pubblico, creando anche spazi pubblici ricreativi per la comunità;</li> <li>- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente lungo via Procacci.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94
B			
C			
D			
B	<i>Individuare i limiti del margine urbano-rurale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplinare gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (Via Gramsci, Via Verdi);</li> <li>- completare gli interventi collegati a piani attuativi parzialmente realizzati (Via Gramsci);</li> <li>- prevedere aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in prossimità dell'area sportiva da attuarsi tramite interventi promossi da privati;</li> <li>- incrementare gli standard a parcheggio anche in presenza dell'impatto assunto dall'impianto sportivo con relativo campo di calcio e tribune.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo II – Sistema dei luoghi centrali, art. 40 Capo III – Sistema della residenza, art. 45 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, artt. 51, 52, 53  All.01 Schede norma delle aree di trasformazione
C			
D			
E			
E			

**Territorio urbanizzato: Aree produttive artigianali in località Il Padule e Il Pianello**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
C	<i>Definire una disciplina specifica per distinguere ciò che è realizzato da ciò che è ancora da attuare con disposizioni per la riqualificazione, tanto del margine rurale quanto del fronte con la S.P. dei Procacci</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;</li> <li>- valorizzare il rapporto dell'edificato esistente con il fronte strada anche attraverso opere di connettività tra spazio privato e spazio pubblico implementando opere a favore della mobilità lenta;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;</li> <li>- inserire interventi di completamento e di recupero degli edifici artigianali/produttivi con incentivi al patrimonio edilizio esistente che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo IV – Sistema della produzione, art. 49 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 52 Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86.
D			
E			

**Territorio rurale**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina E.2 territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti e di oliveti associati al seminativo</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il mantenimento e il ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;</li> <li>- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;</li> <li>- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);</li> <li>- limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici quali la realizzazione di strutture varie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> </ul>	Titolo V – Il Territorio rurale: Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, art. 62 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 69 Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83
B			

C		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);</li> <li>- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;</li> <li>- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.</li> <li>- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il PUT e definendo le linee per la definizione dei margini urbani.</li> </ul>	
D			
A	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare ulteriori interventi di dispersione dell'edificato attraverso interventi che prevedano spostamenti di volumetria senza che questi siano accompagnati da una precisa definizione delle aree pertinenziali e di rispetto del margine ineditato;</li> <li>- salvaguardare l'area di tutela de "La Casalta" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;</li> <li>- definire le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.</li> </ul>	Titolo V – Il Territorio rurale: Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 65 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, artt. 67, 68  Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale. Sostenibilità degli interventi di trasformazione: Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, art. 101
B			
C			
D			
E			



**U.T.O.E. 4 – Pieve Vecchia**

**Centro abitato Pieve Vecchia**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Pianificare interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente attivare gli strumenti finalizzati a creare e incentivare spazi pubblici e di interesse pubblico</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementare la dotazione e la funzionalità di elementi connettivi tra gli spazi pubblici e le aree private implementando la presenza di marciapiedi ed aree di sosta pubbliche con la funzione di costituire una polarizzazione lineare policentrica;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni per la comunità insediata anche attraverso il recupero dell'edificato esistente;</li> </ul>	Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94.
B			
C			
D			
B	<i>Individuare i limiti del margine urbano-rurale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplinare gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- inserire interventi di completamento del tessuto edilizio non necessariamente di tipo residenziale ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente inserendo funzioni non residenziali, ma di commercio e/o servizi.</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo II – Sistema dei luoghi centrali, art. 40 Capo III – Sistema della residenza, artt. 44, 45 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, artt. 51, 52, 53
C			
D			
E			

**Aree produttive artigianali in località Corniolo e La Stazione**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
C	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzare il rapporto dell'edificato esistente con il fronte strada anche attraverso opere di connettività tra spazio privato e spazio pubblico implementando opere a favore della mobilità lenta;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;</li> <li>- attivare forme di riconversione degli impianti esistenti anche con incentivi edilizi che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo IV – Sistema della produzione, art. 49 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 52  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86.
D			

E	verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate; - individuare le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.	
---	--	--

### Territorio rurale

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA	
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Pianura E.1 le grandi estensioni della bonifica leopoldina e le pianure.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica, difendere l'efficace regimazione delle acque e la conservazione della maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali), peculiarità che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque;</li> <li>- perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;</li> <li>- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> </ul>	Titolo V: Il territorio rurale: Capo I – disposizioni generali, art. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 62, 63, 64 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83  Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale. Sostenibilità degli interventi di trasformazione: Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt. 101, 102	
B				<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare il margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato</li> <li>- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.</li> </ul>
C				<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare la frammentazione delle superfici agricole ad opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo anche da parte degli I.A. e degli I.A.P. che dovranno preferibilmente realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A. in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;</li> </ul>

D		<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;</li> <li>- evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;</li> <li>- in sede di redazione del POI si dovrà impedire la realizzazione di nuove abitazioni rurali e prevedere eventuali nuovi annessi solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze. Incentivare il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore attraverso "bonus" coerenti con la normativa regionale.</li> </ul>	
A	<p><i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina E.2 territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti e di oliveti associati al seminativo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il mantenimento e il ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;</li> <li>- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;</li> <li>- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);</li> <li>- limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici quali la realizzazione di strutture viarie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, art. 62                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 69                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
B		<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare di strutture viarie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> </ul>	
C		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);</li> <li>- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;</li> <li>- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola valutando la compatibilità</li> </ul>	

D		<p>con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il PUT e definendo le linee per la definizione dei margini urbani.</li> </ul>	
A	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare ulteriori interventi di dispersione dell'edificato attraverso interventi che prevedano spostamenti di volumetria senza che questi siano accompagnati da una precisa definizione delle aree pertinenziali e di rispetto del margine ineditato;</li> <li>- salvaguardare l'area di tutela di "Villa Fabbriche" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;</li> <li>- consentire il consolidamento e la riqualificazione dell'area di Servizio Lucignano Est ed Ovest;</li> <li>- definire interventi che consentano il mantenimento delle attività insediate, compreso la nuova edificazione per le aree assimilabili a TR 11 e per le aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014;</li> <li>- definire interventi che consentano la riconversione delle attività insediate in territorio aperto.</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, art. 65                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 75</p>
B			
C			
D			
E			

## U.T.O.E. 5 – Il Calcione

### Territorio rurale

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina E.2 territorio variegato per attività culturali insediate, con presenza di estesi vigneti e di oliveti associati al seminativo</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il mantenimento e il ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;</li> <li>- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;</li> <li>- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);</li> <li>- limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, artt. 60, 65                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>

B	<p>del suolo su tutte le altre superfici quali la realizzazione di strutture viarie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> </ul>	<p>Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale.                  Sostenibilità degli interventi di trasformazione:                  Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt.101, 102</p>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);</li> <li>- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;</li> <li>- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile;</li> </ul>	
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il PUT e definendo le linee per la definizione dei margini urbani.</li> </ul>	

A	<p><i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale boschivo E.4, territorio caratterizzato da alti valori in termini di biodiversità e di varietà ecosistemica</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare la riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperando i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio e contenere l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;</li> <li>- mantenere nelle riorganizzazioni del tessuto dei coltivi la trama culturale media, provvedere e favorire la conservazione ed il recupero degli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale, anche in funzione di linee tagliafuoco;</li> <li>- conservare e riqualificare i nuclei forestali e boschivi;</li> <li>- ridurre il carico di ungulati;</li> <li>- mantenere gli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;</li> <li>- vietare insediamenti ad uso camping o attività turistico ricettive similari;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo a I.A. e I.A.P. i quali non potranno realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A; esse dovranno essere individuate solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti al fine anche di limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici;</li> <li>- redigere una schedatura aggiornata degli edifici di valore storico testimoniale e loro pertinenze al fine di definire categorie di intervento coerenti con il territorio.</li> </ul>	<p>Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35</p> <p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, artt. 60, 65                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p> <p>Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale.                  Sostenibilità degli interventi di trasformazione:                  Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt. 101, 102</p>
B			
A	<p><i>Prescrizioni specifiche per il POI</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire lo sviluppo di agricoltura di qualità mirata alla tutela e conservazione del territorio attraverso P.P.P.M.A.A. combinata all'accoglienza turistica attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- riqualificare e potenziare la sede dell'attuale frantoio "Cinque colli" posto lungo la via provinciale dei Procacci;</li> <li>- salvaguardare l'area di tutela del "Castello del Calcione" definendo precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse.</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58</p> <p>Capo II – Sistema ambientale, artt. 60, 65</p> <p>Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75</p> <p>Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
B			
D			

**U.T.O.E. 6 – Marciano della Chiana (centro storico ed espansione extra moenia)**

**Territorio urbanizzato**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale del centro storico di Marciano della Chiana disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di beni ritenuti Patrimonio Territoriale;</li> <li>- favorire il riuso degli immobili anche di proprietà pubblica;</li> <li>- incrementare gli standard a parcheggio e delle reti tecnologiche.</li> </ul>	Titolo II – Attuazione del piano: Capo II – Norme e definizioni di carattere generale, art. 17 Capo IV – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, artt. 26, 27, 28  Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35  Titolo IV – Territorio urbanizzato: Capo III - Sistema della residenza, artt. 42, 43, 44, 45, 46 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 51  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94, 95.
B			
C			
D			
B	<i>Prevedere per i tessuti edilizi extra moenia strumenti volti a riqualificare, in chiave paesaggistica ed edilizia, l'insediamento esistente</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bloccare i processi di dispersione insediativa;</li> <li>- riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;</li> <li>- valorizzare il rapporto dell'edificato esistente con il fronte strada anche attraverso opere di connettività tra spazio privato e spazio pubblico implementando opere a favore della mobilità lenta;</li> </ul>	Titolo IV – Territorio urbanizzato: Capo III - Sistema della residenza, artt. 43, 44  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94  Capo III – Le infrastrutture per la mobilità, art. 98
C			
D			
A			
A	<i>Individuare i limiti del margine urbano-rurale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplinare gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, artt. 38, 42, 43, 44, 45, 46 Capo IV – Sistema della produzione, artt. 47, 48, 49, 50 Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, artt. 51, 52, 53  Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86
B			

C	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;</li> <li>- favorire il completamento delle lottizzazioni parzialmente realizzate e ancora in essere ed inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (tra via Borsellino e via Fonte Nuova);</li> <li>- prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire e consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;</li> <li>- incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;</li> <li>- dettare regole volte alla conservazione dell'ambito di tutela di Villa Scarletti.</li> </ul>	Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, art. 97, 98
D		Titolo IX – Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia: Capo I – Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, artt. 104, 105
E		Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35  All.01 Schede norma delle aree di trasformazione

### Territorio rurale

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Pianura E.1 le grandi estensioni della bonifica leopoldina e le pianure</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica, difendere l'efficace regimazione delle acque e la conservazione della maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali), peculiarità che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque;</li> <li>- perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;</li> <li>- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> </ul>	Titolo V: Il territorio rurale: Capo I – disposizioni generali, art. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 62, 63, 64 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83  Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale. Sostenibilità degli interventi di trasformazione: Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt. 101, 102
B			



C		<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare la frammentazione delle superfici agricole ad opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo anche da parte degli I.A. e degli I.A.P. che dovranno preferibilmente realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A. in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;</li> <li>- garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;</li> <li>- evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;</li> <li>- in sede di redazione del POI si dovrà impedire la realizzazione di nuove abitazioni rurali e prevedere eventuali nuovi annessi solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze. Incentivare il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore attraverso "bonus" coerenti con la normativa regionale.</li> </ul>	
D			
A	<p><i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina E.2 territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti e di oliveti associati al seminativo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il mantenimento e il ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;</li> <li>- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;</li> <li>- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);</li> <li>- limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici quali la realizzazione di strutture viarie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, art. 64                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
B			

C		<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> <li>- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);</li> <li>- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;</li> <li>- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.</li> <li>- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il PUT e definendo le linee per la definizione dei margini urbani.</li> </ul>	
D			
A	<p><i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina a corona dei centri storici E.3 che interessa porzioni collinari di alto valore ecosistemico e paesaggistico per la presenza di oliveti anche in disposizione su terrazzamenti e ciglioni</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- provvedere alla tutela integrale e alla conservazione degli oliveti posti a contorno del nucleo storico di Marciano della Chiana in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;</li> <li>- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;</li> <li>- recuperare i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio, in particolari oliveti, ripristinando i terrazzamenti naturali e ampliando i terrazzamenti artificiali;</li> <li>- limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali;</li> <li>- favorire il mantenimento e l'insediamento dell'olivicoltura tradizionale terrazzata anche in stretta relazione con gli spazi pertinenziali dell'abitato, creando, ove possibile, un continuum con il PTU;</li> <li>- salvaguardare i corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 64                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
B			

C		<p>quali gli elementi forestali isolati che ivi si trovano;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo ad opera di interventi edilizi e trasformazione delle pertinenze;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo a I.A. e I.A.P. i quali non potranno realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A.; esse dovranno essere individuate solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> </ul>	
D		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela dei terrazzamenti e dei ciglionamenti esistenti;</li> <li>- limitare e contrastare i processi di consumo di suolo per tutelare i sistemi insediativi storici;</li> <li>- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi evitando ulteriori espansioni del nucleo storico di Marciano della Chiana nelle aree inedificate ad esso circostanti.</li> </ul>	
B	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale E.3 a corona di Marciano della Chiana</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare nuove costruzioni rurali, comprese le abitazioni.</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 64                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                  Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
A	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare ulteriori interventi di dispersione dell'edificato attraverso interventi che prevedano spostamenti di volumetria senza che questi siano accompagnati da una precisa definizione delle aree pertinenziali e di rispetto del margine inedificato;</li> <li>- salvaguardare l'area di tutela paesistica a contorno del centro abitato di Marciano della Chiana, in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;</li> <li>- definire interventi che consentano il mantenimento delle attività insediate, compreso la nuova edificazione per le aree assimilabili a TR 11 e per le aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014;</li> <li>- definire interventi che consentano la riconversione delle attività insediate in territorio aperto.</li> </ul>	<p>Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35</p> <p>Titolo V – Il Territorio rurale:                  Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                  Capo II – Sistema ambientale, art. 65                  Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                  Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 75</p>
B			
C			
D			
E			

U.T.O.E. 7 – Cesa

Territorio urbanizzato

TEMA	OGGETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A B C D	<i>Attivare un processo di riqualificazione insediativa in chiave paesaggistica</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bloccare i processi di dispersione insediativa lungo le principali vie di comunicazione;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- valorizzare il rapporto dell'edificato esistente con il fronte strada anche attraverso opere di connettività tra spazio privato e spazio pubblico implementando opere a favore della mobilità lenta;</li> <li>- inserire interventi di completamento finalizzati a compattare la città policentrica e ricucire alcune maglie frammentate per dare maggiore unitarietà all'edificato.</li> </ul>	<p>Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana:                      Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86</p> <p>Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica:                      Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94.</p>
A B C D E	<i>Consentire la implementazione e la integrazione di servizi e di infrastrutture per la comunità introducendo standard pubblici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidare il centro ricreativo di Cesa con nuovi impianti ed attrezzature ad uso pubblico, con finalità sportive e ricreative;</li> <li>- formare un disegno dei margini produttivi attraverso interventi di mitigazione paesistica con studiate schermature a verde che richiamino le alberature dei margini agricoli.</li> </ul>	<p>Titolo IV – Territorio Urbanizzato:                      Capo I – Sistema insediativo, art. 38</p> <p>Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica:                      Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94.</p>
A B C D	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definire gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</li> <li>- favorire il completamento delle lottizzazioni parzialmente realizzate e ancora in essere ed inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (Via Rita Levi Montalcini);</li> <li>- prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire e consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;</li> <li>- incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;</li> <li>- definire linee guida per il recupero, la riqualificazione e la riconversione de "l'antica Zuccheraia" in Via Pescaia;</li> <li>- definire precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenti per salvaguardare l'area di tutela di "Villa Canfoiano" in esso incluse;</li> </ul>	<p>Titolo IV – Territorio Urbanizzato:                      Capo I – Sistema insediativo, art. 38</p> <p>Capo IV – Sistema della produzione, art. 49</p> <p>Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 52</p> <p>Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana:                      Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86.</p> <p>All.01 Schede norma delle aree di trasformazione</p>

E	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inserire interventi di completamento e di recupero degli edifici artigianali/produttivi con incentivi al patrimonio edilizio esistente che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.</li> </ul>	
---	---	--

### Territorio rurale

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Pianura E.1 le grandi estensioni della bonifica leopoldina e le pianure</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica, difendere l'efficace regimazione delle acque e la conservazione della maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali), peculiarità che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque;</li> <li>- perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;</li> <li>- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;</li> </ul>	Titolo V: Il territorio rurale: Capo I – Disposizioni generali, art. 55, 56, 57, 58 Capo II – Sistema ambientale, artt. 59, 62, 63, 64 Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68 Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83  Titolo VIII – Condizioni per le trasformazioni: norme di tutela paesaggistica ed ambientale. Sostenibilità degli interventi di trasformazione: Capo I – Disposizioni generali per i beni paesaggistici, artt. 101, 102
B		<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare il margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato;</li> <li>- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;</li> <li>- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;</li> </ul>	
C		<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare la frammentazione delle superfici agricole ad opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;</li> <li>- ridurre e/o limitare le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo anche da parte degli I.A. e degli I.A.P. che dovranno preferibilmente realizzare nuove attrezzature ad uso agricolo (DPGR 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A. in prossimità dei centri aziendali già consolidati;</li> <li>- favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;</li> </ul>	

D		<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;</li> <li>- evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;</li> <li>- impedire la realizzazione di nuove abitazioni rurali e prevedere eventuali nuovi annessi solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e secondo forme architettoniche e tipologie compatibili con le preesistenze. Incentivare il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore attraverso "bonus" coerenti con la normativa regionale.</li> </ul>	
B	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definire interventi che consentano la permanenza sul territorio rurale delle attività insediate in aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della LR 65/2014.</li> </ul>	Titolo V: Il territorio rurale: Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68
E			

## U.T.O.E. 8 – Badicorte

### Territorio urbanizzato

TEMA	OGGETTI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
B	<i>Definire strumenti che consentano una evoluzione nelle tipologie proprie della città policentrica per l'abitato di Badicorte mettendo in atto dispositivi riqualificativi che ne riducano l'impatto paesaggistico sul territorio e attivino processi virtuosi di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bloccare i processi di dispersione insediativa;</li> <li>- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;</li> <li>- valorizzare il rapporto dell'edificato esistente con il fronte strada anche attraverso opere di connettività tra spazio privato e spazio pubblico implementando opere a favore della mobilità lenta;</li> <li>- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;</li> </ul>	Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana: Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86  Titolo VII – Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica: Capo I – Aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano e territoriale, artt. 91, 92, 93, 94.
C			
D			
A	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- definire gli interventi attuabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati con azioni mirate ad una riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite il recupero di passaggi pedonali, strade vicinali e campestri, strade interpoderali</li> </ul>	Titolo IV – Territorio Urbanizzato: Capo I – Sistema insediativo, art. 38 Capo IV – Sistema della produzione, art. 49

B		<p>tali da disegnare percorsi che di fatto segnino il passaggio tra le due realtà;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire il completamento delle lottizzazioni parzialmente realizzate e ancora in essere ed inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria e degli standard (Via degli Ulivi e Via degli Olmi);</li> <li>- prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire e consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;</li> <li>- incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;</li> <li>- inserire interventi di completamento e di recupero degli edifici artigianali/produttivi con incentivi al patrimonio edilizio esistente che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.</li> </ul>	<p>Capo V – Altre aree nel territorio urbanizzato, art. 52</p> <p>Titolo VI – Gli interventi di trasformazione urbana:                      Capo I – Disciplina delle aree di trasformazione, artt. 85, 86.</p>
C			
D			
E			

**Territorio rurale**

TEMA	OBIETTIVI STRATEGICI PSI	AZIONI PER IL POI	POI - NTA
A	<p><i>Tutelare e valorizzare il sottosistema ambientale della Collina E.2 territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti e di oliveti associati al seminativo</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il mantenimento e il ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;</li> <li>- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;</li> <li>- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);</li> </ul> <p>limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici quali la realizzazione di strutture viarie, o la realizzazione di edifici e manufatti ad uso dello I.A.P. e dello I.A., i quali, in assenza di P.P.M.A.A., potranno localizzarli solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A. al fine di perseguire le azioni volte al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura che coniughi un'articolata produzione agricola con l'ambiente ed il paesaggio;</li> <li>- favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P.</li> <li>- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie,</li> </ul>	<p>Titolo V – Il Territorio rurale:                      Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                      Capo II – Sistema ambientale, art. 64                      Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                      Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 74, 75                      Capo V – Nuove costruzioni rurali, artt. 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83</p>
B			

C		<p>viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;</li> <li>- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.</li> </ul>	
D		<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;</li> <li>- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il PUT e definendo le linee per la definizione dei margini urbani;</li> <li>- tutelare il nucleo di matrice rurale di San Giovanni dei Mori e la sua relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi circostanti, disciplinando la strategia per il completamento di interventi edilizi inconclusi.</li> </ul>	
A	<i>Prescrizioni specifiche per il POI</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'area di tutela di Badicorte esterna al PTU;</li> <li>- salvaguardare l'area di tutela di San Giovanni dei Mori;</li> <li>- disciplinare le modalità per il completamento degli interventi non terminati in Località San Giovanni dei Mori collegate alla implementazione di aree a standard;</li> <li>- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi che non prevedano spostamenti di volumetria se non in ottica di una migliore definizione del margine urbano.</li> </ul>	<p>Titolo III – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:                      Capo I – Disposizioni generali, artt. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35</p> <p>Titolo V – Il Territorio rurale:                      Capo I – Disposizioni generali, artt. 55, 56, 57, 58                      Capo II – Sistema ambientale, art. 65                      Capo III – Disciplina delle altre aree nel territorio rurale, art. 68                      Capo IV – Interventi sul patrimonio edilizio esistente, artt. 70, 71, 72, 73, 75</p>
B			
C			
D			
E			



La coerenza del POI al PSI si sostanzia nei seguenti aspetti e contenuti del Piano Operativo:

- il rispetto e la coerente adesione agli obiettivi generali del PSI e, in particolare, a perseguire la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio (art. 1, Disciplina di Piano del PSI);
- il coerente perseguimento degli specifici obiettivi di tutela del patrimonio territoriale e l'applicazione delle regole di conservazione, di uso dei suoi elementi costitutivi espresse negli indirizzi e nelle prescrizioni relative alle invarianti strutturali individuate dal PSI (artt. 10, 11, 12, 13, 14 Disciplina di Piano del PSI);
- il riconoscimento nel POI, e nelle sue discipline, delle componenti del patrimonio territoriale come individuate nell'art. 9, Disciplina di Piano del PSI e come individuate nell'elaborato "**QP01 – Patrimonio territoriale**". In relazione agli elementi costitutivi delle quattro strutture del patrimonio territoriale, in particolare, il POI attua quanto di seguito indicato:

#### **Struttura idrogeomorfologica**

- *tutela del sistema idro-geomorfologico attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico;*
- *tutela dei geositi e delle risorse idriche sotterranee;*
- *individuazione e rappresentazione degli elementi costitutivi la struttura idrogeomorfologica del patrimonio territoriale alla scala intercomunale provvedendo a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI;*

#### **Struttura ecosistemica**

- *elevazione della qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema;*
- *salvaguardia della rete degli ecosistemi agropastorali, fluviali e lacustri, forestali, gli elementi funzionali;*
- *individuazione e rappresentazione degli elementi costitutivi la struttura ecosistemica del patrimonio territoriale alla scala intercomunale provvedendo a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI;*

#### **Struttura insediativa**

- *individuazione e disciplina degli insediamenti storici come indicato all'art. 16, Disciplina di Piano del PSI;*
- *nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1930 verifica e, se necessario, aggiornamento della classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, disciplinando gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali;*
- *localizzazione, verifica della consistenza e definizione delle modalità di intervento degli edifici specialistici;*
- *individuazione di dettaglio della viabilità storica con definizione della specifica normativa atta ad assicurarne la continuità e la fruibilità;*
- *precisazione, ad una scala di maggior dettaglio, dei perimetri dei tessuti urbani dando attuazione agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, declinandoli nella disciplina di uso del suolo come indicato all'art.13, Disciplina di Piano del PSI;*

- *disciplina degli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi come indicato all'art.16, Disciplina di Piano del PSI;*
- *innalzamento della qualità degli insediamenti, sia per quanto riguarda la dotazione di infrastrutture, di spazi di relazione e di servizi sia per quanto riguarda il profilo dell'assetto urbanistico e dell'immagine architettonica, prevedendo nei diversi casi:*
  - *interventi di diradamento e/o di delocalizzazione dei volumi esistenti non più congrui rispetto ai tessuti urbani di appartenenza;*
  - *interventi di densificazione connessi anche a progetti di trasformazione urbanistica;*
- *definizione di percorsi e procedure semplificate per dare attuazione alle previsioni come indicato all'art. 45, Disciplina di Piano del PSI;*

#### **Struttura agro-forestale**

- *tutela e valorizzazione della struttura agroforestale;*
- *individuazione e rappresentazione degli elementi costitutivi la struttura agro-forestale del patrimonio territoriale alla scala intercomunale provvedendo a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI;*
- *il rispetto delle indicazioni sul territorio urbanizzato, sui centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza, contenute nella Disciplina di Piano del PSI (TITOLO II, CAPO II);*
- *il rispetto delle indicazioni sul territorio rurale contenute nella Disciplina di Piano del PSI (TITOLO II, CAPO II);*
- *la messa in opera delle strategie del PSI indicate a livello sovracomunale e comunale, contenute nella Disciplina del PSI (TITOLO III, CAPO I e CAPO II)*
- *attuazione degli interventi di trasformazione utilizzando le procedure e gli strumenti attuativi individuati dal PSI e contenuti nella Disciplina di Piano del PSI (TITOLO III, CAPO III)*

Nelle NTA del POI sono chiaramente leggibili i riferimenti agli indirizzi del PSI sia per la tutela del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari e di valore del territorio comunale sia per una coerente e sostenibile attuazione delle strategie di sviluppo di livello comunale e sovracomunale.

Oltre ai puntuali riferimenti alla Disciplina di Piano del PSI citati in precedenza in relazione alla tutela delle quattro strutture del patrimonio territoriale, si segnalano le parti della Disciplina del POI in cui si addensano maggiormente i riferimenti alle indicazioni del PSI e alle disposizioni del PIT/PPR:

- **TITOLO I, CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO** ove sono disciplinati la valutazione e il monitoraggio degli effetti ambientali delle trasformazioni del POI, il dimensionamento insediativo e i criteri per l'applicazione degli standard urbanistici e il soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali pubbliche;
- **TITOLO II, CAPO III - CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO** con l'articolata precisazione della ristrutturazione edilizia in coerenza con le recenti modifiche introdotte nella legislazione nazionale e regionale;
- **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** che detta disposizioni in relazione alla classificazione e alla disciplina del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, ovvero antecedente al 1930;
- **TITOLO IV, CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO** che disciplina le aree degradate e i tessuti urbani misti che sono le aree deputate ad accogliere i più significativi interventi di recupero, di riqualificazione e rigenerazione urbana;

- **TITOLO V - TERRITORIO RURALE** che contiene le linee della disciplina delle aree rurali in riferimento alle specifiche indicazioni del Capo 3 del Titolo IV della LR 65/2014. L'art.69 **Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione**, in particolare, contiene l'elenco delle Previsioni e la codifica della Scheda norma in cui è riportata la disciplina finalizzata al rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR, al corretto inserimento paesaggistico, alla salvaguardia delle visuali panoramiche e degli elementi sottoposti a tutela presenti nell'area (valori naturalistici, in termini di habitat, flora e fauna di interesse ai sensi degli art. 79-80-81 della LR 30/2015, sostenibilità del prelievo idrico e della depurazione, valorizzazione dei corsi d'acqua e dei corridoi fluviali) per le trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- **TITOLO VIII - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONI** che definisce le condizioni per la sostenibilità generale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e che detta norme di tutela paesaggistica e ambientale, declinando le disposizioni del PIT/PPR riferite a beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- **TITOLO IX, CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA** che definisce le condizioni per la fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi di trasformazione.

## 2. LA COERENZA CON IL PIT/PPR

Il POI di Lucignano e di Marciano della Chiana fa seguito al PSI approvato, ai sensi dell'art.23 della LR 65/2014, con Del.CC n. 61 del 21.12.2019 (Comune di Lucignano) e con Del.CC n. 65 del 19.12.2019 (Comune di Marciano della Chiana); dell'approvazione è stato dato avviso in data 18.03.2020 mediante pubblicazione sul BURT n. 12/2020.

**Il PSI di Lucignano e Marciano della Chiana è stato elaborato in conformità ai principi della Legge Regionale per il Governo del Territorio (LR 65/2014) e alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR); per il POI la coerenza e la conformità al PIT/PPR non è quindi un mero adempimento ma occasione per evidenziare lo stretto legame con i contenuti del PSI conformato.**

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT/PPR entrano infatti nella pianificazione comunale attraverso il PSI: dal PSI gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT/PPR transitano e sono assorbiti e sviluppati nel POI attraverso le dettagliate indicazioni e i diffusi indirizzi che il PSI fornisce nella Disciplina del Piano.

Nel primo capitolo della presente Relazione è stato dato conto delle modalità con cui il POI ha aderito ai contenuti della parte statutaria del PSI e della sua parte strategica.

Nel presente capitolo, mediante specifica tabella di sintesi, è data evidenza del rapporto esistente tra NTA del POI e documentazione del PIT/PPR rappresentata da:

- Disciplina di Piano
- Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici
- Scheda dell'Ambito di paesaggio 15 "Piana di Arezzo Val di Chiana" (Disciplina d'uso).

In calce alla presente Relazione sono riportate le schede dell'Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT/PPR relative ai vincoli presenti sul territorio del POI:

<i>DM 14/10/1961 GU 267 del 1961</i>	<i>Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).</i>
<i>DM 29/01/1969 GU 50 del 1969</i>	<i>Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo.</i>
<i>DM 06/10/1970 GU 282 del 1970b</i>	<i>[...] zona adiacente alla Fortezza Medicea, nel comune di Lucignano</i>

Nell'All.01 *Schede norma delle aree di trasformazione* è riportata l'analisi delle aree di intervento e, ove necessario, una serie di indirizzi progettuali riguardanti gli aspetti paesaggistici.

POI DI LUCIGNANO E DI MARCIANO DELLA CHIANA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PIT/PPR		
	DISCIPLINA DI PIANO	DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI ELABORATO 8B	SCHEDA D'AMBITO 15 PIANA DI AREZZO VAL DI CHIANA
<b>PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
<b>TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE</b>			
CAPO I - GENERALITÀ			
Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo intercomunale	Art. 20		
Art. 2 Elaborati costitutivi	Art. 20		
Art. 3 Validità del piano			
Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68			
Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio			
Art. 6 Piani e programmi comunali di settore			
CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO			
Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni			
Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano			
Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo			
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO</b>			
CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE			
Art. 10 Strumenti di attuazione			
CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE			
Art. 11 Parametri urbanistici, edilizi ed altre definizioni tecniche			
Art. 12 Distanze			
Art. 13 Fasce di rispetto			
Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici			
Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale			
Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione			
CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO–EDILIZIE			
Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali			
Art. 19 Restauro e risanamento conservativo			
Art. 20 Ristrutturazione edilizia			
Art. 21 Interventi pertinenziali			
Art. 22 Addizione volumetrica			
Art. 23 Sostituzione edilizia			
Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LRT n. 24/2009			

Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici			
CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI			
Art. 26 Disposizioni generali			
Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali			
Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali.			
<b>PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>			
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>			
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI			
Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti	Artt. 9-10	Art.4	
Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali			Obiettivi 1.1, 3.2
Art. 31 Edifici e complessi edilizi di classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico			Obiettivi 1.1, 3.2
Art. 32 Edifici e complessi edilizi di classe 3 – Immobili con elementi di valore da tutelare			Obiettivi 1.1, 3.2
Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati	Artt. 9-10	Art.4	Obiettivi 1.3, 1.5, 2.1, 2.2
Art. 34 Edifici posti in zone speciali			
Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio comunale			Obiettivi 1.3, 1.5, 2.1, 2.2
Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia			
Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato			
<b>TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO</b>			
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO			
Art. 38 Disposizioni generali per il sistema Insediativo			
CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI			
Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali			
Art. 40 Sottosistema L1 – Città pubblica			
Art. 41 Sottosistema L2 – Attrezzature e impianti tecnologici			
CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA			
Art. 42 Articolazione del sistema della residenza			
Art. 43 Sottosistema R1.1 – Città antica	Artt. 9-10		
Art. 44 Sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati	Artt. 9-10		
Art. 45 Sottosistema R2 - Espansioni recenti	Art. 9		
Art. 46 Sottosistema R3 - Città pianificata	Art. 9		
CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE			
Art. 47 Sistema della produzione	Art. 9		

	Art. 28		
Art. 48 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione	Art. 9, Art. 28		
Art. 49 Sottosistema P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale	Art. 9, Art. 28		
Art. 50 Ambito misto			
<b>CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>			
Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate	Art. 9, Art. 29		Obiettivi 1.1, 1.2, 1.9
Art. 52 Aree con progetti o piani in corso di attuazione			
Art. 53 Verde privato di tutela dei tessuti urbani			
Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN)			
<b>TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE</b>			
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
Art. 55 Articolazione del territorio rurale	Art. 11		
Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale	Artt. 8-11		Obiettivi 2.3, 3.5
Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale			
Art. 58 Area di pertinenza degli edifici			
<b>CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE</b>			
Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale			Obiettivi 1.2, 1.3
Art. 60 Sottosistema V1 – Riserva di naturalità			Obiettivo 3.5
Art. 61 Sottosistema V2 – Corridoi ecologici	Artt. 8-16	Art. 8	Obiettivo 1.7
Art. 62 Sottosistema V3 – Matrice agricola collinare	Art. 11		Obiettivo 3.4
Art. 63 Sottosistema V4 – Matrice agricola di pianura	Art. 11		Obiettivo 1.1
Art. 64 Sottosistema V5 – Ambiti periurbani	Artt. 9-10		Obiettivo 1.3 Obiettivo 3.2
Art. 65 Sottosistema V6 – Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza	Artt. 9-10		Obiettivo 3.4
Art. 66 Sottosistema V7 – Nuclei rurali e relativo ambito di pertinenza			Obiettivo 3.2
<b>CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE</b>			
Art. 67 Classificazione			
Art. 68 Insediamenti esistenti			
Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione			Obiettivo 1.4
<b>CAPO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>			
Art. 70 Disposizioni generali		Art. 4	Obiettivi 1.1, 3.2, 3.3
Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola			
Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola			

Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017			
Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti			
Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale			
<b>CAPO V – NUOVE COSTRUZIONI RURALI</b>			
Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali			Obiettivi 1.2, 2.4
Art. 77 Programma aziendale			
Art. 78 Superfici fondiarie minime			
Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo			
Art. 80 Manufatti aziendali			
Art. 81 Manufatti per l'attività agricola amatoriale			
Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici			
Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie			
<b>PARTE 3 – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b>			
<b>TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>			
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI</b>			
Art. 84 Classificazione degli interventi			
Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC)	Art. 9		Obiettivi 1.1, 1.2, 1.9
Art. 86 Interventi di trasformazione (AT)			Obiettivo 1.4
<b>CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE</b>			
Art. 87 Istituti e disposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione			
Art. 88 Perequazione urbanistica			
Art. 89 Compensazione urbanistica			
Art. 90 Perequazione territoriale			
<b>TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA</b>			
<b>CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE</b>			
Art. 91 Definizioni e norme generali			
Art. 92 Aree per l'istruzione (IS)			
Art. 93 Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)			
Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS)			
Art. 95 Aree per parcheggi pubblici (P)	Art. 27		
<b>CAPO II - AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI</b>			
Art. 96 Aree per impianti tecnologici			



CAPO III – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ			
Art. 97 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	Art. 9		
Art. 98 Percorsi ciclopeditoni	Art. 9		Obiettivo 2.6
Art. 99 Distributori di carburante			
<b>TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE</b>			
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI			
Art. 100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico	Art. 14	Art. 4 DM 06/10/1970 GU 282 del 1970b DM 14/10/1961 GU 267 del 1961 DM 29/01/1969 GU 50 del 1969	Obiettivi 1.1, 2.6, 3.2
Art. 101 Aree tutelate per legge	Art. 16	Artt. 6, 7, 12, 15	Obiettivi 1.1, 1.7, 2.1, 3.5
Art. 102 Corsi d’acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale	Art. 16	Art. 7	Obiettivo 1.7
CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO			
Art. 103 Aree a potenziale rischio archeologico			Obiettivo 3.3
<b>TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b>			
CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA			
Art. 104 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia			
Art. 105 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	Art. 7		Obiettivi 1.1, 1.2, 1.3, 2.4
CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA			
Art. 106 Campo di applicazione delle norme	Art. 7		Obiettivi 1.7, 2.3
Art. 107 Classi di pericolosità geologica	Art. 7		Obiettivo 2.3
Art. 108 Classi di pericolosità sismica	Art. 7		
Art. 109 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	Art. 7		Obiettivo 2.3
Art. 110 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	Art. 7		
Art. 111 Criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse con la risorsa idrica	Art. 7		Obiettivo 1.7
Art. 112 Classi di pericolosità per fattori idraulici	Art. 7		Obiettivo 1.7
Art. 113 Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni	Art. 7		Obiettivo 1.7
Art. 114 Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari di intervento	Art. 7		Obiettivo 1.7
Art. 115 Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti	Art. 7		Obiettivo 1.7

<b>PARTE 4 – NORME TRANSITORIE E FINALI</b>			
<b>TITOLO X – ALTRI PIANI E PROGRAMMI</b>			
CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE			
Art. 116 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano			
Art. 117 Programma e tipologia di intervento			
CAPO II - EDILIZIA SOCIALE			
Art. 118 Disposizioni generali	Art. 25		
CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE			
Art. 119 Disposizioni generali			
CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE			
Art. 120 Misure di Salvaguardia			
Art. 121 Potere di deroga			

### 3. LA COERENZA CON LA VARIANTE GENERALE DEL PTC

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), redatto ai sensi dell'art. 90 della LR 65/2014 e dell'art. 20 del D.Lgs 267/2000, è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Arezzo al quale si conformano le politiche, i piani e i programmi di settore provinciali e che costituisce altresì strumento di coordinamento, approfondimento e raccordo, per quanto di competenza dell'ente provinciale, tra gli atti della pianificazione e programmazione territoriale regionale e gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali.

Il PTC persegue le finalità di sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di uso consapevole delle risorse e del territorio provinciale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, inteso come bene comune, e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future. A tal fine il PTC:

- nell'ambito della Parte statutaria, assume la tutela della identità culturale e della integrità fisica del territorio, espressa dal Patrimonio territoriale, come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione territoriale e ambientale;
- nell'ambito della Parte strategica, promuove, in relazione alle competenze attribuite alla Provincia, la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed antropico, il ripristino delle qualità deteriorate ed il conferimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale.

Il PTC è valido a tempo indeterminato, si applica all'intero territorio della Provincia di Arezzo e si configura come piano territoriale e strumento di programmazione, anche socio-economica, della Provincia.

Costituiscono **“Obiettivi generali”** di governo del territorio del PTC:

- *la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT/PPR;*
- *il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico;*
- *la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio;*
- *il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale;*
- *il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.*

Il PTC è altresì redatto in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale PIT/PPR, approvato con Del.CR n. 37 del 27 marzo 2015. In particolare:

- la Parte statutaria (Statuto del territorio) del PTC è conforme alla disciplina statutaria del PIT/PPR, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 20 della Disciplina di piano dello stesso PIT/PPR, secondo quanto disposto all'art. 5 della presente disciplina;

- la Parte strategica (Strategia di sviluppo sostenibile) è coerente con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT/PPR, in relazione alle funzioni proprie e delegate della Provincia, e con particolare riferimento al territorio rurale, secondo quanto disposto all'art. 14 della presente disciplina.

Il PTC, conforme e adeguato al PIT/PPR, concorre altresì alla tutela del paesaggio regionale e di quello della Provincia di Arezzo ai sensi dell'articolo 58 Comma 3 e articolo 60 della LR 65/2014.

#### Verifica di coerenza con la Variante Generale del PTCP

Tenuto conto degli obiettivi e degli elaborati della Variante Generale, la verifica di coerenza del POI di Lucignano e di Marciano della Chiana al PTCP si concentra sui seguenti specifici obiettivi e contenuti dello strumento di pianificazione territoriale della Provincia di Arezzo:

- coerenza con gli obiettivi generali della Variante PTC mutuati dal suo complessivo adeguamento al PIT/PPR: *tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali*. Tali Obiettivi sono coerenti con l'obiettivo perseguito dal POI di attuare gli indirizzi del PSI nel rispetto della disciplina del PIT/PPR;
- coerenza con l'obiettivo specifico di ridurre i fattori di rischio dovuti all'utilizzazione del territorio *in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico (CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA del TITOLO IX, NTA del POI)*;
- coerenza con l'obiettivo volto alla *promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio (CAPO IV -- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI del TITOLO II, NTA del POI)*;
- coerenza con l'obiettivo correlato con il *potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale (CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA del TITOLO IX, NTA del POI)*
- coerenza con l'obiettivo di *coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali (art. 1 delle NTA del POI)*.

Il **Quadro propositivo (QP)** del vigente PTCP, articolato in una Parte statutaria e in una Parte Strategica, è costituito dai seguenti elaborati:

- *QP.1 Relazione generale e di conformità*
- *QP.2 Disciplina di piano, integrata dai seguenti ulteriori allegati normativi:*
  - *QP.2a Allegati alla Parte statutaria (Statuto del Territorio)*
  - *QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) e appendici*

Nel presente capitolo, mediante specifica tabella di sintesi, è data evidenza del rapporto esistente tra NTA del POI e documentazione di PTCP rappresentata da:

- QP.2 Disciplina di piano e allegati normativi:
  - QP.2a Allegati alla Parte statutaria (Statuto del Territorio)
  - QP.2b Allegati alla Parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile)

essendo individuate sul territorio intercomunale gli *obiettivi per il sistema di paesaggio* e le *direttive per la salvaguardia delle Invarianti strutturali* correlati ai seguenti elementi:

- **Sistema collinare e alto collinare dell'Appennino**  
*Unità di paesaggio:*  
*AP1906 Fronte collinare di Lucignano e del Calcione*
- **Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere**  
*Unità di paesaggio:*  
*CI0802 Val di Chiana di Montagnano e Cesa*  
*CI0803 Val di Chiana di Foiano e Marciano*  
*CI0805 Bacino orientale del Foenna*
- **Struttura idrogeomorfologica (Invariante I)**
  - I.a Geotopi - Emergenze geomorfologiche (a carattere areale)*
  - I.b Fiumi e relative pertinenze morfologiche*
  - I.c Laghi (naturali e artificiali)*
  - I.d Reticolo idrografico regionale*
- **Struttura ecosistemica (Invariante II)**
  - II.b Querceti planiziali e dei versanti collinari, boschi di rovere e formazioni ripariali*
  - II.f Ecosistemi fluviali e torrentizi di elevata qualità ecologica*
  - II.g Principali aree umide con ecosistemi palustri e lacustri*
- **Struttura insediativa (Invariante III)**
  - III.a Centri antichi e relative aree di pertinenza (strutture urbane)*
  - III.b Aggregati storici e relative aree di pertinenza*
  - III.d Ville e giardini "di non comune bellezza" e relative aree di pertinenza*
  - III.e Edilizia rurale di antica formazione*
  - III.f Tratti di strada di interesse paesistico-percettivo*
- **Struttura agro-forestale (Invariante IV)**
  - IV.a Pascoli e aree agricole tradizionali con elevata dotazione ecologica*
  - IV.b Oliveti terrazzati e non di margine collinare*
  - IV.c Colture tradizionali a maglia fitta*
- **Altre strutture patrimoniali a carattere diffuso**
  - Matrice forestale e arbustiva*
  - Matrice agricola*
  - Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide*

POI DI LUCIGNANO E DI MARCIANO DELLA CHIANA	VARIANTE GENERALE PTC		
	DISCIPLINA DI PIANO	QUADRO PROPOSITIVO QP.2a	QUADRO PROPOSITIVO QP.2b
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
<b>PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
<b>TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE</b>			
CAPO I - GENERALITÀ			
Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo intercomunale			
Art. 2 Elaborati costitutivi			
Art. 3 Validità del piano			
Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68			
Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio			
Art. 6 Piani e programmi comunali di settore			
CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO			
Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni			
Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano			
Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo			
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO</b>			
CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE			
Art. 10 Strumenti di attuazione			
CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE			
Art. 11 Parametri urbanistici, edilizi ed altre definizioni tecniche			
Art. 12 Distanze			
Art. 13 Fasce di rispetto			
Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici			
Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale			
Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione			
CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO–EDILIZIE			
Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali			

Art. 19 Restauro e risanamento conservativo			
Art. 20 Ristrutturazione edilizia			
Art. 21 Interventi pertinenziali			
Art. 22 Addizione volumetrica			
Art. 23 Sostituzione edilizia			
Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LRT n. 24/2009			
Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici	Art. 8		
<b>CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI</b>			
Art. 26 Disposizioni generali	Art. 8		
Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali	Art. 8		
Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali.			
<b>PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>			
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>			
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti		III.a	
Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali		III.a	
Art. 31 Edifici e complessi edilizi di classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico		III.a	
Art. 32 Edifici e complessi edilizi di classe 3 – Immobili con elementi di valore da tutelare		III.a	
Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati	Art. 8	III.a	
Art. 34 Edifici posti in zone speciali		III.a	
Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio comunale			
Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia			
Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato			
<b>TITOLO IV – TERRITORIO URBANIZZATO</b>			
<b>CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO</b>			
Art. 38 Disposizioni generali per il sistema insediativo	Art. 8		
<b>CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI</b>			
Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali			
Art. 40 Sottosistema L1 – Città pubblica			
Art. 41 Sottosistema L2 – Attrezzature e impianti tecnologici			

<b>CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA</b>			
Art. 42 Articolazione del sistema della residenza			
Art. 43 Sottosistema R1.1 – Città antica		III.a	
Art. 44 Sottosistema R1.2 – Ambiti storicizzati		III.a	
Art. 45 Sottosistema R2 - Espansioni recenti			
Art. 46 Sottosistema R3 - Città pianificata			
<b>CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE</b>			
Art. 47 Sistema della produzione			
Art. 48 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione			
Art. 49 Sottosistema P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale	Art. 8		
Art. 50 Ambito misto	Art. 8		
<b>CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>			
Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate	Art. 8		
Art. 52 Aree con progetti o piani in corso di attuazione			
Art. 53 Verde privato di tutela dei tessuti urbani			
Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN)			
<b>TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE</b>			
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
Art. 55 Articolazione del territorio rurale	Art. 8	I.a, I.b, I.c, I.d, III.f, IV.a, IV.b, IV.c, Matrice agricola	1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale	Art. 8	I.a, I.b, I.c, I.d, III.f, IV.a, IV.b, IV.c, Matrice agricola	1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale	Art. 8		
Art. 58 Area di pertinenza degli edifici	Art. 8		
<b>CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE</b>			
Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale	Art. 8	II.b, II.f, II.g, Matrice forestale arbustiva, Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide	
Art. 60 Sottosistema V1 – Riserva di naturalità	Art. 8	II.b, Matrice forestale arbustiva	
Art. 61 Sottosistema V2 – Corridoi ecologici	Art. 8	II.b, II.f, II.g, Matrice forestale arbustiva, Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide	



Art. 62 Sottosistema V3 – Matrice agricola collinare		II.b, IV.a, IV.b, IV.c, Matrice forestale arbustiva, Matrice agricola	
Art. 63 Sottosistema V4 – Matrice agricola di pianura	Art. 8	II.b, IV.a, IV.b, IV.c, Matrice forestale arbustiva, Matrice agricola	
Art. 64 Sottosistema V5 – Ambiti periurbani	Art. 8	II.b, IV.a, IV.b, IV.c, Matrice forestale arbustiva, Matrice agricola	
Art. 65 Sottosistema V6 – Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 66 Sottosistema V7 – Nuclei rurali e relativo ambito di pertinenza		III.b, III.c, III.d, III.e	
CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE			
Art. 67 Classificazione			
Art. 68 Insediamenti esistenti			
Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione			
CAPO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE			
Art. 70 Disposizioni generali	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 74 Mutamento della destinazione d’uso agricola degli edifici esistenti	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale	Art. 8	III.b, III.c, III.d, III.e	
CAPO V – NUOVE COSTRUZIONI RURALI			
Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali	Art. 8		1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 77 Programma aziendale	Art. 8		
Art. 78 Superfici fondiarie minime	Art. 8		1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo	Art. 8		
Art. 80 Manufatti aziendali	Art. 8		1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 81 Manufatti per l’attività agricola amatoriale	Art. 8		
Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici	Art. 8		

Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie	Art. 8		
<b>PARTE 3 – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b>			
<b>TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA</b>			
CAPO I – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI			
Art. 84 Classificazione degli interventi		III.a	
Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC)		III.a	
Art. 86 Interventi di trasformazione (AT)		III.a	
CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE			
Art. 87 Istituti e disposizioni per l’attuazione delle previsioni di trasformazione			
Art. 88 Perequazione urbanistica			
Art. 89 Compensazione urbanistica			
Art. 90 Perequazione territoriale			
<b>TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA</b>			
CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE			
Art. 91 Definizioni e norme generali			
Art. 92 Aree per l’istruzione (IS)			
Art. 93 Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)			
Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS)		II.b, Matrice forestale arbustiva	
Art. 95 Aree per parcheggi pubblici (P)	Art. 8		
CAPO II - AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI			
Art. 96 Aree per impianti tecnologici			
CAPO III – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ			
Art. 97 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	Art. 8		2. Infrastrutture viarie
Art. 98 Percorsi ciclopedonali			
Art. 99 Distributori di carburante			
<b>TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE</b>			
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI			
Art. 100 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico	Art. 8	III.c, III.d, IV.b, IV.c, Matrice agricola	

Art. 101 Aree tutelate per legge	Art. 8	I.b, I.c, I.d, II.b, II.f, II.g, Matrice forestale arbustiva, Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide	
Art. 102 Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale	Art. 8	I.b, I.c, I.d, II.b, II.f, II.g, Matrice forestale arbustiva, Matrice degli ecosistemi fluviali e delle aree umide	
<b>CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>			
Art. 103 Aree a potenziale rischio archeologico			
<b>TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b>			
<b>CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b>			
Art. 104 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia		I.a	1. Territorio rurale. Disciplina di dettaglio
Art. 105 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	Art. 8	I.a	
<b>CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA</b>			
Art. 106 Campo di applicazione delle norme	Art. 8	I.a, I.b, I.c, I.d	
Art. 107 Classi di pericolosità geologica	Art. 8	I.a	
Art. 108 Classi di pericolosità sismica	Art. 8		
Art. 109 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	Art. 8	I.a	
Art. 110 Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	Art. 8		
Art. 111 Criteri di fattibilità in relazione a problematiche connesse con la risorsa idrica	Art. 8	I.b, I.c, I.d	
Art. 112 Classi di pericolosità per fattori idraulici	Art. 8	I.b, I.c, I.d	
Art. 113 Criteri generali di fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità per alluvioni	Art. 8	I.b, I.c, I.d	
Art. 114 Specificazioni sulla fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità da alluvioni e casi particolari di intervento	Art. 8	I.b, I.c, I.d	
Art. 115 Locali e opere in sottosuolo in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti	Art. 8	I.b, I.c, I.d	
<b>PARTE 4 – NORME TRANSITORIE E FINALI</b>			
<b>TITOLO X – ALTRI PIANI E PROGRAMMI</b>			
<b>CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>			

Art. 116 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano			
Art. 117 Programma e tipologia di intervento			
CAPO II - EDILIZIA SOCIALE			
Art. 118 Disposizioni generali			
CAPO III - PIANO DI PROTEZIONE CIVILE			
Art. 119 Disposizioni generali			
CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE			
Art. 120 Misure di Salvaguardia			
Art. 121 Potere di deroga			

## **DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**



## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9051307	90029	9051307_ID	D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961	AR	Lucignano	45,26	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).									
<b>motivazione</b>		[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.									

**B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE**

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Valore della particolare collocazione orografica su di un rilievo a cavallo tra le valli del T. Esse, ad est, e la valle formata dal Fosso della Vertighe ad ovest. Oltre alla già citata emergenza morfologica è da riscontrare il valore geologico della formazione calcarea della stessa collina (Brecce di M. Senario), isolata rispetto alla formazione del macigno e di quelle argillo-sabbiose neogeniche.	Permanenza del valore.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Valore delle alberature dei giardini pubblici, del giardino del Cassero e del parco del Convento dei Cappuccini.	Il giardino pensile con pineta posta a Nord-Ovest di Piazza S. Giusto versa in vistoso stato di abbandono.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	Antico borgo medievale di Lucignano e in posizione elevata sulla Val di Chiana con pendici coperte da olivi.	Valore storico-architettonico ed urbanistico del nucleo storico dato dall'eccezionale conformazione urbanistica del borgo murato tuttora conservato, con la sua caratteristica disposizione ad anelli concentrici intorno alla parte più elevata, sede dei poteri cittadini sin dal periodo romano. Cassero e parco del Convento dei Cappuccini.	Permanenza dei valori. Permanenza dei valori. Rischio di abbandono delle colture e di occupazione di suolo agricolo, in aree di pregio paesaggistico, da parte di edificazioni. (zona di fronte alla Concia) Processi di urbanizzazione di parte del territorio vincolato (zona sud) dagli anni 60 ad oggi.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario tradizionale		Valore del paesaggio agrario tradizionale (terrazzamenti olivati), anche per il suo peculiare rapporto con l'abitato. Oltre al valore dei terrazzamenti olivati, si riscontra l'importante presenza di una serie di strutture minori legate all'agricoltura: le antiche fonti ed i vari pozzi che circondano l'abitato. (E,S)	
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Valore panoramico come quadro di non comune bellezza dell'intera area vincolata	Valore panoramico come quadro di sfondo della Val di Chiana e per le visuali godibili verso la stessa valle.	Permanenza dei valori.
Strade di valore paesaggistico			

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutela della configurazione morfologica del territorio.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a mantenere la fisionomia ancora leggibile dell'abitato di Lucignano e dei versanti circostanti.	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il nucleo storico di Lucignano e il relativo intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</li> <li>- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del centro storico di Lucignano nelle sue relazioni con il contesto paesaggistico, (riconoscimento delle aree di margine) nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;</li> <li>- individuare zone di compromissione relative a interventi non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il nucleo storico e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica.</li> </ul> 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo storico di Lucignano, in particolare della emergenza storica di alto valore iconografico della cinta murata;</li> <li>- orientare gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e stilistici storici;</li> <li>- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li> <li>- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro/nucleo storico di Lucignano, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema dei percorsi tra l'insediamento storico e il suo contesto;</li> <li>- limitare i completamenti, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento storico esistente;</li> </ul>	3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto;</li> <li>- in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico;</li> <li>- la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile;</li> <li>- sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>– garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano, delle soluzioni illuminotecniche, delle insegne e dei cartelli pubblicitari, rispetto ai caratteri del nucleo storico di Lucignano;</li> <li>– assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>– privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o di uso pubblico identitari.</li> </ul>	
3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei complessi e definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>– assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>– il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.</li> </ul>	3.c.2. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>– sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</li> <li>– in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde;</li> <li>– in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee</li> <li>– siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico;</li> <li>– sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</li> </ul>	
3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville con i relativi parchi e giardini storici;</li> <li>– l'ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li> <li>– il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.</li> </ul> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– orientare gli interventi verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, /giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi</li> </ul>	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>– sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</li> <li>– in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi;</li> <li>– sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</li> </ul> <p>3.c.4. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia</p>	

		<p>di valore storici, cappelle);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nel' ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica.</li> </ul>	<p>tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.5. Gli interventi dovranno garantire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema;</li> <li>- il recupero e il mantenimento della viabilità storica;</li> <li>- sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati.</li> </ul>
<p>3.a.4. Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, in coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono da e verso la città storica con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.</li> </ul> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di trasformazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- contrastare espansioni abitative in discontinuità con l'urbanizzazione di completamento, ed evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso;</li> <li>- evitare interventi riducano/eliminino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche;</li> <li>- non compromettere la qualità percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:</li> </ul>	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere);</li> <li>- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare,</li> <li>- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali,...) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico;</li> <li>- alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente;</li> <li>- all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.</li> </ul>	
3.a.5. Conservare e recuperare i percorsi i tracciati storici di antica strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti.	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.</li> </ul>	3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;</li> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</li> </ul>	
<p>3.a.6. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme dell'organizzazione poderale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpodereale.</p> <p>3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.10. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agricolo-forestale quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, acquidocci, scoline.), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>- gli assetti colturali.</li> </ul> <p>3.b.11. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura profonda di impianto tradizionale del paesaggio agrario).</p>	<p>3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;</li> <li>- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</li> </ul> <p>3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> </ul>	

		<p>3.b.12. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.13. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricolo-forestali, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agro-forestale tradizionale;</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal presente Piano;</li> <li>- mantenere e/o incentivare le isole di coltivi a margine del bosco (o intercluse) per il loro valore storico-testimoniale e della qualità delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;</li> <li>- evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio;</li> <li>- gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il sistema insediativo e paesaggio agraro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</li> <li>- promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali quali gli essiccatoi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</li> </ul> <p>3.c.11. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul> <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul> <p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</li> <li>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico la viabilità storica e di crinale e all'interno degli insediamenti.</li> </ul> <p>4.b.1. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>

		<p>da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>– prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>– regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>– privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</li> <li>– regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso il nucleo storico e le principali emergenze architettoniche.</li> </ul>	
--	--	--	--



## A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9051246	900014	9051246_ID	D.M. 29/01/1969 G.U. 50 del 1969	AR	Arezzo, Civitella della Chiana, Laterina, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana, Montevarchi, Monte S. Savino, Pergine Valdarno, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini.	2170,66	11 Val d'Arno di Sopra 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo.									
<b>motivazione</b>		[...]la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per la varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Valore geomorfologico della gola dell'Arno.	
Idrografia naturale		L'autostrada costeggia in Valdarno un lungo tratto del corso dell'Arno ed interseca l'oasi naturalistica della diga di Levane col canyon fluviale dell'Arno che, sommerso dal bacino lacustre, dà vita ad una zona umida e paludosa di pregio naturalistico.	
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti Naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Valore paesaggistico dei numerosi boschi presenti lungo l'autostrada tra Arezzo e il Valdarno.	All'interno del SIR si rilevano: - fenomeni di inquinamento fisico delle acque; - erosione superficiale in parte legati ai vicini siti estrattivi; - variazioni del livello delle acque; - diffusione dell'esotica Robinia pseudacacia nelle formazioni ripariali.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)		SIR 80 – (pSIC e ZPS) Valle dell'Inferno e Bandella caratterizzato dalla presenza di boschi di latifoglie termofile e mesofile (prevalentemente cerrete, boschi di farnia), boschi ripariali a salici e pioppi, formazioni palustri a dominanza di elofite nell'ansa di Bandella.  Riserva Naturale Provinciale "Valle dell'Inferno e Bandella".	
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Presenza di un sito di interesse archeologico in cui sono presenti testimonianze di periodo preistorico (di cui rimangono significative tracce ancora leggibili), edifici sacri, pubblici o privati, che per la loro tipologia, estensione, stato di conservazione, ricchezza degli elementi conservati a vista e/o nel sottosuolo e per il rapporto con il paesaggio circostante, costituiscono un complesso di particolare rilevanza, infrastrutture antiche, quali ponti, strade, porti, vie cave, ecc., che, oltre a costituire emergenze d'interesse archeologico, connotano in modo sensibile il territorio.	I valori paesaggistici sono stati compromessi da interventi edilizi in particolare nei territori, all'interno e al limite del vincolo, situati a Nord nei pressi di S. Giovanni e a Sud nei pressi di Badia al Pino.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Valore paesaggistico delle colture estensive sui dolci pendii del Valdarno e della Val di Chiana.	
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	[...] per la varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.	Valore paesaggistico dei numerosi borghi storici presenti sulle colline del Valdarno e della Val di Chiana, visibili lungo tutto il percorso autostradale.	I valori paesaggistici, in alcuni tratti del percorso, sono stati compromessi dalla diffusa industrializzazione.
Strade di valore paesaggistico			

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti Naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare valori naturalistici e i caratteri costitutivi del SIR 80 – (pSIC e ZPS) Valle dell'Inferno e Bandella e della Riserva Naturale Provinciale “Valle dell'Inferno e Bandella” .	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono all'applicazione delle specifiche norme in materia.  2.b.2. Gli enti, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, assicurano attraverso adeguate discipline, la tutela dei valori naturalistici che caratterizzano i territori e le aree nella Riserva Naturale Provinciale “Valle dell'Inferno e Bandella” e nelle relative aree contigue.	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con: - le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC; - con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:  3.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.	
<b>4 - Elementi della percezione</b> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal percorso dell'Autostrada del Sole verso le colline del Valdarno e della Val di Chiana su cui emergono numerosi borghi storici visibili lungo tutto il percorso autostrada, formazioni orografiche, agrarie e forestali.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:  4.b.1. Individuare: - i tratti del percorso autostradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali; - individuare le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo.  4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità e da punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.  4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.  4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.  4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- definire la tipologia delle barriere e degli altri sistemi anti-rumore mantenendo libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico;</li> <li>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</li> <li>- migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo:</li> <li>- evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado;</li> <li>- garantendo interventi volti al corretto inserimento dei guard-rail sia per i materiali sia per la tipologia;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines), le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche apprezzabili lungo l'intero percorso dell'Autostrada del Sole;</li> <li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</li> <li>- regolare, in funzione dei contesti attraversati, la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso le colline del Valdarno e della Val di Chiana.</li> </ul>	<p>visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.</p> <p>4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul> <p>4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
--	--	---	--



Regione Toscana

**sezione 4**

**art.136**  
**D.Lgs. n. 42/2004** disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



Ministero  
 dei beni e delle  
 attività culturali  
 e del turismo

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Riconoscione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9051306	90030	9051306_ID	D.M. 06/10/1970 G.U. 282 del 1970b	AR	Lucignano	12,67	15 Piana di Arezzo e val di Chiana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		[...] zona adiacente alla Fortezza Medicea, nel comune di Lucignano.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico in quanto in essa sorge l'imponente opera del Sangallo, la Fortezza Medicea, dalla quale si ha una visione completa della cittadina medioevale di Lucignano, tuttora conservata nel suo aspetto originario e già sottoposta a tutela paesistica.									

**B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE**

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>		
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Valore delle alberature a pino domestico intorno al serbatoio sopra alla fortezza.	
Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	La Fortezza medicea, imponente opera del Sangallo.	Valore storico-architettonico del complesso di edilizia specialistica rappresentato dalla fortezza del Sangallo.	Permanenza dei valori, nonostante il degrado in atto sulle strutture della fortezza.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario tradizionale		Valore del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da oliveti su terrazzamenti, nel suo peculiare rapporto con il manufatto.	Rischio di abbandono delle culture.
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Visione dalla fortezza verso la cittadina medioevale di Lucignano, conservata nel suo aspetto originario, già sottoposta a tutela.	Valore panoramico delle visuali godibili verso la cittadina. Pregio paesaggistico della struttura della fortezza in rapporto all'abitato dello stesso paese da cui è possibile tragarla.	Permanenza del valore.
Strade di valore paesaggistico			

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare la vegetazione, gli spazi di pertinenza e le aree verdi che caratterizzano la Fortezza e il suo intorno.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a programmare interventi di manutenzione, tutela e conservazione della vegetazione, degli spazi di pertinenza e delle aree verdi che caratterizzano la Fortezza	
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare le strutture e i manufatti di valore storico e architettonico che costituiscono la Fortezza medicea di Lugignano (i corredi funzionali e decorativi come ad esempio gli accessi, i sistemi di risalita e sosta) nonché l'intorno territoriale adiacente.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:  3.b.1. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali strutture e manufatti; - l'intorno territoriale da intendersi quale area fortemente interrelata al bene sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.  3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari della fortezza, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - tutelare l'intorno territoriale, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché la viabilità storica e i percorsi di accesso, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria del bene; - tutelare l'eccezionale quadro paesaggistico percepito dal centro storico di Lucignano verso la Fortezza e il suo intorno.	3.c.1. Sulle strutture e i manufatti che costituiscono la Fortezza, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.  3.c.2. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.  3.c.3. Non è ammessa la modifica degli assetti figurativi dello stato dei luoghi che interessano l'intorno territoriale della fortezza
	3.a.2. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da coltivazioni terrazzate ad olivi, salvaguardandone le relazioni fondative storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con la Fortezza.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:  3.b.3. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a: - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigliamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi), ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e la Fortezza sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.	3.c.4. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni dei suoli agricoli circostanti sono ammessi a condizione che: - sia garantita la continuità della viabilità rurale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.  3.c.5. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra i fabbricati rurali e paesaggio agrario circostante, storicamente

		<p>3.b.4. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;</li> <li>- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>- incentivare il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura profonda del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</li> <li>- incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li> <li>- mantenere in presenza di residui originari di edifici rurali esistenti, la caratteristica unità tipologica conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>	<p>strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.</li> </ul> <p>3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul> <p>3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul>
<p><b>4 - Struttura percettiva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla Fortezza medicea verso la cittadina medievale di Lucignano e dalla viabilità verso la Fortezza.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Individuare e riconoscere i tracciati stradali, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che si aprono dalla Fortezza medicea verso la cittadina medievale di Lucignano e dalla viabilità verso la Fortezza.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva della Fortezza medicea nonché degli scenari da essa percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale bene;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli</li> </ul>	<p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla Fortezza medicea verso la cittadina medievale di Lucignano e dalla viabilità verso la Fortezza.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>

		<p>effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso la Fortezza medicea e le principali emergenze architettoniche.</li></ul>	
--	--	--	--